PRIVATMEGLEREN
VALDRES

SYLVSMEDVEGEN 28

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert: 23.03.2026

Grunnbokutskrift à jour pr.: 15.01.2026

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med boligsalgsforsikring

Ferdigattest

Tegninger

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

Grunnkart

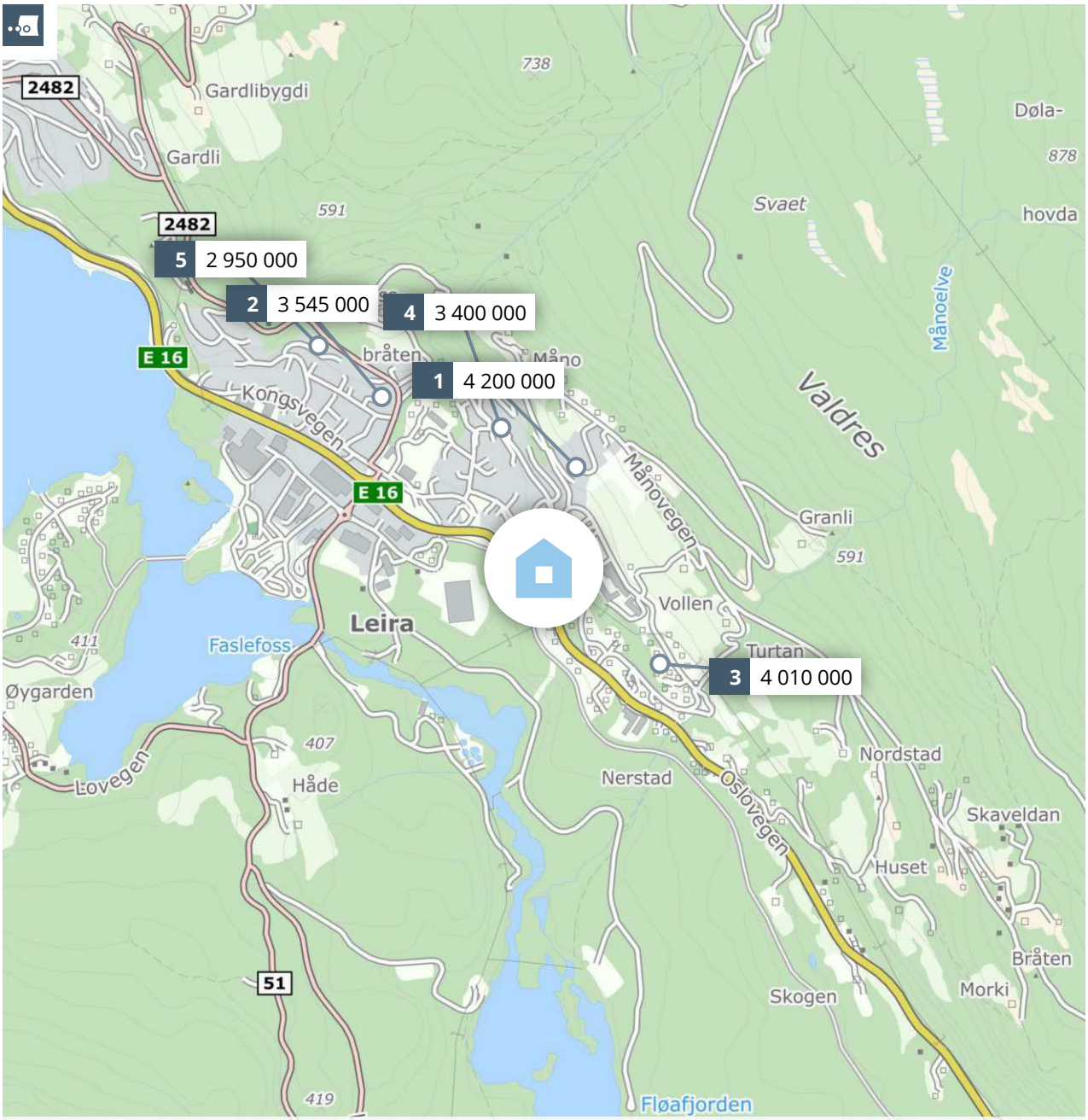
Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Tinglyste servitutter for eiendommen

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

SYLVSMEDVEGEN 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 27.03.2026

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

Sylvsmedvegen 28, 2920 LEIRA I VALDRES

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 85 BNR 130 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3451 NORD-AURDAL GRUNNKRETS LEIRA SØR-MÅNO

Verdivurdert til

3 750 000

-	3 750 000	16 593
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	226 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 011 m²	
Byggeår					1952	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Månojordet 11				16.01.2025	3 950 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**16 471**
	255 m²	1986	1 900 m²	4 sov						
2	Vidstevegen 8				11.04.2024	3 500 000	**3 545 000**	0	3 545 000	**19 478**
	182 m²	1974	908 m²	4 sov						
3	Steinsrudmoen 35				23.03.2023	3 650 000	**4 010 000**	0	4 010 000	**16 849**
	238 m²	1979	2 071 m²	5 sov						
4	Månovegen 33				19.05.2020	3 250 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**12 546**
	271 m²	1975	5 105 m²	4 sov						
5	Moaåkeren 3				10.01.2024	3 200 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**20 068**
	147 m²	1982	1 816 m²	4 sov						

Sylvsmedvegen 28 er en romslig enebolig med rolig, men samtidig sentral beliggenhet i trivelig nabolag på Leira. Fra eiendommen er det gangavstand til Valdres videregående skule og det aller meste av Leiras fasiliteter. Eiendommen har gode solforhold, og på sommeren er det sol frem til ca. klokken 22. Tomten er pent opparbeidet, og byr på hyggelig hage med både kirsebærtre, solbær- og ripsbusker. Ypperlig for den som er glad i sylting og safting. Det er ellers god plass i hagen, så her er det gode muligheter for plassere både sandkasse, trampoline eller andre innretninger som skulle passe familien.

Eneboligen er opprinnelig bygd i 1952, men har de siste 15 årene gjennomgått betydelige oppgraderinger. Se under Byggeår for ytterligere informasjon.

Hovedetasje
Inne i boligen ønskes du velkommen til entré/vindfang, her finnes plassbygd garderobeskap samt knagger og hyller som gir plass til oppheng og oppbevaring av tøy og sko.

Videre inn til gang med gulv i heltre og trepanel på vegg.

Stue og spisestue i åpen løsning finner man videre innover i boligen. Her finner man tregulv, og på deler av vegg finner man trepanel, malte plater på den andre deler. Stuen er romslig og er preget av lyse og behagelige farger. Flott klebersteinsovn i stuen gir rommet sørger for lun og god varme på kaldere dager. Gode vindusflater gir godt lysinnslipp. Markise gir mulighet til å regulere lysinnslippet

når solen står lavt.

Eiendommen byr på også på romslig kjøkken med kjøkkeninnredning fra 2012. Kjøkkeninnredningen har moderne, glatte fronter. Benkeplate som 40 mm. Vaskebeslag med en større kum og ett-greps blandebatteri med høy tappetut. Komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt med koketopp i benkeplate. Kjøleskuffer samt frittstående kjøl/frys. Kjøkkenøy i midten gir ikke bare mer benkeplass og plass til oppbevaring, men fungerer også som et fint samlingspunkt på kjøkkenet. Hylle på kjøkkenet levert av Solheim Trevare gir ekstra plass til oppbevaring.

Badet i denne etasjen ble renovert i 2012 og har flislagte gulv med sokkelflis, trepanel på vegg og malte plater i himling. Sanitært utstyr med frittstående dusjkabinett samt større servantskap med helstøpt servantplate for 2 stk vaskekulper. Gulvmontert toalett. Vann og avløpsuttak for vaskemaskin og tørketrommel i egen avdeling inne på rommet.

I hovedetasjen finner man også et av boligens soverom. Soverommet er i dag møblert med dobbeltseng og her finnes også i dag egen liten garderobenisje.

2.etasje
Fra gangen kommer man opp til boligens 2.etasje fra trapperom. Her kommen man til etasjens stue som har god plass til sofamøblement. Perfekt for familier når mer behov for egentid melder seg.

I tillegg byr 2.etasje på ytterligere 3 soverom. Et av soverommene er i dag møblert med stor enkeltseng, de to andre soverommene har plassbygde enkeltsenger. Garderobeløsninger med skyvegardin i skråvegg på alle soverom.

Etasjen byr også på eget toalettrom. Belegg på gulv, trepanel på vegg og i himling på dette rommet. Gulvmontert vannklosett samt vegghengt porselensservant.

I tillegg finnes praktisk bod i toppetasjen med plass til lagring og oppbevaring. Eiendommen har også sentralstøvsuger.

Underetasje
Fra gangen i hovedetasjen er det også trapp ned til underetasje. Fra trapperommet her er det tilgang til praktisk og romslig bod/teknisk rom.

Hybel
I tillegg har etasjen godkjent romslig hybel. Hybelen har egen inngang, og derfra kommer man inn til flislagt oppholdsrom/hybelstue. Malt panel på vegg og malte plater i himling. Vedovn er ikke i bruk (blendet pipe). Videre innover finner man oppholds-/soverom. Rommet har god plass til møblering. Hybelen har også eget lite kjøkken med over- og underskap samt oppvaskbenk.

Hybelbadet renovert i 2002 har heflisede gulv og vegger og varmekabler i gulv. Trepanel på en vegg og i himling. Sanitært utstyr med dusjvegger med hvite profiler og skyvedører med øvre og nedre føringsskinne. Servantskap med helstøpt servantplate. Gulvmontert toalett. Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

Vi gjør oppmerksom på at kommunen ikke anser hybelen som en selvstendig boenhet grunnet forhold til brann- og lydkrav mellom selvstendige boenheter, men godkjenner at det benyttes som hybel. Vedtaket angående dette er vedlagt salgsoppgaven. Hybelen gir gode muligheter enten man ønsker benytte arealet selv eller om man ønsker å leie ut. Nærheten til bl.a. videregående skole bidrar til å at dette kan være en attraktiv utleieenhet.

Utendørs
Fra stuen har man utgang til sydvendt terrasse, herfra kan man nyte eiendommens gode solforhold og fine utsikt. Nedgang fra terrasse til nybygd platting som gir ytterligere plass til utemøblering. Direkte adgang til trivelig hage herfra.

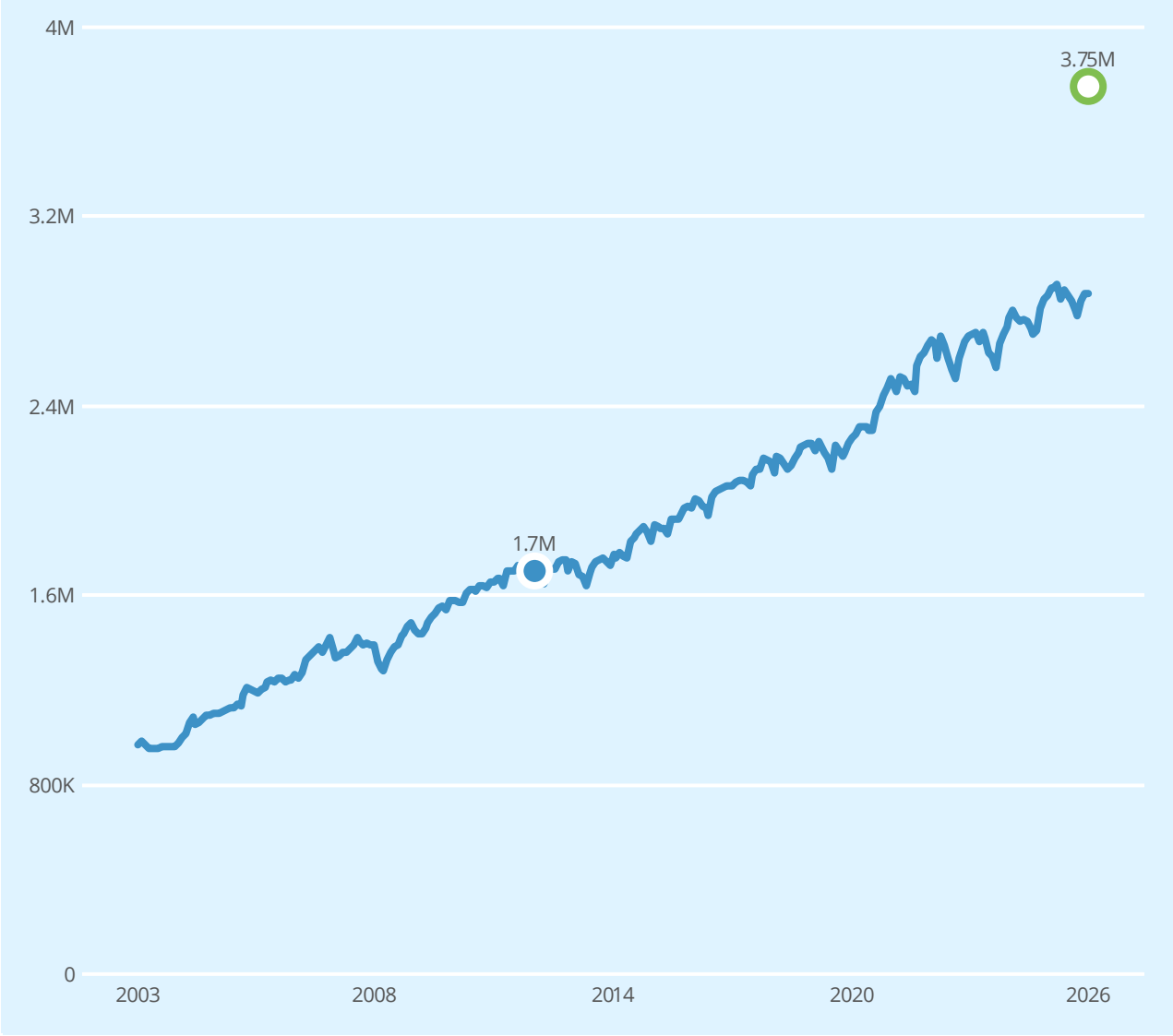
Eiendommen deler garasje med naboen. Muntlig avtale om delt bruk, det vil si en biloppstillingsplass og en bod under garasjen til hver husstand. Selger opplyser om at dette har fungert helt smertefritt og er ønskelig å videreføre. Det er også delt 50/50 på vedlikeholdskostnader på garasjen. Tomtegrensen til eiendommen går gjennom garasjen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2

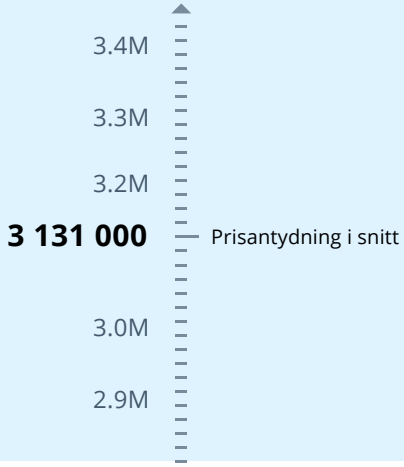
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.09.2018		26.09.2018	-	1 300 000	-	1 300 000	3
30.05.2017		30.05.2017	-	1 300 000	-	1 300 000	4
04.09.2012		04.09.2012	-	1 700 000	-	1 700 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

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

Eneboliger til salgs i NORD-AURDAL kommune nå

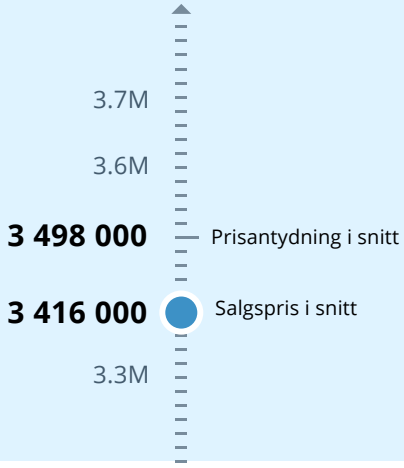
8
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
115
dager

Eneboliger solgt i NORD-AURDAL kommune siste 6 mnd

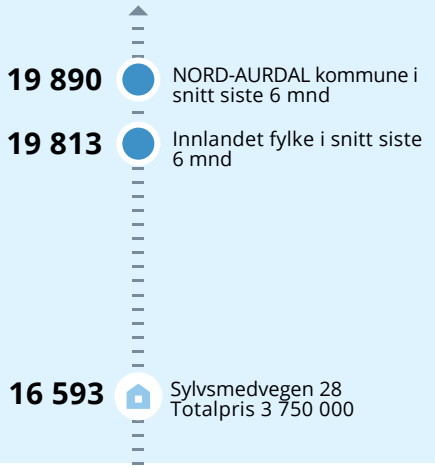
9
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
120
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Sylvsmedvegen 28, 2920 LEIRA I VALDRES
NORD-AURDAL kommune
gnr. 85, bnr. 130

Markedsverdi

3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 226 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20062-2024 **Eiendomsverdi ref nr:** WT2132

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

TAKSTKONTORET valdres

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

post@valdrestakst.no

911 81 534

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:
Taksert eiendom består av selveiet tomt beliggende i etablert område/boligfelt, bebygd med:
- Enebolig over tre plan - sokkel samt 1,5 etg med tillegg av tilliggende
- Garasje/lagerbygg over to plan - kjellerrom som lager og 1.etg med garasjerom.

- Tomt:
Tomten måler 2015 kvm og fremstår som veletablert med asfalterte og brosteinsbelagte adkomst og parkeringsarealer etter sokkelplan av bygget og i front av garasje.
Forøvrig veletablert tomteareal med grøntarealer med plener og bed samt noe mindre partier naturtomt.
Noe nivåsprang med bla terrengmurer.

- Bolig:
Boligen er opprinnelig bygd i 1952 som enebolig over 2 plan - 1 og 2.etg med kjellerarealer som rene sekundærrom/kjellerrom, hvor det i de senere år (Opplyst 2002), bla foretatt oppussing samt etablering av hybelleilighet i sokkelplanet for utleie, hvor eiendommen pr. dd vil bli registrert som 'Selveier enebolig med utleiehybel'.

Bygget er oppført i stedlig bygde, tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med støpte fundamenter og støpt/murt kjeller/sokkelplan ført ned i terreng.
Utvendige fasader med liggende kledning/vestlandspanel med utv. staffasjedetaljer med dør og vindusomramminger.
En og to-fags isolervinduer samt saltak tekket med pappshingel.

- Garasje:
Garasjen er plassert på tomtegrensen og bygd felles med nabo (halve bygget hver).
Felles adkomstdør til garasjerommet.
Støpte fundamenter med lagerrom i kjellerplan ført ne di terreng med adkomst fra nedre plan.
Forøvrig tradisjonelle, uisolerte trekonstruksjoner med stående kledning samt shingeltekket saltak.
Vippeporter.
Innlagt strøm for lys samt tekniske uttak.

STANDARD:

- Bolig:
Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med noe varierende overflater i de respektive plan.
Gulv i kjeller/sokkelplan med dels belegg, fliser og parketter/laminatgulv samt malte overflater/plater og trepanel på vegger - malte plater og trepanel alle himlinger.
Bad i sokkelplan med helflisede gulv og veggoverflater - trepanel i himlinger.
1 og 2.etg med tregulv i oppholdsrommene samt trepanel til vegger og i himlinger, malte plater i himlinger.
Bad/vaskerom i 1.etg med støpte gulv med varmekabler og fliser med sokkelfliser samt trepanel til vegger og malte plater i himlinger.

Huset er i 2012 pusset opp/renovert i 1 og 2.etg med bla etterisolering med trefiberisolasjon i vegger og tak, hvor taket er bygd til med ett ark som del av etasjeplanet i 2.etg med vinduer ut mot nedre langside.
Nye innvendige overflater i begge plan, nytt kjøkken samt etablering av bad/vaskerom i 1.etg.
Nye 2-lags vinduer i 2012 samt ett nytt 3-lags vindu i stue fra 2023.

I del av sokkelplan er det av dagens eier foretatt endel arbeider/tiltak, bla innredet trapperommet med trefiberisolasjon, papp mot betongvegg, lekter og wals to paint. Gulv rettet/sparklet opp og lagt varmefolie samt vinyl klikkfliser. Noe ettersyns- og vedlikeholdstiltak på kjøkken og bad i 2023, bla nye blandebatterier på servant og kjøkkenvask. Nytt toalett i 2025.

- Garasje:
Jevnlig vedlikeholdt og ettersett - ingen påviste forhold som hindrer bruken.

- Normalt aldersfradrag med tillegg av påviste avvik foretas.

Forøvrig vises det til rapportens enkelte poster og herunder beskrivende kommentarer. Takstingeniøren har ikke fått opplysninger om event. angrep av sopp eller skadedyr, lekkasje eller andre fukt- og eller råteskader utover det som er nevnt i rapporten. Det er ikke opplyst til takstingeniør om det event. påhviler noen form for off. påbud på den bygningsmessige/tekniske delen av eiendommen.
Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker levetid.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	271 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	226 m²
Totalpris	3 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

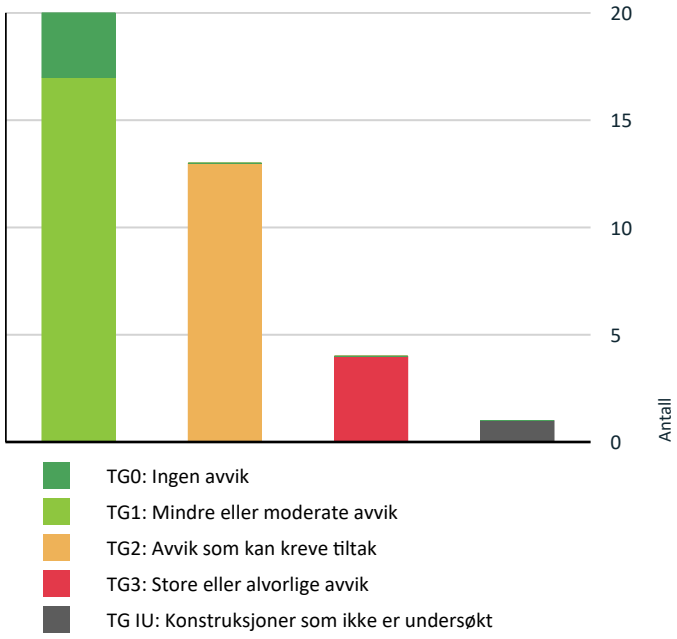
Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

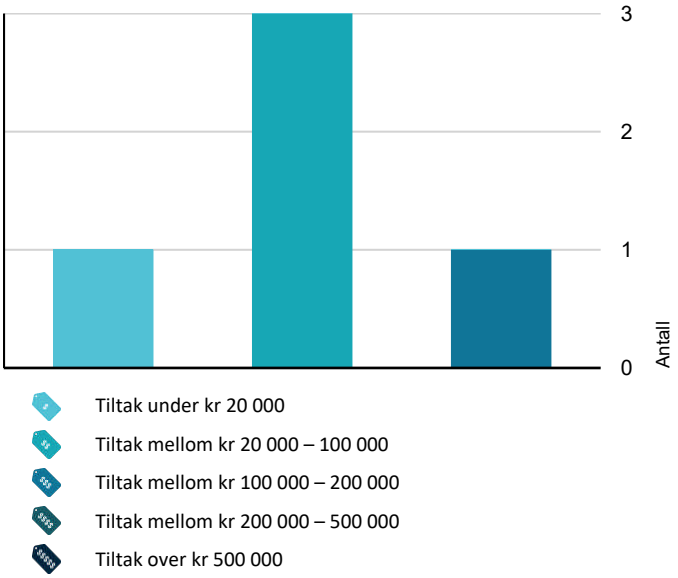
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist andre avvik:

Samtlige kjellervegger ses med fuktgjennomgang som følge av redusert/manglende utv. fuktsikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Merk påvist forhold med fuktutslag på innvendige overflater samt målt forhøyede fuktverdier i innforede vegger i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er påvist andre avvik:

Våtrommet har installert frittstående dusjkabinett med glassvegger.
Veggoverflater bak dusjkabinettet skal ihht tekniske forskrifter være prosjektert og utført slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

- Gjeldende forskrifter:
Gjeldende forskrifter definerer at alle bakenforliggende konstruksjoner på bad/våtrom skal være fuktsikre.
Dvs at vegger bak dusjkabinett og vegger utenfor dusjsoner (Den plass dusjen er prosjektert til + 1 meter) vil være å regne som våte soner.
Videre vil vegger bak og i forbindelse med vaskeservanter og andre tappepunkter også være å definere som våte soner, som må sikret mot uønsket fuktpåkjenning og event. videre fuktskader på vegger.

- Utdrag fra forskrifter:
Vegger som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl skal være vanntette. Dette er minst alle veggflater som er definert som våt sone.
Våt sone er den plass installasjonen representerer + 1 meter til hver side.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist avvik i fuger.

Det er påvist forhøyet fuktverdi i nedre del av vegg inne i dusjnisjen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er i utgangspunktet gjenbygd, hvor det ikke er mulig å kunne fullinspisere konstruksjonen.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

I tillegg ses det å mangle snøfangere på hele taket, hvor dette anses å være avvik jfr. fall på tak/takvinkel samt materialet i taktekningen.
Utdrag fra forskrifter:
Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende.
Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekningen.
Shingeltekking skal ha snøfangere når takvinkelen er over 27 grader fall. Dette taket har over 27 Grader fall.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene ved målinger i alle plan.
Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.
- Kommentar:
Merk at det kun er utført stikkprøvetagninger av event. høydeforskjeller og at det ikke er målt i alle rom i boligen.
Rom med definerte fallforhold er ikke lagt inn under dette kontrollpunktet.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det mangler sikringsfunkjsoner vurdert opp mot dagens forskriftskrav, ved at det ikke er etablert rekkverk på trapp mellom kjeller og 2.etg.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke foretatt noen form for masseutskifting av byggegruben hvor boligen er plassert, noe som tilsier naturlig drenering av terrenget.
Ved besiktigelse av muren, viste denne ikke synlige tegn til skader, men pga alder og byggemetode/metodevalg ved etabnlering av grunnmuren, vil det være naturlig at muren blir eksponert for fukt, da denne også har kapilære funksjoner med fuktopptrekk fra under- og tilliggende terreng.

Tilstandsgrad:
Muren vil ut fra besiktiget stand bli definert til tilstandsgrad 2

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet er ventilert ved avtrekksventil montert i himling (naturlig avtrekk ved termisk oppdrift).
Det ses å mangle tilluft til rommet, hvor dette anbefales som spalte mellom dørblad og dørterskel for å kunne tilfredsstille kravet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter, hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt på gulvet (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.
I tillegg skal det være en terskelhøyde på 15 mm for å oppfylle minstekravet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

En av skrubeinene til dusjkabinett er plassert direkte over sluket, noe som tilsier at det vil være vanskeligheter med regelemessig tilkomst og rengjøring.

Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter, hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt på gulvet (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.
I tillegg skal det være en terskelhøyde på 15 mm for å oppfylle minstekravet.

Dusjvegger har øvre og nedre føringsskinne på dusjdør, hvor føringsskinnen har en høyde på 55 mm fra gulvet - 10 mm høyere enn høyeste punkt på dørterskel, -noe som tilsier at en event. utilsiktet vannutstrømming fra sanitærinstallasjoner utenfor dusjsonen vil medføre følgeskade på boligen, da vannet ikke kan renne til sluk med blir ledet over dørterskelen og ut i tilstøtende gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > U. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Levetid smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, bygge og renoveringsår, bruksareal og oppvarmingsmåte.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen (opprinnelig byggeår).

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Renovering/oppussing

Oversikt over utførte tiltak fra 2012 frem til dd - eiers egen beskrivelse.

Huset ble kjøpt av tideligere eier i 2012, hvor huset da ble totaloppusset i 1 etg og 2 etg.
Etterisolert inne med trefiberisolasjon fra Hunton og vindsperre fra Tyvek.

Vinduer er byttet i alle rom til Natre 2 lags fra ca 2012.
I boligmappa ligger alle sluttrapporter på el og vvs. 2015. Alt utført av Valdres Instalasjon og Røn vvs.

Det ble hevet tak og bygget på ark i denne tiden også, så nytt tak ble lagt i ca2013. Tak singel.

Vi byttet vindu i stuen til 3 lags glass og te to i ytergang, disse ble byttet av snekkermester Geir Johansen og Nils Fystro. Mener dette også var ca 2023. Det store vinduet i stuen, får av og til dugg og is i værskifte perioder. Dette har vi snakket med leverandør om og snekkere, dette er kjent med 3 lagsvinduer.

Det er bygget om litt på kjøkken så ny benkeplate i 2021. Levert fra Elkjøp sammen med kjøleskuff. Det ble kjøpt hylle fra Solheim Trevare med ledlist ca 2023 og montert lys og bryter av Valdres Instalasjon i 2025.

I kjeller er det kun innredet trapperom av oss i nyere tid med trefiberisolasjon, papp mot betongvegg, lekter og wals to paint. Gulv er rettet med hjelp fra Gutta på gulvet AS. Varmefolie i gulv og vinyl klikk fliser. Dette mener jeg ble gjort i ca 2022.
Resten av kjeller er innredet av tidligere eiere, altså et rom som er flislagt og et med gulvbelegg. Varmekabler i begge rom. Satt inn et lite kjøkken og flislagt bad. Kjøkken kran og badedromskran ble byttet i 2023. Ny toalett i 2025. Det ble også kjøpt ny sentralstøvsuger i 2024.

Veranda foran huset ble bygget i 2023. Det ble gravd bort gress og jord, lagt duk og isolasjons plater pukk. Veranda ble da satt på heller. Verandabord er Royal grå.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak med pappshingel som ytre tekking.
Robust undertak (rupanel el.l). som bærende taktro.
- Kommentar:
Det er lagt nytt taktekke i 2013, samtidig med at det ble etablert ett takark som del av etasjeplanet i 2.etg samme år.

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad er gitt ihht alder (13 år - TG1).

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål.
Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.
- Kommentar:
Det er etablert nye takrenner og nedløpsrør sammen med at taket ble retekket/lagt om i forbindelse med øvrige tiltak i 2013. (Skifertekking fra byggeår).
Takstige til en av pipene - feierplattform.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

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

I tillegg ses det å mangle snøfangere på hele taket, hvor dette anses å være avvik jfr. fall på tak/takvinkel samt materialet i taktekningen.
Utdrag fra forskrifter:
Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekningen.
Shingeltekking skal ha snøfangere når takvinkelen er over 27 grader fall. Dette taket har over 27 Grader fall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke noe automatisk krav om å ettermontere snøfangere ved omlegging av samme type, eller tilsvarende type taktekke, men plikt til risikovurdering — og krav dersom taket utgjør fare for ras eller skade på personer eller eiendom.

Det bær vurderes å montere snøfangere etter nedre langside av bygget pga underliggended terrasse- og verandaarealer (Hvor folk kan oppholde seg).
Manglende snøfangere kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom ved snøras fra taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger/veggkonstruksjoner er oppført i tradisjonelt reis- og bindingsverk, med helisolerte konstruksjoner i henhold til byggeårets metodevalg (flisisolering fra byggepr) og senere tiltak med fjerning av denne og isolering med trefiberisolasjon.
Utvendige fasader med liggende Vestlandspanel med bla detaljer rundt dører og vinduer.
- Kommentar:
Trekonstruksjonen er lukket, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden inne i veggen. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle loddavvik på ytter- og innervegger.
Boligen er utv. overflatebehandlet/malt med linoljemaling, hvor denne er noe bleket i solvegg mot sør. Dette har ingen reduserende funksjon på overflatebehandlingen, og er ett naturlig resultat ved bruk av linoljeprodukter.

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

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med opptrekt undergurt og dels bærende innerveggskonstruksjon/kneveggskonstruksjon, sperrer og hanebjelke med lukket og luftet kaldloft, -skråhimlinger inne på loftsrommene og kneloftene.
- Kommentar:
Eier opplyser at det er foretatt etter- og tilleggsisolering av takkonstruksjonen i forbindelse med at det ble bygget ett takark som del av etasjeplanet. Dette ble utført i 2013 ihht eier.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er i utgangspunktet gjenbygd, hvor det ikke er mulig å kunne fullinspisere konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skader eller avvik, da takkonstruksjonen er gjenbygget og skjulte feil ikke kan utelukkes uten inngrep.
Konsekvensen av manglende tilgang er at eventuelle skjulte feil eller mangler kan forbli uoppdaget, noe som på sikt kan føre til skader på konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Noe varierende type og alder - 2 og 3lags energivinduer.
- Kommentar:
Det opplyses om nye 2-lags vinduer i 2012, i sammenheng med øvrige renoveringstiltak på boligen samt ett nytt 3-lags vindu i stue fra 2023 satt inn i regi av dagens eier.
NB: Merk ett eldre dobbelvindu i lagerbod i kjeller/sokkelplan.
Øvrige vinduer io kjeller/sopkkelplan fra 2002 (samtidig med at planet ble renovert/innredet).
Tilstandsgrad TG1 ihht vinduer fra 2002, 2012 og 2023.
Vindu fra byggeår = TG2.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Vindu fra 2012.



Vindu i teknisk rom ffa byggeår (1952) Dobbelvindu med inner og ytterramme.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har 4 sdtk inn/utganger - hovedadkomstdør i 1.etg samt terrassedør fra stue. 2 stk inn/utganger fra kjeller/sokkelplan, hvorav en til hybelleleiligheten og en til teknisk rom/bod.
Dører i kjeller/sokkelplan fra 2002
Hoveddør og terrassedør fra 2012 ihht eier.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Dør med snippvindu til hybelleilighet.



Dør fra teknisk rom som utadslående.
Dør med trekarmer og heltre fyllinger.
Dørblad som to-delt stalldør.



Overbygd inngangsparti som hovedinngang i 1.etg.
Dør som utadslående fra vindfang.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er samlet 34 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 6 kvm overbygd inngangsparti.
- Ca 9 kv åpen veranda ut for stue i 1.etg.
- ca 19 kvm åpen terrasseplatting til terreng etter nedre langside.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 34 kvm.

Ihht eier er bla terrasseplattingen bygd i 2023 ved at det er etablert jordfaste fundamenter til utgravd og isolert terreng.
Øvrige konstruksjoner (veranda of inngangspatti) fra tidligere tiltak.



Overbygd inngangsparti på ca 6 kvm.
Spaltegulv.



Terrasseplatting og veranda etter nedre langside.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med noe varierende overflater i de respektive plan.
Gulv i kjeller/sokkelplan med dels belegg, fliser og parketter/laminatgulv samt malte overflater/plater og trepanel på vegger - malte plater og trepanel alle himlinger.
Bad i sokkelplan med helflisede gulv og veggoverflater - trepanel i himlinger.
1 og 2.etg med tregulv i oppholdsrommene samt trepanel til vegger og i himlinger, malte plater i himlinger.
Bad/vaskerom i 1.etg med støpte gulv med varmekabler og fliser med sokkelfliser samt trepanel til vegger og malte plater i himlinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen er bygd opp med støpt gulv til grunn i kjeller/sokkelplanet samt trebjelkelag som etasjeskille mellom sokkel og 1.etg samt 1.etg og 2.etg.

Etasjeskillere er bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter.
Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.
- Kommenter:
Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

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

Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene ved målinger i alle plan.
Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.
- Kommentar:
Merk at det kun er utført stikkprøvetagninger av event. høydeforskjeller og at det ikke er målt i alle rom i boligen.
Rom med definerte fallforhold er ikke lagt inn under dette kontrollpunktet.

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.

Det bør vurderes utbedring av skjevheter og helningsavvik i gulvene dersom dette medfører praktiske eller estetiske utfordringer.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert komfort, utfordringer med innredning og mulig forverring av skjevheter over tid.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

2 stk murte teglsteinspiper, begge med røkløp og lufteløp.
Peisovn tilknyttet vestre pipe - peisovn/klebersetinsovn tilknyttet østre pipeløp.
- Kommentar:
Det er foretatt tilsyn og fyringsanlegget/pipene og ildstedene i april 2025 - ingen påviste avvik.
Se egen tilsynsrapport med konklusjon.

Tilstandsrapport



Peis i oppholdsrommet i hybelleiligheten. Peisen er tilknyttet vestre pipe (Pipen uten feierplattform.



Peisovn i stue i 1.etg, tilknyttet østre pipe.



Østre pipe i oppholdsrom/soverom i hybelleiligheten.
Luftepipe med ventil samt sotluke i røkløpspipe.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Boligen ligger i lengderetning med terrenget, noe som tilsier at hele øvre langside, begge kortsider samt nedre langside er nedfylte med masser.
- Kommentar:
Ved gjennomgang av rom med innforede veggkonstruksjoner rom ble det obsevert fuktgjennomslag i yttervegg/kjellervegg.
Se fuktsjekk i bla innforet vegg i oppholdsrom i hybellelighet samt inspeksjon av åpne murkonstruksjoner er det påvist fuktgjennomgang/fuktopptrekk. Se også videre tilstandsbeskrivelse også under rubrikk 'Grunnmur og Fundamenter' og 'Fuktsikring og Drenering'.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist andre avvik:

Samtlige kjellervegger ses med fuktgjennomgang som følge av redusert/manglende utv. fuktsikring.

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 anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang og årsak til fuktinntrengningen. Tiltak bør iverksettes for å redusere fuktbelastningen, for å unngå risiko for muggvekst, soppdannelse og skader på konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



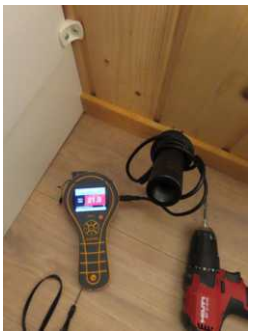
Fuktsøk er utført ved boring og bruk av søkepinner i innforet betong/murvegg inne i oppholdsrom/soverom i hybellleligheten.
Det ble her påvist forhøyede noe fuktverdier pga at innforet konstruksjon er lukket ved bruk av dampsperre (forutsatt løsning) bak trepanelen, noe som tilsier at event. kondenseringer eller kapillærtrukket fukt ikke har mulighet for å kunne luftes ut, men blir akkumulert opp inne bak dampsperren.



Det er påvist fukrutslag i nedre del av pipe som følge av fuktopptrekk fra underliggende terreng/grunn.



Påvist forhøyede fuktverdier i innforet vegg i oppholdsrom i hybelleiligheten.



Påvist forhøyede fuktverdier i innforet vegg i oppholdsrom i hybelleiligheten (fuktsøk bak komfyr).

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det mangler sikringsfunkjsoner vurdert opp mot dagens forskriftskrav, ved at det ikke er etablert rekkverk på trapp mellom kjeller og 2.etg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres rekkverk på trappen mellom kjeller og 2. etasje for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk medfører økt fare for personskade.



Trapp fra u.etg til 1.etg.



Trapp mellom 1 og 2.etg.

Tilstandsrapport

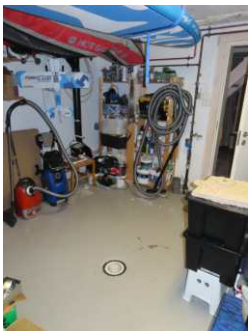
TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Teknisk rom:
Rom med tekniske installasjoner i kjeller.
Støpt gulv med sluk, pussede vegger - malte overflater gulv og vegger.

Vanninntak, varmtvannsbereder samt vannrør og synlig avløpsrør som tekniske installasjoner.
Egen adkomst - inn/utgang fra/til terreng. Adkomst videre inn i trappegang.

Rommet fungerer som kombinert bodrom med lagerfunksjoner i tillegg til tekniske installasjoner.



Teknisk rom/kombinert lagerrom



Egen adkomst til/fra terreng til teknisk rom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra renoveringsåret av 1 og 2.etg fra 2012 og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter i perioden 2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Større hovedbad i 1.etg som kombinert vaskerom.
Støpte gulv med varmekabler og helflisede overflater - gulv meed sokkelfliser samt trepanel til vegger og malte plater i himlinger.
Sanitært utstyr med frittstående dusjkabinett samt større servantskap med helstøpt servantplate for 2 stk vaskekulper.
Gulvmontert toalett.
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin og tørketrommel i egen avdeling inne på rommet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Vaskeromdel av våtrom.



Frittstående dusjkabinett.



Gulvmontert vannklosett.



Servantskap 2 stk vaskekuøper - helstøpt servantplate.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Trepanel til vegger og malte plater i himlinger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Våtrommet har installert frittstående dusjkabinett med glassvegger.
Veggoverflater bak dusjkabinettet skal ihht tekniske forskrifter være prosjektert og utført slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

- Gjeldende forskrifter:
Gjeldende forskrifter definerer at alle bakenforliggende konstruksjoner på bad/våtrom skal være fuktsikre.
Dvs at vegger bak dusjkabinett og vegger utenfor dusjsoner (Den plass dusjen er prosjektert til + 1 meter) vil være å regne som våte soner.
Videre vil vegger bak og i forbindelse med vaskeservanter og andre tappepunkter også være å definere som våte soner, som må sikret mot uønsket fuktpåkjenning og event. videre fuktskader på vegger.

- Utdrag fra forskrifter:
Vegger som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl skal være vanntette. Dette er minst alle veggflater som er definert som våt sone.
Våt sone er den plass installasjonen representerer + 1 meter til hver side.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Veggoverflater i våtsoner bør sikres med tilstrekkelig fuktsperre eller annen vanntett løsning for å hindre fuktskader på underliggende konstruksjoner.

Manglende fuktsikring kan føre til oppfukting av vegger, råteskader, soppdannelse og redusert levetid på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpte gulv til grunn med varmekabler som varmekilde.
Helflisede gulv samt sokkelflis opp etter vegg i henhold til krav for gulv som våt sone.
- Kommentar:
Det er målt fall på gulvet med 17 mm fra høyeste punkt på gulv under dørterskel til overkant av slukrist.
Dørterskelen er forhøyet med 10 mm og fungerer som flomsikring i kombinasjon med fallforholdene.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter, hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt på gulvet (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.
I tillegg skal det være en terskelhøyde på 15 mm for å oppfylle minstekravet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør foretas utbedring av fallforhold og terskelhøyde for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Konsekvensen av avviket er økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller overflom, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisjen.
Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemringen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

En av skrubeinene til dusjkabinett er plassert direkte over sluket, noe som tilsier at det vil være vanskeligheter med regelemessig tilkomst og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre regelmessig inspeksjon og rengjøring.
Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for tilstopping og vannskader som følge av manglende vedlikehold.



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sanitært utstyr med frittstående dusjkabinett samt større servantskap med helstøpt servantplate for 2 stk vaskekulper.
Gulvmontert toalett.
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin og tørketrommel i egen avdeling inne på rommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

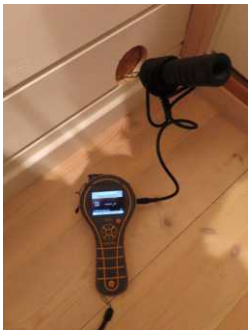
Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel (Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i gang, hvor denne sjikter til dusjnisjen.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



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

U. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra renoveringsåret av hybelleiligheten i 2002 og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter i perioden 1997/2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Dusjbad, kombinert vaskerom med støpte gulv med varmekabler og helflisede overflater - gulv og vegger samt trepanel til himlinger.
Sanitært utstyr med dusjvegger med hvite profiler og skyvedører med øvre og nedre føringsskinne.
Servantskap med helstøpt servantplate.
Gulvmontert toalett.
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Del av bad i hybelleiligheten.



Del av bad i hybelleiligheten.

U. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Helflisede veggoverflater.
Trepanel i himlinger.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fuger.

Det er påvist forhøyet fuktverdi i nedre del av vegg inne i dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak

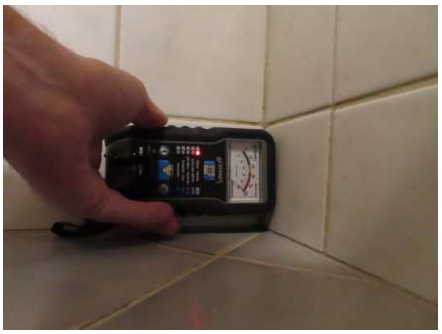
• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblemet i nedre del av veggen inne i dusjnisjen, for eksempel ved å undersøke og utbedre fuger og eventuelt underliggende membran.

Konsekvensen av forhøyet fuktverdi er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt skade på konstruksjonen over tid.

Det settes inn ett kostnadsestimat på under kr. 20 000,- for ytterligere å kunne undersøke, finne og foreta utbedring av påvist forhold.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Forhøyede fuktverdier i nedre del av vegg inne i dusj.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpte gulv til grunn med varmekabler som varmekilde.
Helflisede gulv samt helflisede vegger i henhold til krav for gulv som våt sone.
- Kommentar:
Det er målt fall på gulvet med 12 mm fra høyeste punkt på gulv under dørterskel til overkant av slukrist.
Dørterskelen er forhøyet med 45 mm og fungerer som flomsikring i kombinasjon med fallforholdene.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter, hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt på gulvet (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.
I tillegg skal det være en terskelhøyde på 15 mm for å oppfylle minstekravet.

Dusjvegger har øvre og nedre føringsskinne på dusjdør, hvor føringsskinnen har en høyde på 55 mm fra gulvet - 10 mm høyere enn høyeste punkt på dørterskel, -noe som tilsier at en event. utilsiktet vannutstrømming fra sanitærinstallasjoner utenfor dusjsonen vil medføre følgeskade på boligen, da vannet ikke kan renne til sluk med blir ledet over dørterskelen og ut i tilstøtende gulv.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og eventuelt justeres terskelhøyde for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Manglende fall og utilstrekkelig terskelhøyde medfører økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom, noe som kan gi fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

U. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisjen.
Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemringen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

Levetid smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitært utstyr med dusjvegger med hvite profiler og skyvedører med øvre og nedre føringsskinne.

Servantskap med helstøpt servantplate.
Gulvmontert toalett.
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

U. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via spalte i vindu - ikke etablert innluft.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende innluft for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

U. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i kjøkken, hvor dette sjikter til dusjnisjen.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med ny kjøkkeninnrednig fra 2012.
Innredningen er holdt med folierte skrog samt malte og profilerte fronter.
Benkeplate som 40 mm.
Vaskebeslag med en større kum og ett-greps blandebatteri med høy tappetut.
Komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt med koketopp i benkeplate.
Avtrekksventilator med utkast gjennom vegg.
Kjøleskuffer samt frittstående kjøl/frys.

Tilstandsrapport

Oppvaskmaskin.
- Kommentar:
Ny benkeplate og kjøleskuff i 2021.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



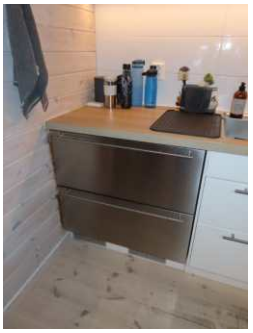
Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.



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



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.



Kjøleskuffer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut.



Kokeskone med avtrekksventilator og avtrekk ført ut.

U. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Mindre kjøkken med over og underskap - hybelkjøkken med oppvaskbenk, frittstående komfyr med avtrekk.
- Kommentar:

Tilstandsrapport

Innredningen er fra 2002 - nytt blandebatteri i 2023.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier



Mindre hybelkjøkken i åpen løsning.
Frittstående komfyr.
Micro.

U. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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



Kokeskone med avtrekksventilator og avtrekk ført ut gjennom vegg med utvendig blafreventil.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i loftsplanet med belegg til gulv, trepanel til vegger og i himlinger.
Gulvmontert vannklosett samt vegghengt porselensservant.
- Kommentar:
Noe lavere innvendig takhøyde jfr. skråhimlinger.

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.

Rommet er ventilert ved avtrekksventil montert i himling (naturlig avtrekk ved termisk oppdrift).
Det ses å mangle tilluft til rommet, hvor dette anbefales som spalte mellom dørblad og dørterskel for å kunne tilfredsstille kravet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å lage en spalte mellom dørblad og terskel.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon.



Toalettrom i 2.etg med gulvmontert toalett og servantbenk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det opplyses om og ses å være lagt opp rør i rør system ved renoveringen av boligen i 2002 og senere i 2012, hvor det er lagt åpne rørføringer inne på teknisk rom i kjeller.
Gulv med sluk.
- Kommentar:
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og i bygningens vegger og konstruksjoner.
Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

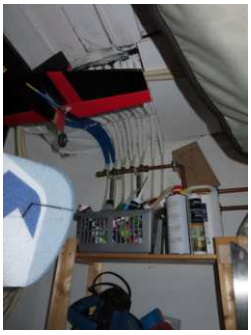
Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i konstruksjonen. Manglende tettemuffer øker risikoen for skjulte fuktskader og påfølgende bygningsmessige skader.



Hovedvanninntaksledning med hovedstoppekran og vannmåler.



Åpent etablert/installert rør i rør-system.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det forutsettes nyetablerte avløpsrør fra samme tidspunkt/2002 sammen med øvrige renoveringer av bygget.
Synlige avløpsrør på teknisk rom i kjeller samt inne på ett av kneloftene i 2.etg.
Isolert rør ses ført opp over tak som lufting av avløpsanlegget.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler i oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk på bad/våtrom i 1.etg samt avtrekk fra kjøkken.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader. Det anbefales å være oppmerksom på tegn til svikt, da konsekvensen kan være omfattende vannskader ved havari.



200 liters bereder fra 2002.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Bygningen har et moderne elektrisk anlegg med hovedfordelingstavle plassert innvendig.
Anlegget har automasikringer/jordfeilautomater (kombivern) på samtlige kurser, og det er installert overspenningsvern, hovedbryter.
Elektrisitetsmåler (AMS) er integrert i skapet, og skapet er tydelig kursmerket med nummerering.
Totalsystemet er utført i lukket stålkapsling, i henhold til dagens krav (NEK 400).

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015 Det elektriske anlegget er oppgradert over tid, skap fra 2015.

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?
    Nei



Sikringsskap med automater fra 2015 samt senere renoveringer.
Sikringsskap på kneloft i 2.etg.



Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være benyttet stedlige masser.
Ved inspeksjon inne i kjelleren, er det påvist endel saltutslag i muren som tilsier fuktgjennomgang/fuktopptrekk - da benevnt som kapilærsug jfr. fuktvandring i terreng og redusert i nedre del av vegg samt fuktopptrekk i gulv.
Det ses at muren har utvendig fuktsikringer i form av fuktsikringspapp ihht senere oppgraving og redrenering ihht eier.

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det opplyses at det er foretatt redrenering rundt bygget i 2002 i sammenheng med at kjeller/sokkelplanet ble etablert med hybelleilighet.
Ingen synlige komponenter over bakkenivå med unntak av fuktsikringspapp som ført over terreng.
Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av dreneringssystemet krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon."
- Kommentar:
Merk at det er påvist fuktinntrekk i kjellerplanet pga udrenert grunn under bygget.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Merk påvist forhold med fuktutslag på innvendige overflater samt målt forhøyede fuktverdier i innforede vegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres kamerainspeksjon av dreneringssystemet eller utvendig graving for nærmere vurdering av tilstanden.

Dreneringen må utbedres for å hindre videre fuktinntrengning i kjellerplanet, da utilstrekkelig drenering medfører økt risiko for fuktskader, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte fundamenter og støpt/murt kjeller/sokkelplan ført ned i terreng, hvor deler av kjellerplanet med vegger holdt med tresonitt og pusset overflate samt senere innlektet på store deler av bygget.
Noe mindre partier synlige murvegg (Inne i bod/teknisk rom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke foretatt noen form for masseutskifting av byggegruben hvor boligen er plassert, noe som tilsier naturlig drenering av terrenget.
Ved besiktigelse av muren, viste denne ikke synlige tegn til skader, men pga alder og byggemetode/metodevalg ved etabnlering av grunnmuren, vil det være naturlig at muren blir eksponert for fukt, da denne også har kapilære funksjoner med fuktopptrekk fra under- og tilliggende terreng.

Tilstandsgrad:
Muren vil ut fra besiktiget stand bli definert til tilstandsgrad 2

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av grunnmurens tilstand og vurdere behov for tiltak som forbedret drenering eller fuktsikring, for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av konstruksjonen over tid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning, skader på mur og innvendige konstruksjoner, samt redusert levetid på grunnmuren.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer i henhold til kart.

Tilstandsrapport

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.
Dette bygget er bygd i 1952 med støpt gulv til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.
Det er foretatt radonmålinger i huset - kjeller/sokkelplan tilbake i 2016, -hvor disse målingene viste at radonkonsentrasjonene var forhøyede/over høyeste anbefalte, -og at det ut fra dette må beregnes foretatt tiltak mot radonsanering.
Eiendommen ligger i område med definisjon: Høy aktsomhetsgrad (Se radonkart - geo.ngu.no/kart/radon).
Foreslåtte tiltak:
1. Radonsug/radonbrønn
Radonsanering ved endring av trykk og ventilasjon under bygget.
2. Ventilasjon
Radonsanering ved balansert ventilasjon, men også gjennom enklere ventilasjonstiltak.
Kjøper må sette seg inn i nødvendige tiltaksformer.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Rom for biloppstilling.
Lagerrom.

Byggeår
1976

Kommentar
Opplyst byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er et frittstående garasje og lagerbygg, oppført ca. 1976 (opplyst av eier).
Garasjen er plassert midt på tomtegrensen mellom Sylvsmedvegen 26 og 28, og er oppført som fellesbygg med nabo, der hver eier disponerer halvparten av bygget.
Det er felles inngangsdør på midten av fronten og egen garasjeplass til én bil på hver side, med tillegg av plass til dekk, redskap og lagring.

Konstruksjon og utførelse
Bygget er fundamentert på støpt såle med støpt gulv til grunn.
Kjellervegger er støpte og ført ned i terreng, med støpt dekke som etasjeskille mellom garasjerom (1. etg) og underliggende kjellerrom.

1. etasje:
Utført med treoverbygning i tradisjonelle, stedbygde bindingsverkskonstruksjoner. Veggene er uisolerte og kledd utvendig med stående tømmermannspanel.
Takkonstruksjonen består av plassbygde, selvbærende takstoler i saltaksløsning, tekket med pappshingel.

Bygget har to vippeporter (én pr. biloppstillingsplass) samt felles gådør i front.

Kjeller
Underetasjen består av kjellerrom med støpt gulv og støpte vegger, innvendig isolert med ytong stavertil vegg.
Det er montert isolert dør og vindu, noe som gir kjellerrommet brukbar temperatur og funksjon som lager / verksted.
God innv. takhøyde på inntil 235 cm.

Tekniske installasjoner
Garasjen har innlagt strøm til belysning og tekniske uttak for elektrisk utstyr og verktøy, motorvarmer ol.
Kjellerrrommet med bla eget sikringsskap, elektrisk anlegg for lys og teknisk uttak (større uttak, eldre 3-faset kontakt).

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



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

226 m²/226 m²

Enebolig: 3 Trapperom, 3 Stuer, 5 Soverom, Toalettrom, Vindfang, 2 Gang, 2 Kjøkken, Spisestue, Bad/vaskerom, Bad, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 950 000

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	**3 750 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 750 000**

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skulevegen 19 ,2920 LEIRA I VALDRES 144 m² 1975 4 sov	21-02-2018	2 650 000	**2 850 000**		2 850 000	**19 792**
2	Vidstevegen 8 ,2920 LEIRA I VALDRES 175 m² 1974 4 sov	10-04-2024	3 500 000	**3 545 000**		3 545 000	**19 478**
3	Vidstevegen 12 ,2920 LEIRA I VALDRES 175 m² 1983 2 sov	05-06-2019	2 900 000	**3 200 000**		3 200 000	**18 286**
4	Steinsrudmoen 35 ,2920 LEIRA I VALDRES 238 m² 1979 5 sov	22-03-2023	3 650 000	**4 010 000**		4 010 000	**16 849**
5	Månojordet 11 ,2920 LEIRA I VALDRES 212 m² 1986 4 sov	15-01-2025	3 950 000	**4 200 000**		4 200 000	**16 471**
6	Steinsrudmoen 39 ,2920 LEIRA I VALDRES 240 m² 1980 3 sov	14-10-2020	3 290 000	**3 290 000**		3 290 000	**13 708**
7	Månovegen 33 ,2920 LEIRA I VALDRES 271 m² 1975 4 sov	18-05-2020	3 250 000	**3 400 000**		3 400 000	**12 546**
8	Steinsrudmoen 26 ,2920 LEIRA I VALDRES 144 m² 1956 1 sov	17-09-2017	1 890 000	**1 800 000**		1 800 000	**12 500**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Stipulerte årlige driftskostnader: - Forsikring. - Vedlikehold. - Offentlige avgifter. - Vei mm.	Kr.		34 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**34 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 990 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 050 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**180 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 230 000**

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.		400 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 950 000**

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

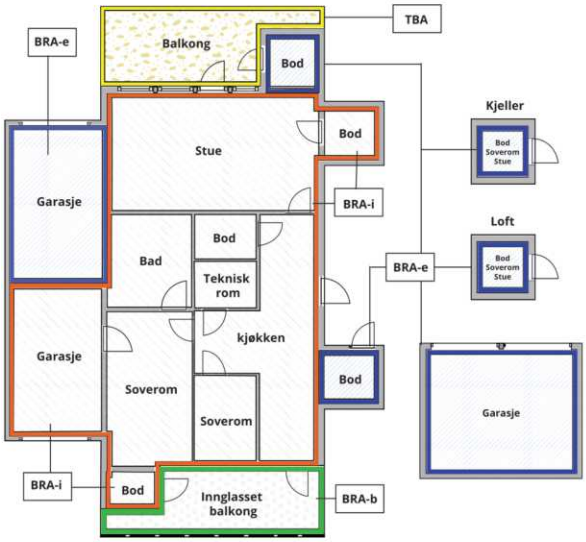
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	57			57		10	67
1. Etasje	90			90	15		90
U. Etasje	79			79	19		79
SUM	**226**				**34**	**10**	**236**
SUM BRA	**226**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
1. Etasje	Vindfang, trapperom, gang, kjøkken, stue, spisestue, soverom, bad/vaskerom		
U. Etasje	Trapperom, gang, kjøkken, bad, oppholdsrom/soverom, oppholdsrom, bod/teknisk rom		

Kommentar

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

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):
Det er samlet 34 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 6 kvm overbygd inngangsparti.
- Ca 9 kv åpen veranda ut for stue i 1.etg.
- ca 19 kvm åpen terrasseplatting til terreng etter nedre langside.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 34 kvm.

- 2.etg:
2. etg har at innvendig målt gulvareal på ca 67 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene.
Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet.
Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.
- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.
Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.
Loftsetasjen får da et beregnet innvendig, målbart bruksareal på 57 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet.
10 kvm legges inn under ALH (Areal ved lav himlingshøyde).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under 'Tilbygg/modernisering'.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		25		25	
Kjeller		20		20	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje- og lagerrom	
Kjeller		Lagerrom	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	210	16
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 og bygningssakkyndiges eget skjønn.
P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.
Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Garasje

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Frank Olav Øyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	85	130		0	1011 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sylvsmedvegen 28

Hjemmelshaver

Øyen Frank Olav, Bergene Solvor Øyen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Sylvsmedvegen 28, og ligger i ett område med veletablerte boligeiendommer på Leira i Nord-Aurdal Kommune. Gangavstand til Leira sentrum med butikker mm.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

- Eiendommen ligger inn under:
LEIRA SENTRUM. Endelig vedtatt arealplan - Ikrafttredelsesdato: 20.8.1981.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1167,7 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.
Tomten fremstår som etablert til påstående bebyggelse samt veletablerte grøntarealer, plener og bed. Naturtomt med stedlig vegetasjon på mindre deler av arealet.
Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.03.2026	Egenerklæring er fremlagt for takstmannen. Det ble ikke funnet avvikende forhold på egenerklæring og takstmannens egne observasjoner og innhentede opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	23.03.2026	
3	25.03.2026	

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/WT2132

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.: 85 Bnr.: 130 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Sylvsmedvegen 28
Gatenr:	1042
Kommune:	NORD-AURDAL
Postkrets:	2920 LEIRA I VALDRES
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:15.01.2026 kl. 14.38

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

2018/1325635-1/200	HJEMMEL TIL
26.09.2018 21:00	EIENDOMSRETT
	VEDERLAG: NOK 1 300 000
	Omsetningstype: Fritt salg
	BERGENE SOLVOR ØYEN
	F.NR: 2 IDEELL: 1/2
	ØYEN FRANK OLAV
	F.NR: 2 IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

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

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

2018/1325652-1/200 26.09.2018 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 1 300 000 Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES ORG.NR: 937 889 631

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1954/1367-4/21 09.09.1954	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Rettighetshaver: A/L Leira Vassverk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1969/4049-1/21 10.10.1969	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 85 BNR: 43 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 85 BNR: 215 Med flere bestemmelser
1972/5326-1/21 05.12.1972	ERKLÆRING/AVTALE Med flere bestemmelser Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
1980/158-2/21 14.01.1980	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 3451 GNR: 85 BNR: 322

GRUNNDATA

1950/392-1/21 07.03.1950	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 85 BNR: 83

1979/6303-1/21 17.12.1979	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3451 GNR: 85 BNR: 322
2012/651573-1/200 13.08.2012	AREALOVERFØRING VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Annet AREAL OVERFØRT TIL : KNR: 3451 GNR: 85 BNR: 322
2020/1627248-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0542 GNR: 85 BNR: 130

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Valdres

Oppdragsnr.
71260006

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Frank Olav Øyen	Solvor Øyen Bergene

Gateadresse
Sylvsmedvegen 28

Poststed	Postnr
LEIRA I VALDRES	2920

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 71260006

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad i kjeller (hybel) er det funnet fukt i dusjhjørnet av takstmann. Selger opplyser for øvrig om at de har opplevd i lange kuldeperioder at det har hendt at vann til toalettrommet oppe har fryst. Har da satt på varmeovn på kottet, og det har løst seg.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad i 1 og 2 etg er gjort av Røn vvs AS. Bad og kjøkken i kjeller (hybel) er uvisst. Dette ble bygget før vi overtok huset.

Arbeid utført av: Rønn vvs AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad i 1 etg. og toalettrom i 2 etg. er nytt i 2012-2013. Bad i kjeller er fra tidligere eiere, membran opp ca 5 cm. Annet arbeid utført på badet er uvisst da dette var oppført av tidligere eier.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Renovert 1 og 2 etg. 2012-2013. Etter befaring fra takstmann er nå bad i kjeller også byggemeldt.

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ja. Nye rør på bad i 1. etg., toalett i 2. etg. og kjøkken, ble byttet under renovering. Arbeid utført av Røn VVS. Bad og kjøkken i kjeller (hybel) er oppført av tidligere eier, og derfor uvisst hvem som har utført dette arbeidet.

Arbeid utført av: Røn VVS AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad i kjeller (hybel) er det funnet fukt i dusjhjørnet av takstmann. Påviste fukt i kjellerrommene.

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

Beskrivelse: På grunn av noe dårlig trekk i peisen i 1 etg. har vi satt inn to ventiler i stuen av faglært (snekker Råholdt) for ca 2 år siden (2024). Det er fremdeles tidvis noe røyk som slår tilbake, men det ble betydelig bedring etter tiltak.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er synlige sprekker i grunnmur og på støpt gulv i kjellerbod. Dette er utdypt i takstrapporten.

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: Alt el anlegg i 1. og 2.etg. ble byttet under renovering. Sikringsskap i kjeller (hybel) var installert fra forrige eier og vi vet derfor ikke hvilket firma som ble benyttet av dem.

Arbeid utført av: Valdres Installasjon AS

Document reference: 71260006

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: Ja, det har hvert utført kontroll av el anlegg (2018)

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

Beskrivelse: Huset ble oppført av tidligere eier utover dette har vi ikke kjennskap til hvem som var involvert i denne byggeprosessen (1954).

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt shingeltak lagt ca 2012 rådført med far som tidligere (pensjonist) har jobbet som snekker hos Valdres Bygg AS. Loft ble etterisolert. Ark ble bygget i samarbeid med tidligere nevnt far. Grunnarbeid terrasse ble utført av Brateng Graveservice. Terrasse oppført av familie dugnad.

Arbeid utført av: Brateng Maskin AS(Alf Birger Brateng).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel i kjelleren med egen inngang. Biloppstillingsplass utenfor inngangen.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nord-Aurdal kommune.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ark i 2 etg. er bygget.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nord-Aurdal kommune.

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

Beskrivelse: Radonmåling ble foretatt på eget initiativ.

21.1 Radonmåling

År: 2015

Verdi: Verdien viste noe forhøyet. Eksakt tall kan ikke skaffes på grunn av foreldet innsendt måling.

Document reference: 71260006

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling som tidligere beskrevet. Tilstandsvurderinger gjennomført av takstmann 2025.

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

Beskrivelse: Felles garasje med nabo ble oppført med tidligere eier. Det er muntlig avtale om delt bruk. Dvs. en biloppstilling og en bod under garasjen til hver husstand. Dette har fungert optimalt og er ønskelig å videreføre. Det er også delt 50/50 på vedlikeholdskostnader.

Document reference: 71260006

Tilleggskommentar

-Huset ble skrapt og malt på nytt med linolje fra Miljømal AS i Oslo. Dette er falmet og kun kosmetisk betydning. Tilstand på ytterpanel ble inspisert av Ranheim bygg AS før vi utførte skraping og maling av huset i 2019-2020. Ingen påvist råte/skade i panel ved tilstandsinspeksjon av takstmann 2025. -Såpekopp til oppvaskmaskin kjøpt i ca 2013. er ødelagt. Maskinen virker ellers i sin helhet. -Temperaturindikator (lampen som slås av ved oppnådd ønsket temperatur) på stekeovn virker ikke. Ovnen virker ellers i sin helhet. -Det store stuevinduet ble skiftet til 3 lags i 2019 av faglært snekker snekkermester Geir Johannesen. Dette dugger på utsiden i sesongskiftet sommer /høst, vinter /vår. Dette er normalt for denne typen glass.

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: 71260006

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Olav Øyen	360b14f2461710346bbf22159b23519547bf9140	26.03.2026 15:28:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solvor Bergene	355bc197dd29e8898213e80da3ed594dc7ba0bd3	26.03.2026 15:22:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 71260006

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

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

Utskriftsdato:
16.01.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	**Gårdsnr.**	85	**Bruksnr.**	130	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Sylvsmedvegen 28, 2920 LEIRA I VALDRES								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nord-Aurdal kommune

Frank Olav Øyen
Sylvsmedvegen 28
2920 LEIRA I VALDRES

Delegert sak

Deres ref.:	Vår ref.:	Vedtaksdato:
	LAUARN - 26/4478	12.03.2026

Saksnr.	Utvalg
081/26	Planutvalget

Melding om vedtak-Søknad om ettergodkjenning av underetasje Sylvsmedvegen 28 - gbnr 85/130- Innvilget

Saksopplysninger:

Overnevnte søknad er behandlet og tillatelse til tiltak/ oppføring av byggeprosjekt er på nærmere angitte vilkår gitt av kommunedirektøren i vedtak den 12.03.26- jf. vedlagte utskrift, sak 081/26

Klageadgang:
Det opplyses om at vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Innlandet. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag vedtaket ble mottatt. Klagen skal sendes til Nord-Aurdal kommune via eDialog ev. e-post til nak@nord-aurdal.kommune.no Klagen skal være undertegnet, oppgi vedtaket det klages over, angi de endringer som ønskes og de grunner klagen støtter seg på. Kommunen vil kunne bistå med veiledning. Det vises for øvrig til kapittel VI i forvaltningsloven.

Faktura på behandlingsgebyr i henhold til regulativet - kr. **3600,-** - ettersendes.

Saksopplysninger:
Nabovarsel ikke sendt anses som lite relevant.
Eiendommen er i kommuneplan 2014-2024 vist som nåværende boligområdet og er bebygd med en enebolig med kjelleretasje med 70 m2 BRA , hovedetasje med 95 m2 og hovedetasje 2 med 51 m2 BRA.
Det søkes nå om bruksendring og etter godkjenning av kjeller til rom for varig opphold og noen mindre endringer i hovedplan.
Det blir ikke utvidelse av hverken BRA eller BYA.
Utfra dokumentene som kommunen sitter på ble bygningen godkjent av Leira Bygningsråd tilbake til 30.04.51, og var da en typisk kjeller fra den tidene.

Det ble i 1990 gitt tillatelse til tilbygg til boligen som ser ut til å være et inngangsparti.

Senere uten at det kan dokumenteres er det foretatt endringsarbeider og det er antydet midt på 1990 tallet fra dagens eier. Underetasjen fremstår som en hybelleilighet , med egen inngang men også i sammenheng via innvendig trapp med hovedetasjen og nåværende eier har brukt underetasjen som hobbyrom etc.

Takstkontoret Valdres A/S har antydet at underetasjen kan brukes som utleie leilighet.

Vurdering:
Kommunen stiller seg ikke bak vurderingen til ansvarlig søker om utleie leilighet, for vi kan ikke se at kravene til egen boenhet er oppfylt, bla forhold til brann og lydkrav mellom selvstendige boenheter.
Administrasjon sin vurdering er at dette arealet er å anse som en del av bruksenheten i hovedplan, men kan eventuelt brukes som en hybel, men ingen selvstendig boenhet.

Det er også søkt om ferdigattest, men administrasjon anser at arbeidene er utført før 1997 og da skal det ikke utskrives ferdigattest.

Bruksendring fra kjeller til rom for varig opphold kan godkjennes som en del av boenheten.

Vedtak:

I henhold til fullmakt og plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4, gis det tillatelse omdisponering av rom til varig opphold i underetasje på gnr. 85 bnr.130 i samsvar med søknad datert 11.03.26 på følgende vilkår:

Spesielle vilkår:

1. Røykvarsler(e) og brannslokningsapparat må være på plass før bygget tas i bruk.

Etter fullmakt

Arne Lauvhaug
ingeniør

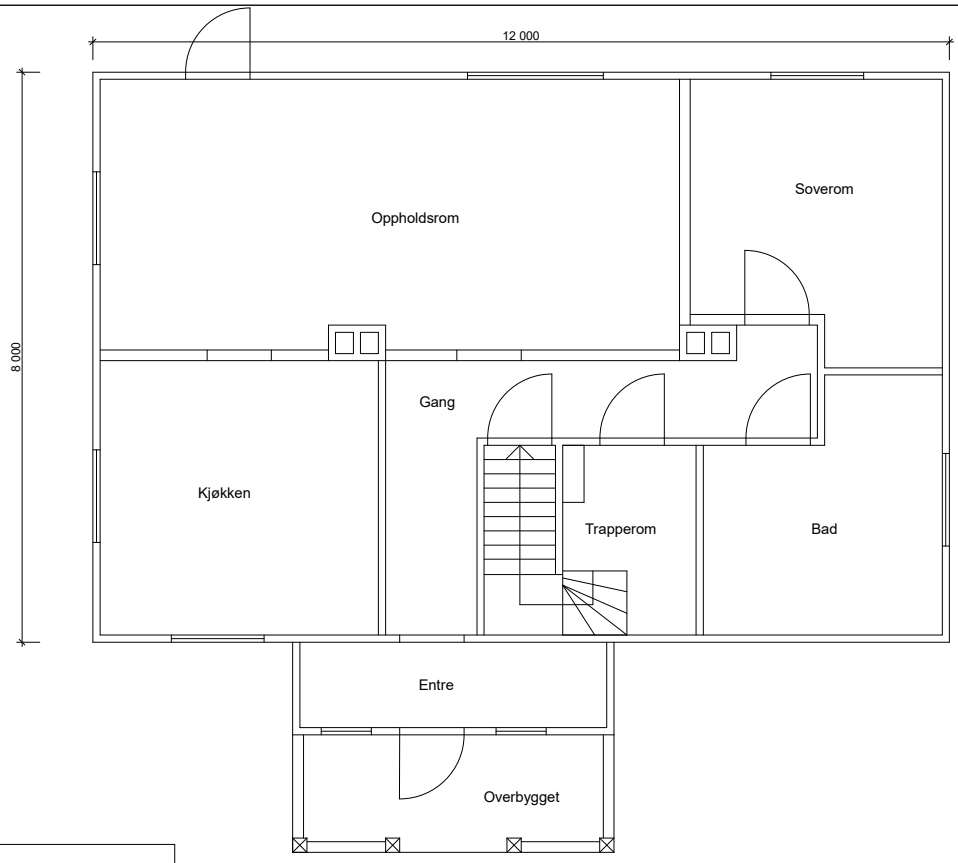
Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift

KOPI

Kopi til:

Takstkontoret Valdres As Jernbanevegen 17A 2900 FAGERNES

KOPI



Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17A
2900 FAGERNES
Tel: 41609441
E-post: per@lykkenconsult.no
Besøk adr: Jernbanevegen 17A

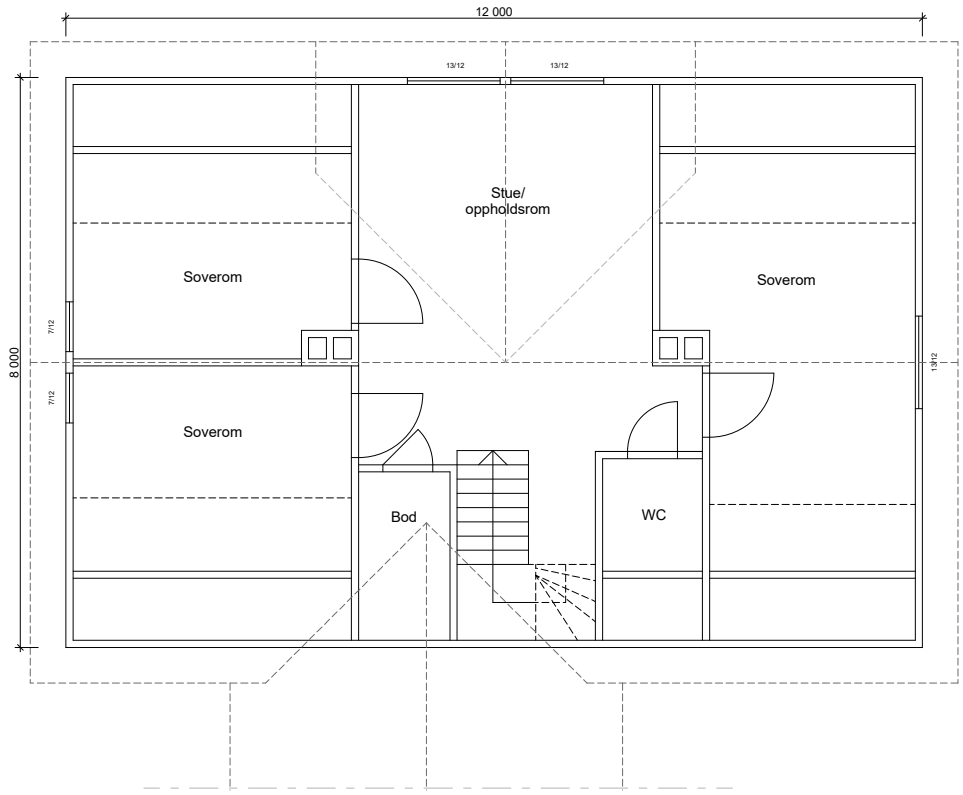
Tegningene er Takstkontoret Valdres AS sin eiendom og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke fra firmaet.

Plan 1. Etg - Som bygget

Planløsning er retningsvisende.
Avvik kan forekomme.

TAKSTKONTORET VALDRES AS
Jernbanevegen 17A 2900 FAGERNES
Tlf.: 41609441
E-mail: per@lykkenconsult.no

Tegning	Tiltakshaver	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
Plan 1. Etasje **Sylvsmedvegen 28** **2920 Leira i Valdres**	**Frank Olav Øyen** Sylvsmedvegen 28 2920 Leira i Valdres	**Prosjektnr.**	**05.03.2026**	**Gnr/Bnr/Festenr**	**1:75**	**A22-102**
		Fase. **Status**		Sign.	Godkjent	Rev. ID **A**



Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17A
2900 FAGERNES
Tel: 41609441
E-post: per@lykkenconsult.no
Besøk adr: Jernbanevegen 17A

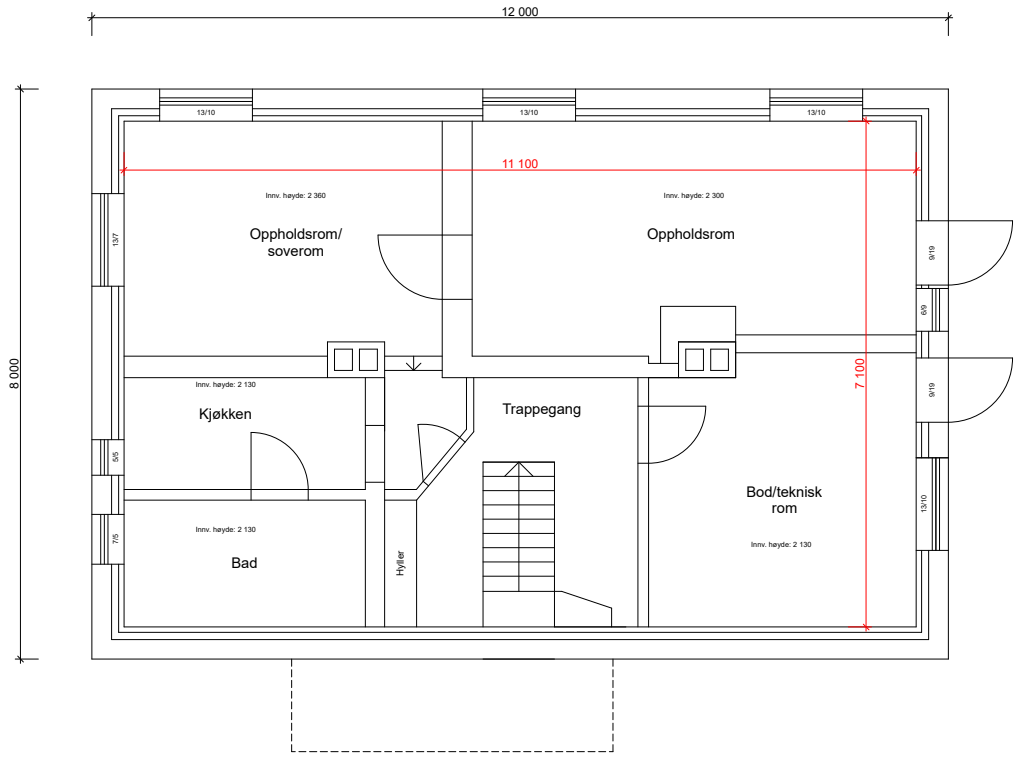
Tegningene er Takstkontoret Valdres AS sin eiendom og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke fra firmaet.

Plan 2. Etg - Som bygget

Planløsning er retningsvisende.
Avvik kan forekomme.

TAKSTKONTORET VALDRES AS
Jernbanevegen 17A 2900 FAGERNES
Tlf.: 41609441
E-mail: per@lykkenconsult.no

Tegning	Tiltakshaver	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
Plan 2. Etasje **Sylvsmedvegen 28** **2920 Leira i Valdres**	**Frank Olav Øyen** Sylvsmedvegen 28 2920 Leira i Valdres	**Prosjektnr.**	**05.03.2026**	**Gnr/Bnr/Festenr**	**1:75**	**A22-103**
		Fase. **Status**		Sign.	Godkjent	Rev. ID **A**



Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17A
2900 FAGERNES

Tel: 41609441
E-post: per@lykkenconsult.no
Besøk adr: Jernbanevegen 17A

Tegningene er Takstkontoret Valdres AS sin eiendom og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke fra firmaet.

Plan U. Etg - Som bygget - BRA ca. 78 m2

Omsøkes bruksendret fra bod/disponible rom til rom ihht. tegning.

Planløsning er retningsvisende.
Avvik kan forekomme.

TAKSTKONTORET VALDRES AS
Jernbanevegen 17A 2900 FAGERNES
Tlf.: 41609441
E-mail: per@lykkenconsult.no

Tegning	Tiltakshaver	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
Plan U. Etasje **Sylvsmedvegen 28** **2920 Leira i Valdres**	**Frank Olav Øyen** Sylvsmedvegen 28 2920 Leira i Valdres	**Prosjektnr.**	**05.03.2026**	**Gnr/Bnr/Festenr**	**1:75**	**A22-101**
		Fase. **Status**		Sign.	Godkjent	Rev. ID **A**

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

Utskriftsdato: 16.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3451	**Gårdsnr.**	85	**Bruksnr.**	130	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sylvsmedvegen 28, 2920 LEIRA I VALDRES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542K020
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 011 m^2 **KPHensynsonenavn** 910_008 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 112 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 899 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542R008
Navn	LEIRA SENTRUM
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.08.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/22/0542R008.pdf
Delarealer	**Delareal** 61 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** VEG 8
	Delareal 950 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** BOLIGER 7

REGULERINGSPLAN LEIRA SENTRUM, NORD—AURDAL KOMMUNE.

Datert 6/6 1979.
Korr. 10.08.70, 28.09.79, 25.08.80, 05.05.81, 05.07.81, 10.10.81

REGULERINGSBESTEMMELSER

1. Fellesbestemmelser.

a) Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.
b) Før byggemelding behandles skal det foreligge tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for vedkommende byggeområde eller for en så stor del av området som bygningsrådet finner formålstjenlig.
Bebyggelsesplan skal vise atkomst til offentlig veg eller felles avkjørsel, tomtedeling, all bebyggelse, grøntanlegg, parkering og oppstillingsplasser for av- og pålessing samt nødvendig dokumentasjon av bebyggelsens helhetsinntrykk.
c) Bygningsrådet skal ved behandling påse at det blir dokumentert at bebyggelsen får god form og godt materialvalg forenlig med den eksisterende bebyggelse.
d) Bygningsrådet skal godkjenne utførelse, høyde og farge på gjerder, murer og skjermvegger, samt reklamebruk og utvendig belysning.
e) Eksisterende vegetasjon og terrengform skal søkes bevart i størst mulig grad. Der hvor terrenginngrep i større grad må gjøres skal bygningsrådet etter skjønn kunne forlange plan for rehabilitering av terreng og vegetasjon.
f) Ingen tomt eller areal må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel.
g) Den ubebygde del av tomten skal holdes i en stand som ikke virker sjenerende for omgivelsene.
h) Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Nord-Aurdal der hvor særlige grunner taler for dette.

2. Boligbebyggelse.

a) I områdene Bl – B18 kan oppføres eneboliger med maksimum etasjeantall og maksimum utnyttelse for området som vist på planen. Utnyttelsesgraden gjelder for området, ikke for den enkelte tomt. Det kan i tillegg til den angitte maksimale etasjehøyde innredes beboelsesrom i underetasje der hvor forholdene ligger til rette for dette.
b) I søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for plassering av uthus eller garasje selv om dette ikke skal oppføres samtidig med bolighus.
c) Hver bolig eller leilighetsenhet skal ha minimum 2 oppstillingsplasser for bil i tillegg til eventuell garasje.
d) Bolighus skal ha sal- eller valmtak med takvinkel 18 – 45°. Der hvor takvinkel overstiger 36° vil det ikke bli tillatt med underetasje.

3. Forretningsbebyggelse og forretningsformål

a) Største tillatte antall etasjer er påført sonene på reguleringskartet. Bygningsrådet kan tillate at det innredes leiligheter i andre etasjer enn første.
b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for omboende eller til ulempe for offentlig ferdsel.

c) Hver bedrift eller forretning skal ha plass for den parkering og av- og pålessing som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for eiendommens bruk.
Parkeringsbehovet skal minimalt settes til 1 bilplass pr. 50 m² bygget forretningsareal gulvflate og 1 bilplass pr. 100 m² bygget lagerareal gulvflate.

d) All bebyggelse til forretningsformål skal ha saltak med takvinkel 22 – 36°.

4. Offentlig bebyggelse

a) Det er i planen avsatt - fire arealer til offentlig bebyggelse:

01 – offentlige kontorer
02 – undervisning og kultur
03 – barnehage
04 – offentlige bygninger

Det er videre avsatt et areal til håndballbane i forbindelse med barneskolen.

b) Offentlige bygg på sonene 01 og 03 skal ha saltak med vinkel 22 – 36°.

5. Industriområder

a) I områdene I1 – I5 kan oppføres bygg til bruk for lett industri og lager innenfor den oppsatte maksimale utnyttelse og etasjetall.

b) All virksomhet som kan medføre sjenerende støy eller lukt for omboende skal kunne forbys av bygningsrådet.

c) All utendørs lagring skal skje i former som ikke er sjenerende for omboende.

6. Almennyttige formål

Det er i planen vist almennyttig formål på den private oppkjørsel til Valdres Folkehøgskule. Arealet skal ikke bebygges.

VERKNADER AV PLANEN

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

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

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

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

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

GENERELLE FØRESEGNER
Gjeld i heile planområdet uavhengig av føremål.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. BYGG OG ANLEGG (§11-7, 1)

1.1 Fellesføresegn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Bustader (B/b)

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

Føresegna gjeld framfor lågare avgrensingar i tidlegare godkjente reguleringsplanar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Fritidsbustader (H/h)

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

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

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

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

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

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

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

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

H30: Tomter som er minst 2 daa kan delast.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ft2
Området skal berre brukast til døgnoppstillingsplass.

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

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

1.6 Råstoffutvinning (R/r)

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

Før r3 kan utvidast må det utarbeidast reguleringsplan med driftsplan.

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

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

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

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

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

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

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

Næringsområda skal prioriterast for lettare industri og næringsverksemd.

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

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

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

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

Følgjande område skal regulerast saman: E4 og E6

1.8 Idrettsanlegg (I)

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

Fellesløysing for tilkomst og parkering med skytebana skal vurderast.

1.9 Andre typar anlegg (A)

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

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

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

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

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

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

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

4. FORSVARET (§11-7, 4)

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

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

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

Spreidd hytteutbygging (sh)

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

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

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

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

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

Spreidd naustutbygging (SN)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Definisjon av vassdrag

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

OMSYNSSONER (§§11-8, a-f i pbl)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nedslagsfelt drikkevatn
110_1 Freningen
110_2 Lo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

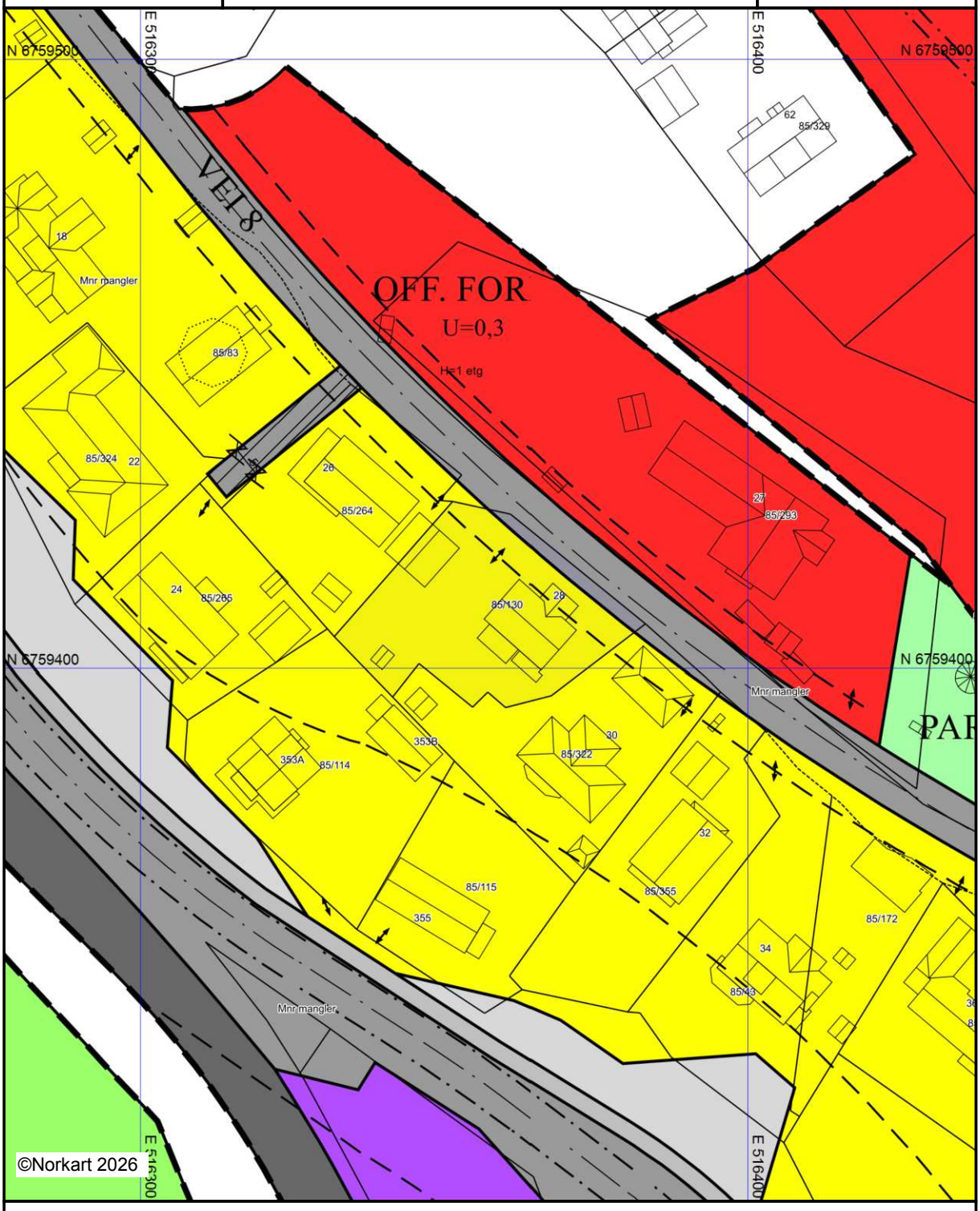
Nord-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 85/130
Adresse: Sylvsmedvegen 28
Utskriftsdato: 16.01.2026
Målestokk: 1:1000

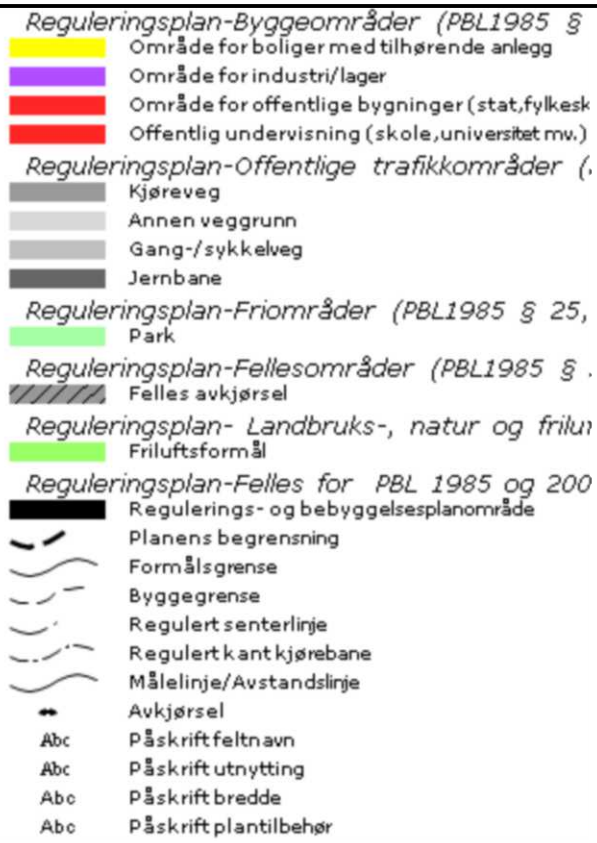
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



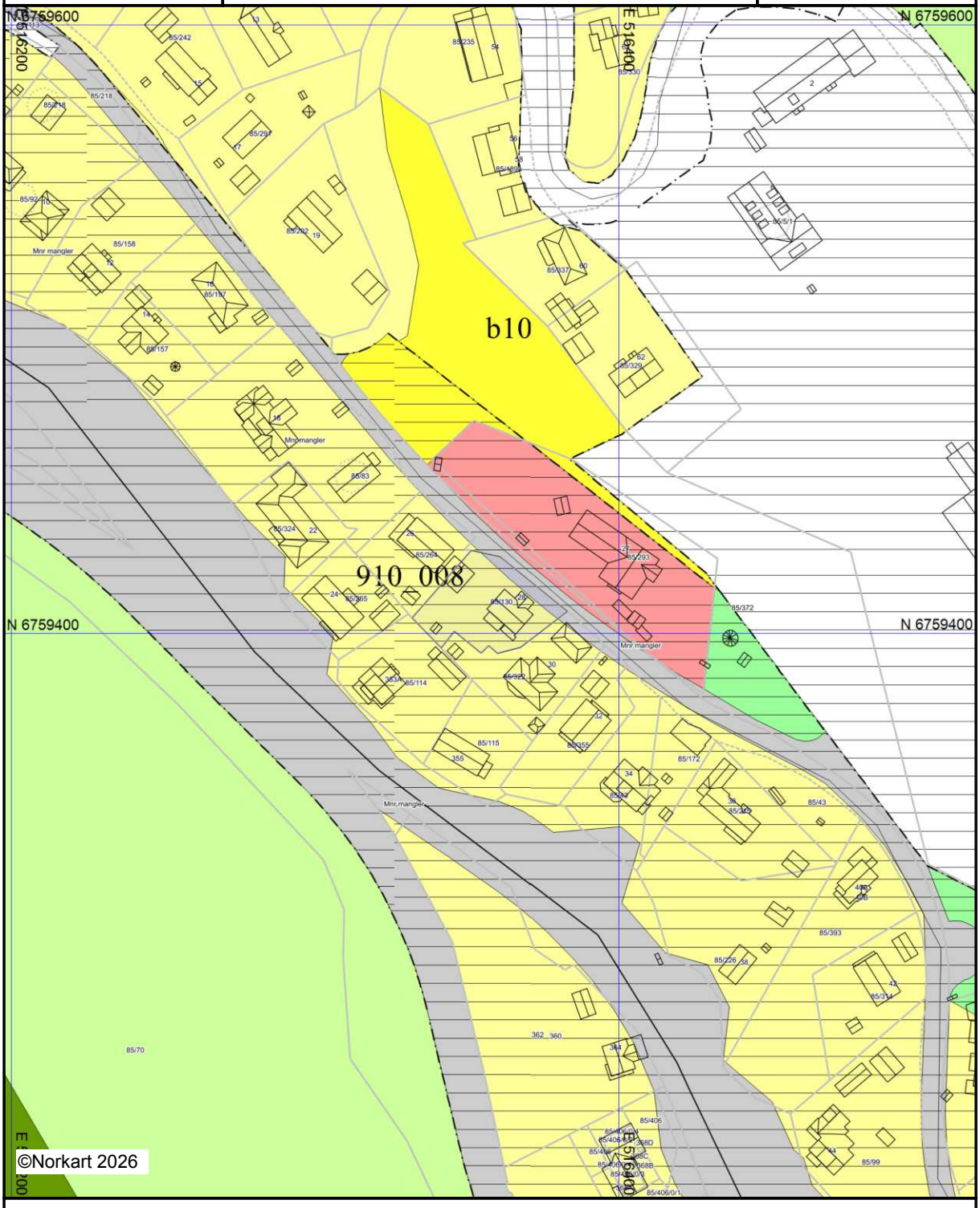
Nord-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 85/130
Adresse: Sylvsmedvegen 28
Utskriftsdato: 16.01.2026
Målestokk: 1:2000

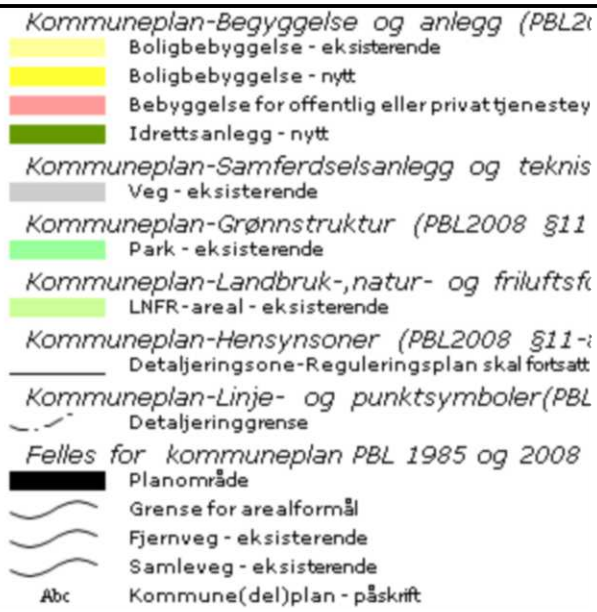
N

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 85/130		
Utskriftsdato	16.01.2026	**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.

9 Berørte datasett

- Faresonekart for skred i bratt terreng
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- FKB-AR5
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Naturtyper på land (NiN)
- Tettsteder

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- 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
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- 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 reineksproprіasjonsområde
- 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 Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.01.2026



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

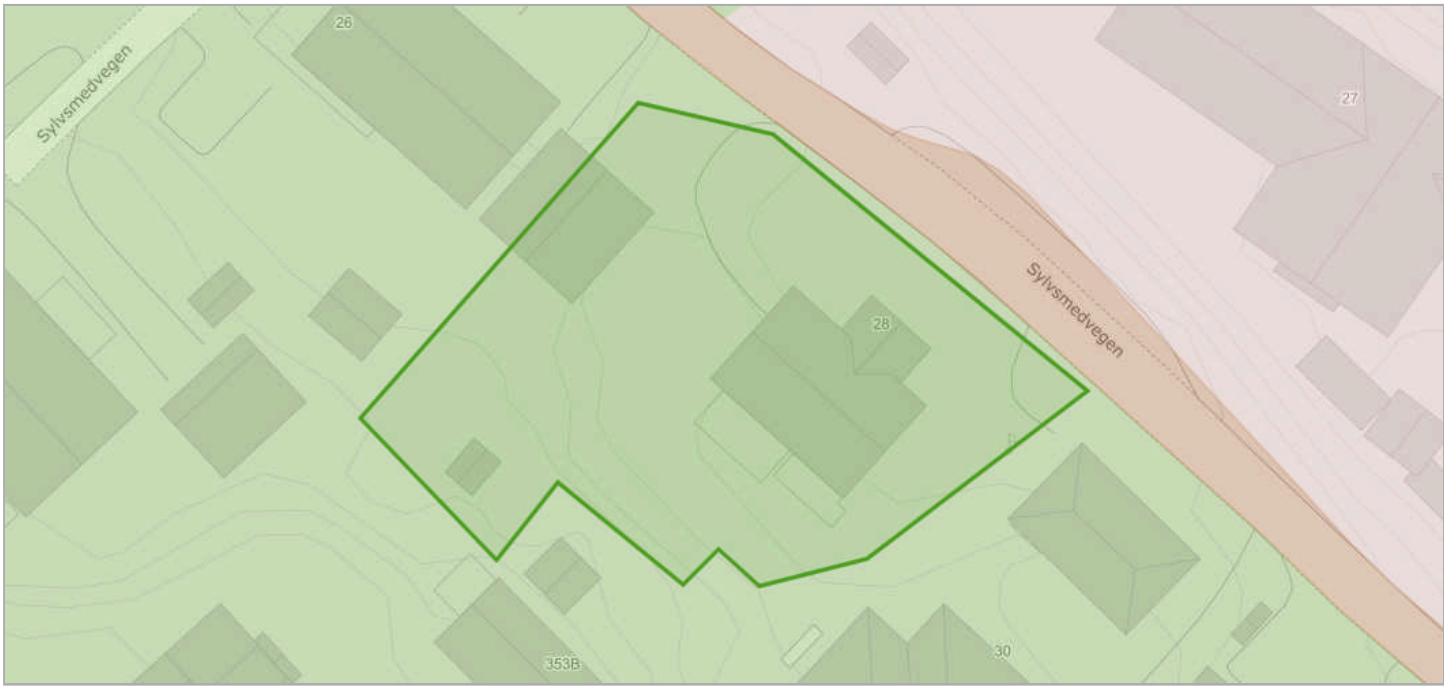
Skredfaresone
Skredstatistikksannsynlighet 5000
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

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

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
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene

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.

Objekter

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

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	



Tegnforklaring



Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Horisontalflate	ENFG

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	15.01.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.01.2026

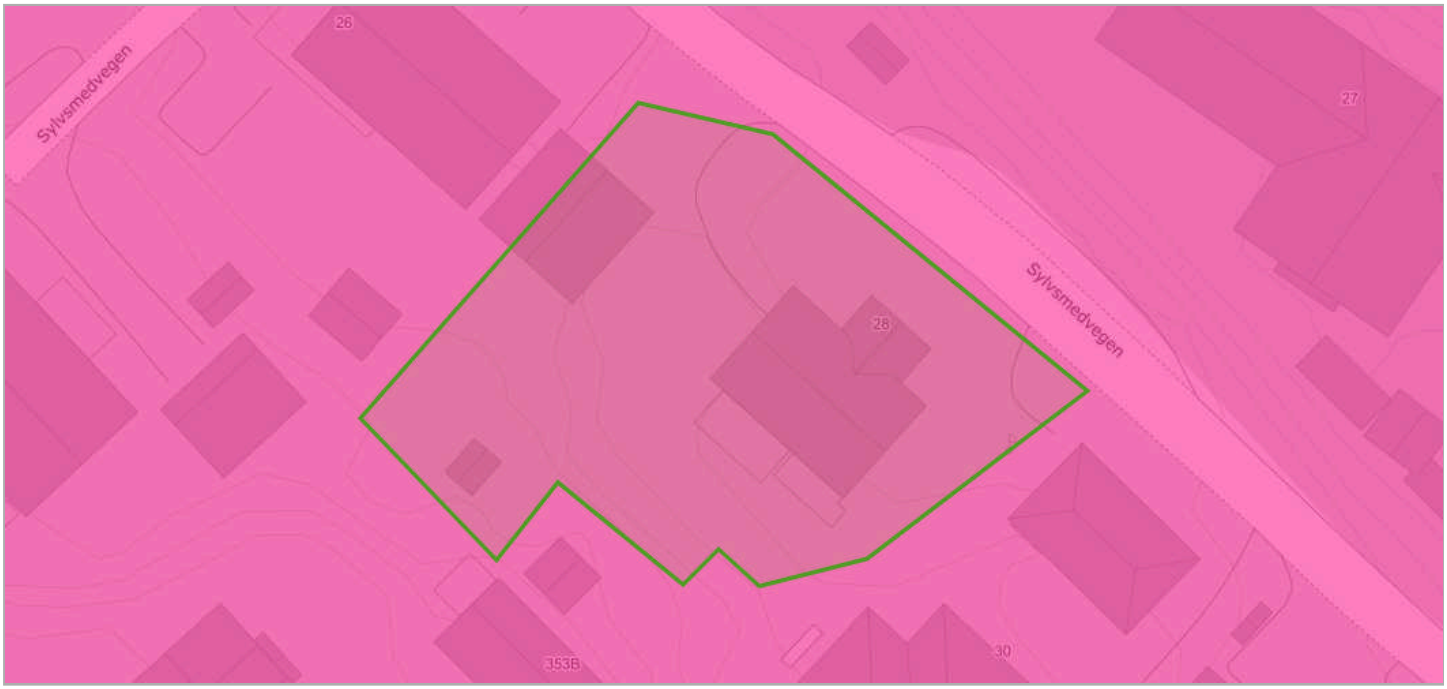


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Fagernes	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2019

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

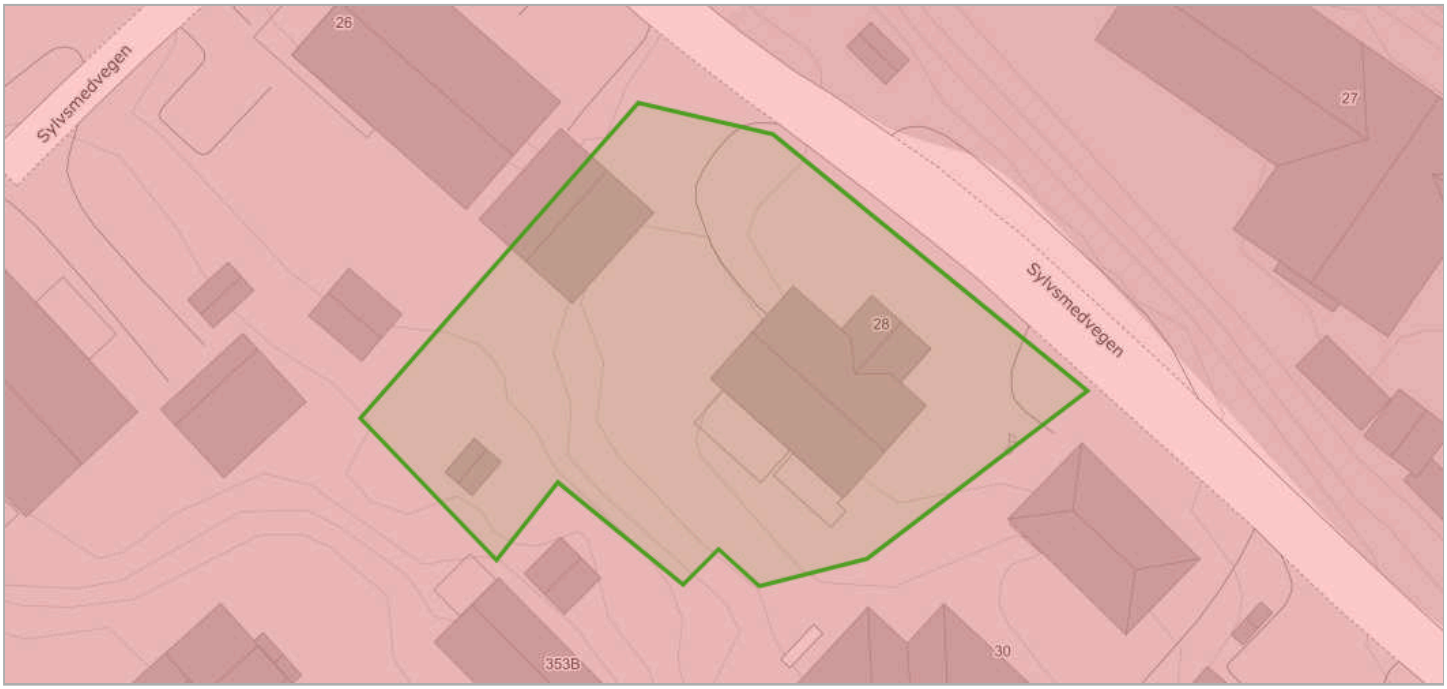
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og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

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.01.2026



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
1712	Leira	941	1.141700081359803

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	06.01.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

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

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
AURDALSFJORD	Bagn

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	FREDLI	Beregnet areal	1011
Etablert dato	07.03.1950	Historisk oppgitt areal	0
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
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	85/130
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	09.08.2012 09.08.2012	ArkivsakID 12/1027		0542-Mnrmangler, 85/130
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	09.08.2012 09.08.2012			0542-Mnrmangler, 85/130
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	09.08.2012 09.08.2012	ArkivsakID 12/1027		85/130 (-50), 85/264 (50) 0542-Mnrmangler, 85/114
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	09.08.2012 09.08.2012	ArkivsakID 12/1027	Tinglyst 23.08.2012	85/130 (-411), 85/322 (411) 0542-Mnrmangler, 85/114
Skylddeling Skylddeling	17.12.1979			85/130 (-606), 85/322 (606)
Skylddeling Skylddeling	07.03.1950			85/83, 85/130

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6759405.8	516358.09	0	Ja	1011	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØYEN FRANK OLAV F240281*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sylvsmedvegen 28 2920 LEIRA I VALDRES	Bosatt (B)
BERGENE SOLVOR ØYEN F280182*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SYLVSMEDVEGEN 28 2920 LEIRA I VALDRES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sylvsmedvegen 28

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2920 LEIRA I VALDRES	Kirkesogn	03100106 Tingnes
Grunnkrets	115 Leira sør-Måno	Tettsted	1712 Leira
Valgkrets	1 Nord-Aurdal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	158037211		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	04.05.1952
2	158038218		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	20.12.1977

1: Bygning 158037211: Enebolig (111), Tatt i bruk 04.05.1952

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	216
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	216
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
Rammetillatelse	04.05.1951	31.05.2007	
Igangsettingstillatelse	04.06.1951	31.05.2007	
Tatt i bruk	04.05.1952	31.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sylvsmedvegen 28	H0101	85/130	216	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	95	0	95	0	0	0
K01	0	70	0	70	0	0	0

2: Bygning 158038218: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 20.12.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	98
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	98
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	20.06.1977	31.05.2007	
Igangsettingstillatelse	20.07.1977	31.05.2007	
Tatt i bruk	20.12.1977	31.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	85/130	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	51	51	0	0	0
U01	0	0	47	47	0	0	0

Utskriftsdato: 16.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3451 - 85/130//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 011,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6759405,797926745	**Øst**	516358,0940504907	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6759395,468	516367,635	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,78	
2	6759407,295	516383,146	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,51	
3	6759425,314	516360,919	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,61	
4	6759427,406	516351,393	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	9,75	
5	6759405,199	516331,885	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,56	
6	6759395,259	516341,503	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,83	
7	6759400,765	516345,85	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,02	
8	6759393,597	516354,673	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,37	
9	6759396,069	516357,171	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,51	
10	6759393,54	516360,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,87	

Nord-Aurdal kommune

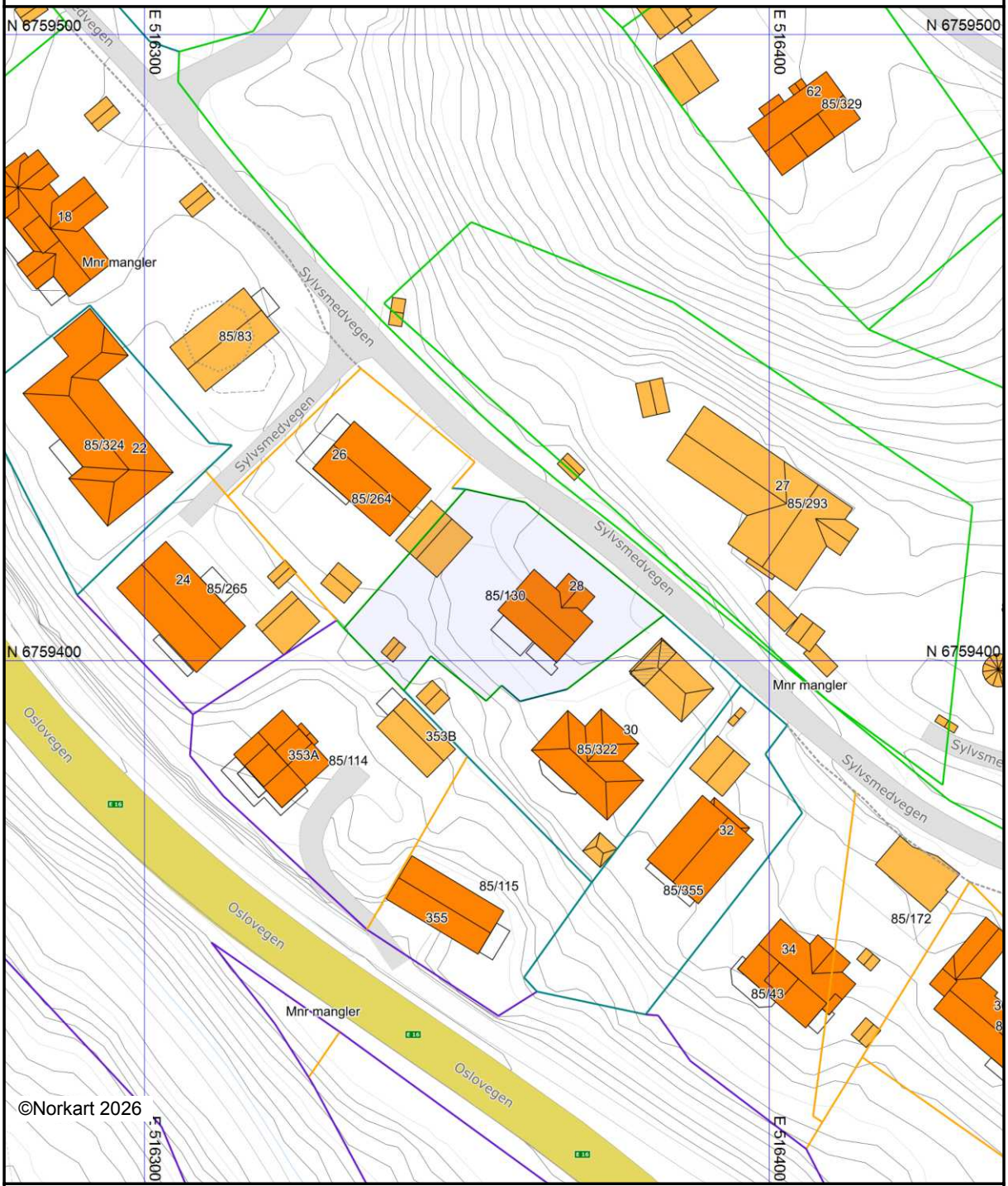
Grunnkart

Eiendom: 85/130
Adresse: Sylvsmedvegen 28
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

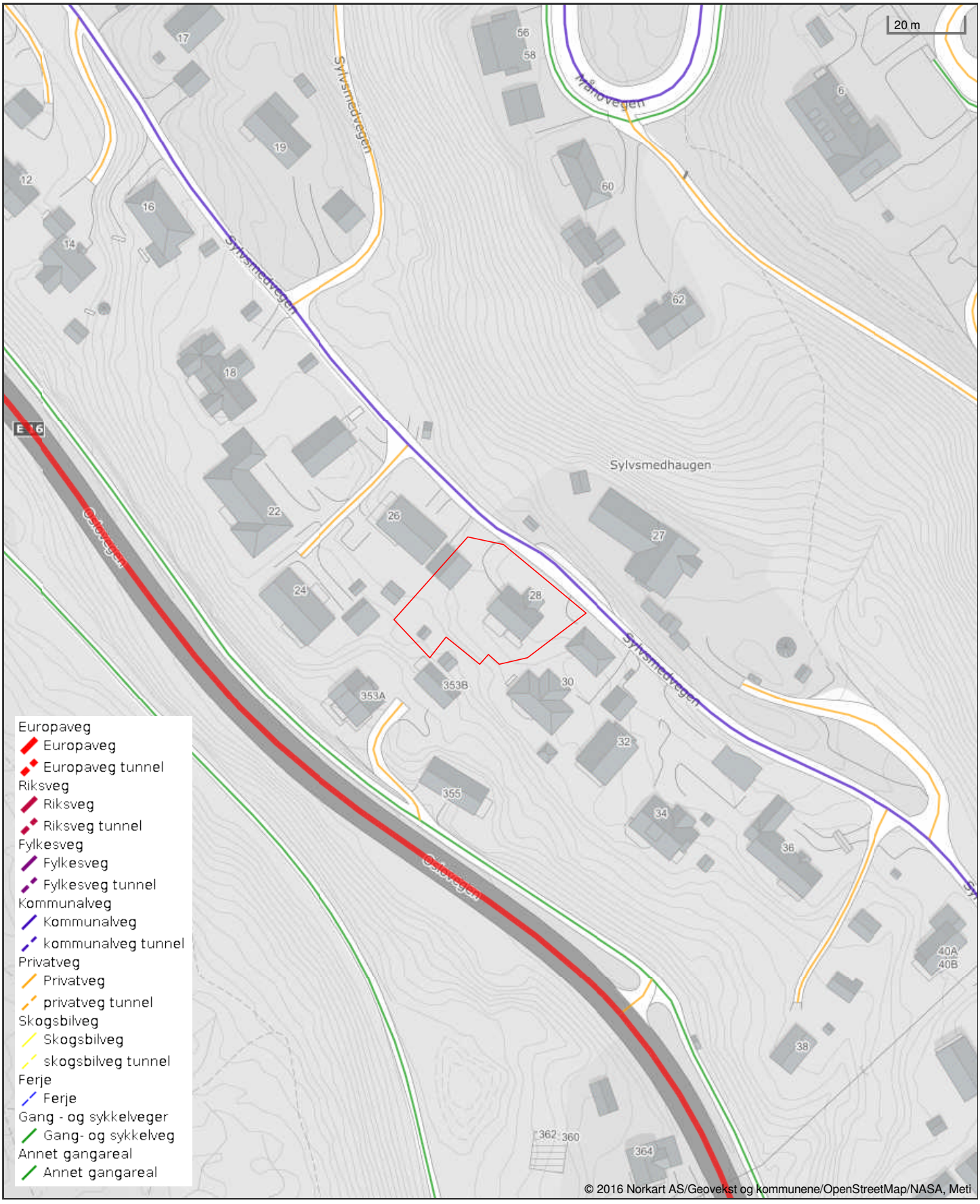
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 16.01.2026

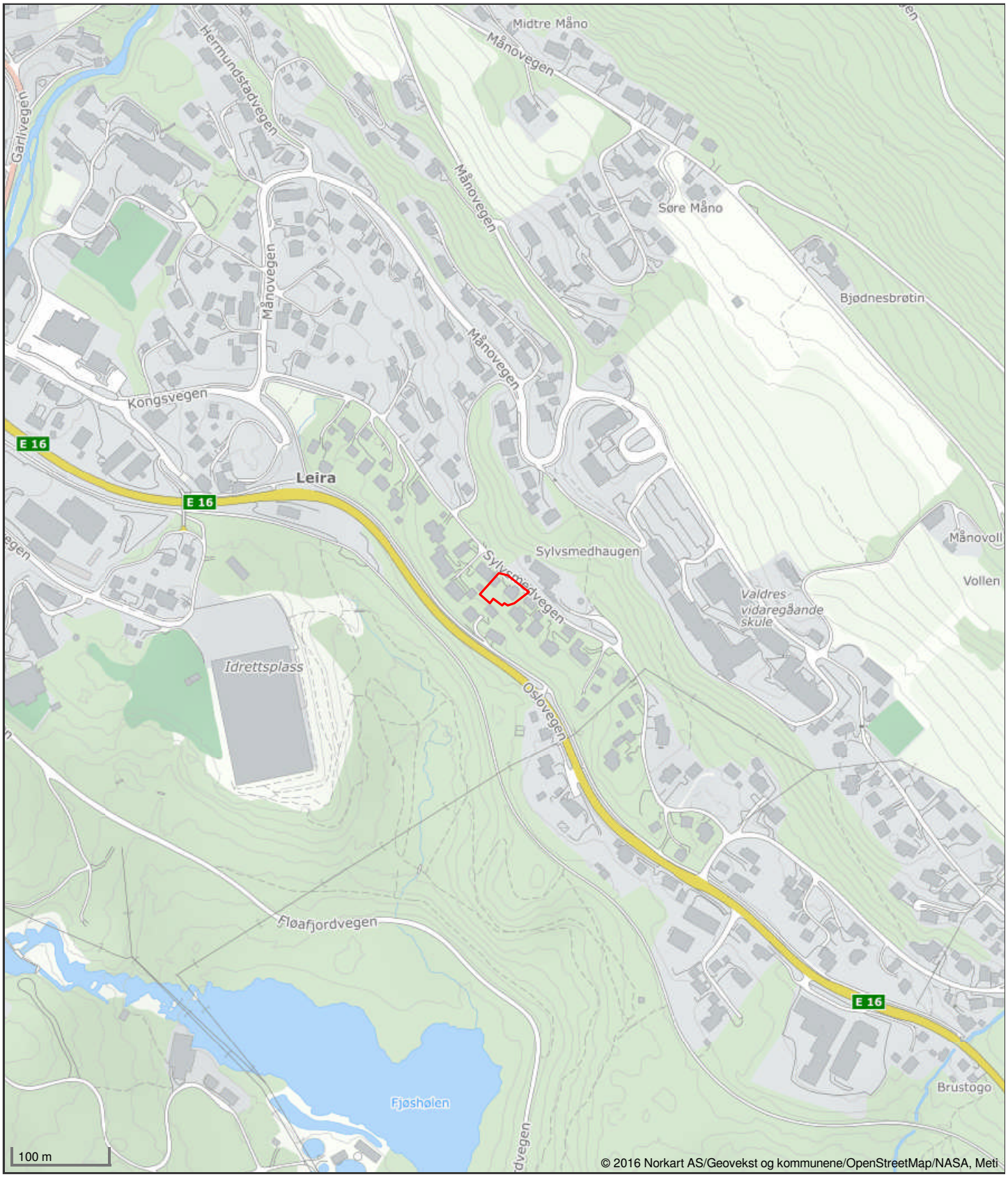
Vegstatuskart for eiendom 3451 - 85/130//



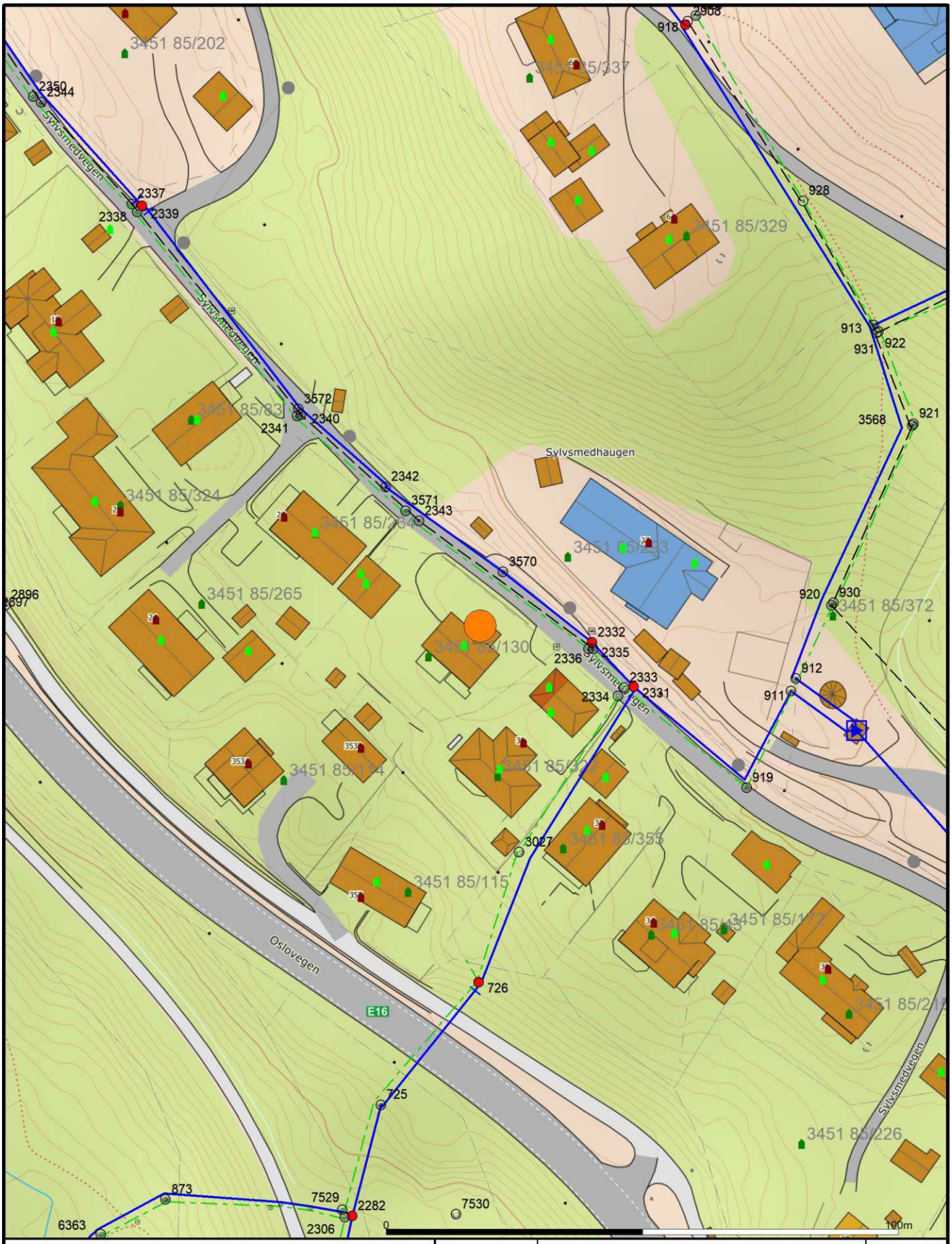
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 16.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3451 - 85/130//



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



Powel AS

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

Dato: 2026.01.19
Sign.: EH

Oppdragsgiver:
Adresse:
Postnr./sted:

N

Målestokk
1:1000

Gemini

Nord-Aurdal kommune

Ledningskart

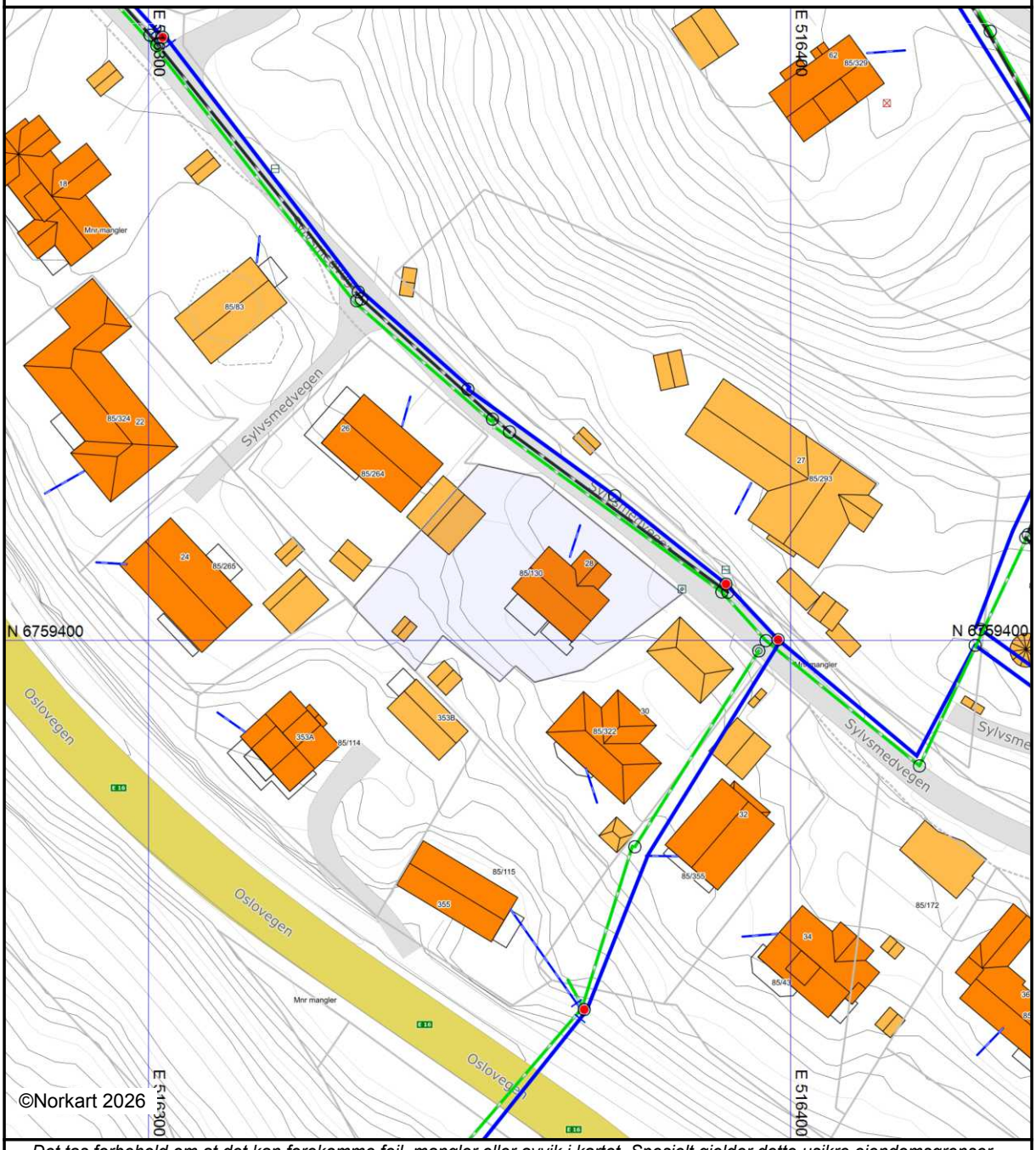
Eiendom: 85/130
Adresse: Sylvsmedvegen 28
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:1000

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: 16.01.2026

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.**	85	**Bruksnr.**	130	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sylvsmedvegen 28, 2920 LEIRA I VALDRES								

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	6 298,00 kr
Eiendomsskatt	2 651,00 kr
Feiing	3 033,00 kr
Renovasjon	4 046,24 kr
Vann	8 346,89 kr
Sum	**24 375,13 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt fast eiendom	0%	662900 Prom	4.00	1/1	0 %	2 652,00 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	**8 918,89 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.

SOLVOR ØYEN BERGENE
SYLVSMEDVEGEN 28
2920 LEIRA I VALDRES

Saksnummer	25/1338
Dokumentdato	10.04.2025
Kontrolldato	10.04.2025
Saksbehandler	Erlend Bringsli
Gnr/bnr.	85/130
Adresse	Sylvsmedvegen 28
Leilighet	H0101

Tilsynsrapport
Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 10.04.2025. Under tilsynet fant vi ingen avvik på fyringsanlegget ditt.

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

SOLVOR ØYEN BERGENE
SYLVSMEDVEGEN 28
2920 LEIRA I VALDRES

Saksnummer	25/1612
Dokumentdato	10.04.2025
Kontrolldato	10.04.2025
Saksbehandler	Erlend Bringsli
Gnr/bnr.	85/130
Adresse	Sylvsmedvegen 28
Leilighet	H0101

Feierrapport

Vi gjennomførte feiing hos deg den 10.04.2025. 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

Utskriftsdato: 16.01.2026

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.**	85	**Bruksnr.**	130	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sylvsmedvegen 28, 2920 LEIRA I VALDRES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
3167855	2997	30.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	99

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.

enova

Energiattest



Adresse **Sylvsmedvegen 28, 2920 LEIRA I VALDRES**	
Dato for energimerking **23.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273541**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158037211**
Gårdsnummer **85**	Bruksnummer **130**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **226,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **226,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **229,67 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **285,24 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **68 259 kWh**



Sylvsmedvegen 28, 2920 LEIRA I VALDRES

Detaljering

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

Sylvsmedvegen 28, 2920 LEIRA I VALDRES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

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 yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: 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 utendørs

Tiltak 23: 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 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sylvsmedvegen 28, 2920 Leira I Valdres
Gnr. 85, Bnr. 130, Nord-aurdal kommune.

Oppdragsnummer:
71260006

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.
