

aktiv.





Eiendomsmegler/Fagansvarlig MNEF

## Oddny Fystro

**Mobil** 909 99 481  
**E-post** oddny.fystro@aktiv.no

**Aktiv Valdres Eiendomskontor**  
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.  
TLF. 61 36 66 33

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 33 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 323 600,-  
**Selger:** Ragnhild Elisabeth  
Johansen  
Svein Erik Johansen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1963  
**BRA-i/BRA Total** 85/96 kvm  
**Tomtstr.:** 1511.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 11, bnr. 85  
**Oppdragsnr.:** 1201250015

# Trivelig, ombygd hytte på idylliske Blomstølen. Fredelig bel. ved skiløypa!

Det er ikke så ofte det kommer hytter for salg på Blomstølen, noe som er et tydelig tegn på at her trives både store og små! Blomstølen ligger på Bagn Vestås, lett tilgjengelig på fjellet mellom Bagn i Valdres og Gol i Hallingdal.

På «Orrehaugen» i Blomstølvegen 171 finner du en koselig hytte, opprinnelig oppført 1963, senere ombygd og betydelig modernisert. Her kan en nyte solrike dager på terrassen med fin utsikt utover området, eller ta turen ut i vakker natur. Vinterstid er det ca. 100 m til oppkjørt løypenett, mens en i sommerhalvåret kan sette seg på sykkelen og bare trække i vei på stier og stølsveier.

- Hytta har en lys og luftig stue med åpen løsning til kjøkken, 3 soverom m.m.
- Solcelleanlegg.
- Borehull med håndpumpe.
- Uthus.
- Helårsvei.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæring .....	66
Informasjon mottatt fra kommunen .....	71
Bekreftelse på formuesverdi .....	111
Grunnbok og tinglyste dagbøker .....	112
Nabolagsprofil .....	119
Budskjema .....	128

# Om Blomstølvegen 171

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 85 m<sup>2</sup>

BRA - e: 11 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 96 m<sup>2</sup>

TBA: 33 m<sup>2</sup>

### Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Vindfang, entré, stue, kjøkken/spisestue, to soverom og bod/vaskerom/utedo.

2. etasje

BRA-i: 13 m<sup>2</sup> Trappegang og disponibelt rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m<sup>2</sup> Delvis overbygd inngangsparti og terrasse.

### Ved-/redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m<sup>2</sup> Vedbod og lagerrom.

### Ikke målbare arealer

Ca. 16 m<sup>2</sup> i andre etasje/hems har takhøyde under målbart areal.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Overbygget inngangsparti på 10 m<sup>2</sup> og terrasse i enden av hytta på 23 m<sup>2</sup>.

I andre etasje er det mønet himling og deler av arealet er under målbar høyde.

---

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong

- Terrasse- og balkongareal TBA:

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1511.3 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Trivelig naturtomt beliggende i svakt hellende terreng. På tomta er det mulighet for for flere fine uteplasser, lek og moro.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken

nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er grensene grønne (nøyaktige).

### **Beliggenhet**

Drøyt to timers kjøring fra Oslo finner du Bagn Vestås med naturskjønne områder til glede for store og små! Bagn Vestås ligger lett tilgjengelig på fjellet mellom Bagn i Valdres og Gol i Hallingdal, og er et populært område med mange fine turmuligheter.

Orrehaugen, som denne hyggelige eiendommen heter, ligger nær Blomstølen, ikke så langt fra Ellingsæter og Bøven. Eiendommen ligger ca. 910 moh i et stille og fredelig område med gode solforhold og fin utsikt til Vassfaret, Vikerfjell, Ølneseterfjellet og Tonsåsen.

På Orrehaugen kan en glede seg til solrike dager ved hytteveggen, eller ta turen ut i vakker natur for opplevelsrike turer til fots, på sykkel eller ski. Vinterstid finner en flotte, oppkjørte skiløyper ca. 100 m fra hytta. Disse er en del av et omfattende løypenett som strekker seg milevis innover fjellet, og henger sammen med løypenettene til bl.a. Fjellstølen, Ellingsæter, Hedalen og Tisleidalen. Populære turmål året rundt er bl.a. Bjødalskampen (1.158 moh) og Ølnesæterfjellet (1.076 moh).

Om noen skulle ønske en dag i slalombakken er det ca. 25-30 minutters kjøring til Stavedalen Park - Skisenter og Lekeland. Skisenteret er et trivelig anlegg med familievennlige bakker, og i Lekeland er det aktiviteter for både store og små. Her er det bla. lekerom og eget simulatorrom, og i gårds kaféen kan en spise gode måltider etter aktive dager ute i det fri. Vinterstid kan den som ønsker søke større utfordringer i alpinbakken ved å ta turen til Valdres Alpinsenter i Aurdal, om lag 32 km fra hytta, eller en kan kjøre til Gol skisenter, ca. 42 km fra Blomstølen.

Sommerstid er Bagn Vestås kjent for sitt fine turterreng med stier og stølsveier godt egnet for både fot- og sykkelturner. Her er det kort vei til snaufjell og på turen kan en finne både blåbær og tyttebær. Kanskje er en heldig å finne multer på de store moltemyrer i området også? En tur til Rabalen eller Nystøltinden kan gjerne anbefales. I området er det mange fjellvann med gode fiskemuligheter, bl.a. Høveren og Dansartjern. Det er også muligheter for småviltjakt på bl.a. rype og hare i Bagn og Reinli Privatsameige.

Fra Orrehaugen er det ca. 14 km til Bagn med bla. butikker, servering, kommuneadministrasjon og idrettsanlegg. Hytta er også et fint utgangspunkt for bilturer rundt i Valdres og i Hallingdal, så mulighetene er mange om en velger denne koselige hytta i Blomstølvegen 171!

Velkommen til fjells!

**Adkomst**

Klikke deg inn i kartet i Finn-annonsen via mobiltelefonen, og veibeskrivelse vil komme opp automatisk.

NB! På vinteren er det "timeskjøring" på veien opp til Blomstølen, og det betyr at man kjører oppover mellom halv og hel time, og ned igjen mellom hel og halv time.

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

**Bebyggelsen**

Hytte og ved-/redskapsbod.

**Bygningssakkyndig**

Takstkontoret Valdres v/ Martin Ingar Sælid

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte med bra beliggenhet i et stille og fredelig området, grei adkomst hele året.

En må vare klar over hytta alder, at den er satt opp etter andre forskrifter og krav en de som er i dag. En må regne med noe overflate slitasje om det ikke direkte er beskrevet i rapporten.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det vises for øvrig til rapporten enkelte punkter.

Hytte:

Byggeår: 1963. Bygd om og renoverert i 2006.

Ombygging: 2006. Tok av taket på hytta, snudde møneretningen og innredet andre etasje med gang og et soverom. Ny ytterdør, og terrassedør. Nye vinduer. Noe ny utvendig panel.

Modernisering: 2006. Første etasje ble noe ominnredet og satt opp trapp til andre etasje.

Modernisering: 2006. Nytt furugulv i entre, stue og kjøkken. Montert nytt kjøkken.

Modernisering: Popen er foret med nytt røykrør.

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Ved befaring var taket snødekt og tekkingen ikke besiktiget. Tekkingen er fra 2006 = 19 år gammel.

Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp.

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, isolert og panelt utvendig med tømmermannspanel.

Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da hytta ble oppført.

Mye av utvendig panel ble skiftet under renovering i 2006. Bra vedlikehold.

Taket er bygd opp på gjennomgående laminerte dragere. Åpen himling i stue og på hems.

Skiftet vinduer i hele hytta i 2006 til to lags energiglass med utvendige sprosser og ventil.

Malt ytterdør med glass. Malt terrassedør ut fra stue. Nye dører i 2006.

Gulv i overbygget inngangsparti og terrasse i trykkimpregnerte materialer. Rekkverk 70 cm høyde.

## INNVENDIG

GULV: Laminatgulv i vindfang og bod/do/vaskerom, behandlet/lakkert furugulv i øvrige rom i hytta.

VEGGER: Beiset panel på vegger i alle rom i første etasje utenom i det ene soverommet og i bod/vaskerom. Ubehandlet panel i andre etasje.

HIMLING: Furupanel i himlinger i begge etasjer, beiset panel i himling i store soverom.

Mønet himling i stue/spisestue/kjøkken og i andre etasje.

Trebjelkelag med stubbeloft og isolasjon.

Radon. I 2010 ble det krav til radonsperre i alle nye bygg. Hytta er satt opp lenge før og har ikke radonsperre.

Elementpipe, pusset og malt innvendig, forblendet over tak.

Brannmur inne er forblendt med naturstein.

Ildsted. Vedovn på kjøkken og peisovn i stue.

I tillegg er det flyttbare parafin-gassovner.

Deler av krypkjelleren er besiktiget gjennom luke i gulv i kjøkken, det en får besiktiget av krypkjelleren er tørt.

Lakkert heltre furutrapp type "Sambatrapp" til andre etasje.

Trappen er bratt uten rekkverk og håndløpere.

Beisede heltre furu fyllingsdører inne.



Andre etasje - hems. På hemsen er det bra takhøyde og en del av arealet er målbart. Det er bratt trapp opp til trappegang hvor det er åpent ned i stue dør inn til et romslig soverom  
Lakkert furugulv, furupanel på vegger og himling.

Ved/redskapsbod

Byggeår: 2014

Standard: Uthus med enkel standard - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus oppført av eier.

Åpen vedbod og redskapsbod.

Fundamentert på punktfundament - på terreng.

Trebjelkelag og tregulv.

Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med tømmermannspanel.

Saltak.

Taket er tekket med pappsingel.

Kobledt vindu.

Plassbygde labankdører.

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

### **Verditakst**

Kr 1 300 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja. Litt skjevt stue gulv.

Tilleggskommentar: "Boligen ble bygget 1963, vi overtok i 1998 Boligen ble helrenovert i 2006. Uthus bygget 2014. Borevann på vår eiendom. Blomstølveien 173 har tinglyst bruksrett."

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Hytte:

Vindfang, entré, stue, kjøkken/spisestue, tre soverom, gang og bod/vaskerom/utedo.

Hems: Trappegang og soverom.

Delvis overbygd terrasse og inngangsparti.

Ved-/redskapsbod:

Åpen vedbod og redskapsbod.

## Standard

Det er ikke ofte det kommer hytter for salg på Blomstølen, noe som er et tydelig tegn på at i dette området trives både store og små! For på Blomstølen er det bare å glede seg til gode dager i stille og fredelige omgivelser omgitt av vakkert turterreng året rundt!

I dette fine området finner du eiendommen Orrehaugen, som ligger solrikt og fint til i Blomstølvegen 171. Her kan du nyte gode dager på terrassen med fin utsikt utover området, eller en kan enkelt ta turen ut i det fri. Vinterstid er det ca. 100 m til oppkjørt løypenett, mens en i sommerhalvåret kan sette seg på sykkelen og bare tråkke i vei på stier og stølsveier.

Eiendommen har en trivelig eiertomt med mulighet for flere fine uteplasser, lek og moro. Hytta, som opprinnelig ble oppført 1963, ble ombygd og modernisert i 2006, og er i dag en lys og hyggelig hytte for hele familien.

Hytta har delvis overbygd inngangsparti og terrasse med fin plass til utemøbler slik at gode måltider og lune kveldstimer gjerne kan nytes ute i det fri. Inne i hytta er det lyst og luftig med mønet himling i stue og kjøkken, mens det er hems over noen rom. I stue og kjøkken er det store vinduer og terrassedør med glassfelt slik at solen slipper inn, og en kan nyte utsikten utover området. I "stuedelen" er det fin plass til flere sittegrupper og fra disse kan en nyte synet av peisflommene i en stilig peisovn med innsyn. Brannmuren er forblende med pen naturstein, og på "baksiden"/kjøkkensiden av denne, er det vedovn med innsyn, som også gir god varme til hytta.

Med åpen løsning mellom stue og kjøkken er det ekstra sosialt å være på hyttetur. Kjøkkenet har lys og fin innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Her er det godt med skap- og benkeplass, og frittstående gasskomfyr og gasskjøleskap. Nær vinduer og terrassedør er det god plass til spisegruppe, slik at en enkelt kan starte dagen med en god frokost og fin utsikt.

I hovedetasjen er det to soverom med adkomst fra stue. Begge soverommene har fin plass til dobbeltseng eller familiekøye. På det ene soverommet er det garderobeskap.

I hytta er det et praktisk vindfang med plass til ytterjakker og sko, og det er adkomst til bod med dusjkabinett. For vann i dusjen benyttes kanne med 12 volt pumpe, og det er enkelt avløp til terreng. I boden er det også et adskilt toalettrom med utedo.

Fra hyttas gang er det "sambatrapp" opp til hems en åpen trappegang inn mot stue. De to ekstravinduene som er satt inn i mønet i stua, gjør det ekstra lyst og trivelig. På hems er det også et større soverom med sjarmerende skråtak.

På tunet er det et praktisk uthus med to boder. Her er det vedbod med lufting og en

egen redskapsbod med fin plass til ski, sykler ol.

Hytta har belysning fra solcelleanlegg og aggregat for strøm til støvsuger o.l. Vann hentes fra borehull med håndpumpe.

Det er strøm i området, og forespørsel om mulighet for strømtilkobling, og hva dette evt vil koste er sendt til Sør-Aurdal energi.

---

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

#### UTVENDIG

Taktekking - TG: 2

Ved befaring var taket snødekt og tekkingen ikke besikttet. Tekkingen er fra 2006 = 19 år gammel.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

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

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Pappshingel tak ligger gjerne i 30 -35 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Nedløp og beslag - TG: 2

Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp.

Vurdering av avvik:

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke takstige for feier.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

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

Det må monteres takstige for feier.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG: 3

Trebjelkelag med stubbeloft og isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stuen er det 70 mm skjevheter på gulvet fra dør ut i vindfang til motsatt langvegg ca 6.8 meter.

25 mm skjevheter på gulv i store soverom fra dør til endevegg.

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. Skjevhetene på gulv i stue kan en tenke over når en går, men ikke mer en at en kan leve med det. Skal gulvene en gang renoveres vil en selvfølgelig rette det opp. Ingen umiddelbar kostnad. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Radon - TG: 2

Radon. I 2010 ble det krav til radonsperre i alle nye bygg.

Hytta er satt opp lenge før og har ikke radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Hytta ligger i et området med høy radon konsentrasjon så en bør ta radonmåling. Er det for høye verdier kan en gjøre tiltak med bedre ventilasjon i krypkjeller etc.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper - TG: 2

Lakkert heltre furutrapp type "Sambatrapp" til andre etasje. Trappen er bratt uten rekkverk og håndløpere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Trappen er bratt så en bør ha håndløper på begge sider.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Det meste av møbler og innbo kan medfølge etter nærmere avtale.

Med i handelen følger uansett ikke: Hengende hjørneskap, gyngestol, Tv, gressklipper, vedkløyver, stativ/sag.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenn, parabolantenn, tuner, dekode osv.) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Parkering**

Sommerparkering ved hytta.

Vinterparkering ca. 30 m fra hytta. (Det er mulig å brøyte helt fram til hytta om ønskelig).

#### **Forsikringsselskap**

Storebrand

#### **Polisenummer**

9825219

#### **Diverse**

Sør-Aurdal kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen.

Det som finnes på eiendommen av røykvarslere, brannslukningsapparat og evt. annet brannslukningsutstyr overtas i den stand det er i. Det anbefales på generelt grunnlag å jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Eiendommen ligger i et flott turområde hvor det kan være fristende å ta seg en skitur. Vi anbefaler alle å gå inn på [www.skisporet.no](http://www.skisporet.no) for å finne oppdatert informasjon om løypenettet og kjøring av dette.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Peisovn og vedovn.

To parafinovner.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 290 000

### **Info kommunale avgifter**

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25

Feie- /tilsynsgebyr pr år: kr. 457,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.837,-

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 299.381,-

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift kr. 45,- pr. tur.

Vedlikehold vei kr. 750,- pr. år.

Brøyting ca. kr. 4.400,- pr. år.

Frivillig løypeavgift. Vi oppfordrer alle til å betale løypeavgift for å sikre gode, oppkjørte

skiløyper i området.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering fra vår eierbank Valdres Sparebank.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 11, bruksnummer 85 i Sør-Aurdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3449/11/85:

12.09.2017 - Dokumentnr: 991656 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:11 Bnr:152

08.05.1964 - Dokumentnr: 1341 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:11 Bnr:63

01.01.2020 - Dokumentnr: 286226 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:11 Bnr:85

08.05.1964 - Dokumentnr: 1342 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:11 Bnr:63

Bestemmelse om veg

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan og bygningsloven § 21 10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1 98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

---

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

Hytte:

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? - Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? - Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? - Nei

-

Ved/redskapsbod:

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? - Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? - Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? - Nei

### **Vei, vann og avløp**

Helårsvei.

Vannpost med håndpumpe ca. 10 meter fra hytta. Borehull er felles med naboeiendommen.

Gråvannavløp til enkelt avløpsanlegg - terreng.

Utedo (inne) i vaskeavdeling/bod.

Jfr. Forurensningsforskriften kap. 12 oppfattes ikke små innvendige beholdere/tanker på 20-25 liter som innlagt vann.

Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd.

Ved større beholdere/tanker vil det være kjøpers ansvar, risiko og kostnad å søke om utslippstillatelse.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger innunder:



#### Kommuneplaner

Id: 0540K001

Navn: Kommuneplan Sør-Aurdal

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.09.2010

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens arealdel Planbestemmelser 0540K001.pdf](https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf)

#### Reguleringsplaner

Id: 0540R078

Navn: Reguleringsplan for Ølneseter/Grovkløv med del av Blomstølen

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.09.2018

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/84/%c3%98lneseter-Grovkl%c3%b8v planbestemmelser vedtatt.pdf](https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/84/%c3%98lneseter-Grovkl%c3%b8v%20planbestemmelser%20vedtatt.pdf)

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen har grunnvannbrønn
- Eiendommen ligger i et særlig høyt aktsomhetsområde for radon
- Eiendommen ligger innunder verneplan for vassdrag - Hølera
- Eiendommen ligger i verneskog mot fjell

#### **Adgang til utleie**

Hytta har ikke egen utleiedel.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Normalt 3-4 uker etter budaksept.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 290 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

32 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

33 600 (Omkostninger totalt)

49 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

52 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 323 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 339 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 342 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 33 600

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

**Oppdragsansvarlig**

Oddny Fystro  
Eiendomsmegler/Fagansvarlig MNEF  
oddny.fystro@aktiv.no  
Tlf: 909 99 481

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14  
2900 Fagernes  
Tlf: 613 66 633

**Salgsoppgavedato**

21.03.2025





**Velkommen inn!**























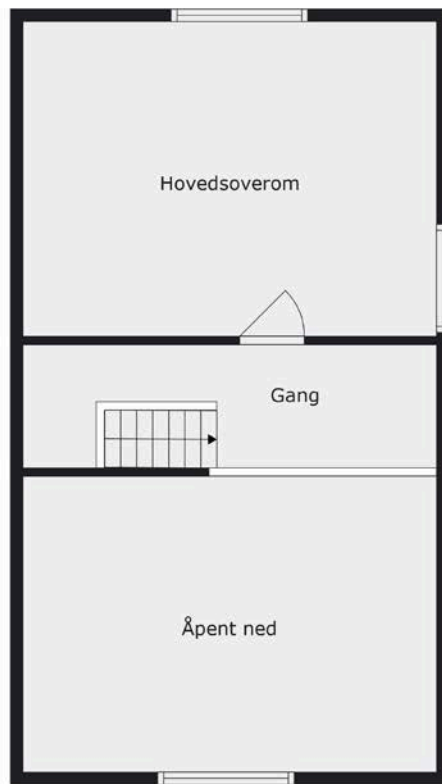








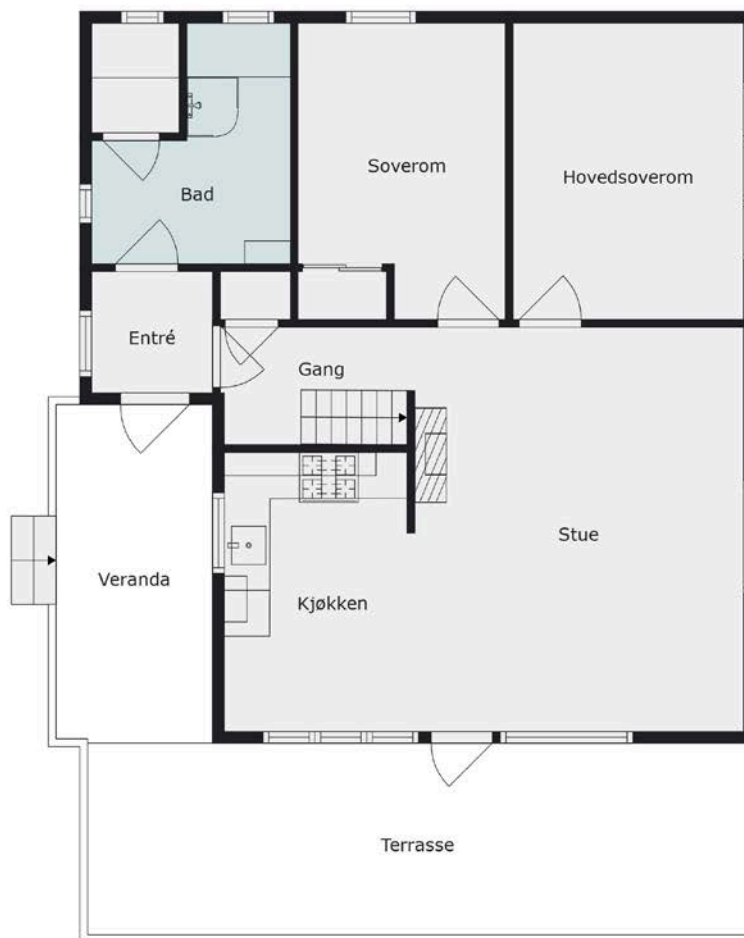




2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

**aktiv.**



# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Hytte

 Blomstølvegen 171, 2930 BAGN

 SØR-AURDAL kommune

 gnr. 11, bnr. 85

## Markedsverdi

**1 300 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m<sup>2</sup> BRA-i: 85 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 28.02.2025

Oppdragsnr.: 10666-1613

Referansenummer: DK1769

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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

Martin Ingar Sælid  
Uavhengig Takstingeniør  
martin@valdrestakst.no  
911 23 253



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hytte med bra beliggenhet i et stille og fredelig området, grei adkomst hele året.

En må vare klar over hytta alder, at den er satt opp etter andre forskrifter og krav en de som er i dag. En må regne med noe overflate slitasje om det ikke direkte er beskrevet i rapporten. Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det vises for øvrig til rapporten enkelte punkter.

## Hytte - Byggeår: 1963

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ved befaring var taket snødekt og tekkingen ikke besiktiget. Tekkingen er fra 2006 = 19 år gammel. Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp. Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, isolert og panelt utvendig med tømmermannspanel. Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da hytta ble oppført. Mye av utvendig panel ble skiftet under renovering i 2006. Bra vedlikehold. Taket er bygd opp på gjennomgående laminerte dragere. Åpen himling i stue og på hems. Skiftet vinduer i hele hytta i 2006 til to lags energiglass med utvendige sprosser og ventil. Malt ytterdør med glass. Malt terrassedør ut fra stue. Nye dører i 2006. Gulv i overbygget inngangsparti og terrasse i trykkimpregnerte materialer. Rekkverk 70 cm høyde.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV: Laminatgulv i vindfang og bod/do/vaskerom, behandlet/lakkert furugulv i øvrige rom i hytta. VEGGER: Beiset panel på vegger i alle rom i første etasje utenom i det ene soverommet og i bod/vaskerom. Ubehandlet panel i andre etasje. HIMLING: Furupanel i himlinger i begge etasjer, beiset panel i himling i store soverom. Mønet himling i stue/spisestue/kjøkken og i andre etasje. Trebjelkelag med stubbeloft og isolasjon. Radon. I 2010 ble det krav til radonsperre i alle nye bygg. Hytta er satt opp lenge før og har ikke radonsperre. Elementpipe, pusset og malt innvendig, forblendet over tak. Brannmur inne er forblendet med naturstein. Ildsted. Vedovn på kjøkken og peisovn i stue. I tillegg er det flyttbare parafin-gassovner. Deler av krypkjelleren er besiktiget gjennom luke i gulv i kjøkken, det en får besiktiget av krypkjelleren er tørt. Lakkert heltre furutrapp type "Sambatrapp" til andre etasje. Trappen er bratt uten rekkverk og håndløpere. Beisede heltre furu fyllingsdører inne. Andre etasje - hems. På hems er det bra takhøyde og en del av arealet er målbart. Det er bratt trapp opp til trappegang hvor det er åpent ned i stue dør inn til et romslig soverom Lakkert furugulv, furupanel på vegger og himling.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er ikke våtrom i hytta, men det er montert dusjkabinett i et rom som benyttes til forskjellig. Ikke innlagt van, kun enkelt avløp.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2006. Profilerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum, gass komfyr og kjøleskap. Ikke montert ventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ikke innlagt vann. Borehull med vannpumpe ca 10 meter fra hytta. Kun gråvannsavløp. Plast avløpsrør fra oppvaskkum på kjøkken, avløpet går over til stålrør under hytta. Plast avløp fra dusjkabinett. Utvendig avløpsanlegg er ikke nærmere besiktiget. Naturlig ventilasjon med ventil i vinduer. Montert dusjkabinett i bod/vaskeavdeling. Vann til dusj fra kanne med 12 volt pumpe. Avløp fra dusjkabinett til terreng. Solcellepanel på taket og solcellestrøm til belysning. I tillegg er det aggregat for strøm til el-utstyr, støvsuger etc. Det er besiktiget brannslukningsapparat og røykvarslere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grus - morenegrunn. Ingen drenering rundt hytta. Plass støpt betonggrunnmur og noe lecamur. Grunnmuren er fundamentert direkte på terreng, noe som var vanlig den gang hytta ble satt opp. Muren er utsatt for setninger og bevegelse i forbindelse med tele/frost. Muren har etter hvert satt seg og det er skjevheter på gulvet inne. Terrenget heller stort sett vekk fra hytta. Ikke innlagt vann, kun enkelt gråvannavløp til terreng. Enkel toalettløsning med utedo inne med tømmeluke i mur. Ingen septiktank.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	96 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 300 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Hytte

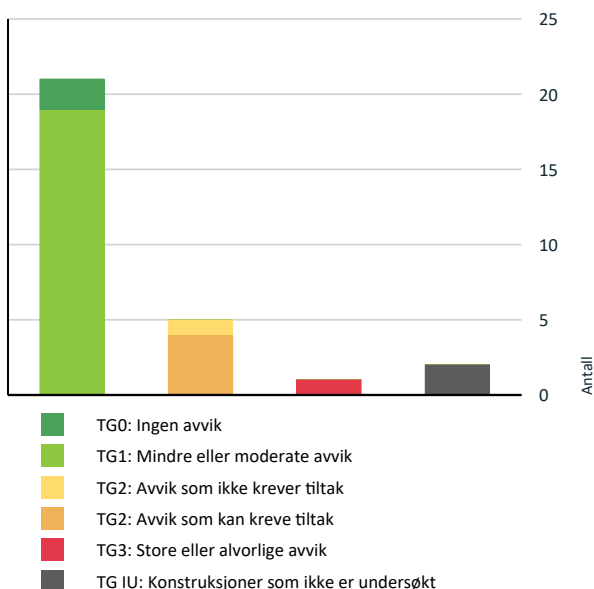
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Ved/redskapsbod.

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

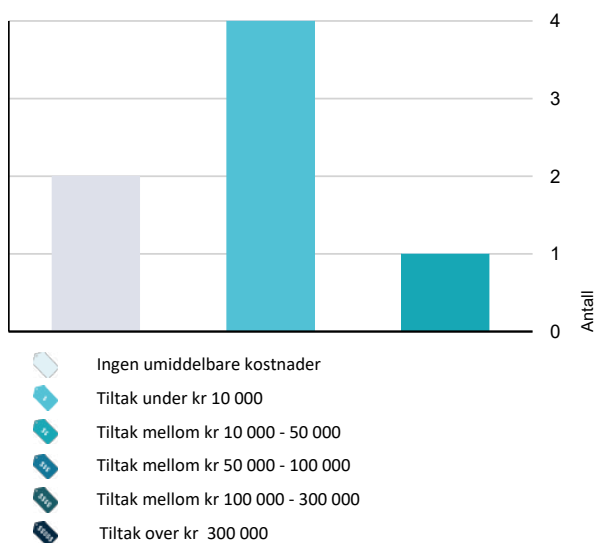
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Hytte

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

I stuen er det 70 mm skjevheter på gulvet fra dør ut i vindfang til motsatt langvegg ca 6.8 meter. 25 mm skjevheter på gulv i store soverom fra dør til endevegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Fremre delen av krypkjelleren under kjøkken og stue er besiktiget fra luke i gulvet i kjøkken. Bakre del under soverommene er ikke besiktiget.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

##### Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke takstige for feier.


**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Sammendrag av boligens tilstand

 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**


 **Kjøkken > Første etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.


Det er ikke montert ventilator.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

 **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## HYTTE



**Byggeår**  
1963

**Kommentar**  
Bygd om og renovert i 2006

**Anvendelse**  
Hytte

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2006	Ombygging	Tok av taket på hytta, snudde møneretningen og innredet andre etasje med gang og et soverom. Ny ytterdør, og terrassedør. Nye vinduer. Noe ny utvendig panel.
2006	Modernisering	Første etasje ble noe ominnredet, det ble større entre og satt opp trapp til andre etasje.
2006	Modernisering	Nytt furugulv i entre, stue og kjøkken. Montert nytt kjøkken.
	Modernisering	Pipen er foret med nytt røykrør.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Ved befaring var taket snødekt og tekkingen ikke besiktiget. Tekkingen er fra 2006 = 19 år gammel.

**Årstall:** 2006

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Pappshingel tak ligger gjerne i 30 -35 år.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Nedløp og beslag

Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke takstige for feier.

### Konsekvens/tiltak

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

Det må monteres takstige for feier.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Takvann bør ledes vekk fra grunnmur.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, isolert og panelt utvendig med tømmermannspanel. Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da hytta ble oppført.

Mye av utvendig panel ble skiftet under reovering i 2006. Bra vedlikehold.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taket er bygd opp på gjennomgående laminerte dragere. Åpen himling i stue og på hems.

### TG 1 Vinduer

# Tilstandsrapport

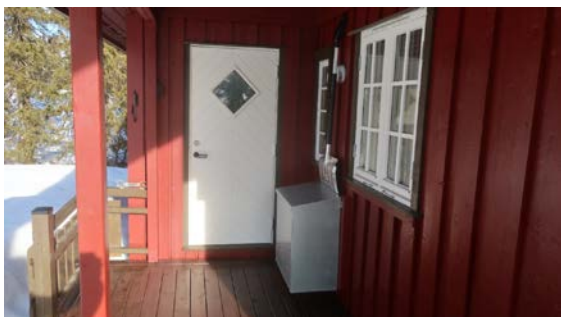
Skiftet vinduer i hele hytta i 2006 til lags energiglass med utvendige sprosser og ventil.

Årstall: 2006

## TG 1 Dører

Malt ytterdør med glass. Malt terrassedør ut fra stue. Nye dører i 2006.

Årstall: 2006



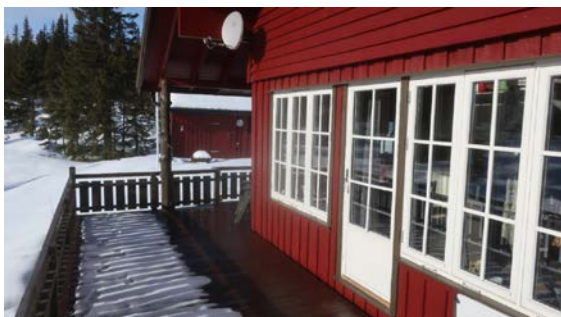
Hovedinngangsdør.



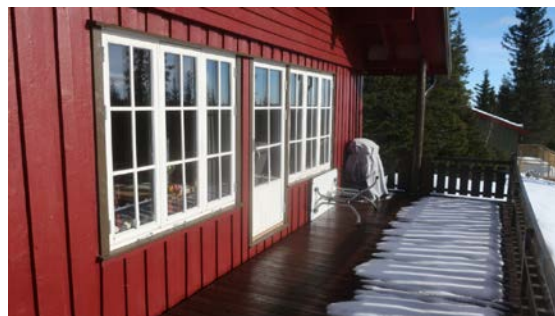
Terrassedør.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gulv i overbygget inngangsparti og terrasse i trykkimpregnerte materialer. Rekkverk 70 cm.



Terrasse.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

GULV: Laminatgulv i vindfang og "Allrom" bod/do/vaskerom, behandlet/lakkert furugulv i øvrige rom i hytta.

VEGGER: Beiset panel på vegger i alle rom i første etasje utenom i det ene soverommet og i bod/vaskerom. Ubehandlet panel i andre etasje.

HIMLING: Furupanel i himlinger i begge etasjer, beiset panel i himling i store soverom. Mønet himling i stue/spisestue/kjøkken og i andre etasje.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbeloft og isolasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

I stuen er det 70 mm skjevheter på gulvet fra dør ut i vindfang til motsatt langvegg ca 6.8 meter.

25 mm skjevheter på gulv i store soverom fra dør til endevegg.

#### Konsekvens/tiltak

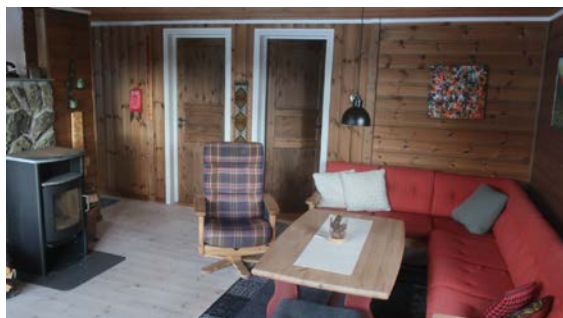
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevhetene på gulv i stue kan en tenke over når en går, men ikke mer en at en kan leve med det.

Skal gulvene en gang renoveres vil en selvfølgelig rette det opp. Ingen umiddelbar kostnad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Radon

Radon. I 2010 ble det krav til radonsperre i alle nye bygg. Hytta er satt opp lenge før og har ikke radonsperre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Hytta ligger i et området med høy radon konsentrasjon så en bør ta radonmåling. Er det for høye verdier kan en gjøre tiltak med bedre ventilasjon i krypkjeller etc.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe, pusset og malt inne, forblendet over tak.  
Pipen er renoverert og foret med nytt røykrør.  
Brannmur inne er forblendet med naturstein.  
Ildsted. Vedovn på kjøkken og peisovn i stue.  
I tillegg er det flyttbare parafin-gassovner.



Forblendet pipe over tak.



Peisovn i stue



Vedovn på kjøkken

## ! TG IU Krypkjeller

Deler av krypkjelleren er besiktiget gjennom luke i gulv i kjøkken, det en får besiktiget av krypkjelleren er tørt.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Fremre delen av krypkjelleren under kjøkken og stue er besiktiget fra luke i gulvet i kjøkken. Bakre del under soverommene er ikke besiktiget.

Det en kan se av krypkjelleren er knusk tørt og det er bra med ventiler i muren, det er lav kryphøyde og ikke lett og få lagt fuktsperre på bakken, men en kan komme til og få fuktsperre på deler av krypkjelleren.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Krypkjeller bilde tatt fra kjellerluke



## ! TG 2 Innvendige trapper

Lakkert heltre furutrapp type "Sambatrapp" til andre etasje. Trappen er bratt uten rekkverk og håndløpere.

### Vurdering av avvik:

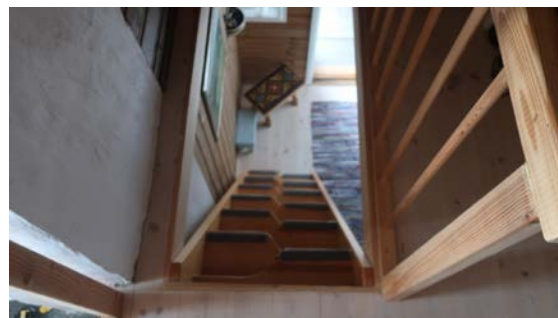
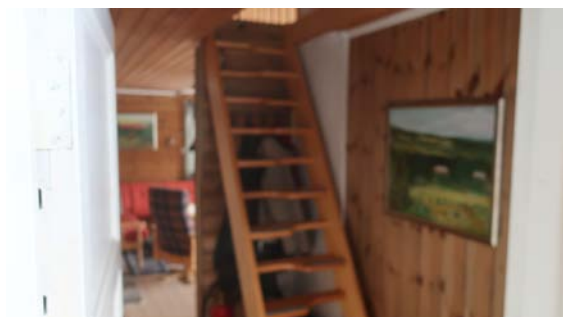
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen er bratt så en bør ha håndløper på begge sider.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## ! TG 1 Innvendige dører

Beisede heltre furu fyllingsdører inne.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Andre etasje - hems. På hemsen er det bra takhøyde og en del av arealet er målbart.

Det er bratt trapp opp til trappegang hvor det er åpent ned i stue dør inn til et romslig soverom

Lakkert furugulv, furupanel på vegger og himling.



Åpent galleri.



Ned i stue - kjøkken.

# Tilstandsrapport



Soverom i andre etasje.

## TO 1 Andre innvendige forhold - 2

Frostfri kjellerkum for oppbevaring med adkomst gjennom luke i gulv i store soverom.



## KJØKKEN

### FØRSTE ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

## TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2006. Profilerte fronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum, gass komfyr og kjøleskap.



### FØRSTE ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

## TO 2 Avtrekk

Ikke montert ventilator.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er ikke montert ventilator.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det er ikke strøm i området, men det er solcellestrøm og en kan montere ventilator som går på 12 volt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TO 1 Vannledninger

Ikke innlagt vann. Borehull med vannpumpe ca 10 meter fra hytta.



Vannpumpe.

## TO 1 Avløpsrør

Kun gråvannsavløp. Plast avløpsrør fra oppvaskkum på kjøkken, avløpet går over til stålrør under hytta. Plast avløp fra dusjkabinett. Utvendig avløpsanlegg er ikke nærmere besikttet.

## TO 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med ventil i vinduer.

Det er ikke innlagt strøm, det er heller ikke strøm i området.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Montert dusjkabinett i bod/vaskeavdeling. Vann til dusj fra kanne med 12 volt pumpe. Avløp fra dusjkabinett til terreng.



Dusjkabinett.



Vannopplegg med kanne og pumpe.

## TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Solcellepanel på taket og solcellestrøm til belysning. I tillegg er det aggregat for strøm til el-utstyr, støvsuger etc.

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)?  
Ja

Generell kommentar



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er besikket brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?  
Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grus - morenegrund.

## TG 1 Drenering

# Tilstandsrapport

Ingen drenering rundt hytta.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Plass støpt betonggrunnmur og noe lecamur. Grunnmuren er fundamentert direkte på terreng, noe som var vanlig den gang hytta ble satt opp.

Muren er utsatt for setninger og bevegelse i forbindelse med tele/frost  
Muren har etter hvert satt seg og det er skjevheter på gulvet inne.

## TG 0 Terrengforhold

Terrenget heller stort sett vekk fra hytta.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ikke innlagt vann, kun enkelt gråvannsløp til terreng. Enkel toalettløsning med utedo inne med tømmeluke i mur.



Utedo inne.

## TG IU Septiktank

Ingen septiktank.

## Bygninger på eiendommen

### Ved/redskapsbod.

**Anvendelse**

Ved/redskapsbod.

**Byggeår**

2014

**Kommentar****Standard**

Uthus med enkel standard - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**

Uthus oppført av eier.

Åpen vedbod og redskapsbod.

Fundamentert på punktfundament - på terreng.

Trebjelkelag og tregulv.

Vegger i isolert bindingsverk, panelt utvendig med tømmermannspanel.

Saltak.

Taket er tekket med pappsingel.

Kobledt vindu.

Plassbygde labankdører.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

85 m<sup>2</sup>/85 m<sup>2</sup>

*Hytte:* Vindfang, Entré, Stue, Kjøkken, 3 Soverom,  
Bod, Gang

*Andre bygg:* Ved/redskapsbod.

*Bruksareal andre bygg:* 11 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*



### Markedsverdi

# Kr 1 300 000

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 2 000 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**1 300 000**

### Konklusjon markedsverdi

**1 300 000**

### Markedsvurdering

1300000

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bøhnsetervegen 245 ,2930 BAGN 78 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	13-02-2025	2 500 000	<b>2 300 000</b>		2 300 000	<b>29 487</b>
2 Veståsvegen 806 ,2930 BAGN 71 m <sup>2</sup> 2007 2 sov	23-02-2025	1 990 000	<b>2 050 000</b>		2 050 000	<b>28 082</b>
3 Brevivavegen 13 ,2930 BAGN 61 m <sup>2</sup> 1985 3 sov	13-10-2024	1 590 000	<b>1 350 000</b>		1 350 000	<b>23 684</b>
4 Veståsvegen 677 ,2930 BAGN 70 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	02-06-2024	1 590 000	<b>1 450 000</b>		1 450 000	<b>20 714</b>
5 Hellebekksetervegen 40 ,2930 BAGN 51 m <sup>2</sup> 1966 2 sov	07-08-2024	900 000	<b>750 000</b>		750 000	<b>14 706</b>

### 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

Forsikring.	Kr.	2 500
Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, feieavgift. Beregnet	Kr.	4 000
Vedlikehold utvendig og innvendig.	Kr.	6 000
Veivedlikehold, brøyting etc.	Kr.	4 400
Løypeavgift	Kr.	1 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>18 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Hytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 050 000
Overbygget inngangsparti/terrasse.	Kr.	120 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Hytte</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 570 000</b>

### Ved/redskapsbod.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Ved/redskapsbod.</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 650 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	350 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 000 000</b>
--	------------	------------------

# 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

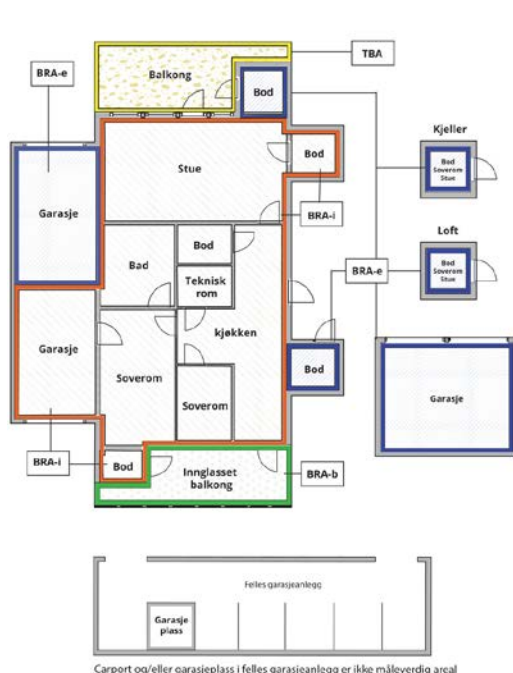
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Hytte

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Første etasje	72			72	18		72
Andre etasje	13			13		16	29
<b>SUM</b>	<b>85</b>				<b>18</b>	<b>16</b>	<b>101</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje	Vindfang, Entré m/trapp, Stue, Kjøkken/spisestue, Soverom 1, Soverom 2, ALLROM: Bod/vaskeavdeling/utedo		
Andre etasje	Trappegang, åpent ned i stue, Soverom		

### Kommentar

Overbygget inngangsparti på 10 m<sup>2</sup> og terrasse i enden av hytta på 23 m<sup>2</sup>.  
I andre etasje er det mønet himling og deler av arealet er under målbar høyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Ved/redskapsbod.

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
<b>SUM</b>		<b>11</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vedbod., Lagerrom	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### 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)
Hytte	77	8
Ved/redskapsbod.	0	11

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	11	85		0	1511 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

### Adresse

Blomstølvegen 171,

### Hjemmelshaver

Ragnhild Elisabeth Johansen.  
Svein Erik Johansen.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hytteeiendom med adresse Blomstølvegen 171, 2930 Bagn, og ligger på Bagn vestås.

Hytta ligger åpent og fint til med gode solforhold og utsikt mot Vassfaret, Ølnesseterfjellet og over mot Tonsåsen og området rundt.

Fint turterreng både sommer og vinter, på sommeren er det et fint utgangspunkt for fotturer og sykkelturner innover fjellet, på vinteren er det oppkjørt høystandard skiløype 100 meter fra hytta, vil en kjøre alpint kjører en ned til Stavedalen Skisenter ca 20 km fra eller Aurdal alpinanlegg ca 30 km fra. Ca 15 km ned til kommunesenteret i Bagn med butikker etc.

### Adkomstvei

Grei adkomst med parkering ved hytta på sommeren og 30 meter fra hytta på vinteren. (en kan eventuelt brøyte helt frem til hytta.)

### Tilknytning vann

Vann fra borehull sammen med nabo, med vannpost med håndpumpe ca 10 meter fra hytta.

### Tilknytning avløp

Gråvannavløp til enkelt avløpsanlegg - terreng.

Utedo (inne) i vaskeavdeling/bod.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Romslig tomt, tomta er gressbevakst naturtomt med bjørk og grantrær. Hytta ligger på ca 910 m.o.h.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyst avtale om vannrett med nabohytta, Blomstølvegen 173.

## Forsikring

<b>Selskap</b> Storebrand Forsikring	<b>Avtalenr</b> 9825219	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b> 2 500
<b>Kommentar</b> Forsikringsavtalen er ikke lagt frem. Stipulert premiebeløp.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	25.02.2025	Telefon.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.02.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	26.02.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysnings skjema	26.02.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	
2	03.03.2025	
3	18.03.2025	

# 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 omsluttete 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 godkjenning 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen 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 befaringsstidspunktet 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/DK1769>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Valdres	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1201250015	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Svein Erik Johansen	Ragnhild Elisabeth Johansen
<b>Gateadresse</b>	
Blomstølvegen 171	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BAGN	2930
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	27
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	9825219

Document reference: 1201250015

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SEJ, REJ

1

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Litt skjevt stue gulv

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

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Boligen ble bygget 1963, vi overtok i 1998 Boligen ble hel renoveret i 2006. Uthus bygget 2014. Borevann på vår eiendom. Blomstølveien 173 har tinglyst brugsrett.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Elisabeth Johansen	4364381c89f772e50f00b62 1026628adad961359	25.02.2025 11:25:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Erik Johansen	f27b32186c0c9725c70e104 cacaf6346a5365856	25.02.2025 11:23:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201250015

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

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	ORREHAUGEN	Beregnet areal	1511.3
Etablert dato	08.05.1964	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	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 oppmålingsf.   
 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
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	12.08.2022 14.08.2022	22/860		11/63, 11/85
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	11/85
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	08.05.1964			11/63, 11/85
Skylddeling				

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6737721.55	524035.65	0	Ja	1511.3	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANSEN RAGNHILD E F131249*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BRENDSRUDLIA 40 1385 1385 ASKER	Bosatt (B)
JOHANSEN SVEIN ERIK F240645*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BRENDSRUDLIA 40 1385 1385 ASKER	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Blomstølvegen 171

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2930 BAGN	Kirkesogn	03100201 Bagn
Grunnkrets	113 Bagn-Reinli sameie	Tettsted	
Valgkrets	1 Bagn		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	194998953		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

**1: Bygning 194998953: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	67
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	67
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
Tatt i bruk		23.11.2007

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Blomstølvegen 171	H0101	11/85	67	0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	67	67	0	0	0





# Eiendomskart for eiendom 3449 - 11/85//



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     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv       | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 511,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b> 6737721,546 <b>Øst</b> 524035,6477792204

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6737747,123	524028,197	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,58	
2	6737722,006	524012,288	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,73	
3	6737696,627	524045,725	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,98	
4	6737737,794	524066,667	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,19	



# Grunnkart

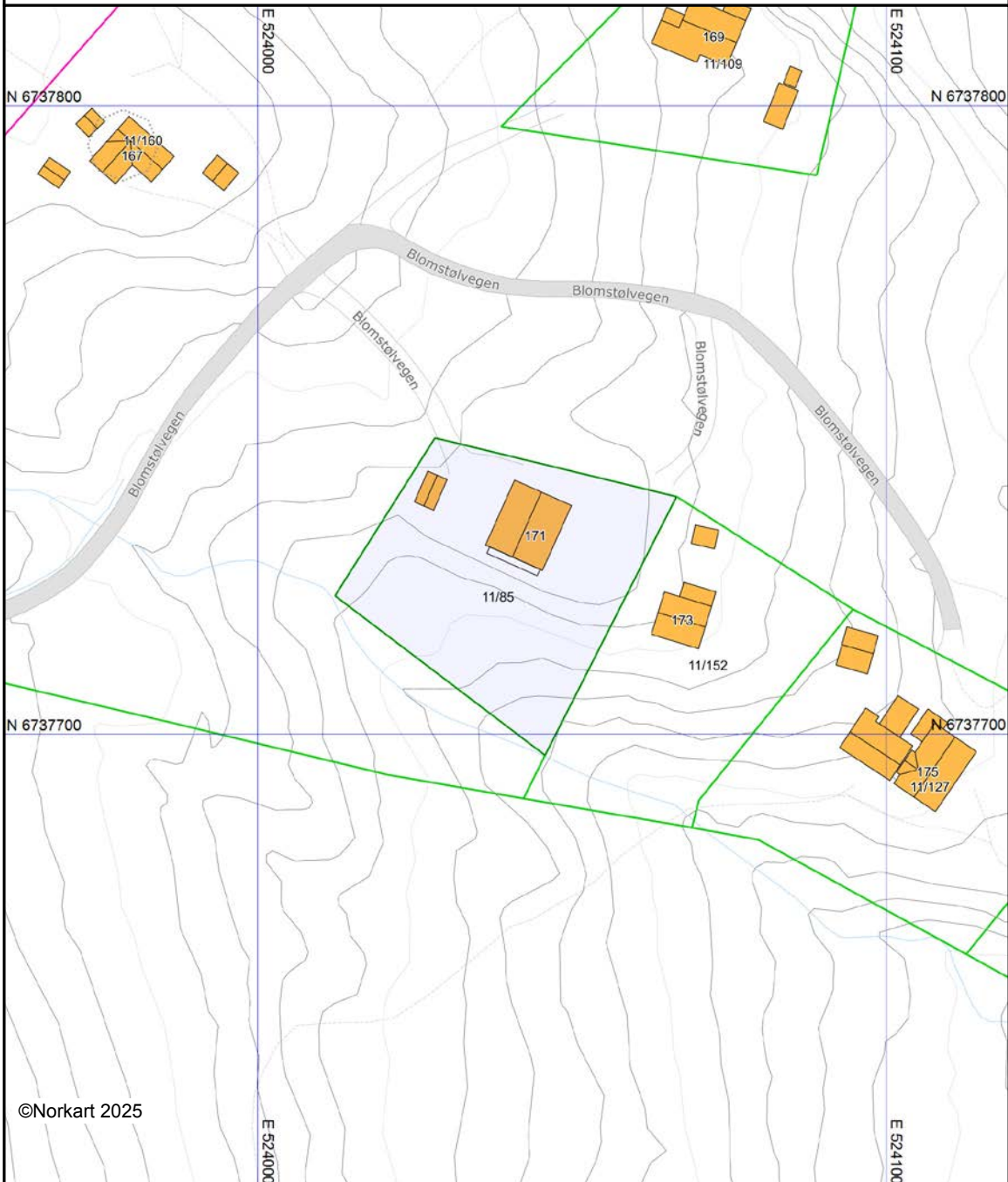


Sør-Aurdal kommune

Eiendom: 11/85  
Adresse: Blomstølvegen 171  
Dato: 24.02.2025  
Målestokk: 1:1000

UTM-32

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



©Norkart 2025

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.



## Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15  
2930 Bagn

**Org.nr.:** 961 381 819

**Telefon:** 61 34 85 00

**E-post:** [postmottak@sor-aurdal.kommune.no](mailto:postmottak@sor-aurdal.kommune.no)

Utskriftsdato:  
03.03.2025

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	11	<b>Bruksnr.</b>	85	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Blomstølvegen 171, 2930 BAGN								

#### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Kommentarer:</b>		

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

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.



## Sør-Aurdal kommune

**Adresse:** Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

**Telefon:** 61 34 85 00

Utskriftsdato: 24.02.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	11	<b>Bruksnr.</b>	85	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Blomstølvegen 171, 2930 BAGN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei
<b>Privat septikanlegg</b>	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.



# Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 24.02.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	11	<b>Bruksnr.</b>	85	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Blomstølvegen 171, 2930 BAGN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Eiendomsskatt	1 668,40 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
<b>Sum</b>	<b>4 264,40 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritidsbolig	459200 prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 837,00 kr	0,00 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	1 Stk	2 266,25 kr	1/1	0 %	2 266,25 kr	0,00 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	1 Stk	457,00 kr	1/1	0 %	457,00 kr	0,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>4 560,25 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

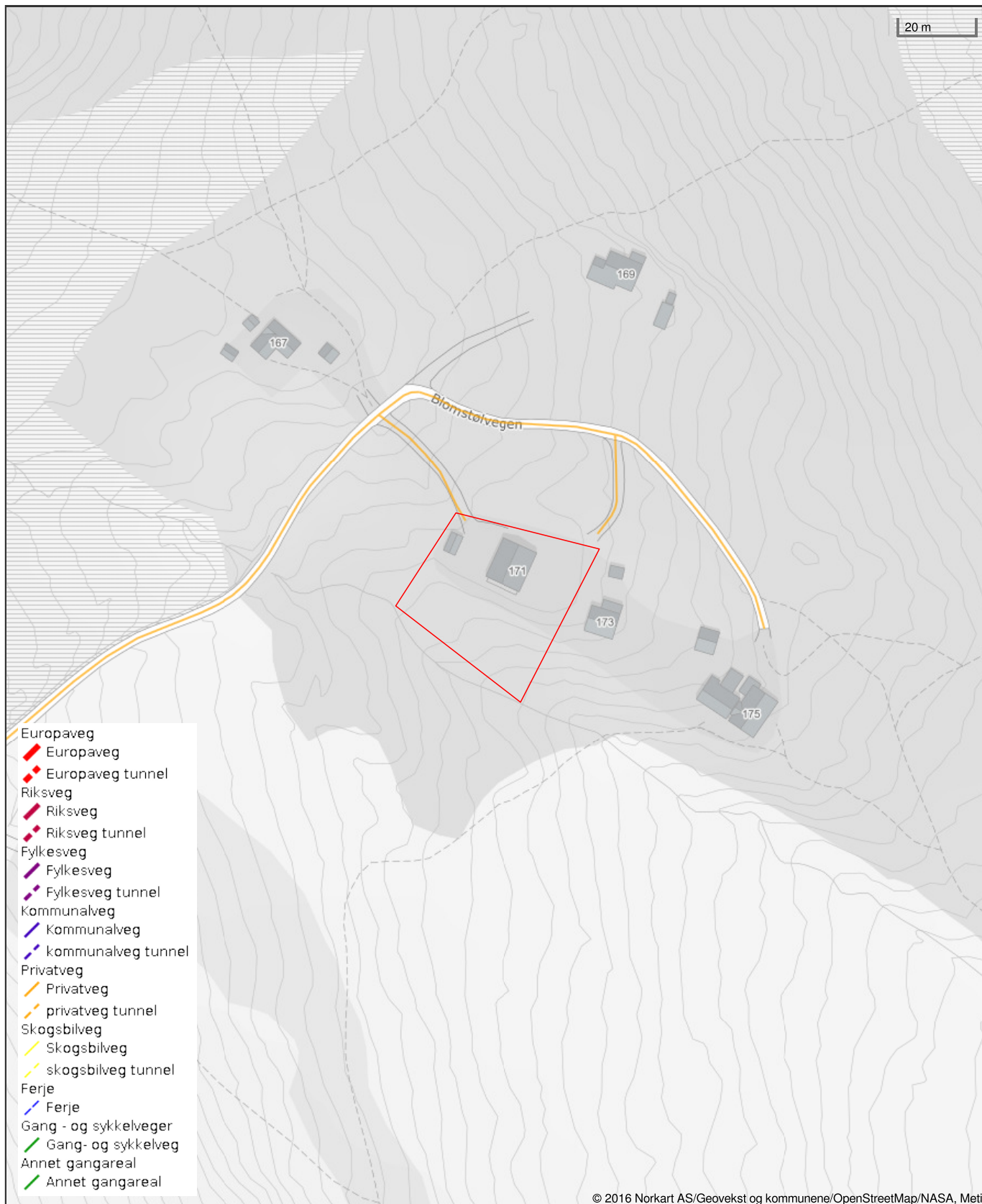
Eiendomsskatt og Feiing er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



# Vegstatuskart for eiendom 3449 - 11/85//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.



# Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 24.02.2025

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	85	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	183970216	<b>Bygningstype</b>	Fritidsbolig
<b>Bygningsnummer</b>	194998953	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Blomstølvegen 171, 2930 BAGN

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 183970216

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.





# Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 24.02.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	11	<b>Bruksnr.</b>	85	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Blomstølvegen 171, 2930 BAGN								

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

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0540K001
<b>Navn</b>	Kommuneplan Sør-Aurdal
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.09.2010
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf">https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 511 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0540R078
<b>Navn</b>	Reguleringsplan for Ønesseter/Grovkløv med del av Blomstølen

<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.09.2018
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/84/%c3%98Inneseter-Grovkl%c3%b8v%20planbestemmelser%20vedtatt.pdf">https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/84/%c3%98Inneseter-Grovkl%c3%b8v%20planbestemmelser%20vedtatt.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 892 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse-frittliggende  <b>Feltnavn</b> BFF207</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 619 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Landbruksformål  <b>Feltnavn</b> LL</p>

## **Bestemmelser til Reguleringsplan for Ølneseter-Grovkløv og del av Blomstølen**

Bestemmelsene er vedtatt: 13.09.2018

Bestemmelsene er sist revidert: 05.06.2018

Bestemmelsene er sist revidert: 12.10.2021

### **§ 1 PLANENS FORMÅL**

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for videre utbygging av fritidsboliger i område Ølneseter-Grovkløv og del av Blomstølen.

### **§ 2 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 05.06.2018.

### **§ 3 REGULERINGSFORMÅL**

Formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

#### Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- Fritidsbebyggelse – frittliggende
- Fritids- og turistformål
- Energianlegg
- Avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Skiløype-trasé
- Nærmiljøanlegg
- Kombinert formål

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- Kjøreveg – samleveg og atkomstveger
- Annen veggrunn – tekniske anlegg - grøft/ avkjørsel
- Parkeringsplasser på grunnen

#### Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):

- Grønnstruktur
- Vegetasjonssone

#### Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5):

- Landbruksformål
- Seterområde

#### Hensynssoner (PBL § 11-8, jf. 12-6):

##### Sikringssoner

- Frisikt

##### Faresoner

- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg – trafoer

##### Soner med angitte særlige hensyn - C:

- Hensyn friluftsliv – skiløype i seterområde
- Hensyn friluftsliv - stier
- Bevaring naturmiljø – myrområder med vernesone
- Bevaring kulturmiljø – gammel ferdselsveg - Konevegen

Hensynssone D (PBL § 11-8d):

Båndleggingssoner

- Båndlegging etter lov om kulturminner – kolgroper - jernvinneanlegg

Hensynssone (PBL § 12-7):

Område bestemmelser

- Bestemmelse område – Registrerte kulturminner – søkes frigitt

**§ 4 FELLESBESTEMMELSER**

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

**a) Rekkfølgebestemmelser**

Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon i markdekke er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

Det skal vektlegges å sette igjen trær og busker i vernesonene inntil myr og bekkedrag – gamle bartrær av spesielt gran kan fjernes.

Krav vedrørende vann- og avløp

Før det gis tillatelse til tiltak for byggeområdene BFF1-122 og BAA1-2, må det foreligge godkjent vann- og avløpsplan for det enkelte byggeområde. Planen skal samsvare med en felles overordnet vann- og avløpsplan for de regulerte hytteområdene.

Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor byggeområdene BFF1-122 og BAA1-2, må avløpsanlegget (BAV-område) som skal fungere for det omsøkte område innenfor planområdet, være ferdig opparbeidet/ anlagt.

Krav vedrørende veger og parkeringsplasser

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor byggeområdene BFF1-122 og BAA1-2, skal det foreligge en tidsbestemt plan for opparbeidelse av nye veger og parkeringsplasser, og utbedring av eksisterende veger. Før opparbeidelse av disse skal innkjøring fra Veståsvegen til Ølnesetervegen utbedres i tråd med planen.

Grøfter og vegskråninger – skjæringer/ fyllinger, skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrassfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at vegene innenfor planområde er ferdig bygget.

Eksisterende vei – Ølneseterveien, er vist regulert for omlegging i nedre del, skal breddeutvides og gis tilfredsstillende bærelag og toppdekke. Tiltakene skal utføres i henhold til godkjent tidsbestemt plan for utbedring av veien.

Der nye veger krysser eksisterende bekkeløp skal det etableres stikkrenner med tilfredsstillende kapasitet til å drenerer flomvann etter det aktuelle bekkeløpet – dette skal tilfredsstillende kravene til 200-årsflom.

Der nye veger berører vernesone inntil myrkanter, skal vegene bygges opp slik at vannivået i tilgrensende myrområde ikke senkes/ dreneres ut.

Før tomtene BFF 117 – 122 kan fradeles, skal det gjøres skriftlig avtale som tinglyses, med styret i Blomstølvegen og grunneier av 11/8 om bruk av veien, eller grunneiere av andre eiendommer som blir berørt av dette.

Med søknad om tillatelse til tiltak i hytteområdene BFF1-122 og BAA1-2, skal det sendes inn situasjonsplan for byggetomt/ eiendom. Planen skal utformes i målestokk 1:500/ 1:1000 og skal vise:

- Lokalisering av bebyggelse som planlegges på den enkelte tomt  
Maks BYA
- Nødvendige profiler for å vise terrenginngrepet – med høyder på fylling og skjæring i henhold bestemmelsenes § 5 a) – visualisert gjennom profil- og snitt-tegninger som viser hyttens plassering i terrenget.
- Avkjørsel, veger og parkeringsplasser
- Eksisterende terreng som skal bevares
- Byggegrense
- Tomtegrense

Tidsbestemt plan for utbygging av veger og plasser:

Med søknad om tillatelse til tiltak i byggeområdene BFF1-122 og BAA1-2, skal det sendes inn tidsbestemt plan for når det er aktuelt å bygge ut de enkelte områder med tilhørende regulerte veger og plasser.

**c) Vegetasjon.**

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Granskog innenfor det regulerte området kan fjernes.

**d) Avkjørsler**

Avkjørsel skal utformes slik planen viser.

For avkjørselen ved Veståsvegen skal sikten være 6 meter inn fra kanten av Veståsvegen og 80 m etter vegen i hver retning.

Innenfor frisktsonene skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over nivået på angjeldende veger.

Sikten i øvrige avkjørsler etter Ølnesetervegen skal være 4 m inn fra kanten av vegen og 40 m etter vegen i hver retning.

**e) Byggeskikk**

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal også legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon.

Bebyggelsen skal ha god form, materialbehandling og terrengtilpassing, og bygninger i samme gruppe skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse. Takflater og fasader skal ha mørke og matte farger.

**f) Kulturminner**

Varsling

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmer automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Oppland fylkeskommune varsles umiddelbart.

Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

### Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det der det er mulig ut fra terrengmessige forhold, sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper.

### Håndtering av overvann

Håndtering av overvann skal foregå lokalt. Overvann skal føres til eksisterende vegetasjonssoner, og stedlige myrer og åpne vannveier.

### Kabler og ledninger

Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

### Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstillende kravene i T-1442/2012 kapittel 4: *Retningslinjer for begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.*

### Avløpsforhold

Avløp fra hyttene skal føres til kommunalt godkjent avløpssystem – med infiltrasjon i grunnen innenfor områdene BAV1-4 og BAV 7.

### Renovasjon

Renovasjonsordning skal være i tråd med VKR sine renovasjonsregler. Eksisterende renovasjonsanlegg ved Veståsvegen skal benyttes til renovasjonen – med plassering av containere for mottak av husholdningsavfall.

## **§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **a) Fritidsbebyggelse – frittliggende - områdene BFF1-122**

#### Generelt for de nye byggeområdene for hytter

- Planen viser areal for ny hyttebebyggelse.
- Lengden fra bygg til grense med naboeiendommer og landbruksområde, skal være slik planen viser for hvert enkelt byggeområde. Byggegrensen fra midtlinje av veg skal være slik som planen viser for tilliggende byggeområder.
- Plassering av alle bygg skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding, selv om ikke alle byggene skal bygges samtidig med hovedhytta.

#### Arealbruk

Områdene BFF1-122 rommer 223 nye tomter for fritidsbebyggelse. I områdene er tillatt å føre opp frittliggende fritidsboliger.

Regulerte tomter kan ikke deles, og det kan ikke foretas seksjonering av byggene. Hver enkelt hytte-tomt er en hytteenhet.

#### Plassering og utforming av nybygg, terrengendringer, belysning med mer

1. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen. Den enkelte bygning på tomten skal ikke være større i areal på ett plan, enn at eksisterende terrengs høydeforskjell mellom høyeste og laveste hjørne der bygget skal ligge, er innenfor 1,6 meter. Vedlagt byggesøknad skal det følge snitt/ profiler som viser hyttas plassering i terrenget.

Hovedmøneretning på hovedhytta skal ligge parallelt med kotene på kartet. Øvrig bebyggelse

2. For å sikre god terrengtilpasning på bratte tomter – tverrfall mellom 1:4 og 1:6, kan bebyggelsen, der kommunen mener det er hensiktsmessig, kreves avtrappet i plan eller oppført med underetasje. Der det bygges underetasje skal gesims- og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det må spesielt påses at hytter med underetasje plasseres lavt i terrenget, så de ikke blir eksponert eller hindrer utsikt.
3. Mønehøyden og gesimshøyden skal måles fra ferdig grunnmur. Det tillates bygd oppstugu på tomtene – unntaket er tomtene som ligger i områdene: BFF1, 2, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 41, 53, 54, 55, 56, 57 og 58.  
Videre skal det ikke være oppstugu der det skal oppføres hytte med avtrapping i plan eller med underetasje – ved tilpasning på bratte tomter som har tverrfall mellom 1:4 og 1:6. Mønehøyde der oppstugu ikke er tillatt, er maks 5,5 meter. Gesimshøyden skal være maks 3,8 m – målt fra planert gjennomsnittlig terrengnivå omkring hytta.  
Der oppstugu kan oppføres, tillates en maksimal mønehøyde på 6,0 m og en maksimal gesimshøyde på oppstugu på 5,3 m. BRA for oppstugu skal ikke overstige 1/3 av hyttens samlede BYA.
4. Det kan bygges inntil 3 bygg – hovedhytte, anneks og uthus/ garasje på hver tomt. Uthus/ garasje og anneks skal tilpasses hovedhytte i størrelse og form, materialbruk og fargebruk. Dersom bebyggelsen etableres i tun, kan uthus/garasje og anneks ha møneretning på tvers av terrenghelningen.
5. På hver tomt kan det bygges en hytte, et anneks og en garasje/ uthus med samlet utnyttelse på inntil BYA=15 %. Utnyttelsen skal imidlertid ikke overstige 250 m<sup>2</sup> BRA. Hovedhytte skal ha maksimum størrelse på 180 m<sup>2</sup>, anneks og uthus/garasje skal hver for seg ikke overstige 50 m<sup>2</sup> bebygd areal. Det skal parkeres på hver enkelt tomt, og det bør om mulig opparbeides minst 2 plasser (min. 30 m<sup>2</sup>) per fritidsbolig – som kan sikres som garasje eller uteparkeringsplasser. Utvendig biloppstillingsplass regnes ikke med i utnyttelsesgraden.
6. Byggene skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet. Byggene kan oppføres i laft og reisverk eller som en kombinasjon av dette. Vegger med reisverk skal kles med tre eller tre i kombinasjon med stein.
7. Byggene skal ha takvinkel mellom 22 og 34 grader. Mindre tak over inngangspartier o.l. kan ha annen takvinkel. Tekkemateriale skal være skiferstein og/ eller torv og/ eller tre.
8. For hytter uten underetasje skal synlig grunnmur ikke overstige 100 cm. I særlige tilfeller der hytta ligger i bratt terreng kan kommunen ved skjønn tillate hytter med underetasje og dermed en utvidelse av synlig grunnmur, dersom tilliggende terreng gjør dette mulig. Som hovedregel skal flate tomter begrense synlig grunnmur siden hyttene skal ligge lavt i terrenget. Bygningen skal tilpasses terrengforholdene på tomta – der mest mulig av tomtearealet skal være urørt. Skjæring og fylling skal ikke være brattere enn 1:1,5 – 1:2.
9. Ved inngått avtale med beiterettighetshavere eller sameier, skal det søkes kommunen om oppsetting av gjerde. Det kan tillates inngjerding på inntil 700 m<sup>2</sup> på hver tomt. Gjerdet skal utformes i tre eller tre i kombinasjon med stein. Gjerdet må ikke settes opp nærmere grense til nabotomt enn to meter. Gjerdet skal utformes og vedlikeholdes på en måte som hindrer vilt og beitedyr å bli påført skader. Videre skal gjerdet plasseres slik at disse ikke blokkerer beiting eller hindre nødvendig ferdsel. Flaggstenger, portaler og andre frittstående konstruksjoner er ikke tillatt.
10. Det er tillatt med funksjonell inngangsbelysning. Ingen emitterende (lysende) overflate skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt (ikke transparent) materiale. Som styring av utelys skal en bruke timer, ikke beveggelsessensor.
11. Vegene skal ikke være brattere enn 1:9 utenfor tomtene, og bør ikke være brattere enn 1:8 inne på tomtene.

**b) Fritidsbebyggelse – frittliggende - områdene BFF125-208**

Arealbruk

Områdene BFF125-208 eksisterende tomter for fritidsbebyggelse. Tiltak innenfor områdene skal skje ved søknad om tillatelse til tiltak, og løses ved ordinær byggesaksbehandling, der bestemmelsene for nye byggeområder innenfor planområdet skal legges til grunn.

**c) Energianlegg - område BE1-12**

Arealbruk

Område BE1-12 skal sikre lokalisering av nye og eksisterende transformatorbokser for de nye hyttefeltene.

**d) Avløpsanlegg - område BAV1-7**

Arealbruk

Områdene BAV1-4 og BAV 7 skal sikre nye og eksisterende områder for rensing av avløp fra nye og eksisterende hytter innenfor planområde, med nødvendig infiltrasjonsanlegg i grunnen.

BAV5-6 skal sikre lokalisering av pumpestasjoner for avløp innenfor planområdet.

Øvrige nye infiltrasjonsanlegg og pumpestasjoner som skal anlegges i henhold til overordnet VA-plan og en mer detaljert VA-plan for hyttefeltene som skal bygges ut, skal lokaliseres på hensiktsmessig sted innenfor regulert landbruksformål, og omsøkes når det er aktuelt for gjennomføring av de enkelte tiltak.

**e) Vannforsyningsanlegg - område BVF1-6**

Arealbruk

Områdene BVF1-6 skal sikre område for borehull for forsyning av vann til eksisterende og nye hytter. Det vil bli søkt om konsesjon for uttak av vann på det tidspunkt en nærmer seg 90 m<sup>3</sup> uttak pr. døgn.

**f) Skiløypetrasé - område BST1-4**

Arealbruk

Område BST1-4 er gjennomgående skiløyper innenfor planområdet. Det kan utføres rydding av vegetasjon og nødvendige terrengarbeider innenfor formålene BST1-3, for tilrettelegging for maskinpreparering av løypene. I område BST4 – som gjelder del av Kongevegen, skal det ikke gjøres terrengmessige inngrep.

Det skal inngås avtale med berørte grunneiere før gjennomføring av terrengmessige inngrep i regulerte skiløypetraséer.

**g) Nærmiljøanlegg- område BNA1-3**

Arealbruk

Område BNA1 skal ha funksjon som akebakke.

Områdene BNA2-3 er knyttet til regulerte stier og skiløypetrasé, og skal sikre etablering av gapahuker sentralt i planområde. Bebygd areal - BYA=15 m<sup>2</sup>.

**h) Kombinert formål – område BAA1-2**

Arealbruk

I område BAA1 som i dag rommer pumpehus for vann, skal det kunne føres opp bygg som skal ha funksjon som teknisk rom.

I område BAA2 der det skal bygges nytt pumpehus for vann, skal det også kunne føres opp bygg som skal ha funksjon som teknisk rom.



Tiltak som skal gjennomføres innenfor områdene skal byggemeldes på vanlig måte.

## **§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

### **a) Kjøreveg – område SKV1-4 - SKV**

#### Arealbruk

SKV1 – Veståsvegen, er privat veg og samleveg for planområdet.

SKV2 – Ølnesetervegen, er privat veg, er samleveg for planområdet. Veggen er vist med reguleringsbredde på 10 m. Byggegrenser i forhold til midtlinje veg for veg SKV2 skal være 20 m. Veg SKV2 kan stenges med bom for å hindre uønsket trafikk.

SKV3 - del av vegen til Grovkløv - Hallkinnvegen, er privat veg og samleveg for byggeområdene ved Grovkløv. Hallkinnvegen skal også være atkomst til byggeområdene BFF38-40 på eiendommen 11/16.

SKV4 – del av vegen til Blomstølen - Blomstølvegen, er privat veg og samleveg for det nye hytteområde ved Blomstølen – byggeområdene BFF116-122 på eiendommen 11/63.

Vegene merket SKV er øvrige veger som sikrer atkomst til alle hyttefeltene innenfor planområde – nye og eksisterende.

Vegene SKV3-4 og vegene merket SKV, har reguleringsbredde 6-8 m. Byggegrenser i forhold til midtlinje veg for disse vegene skal være 12,5 m. Mindre stikkveger er regulert med 10 meters byggegrense. Plassering av garasjebygg ved vegene merket SKV kan avvike fra kravet til byggegrense, og ligge nærmere midtlinje veg. Dette vurderes i hvert enkelt tilfelle og avgjøres i byggesøknad. Vegene skal legges skånsomt i terrenget.

Se under § 4 ELLESBESTEMMELSER pkt. a) Rekkefølgebestemmelser – Krav vedr. veger og parkeringsplasser.

### **b) Annen veggrunn – tekniske anlegg – grøft – område SVT**

#### a) Arealbruk

SVT er tekniske anlegg/ grøfteområde for vegene innenfor planområdet.

### **c) Parkeringsplasser på grunnen – område SPP1-5**

#### a) Arealbruk

SPP1-5 er områder for parkeringsplasser som skal opparbeides og benyttes til parkering ved bruk av friluftsområder, stier og skiløypenett med mer.

I del av område SPP2 kan det etableres ladestasjon for el-biler. Området kan sikres med gjerde.

Område SPP4 skal spesielt være knyttet til område BFT1 – område for Fritids- og turistformål.

## **§ 7 GRØNNSTRUKTUR**

### **a) Vegetasjonssone – område GV1-3 - GV**

#### a) Arealbruk

Områdene GV1-3 er buffersoner/ vegetasjonsskjerm mellom avløpsområdene BAV1-3 og tilliggende veger. Det skal opprettholdes god skjerming med naturlig vegetasjon i disse områdene.

Øvrige områder merket GV er grønnstruktur/ vegetasjonssoner innimellom hyttefeltene, der vegetasjonen skal skjøttes på en slik måte at den for vegetasjonen i busk- og tre-sjiktet har effekt som visuell skjerm men samtidig er åpen for sikt og god tilgjengelighet.

**a) Landbruksformål – område LL**

a) Arealbruk

Områder merket med lys grønn farge er jord- og skogområder – myrområder/ vegetasjonssoner, korridorer, stier med mer innenfor planområde. Område regulert til Landbruksformål – LL, skal sikre tilgjengeligheten til omkringliggende landbruks-, natur- og friluftsområder, samt verne om mest mulig av terreng og vegetasjon i område, og eksisterende stier. Det kan ryddes vegetasjon for etablering av mindre skiløyper i områdene som tilførselsløyper til regulerte skiløyper – områdene BST.

Vegetasjonen skal for øvrig skjøttes etter bærekraftige prinsipper for skogbruk men på en skånsom måte, da bruken av disse områdene er knyttet til betydelig friluftaktivitet. Områdene kan nyttes til framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler. Videre kan det, om det skulle vise seg å være behov for det – og der dette ikke er regulert i planen, etableres borehull for vann, pumpestasjoner for avløp, og anlegg for infiltrasjon av avløpsvannet. Dette skal vises i en VA-plan som dokumentasjonskrav knyttet til disse tiltakene.

Områdene er som landbruksformål tilgjengelig for beitende husdyr.

**b) Sæterområde – områdene LSO1-10**

a) Arealbruk

Områdene LSO1-10 omfatter seterområdene innenfor planområdet. Byggetiltak innenfor områdene skal være tilpasset særpreget ved seterbebyggelsen og det spesielle kulturlandskapet som er knyttet til seterområdene.

**§ 9 HENSYNSSONER**

**a) Sikringssoner**

**Frisikt - områdene H140\_1-2**

a) Arealbruk

Områdene H140\_1-2 utgjør frisiktsonene ved avkjørselen for Ølnesetervegen ved Veståsvegen. Frisiktsonen skal være 6x80 meter.

For øvrige veger innenfor planområde skal siktretkanten være 4 m inn fra kanten av vegen og 40 m etter vegen i hver retning.

Innenfor frisiktsonene skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers vegbanenivå.

**b) Faresoner**

**Ras- og skredfare - område H310\_1**

a) Arealbruk

Område H310\_1 utgjør faresonen for ras- og skredfare registrert i kartapplikasjonen Skrednett fra NVE – aktsomhetskart for steinsprang og snøskred. Det skal ikke oppføres konstruksjoner/ bygg innenfor sonen.

**Høyspenningsanlegg - område H370\_1-12 – Trafo**

a) Arealbruk

Områdene H370\_1-12 utgjør faresonen for transformator kioskene i områdene BE1-12. Det skal ikke oppføres konstruksjoner/ bygg nærmere trafoen enn 5 meter.

**c) Hensynssone C – Soner med angitte særlige hensyn**

**Hensyn friluftsliv - områdene H530\_1-16 – Eksisterende og nye stier**

a) Arealbruk

Områdene H530\_1-16 utgjør hensynssonene for sikring av eksisterende stier og nye stier som kan

etableres innenfor planområdet. Det kan gjøres skånsomme terrengmessige endringer/ tilpasninger samt rydding av vegetasjon, innenfor sonene.

**d) Hensynssone C – Soner med angitte særlige hensyn**

**Hensyn friluftsliv - områdene H530\_17-18 – Skiløype over seterområde**

a) Arealbruk

Områdene H530\_17-18 utgjør hensynssonene for sikring av skiløype over seterområdene ved Leite-seter og Ølneseter. Det skal ikke gjøres terrengmessige endringer innenfor sonene.

**e) Hensynssone C – Soner med angitte særlige hensyn**

**Bevaring av kulturmiljø-områdene H570\_8-16**

*Områdene H570\_8-16 utgjør vernesonene for bevaring av kulturmiljøet rundt de båndlagte kulturminnene H730\_1-10 - Hensynssone D (ID 222385, 222386, ID 123650, ID 222380, ID 222382, ID 222381, ID 222377, ID 222376, ID 222372 og ID 123652). Innenfor H570\_8-16 er det ikke lov å kjøre tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggemateriale, eller gjøre inngrep i grunnen.*

*Hensynssonene H570 som ligger nær områder som skal utvikles skal i anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde. Vegetasjon kan ryddes så lenge det ikke medfører skader i terrenget. Alle tiltak innenfor H570\_8-16 skal oversendes til kulturminnemyndigheten i Oppland fylkeskommune for godkjenning.*

**Bevaring naturmiljø - områdene H560\_1-17 – Myrområde med vernesone**

a) Arealbruk

Områdene H560\_1-17 utgjør hensynssonene ved myrområder innenfor planområdet. Sonene har varierende omfang. Det skal ikke gjøres terrengmessige endringer innenfor sonene – unntaket er der regulerte veger og regulert avløpsanlegg berører sonene.

**Bevaring kulturmiljø - områdene H570\_1-7 – Gammel ferdselsveg - Kongevegen**

a) Arealbruk

Områdene H570\_1-7 utgjør hensynssonene for bevaring av del av Kongevegen – fra Jartrudsetra til nord i planområdet mot fjellet. Det skal ikke gjøres terrengmessige endringer innenfor sonene – unntaket er der regulerte veger krysser sonene. Vegetasjon kan imidlertid skjøttes på en skånsom måte.

**e) Hensynssone D –**

**Båndleggingssoner - H730\_1-17 - Kulturminner**

a) Arealbruk

Hensynssone § 11-8 D - Båndleggingssoner - H730\_1-10 - Kulturminner

*Følgende kulturminner er båndlagt etter kulturminneloven: kullgroplokalitetene med ID 222385, 222386, 123650, 222380, 222382, 222381, 222377, 222376, 222372 og tuften med ID 123652. Kulturminnene er automatisk fredete etter lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk freda kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.*

· Bestemmelsesområde #1-13

*Det er gitt dispensasjon fra kulturminneloven for de automatisk fredete kulturminnene med ID 60706, 25143, 54812, 22405, 60707, 222384, 223051, 222379, 222383, 222378, 222374, 222375, 222373 og 222371.*

*Før iverksetting av tiltak i henhold til reguleringsplan for Ølneseter-Grovkløv med del av Blomstølen skal det foretas arkeologisk utgravning av 60706, 222405, 60707, 222384, 223051, 222379, 222383, 222378, 222374, 222375, 222373 og 222371. Det skal tas kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes. Den arkeologiske utgravningen kan bare gjennomføres i sommerhalvåret, på snø og telefri mark.*



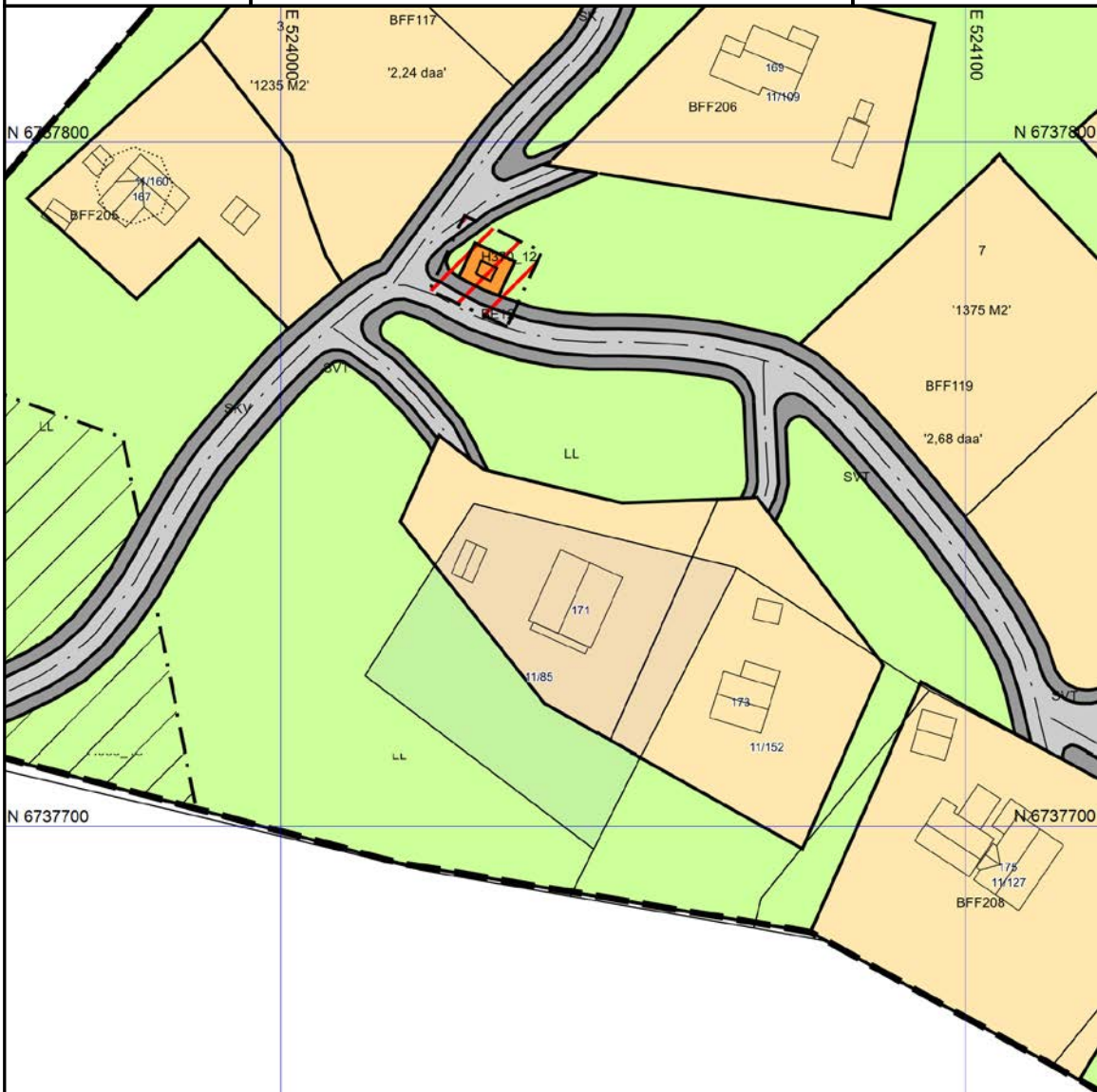
Sør-Aurdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 11/85  
Adresse: Blomstøvegen 171  
Utskriftsdato: 24.02.2025  
Målestokk: 1:1000













UTM-32



©Norkart 2025

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

	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</i> Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Energianlegg
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i>	
	Landbruksformål
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i>	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Angitthensyngrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
Abc	Påskrift plantilbehør



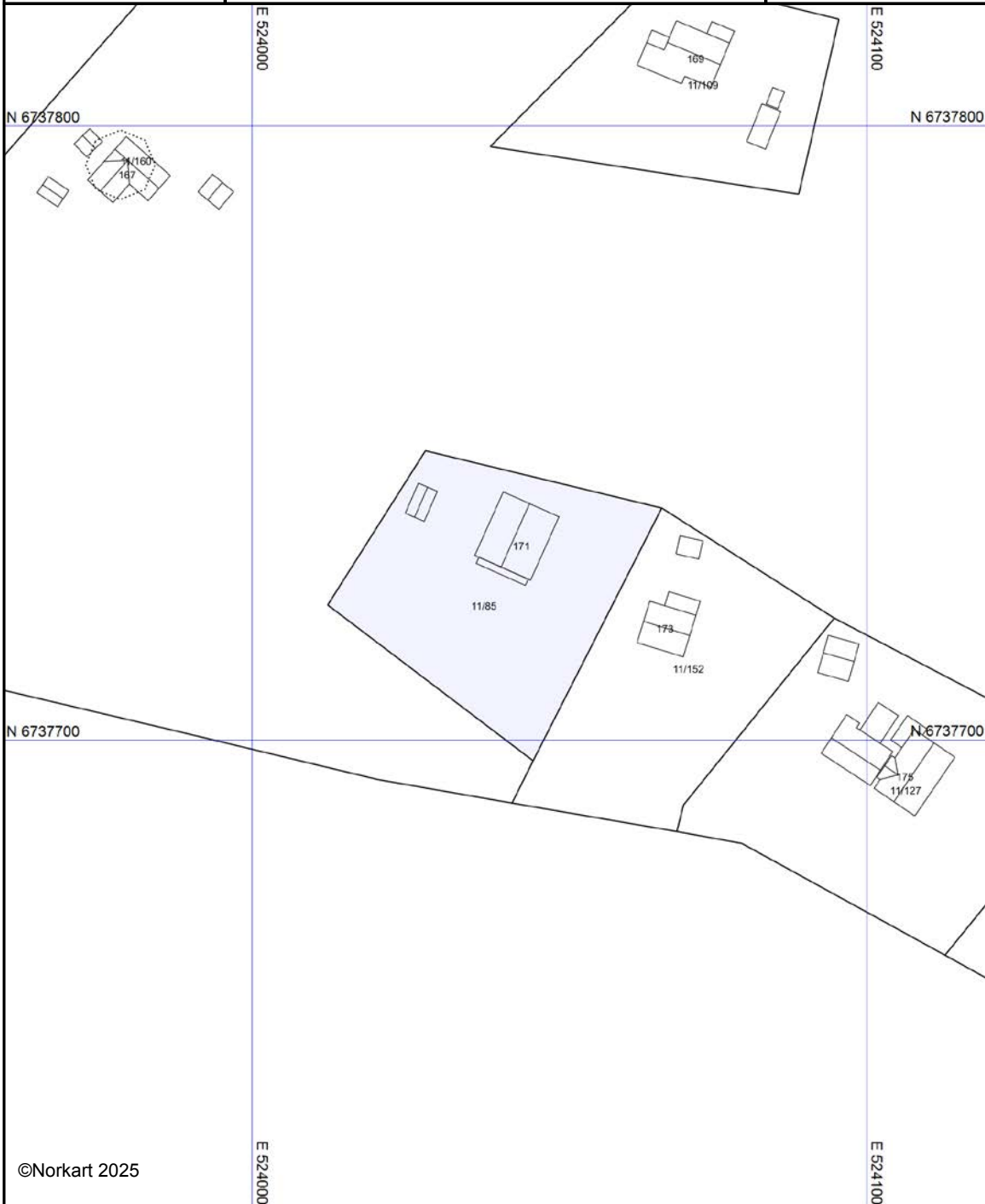
Sør-Aurdal kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 11/85  
Adresse: Blomstølvegen 171  
Utskriftsdato: 24.02.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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.



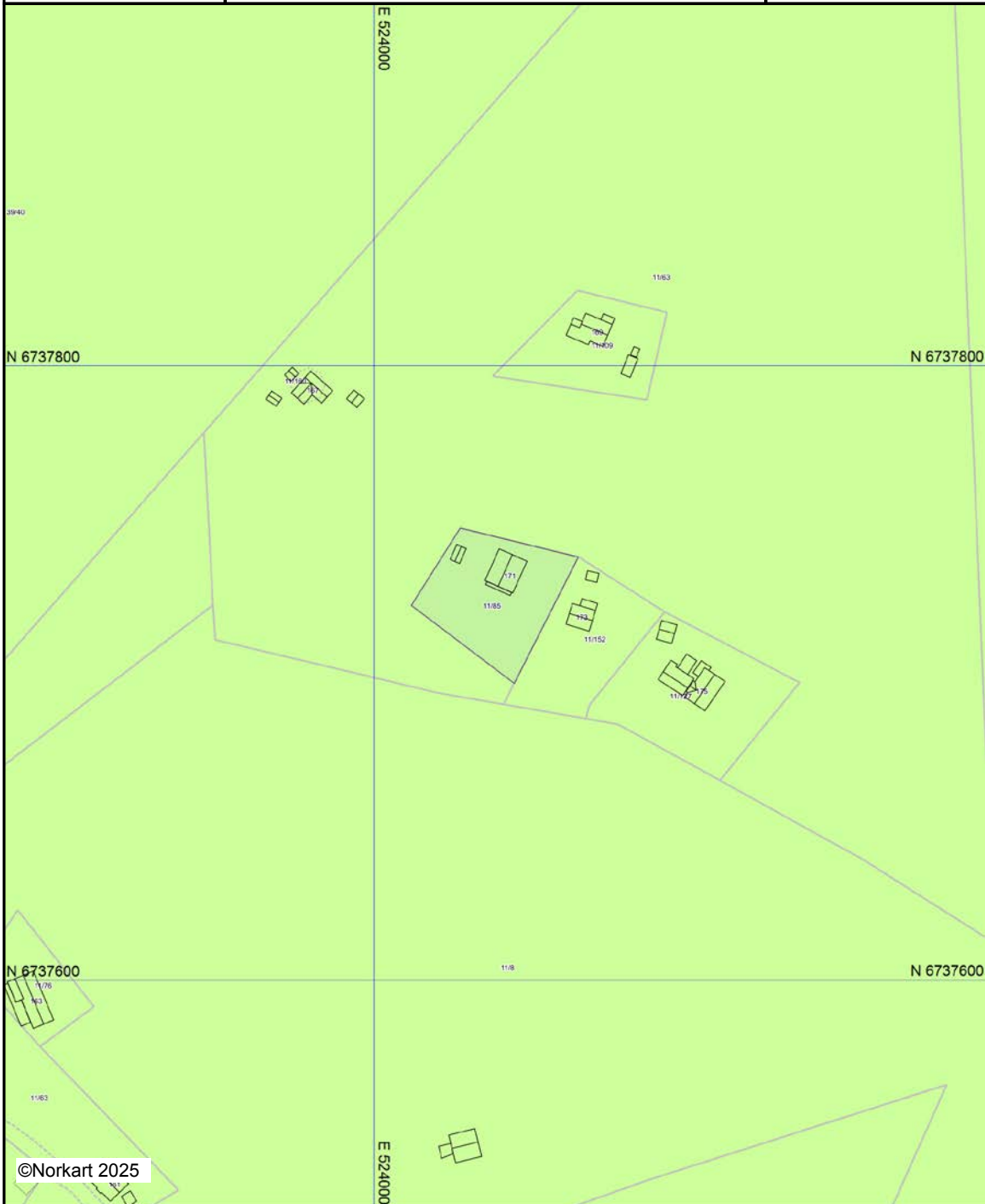
Sør-Aurdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 11/85  
Adresse: Blomstølvegen 171  
Utskriftsdato: 24.02.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

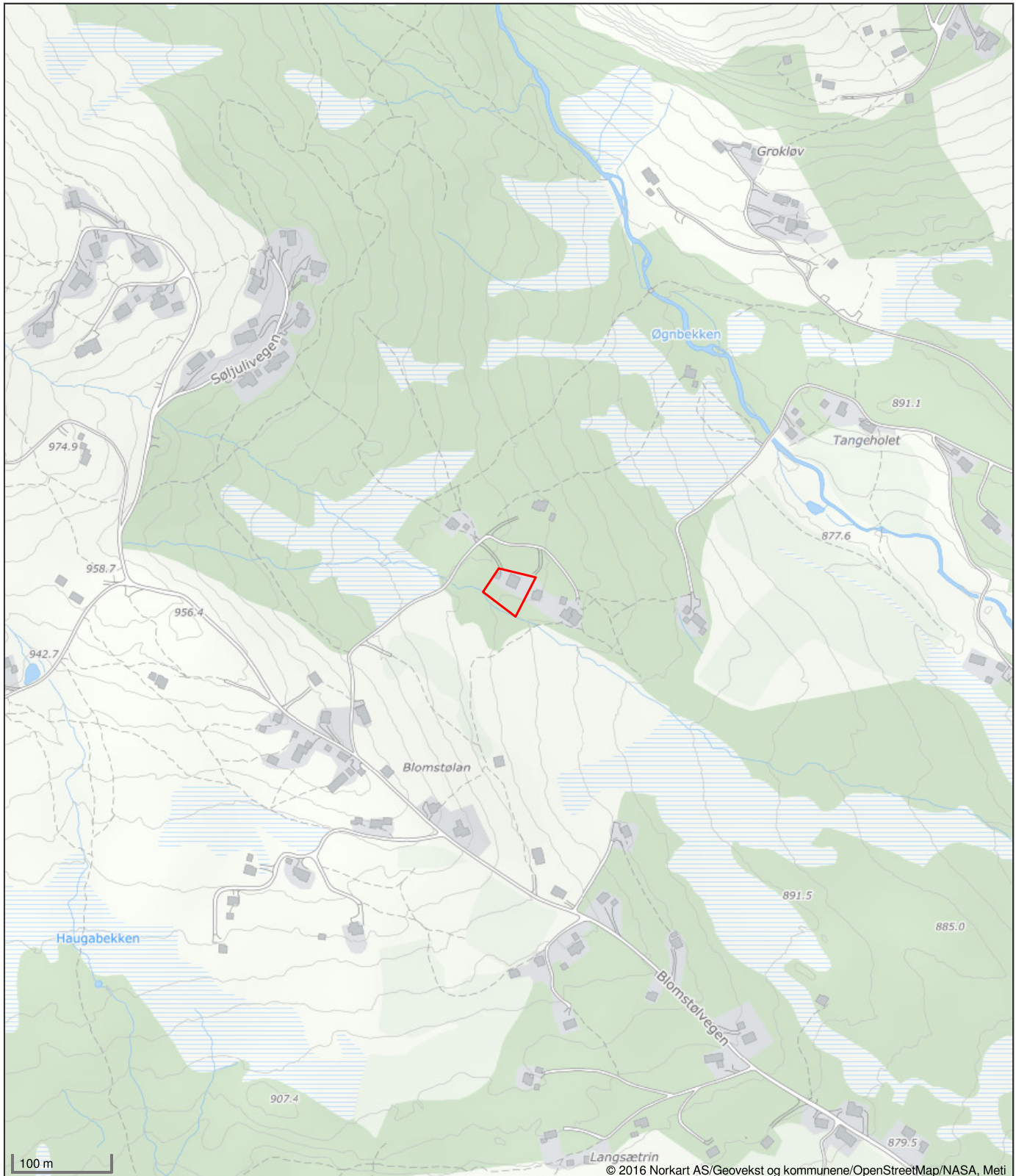


## Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*  
 Fritidsbebyggelse - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*  
 LNFR-areal - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*  
 Planområde
-  Grense for arealformål



# Oversiktskart for eiendom 3449 - 11/85//



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.

<b>Eiendom</b>	3449 11/85		
<b>Utskriftsdato</b>	24.02.2025	<b>Antall datasett</b>	94

**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.

## 10 Berørte datasett

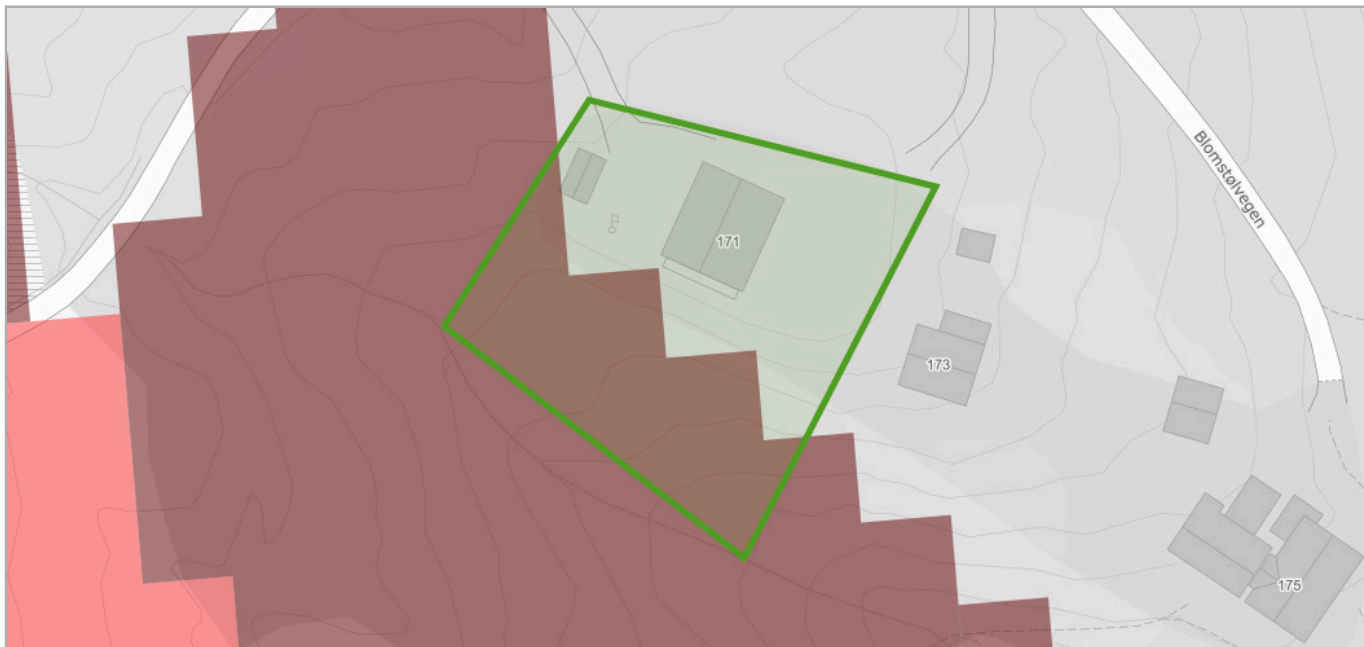
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 Verneplan for vassdrag
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Radon
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Vernskog

## 84 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	11.02.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

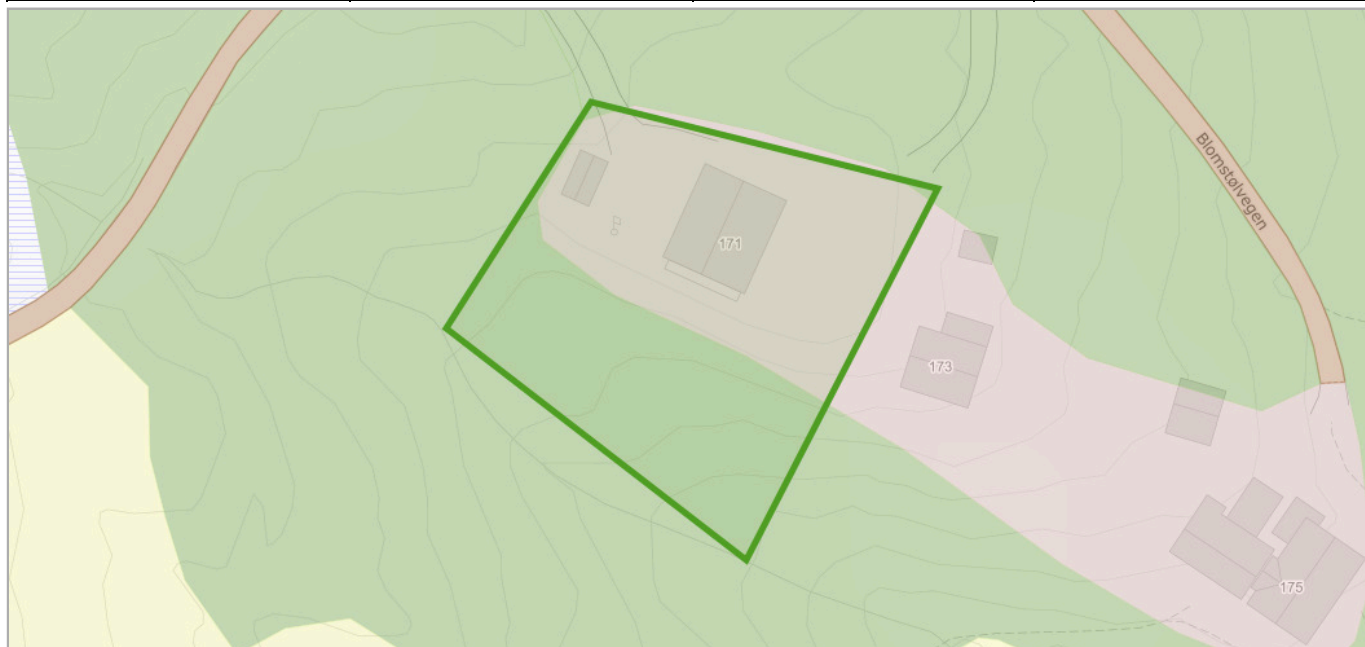
Arealressursflate
■ Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
■ Dyrkbar jord endret etter 2008

### Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

## FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	18.02.2025
-------	----------	---------	------------



### 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

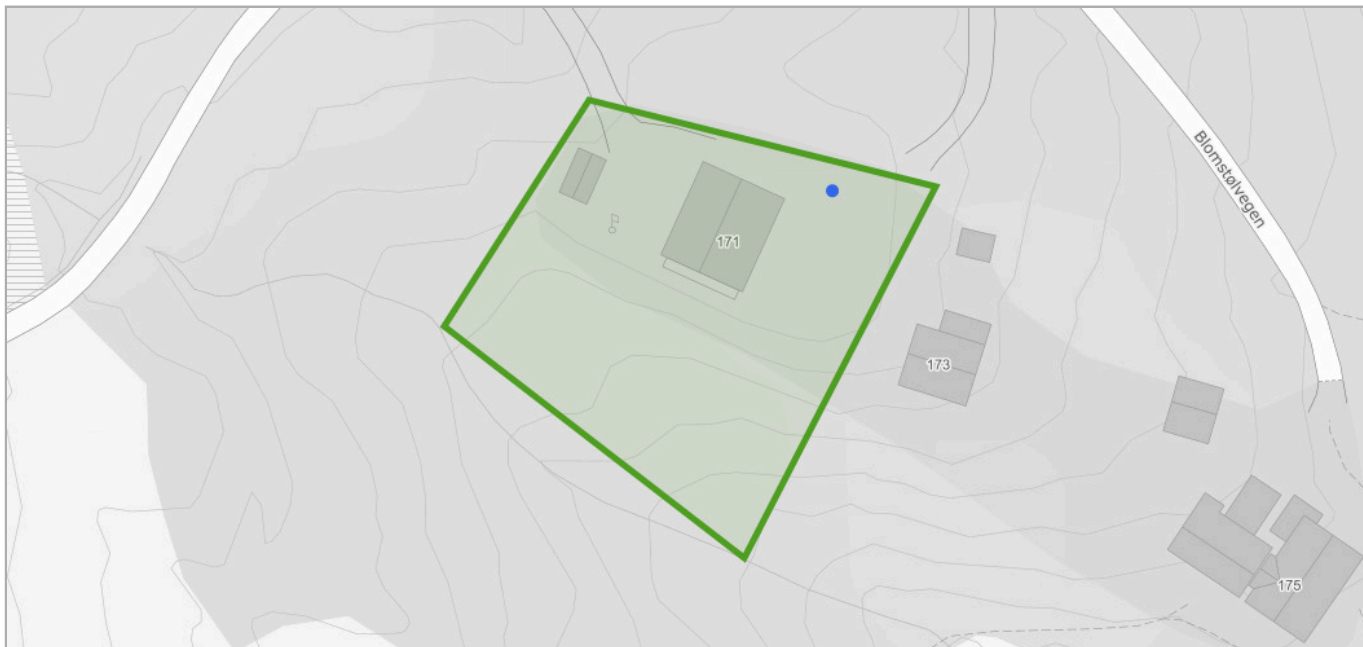
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Bebyggelse
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff3cd; border: 1px solid #ffeeba;"></span> Innmarksbeite
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Skog
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #fff3cd; border: 1px solid #ffeeba;"></span> Samferdsel
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d1ecf1; border: 1px solid #bee5eb;"></span> Myr

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Impediment	Barskog

## Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	18.02.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Den nasjonale grunnvannsdatabasen (GRANADA) gir informasjon om brønner og kilder i løsmasser og fjell med tilhørende bruksformål (vannforsyning, energi, undersøkelse) samt grunnvannskvalitet. Mer enn 60.000 brønner er delt inn etter brukstema. Den tidligere Brønn databasen er nå integrert i GRANADA.

### Tegnforklaring

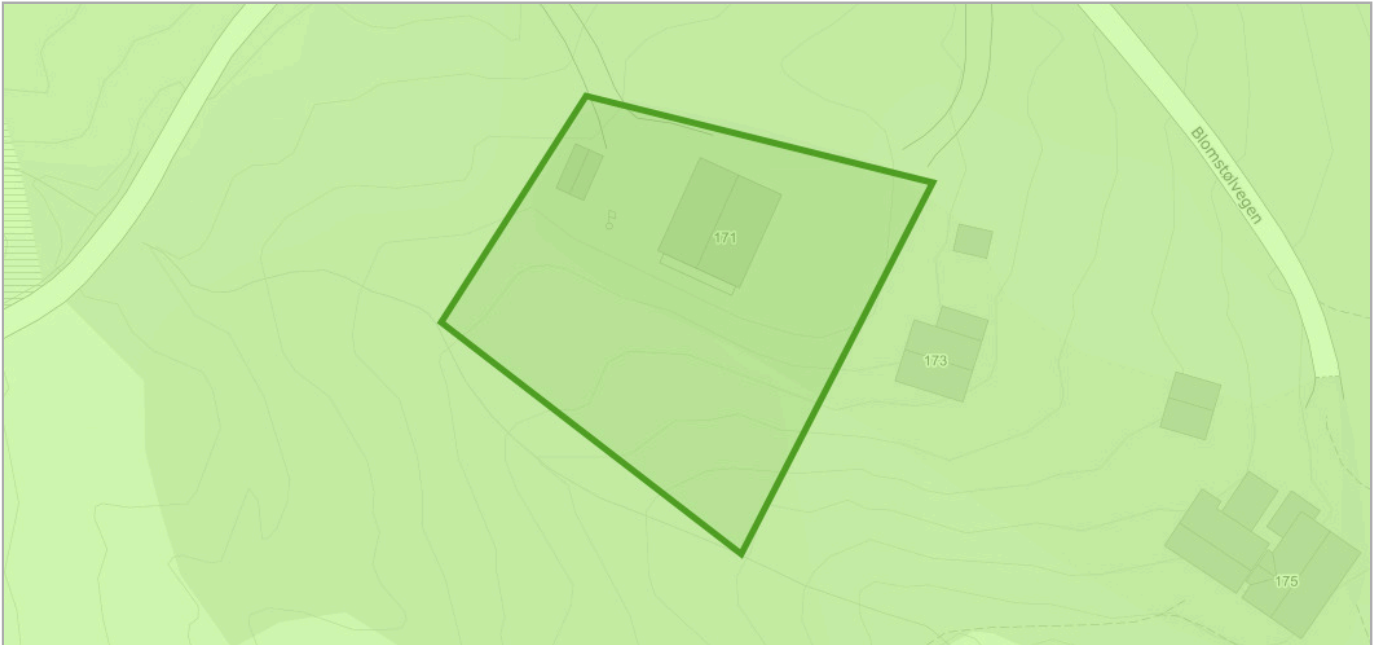
Grunnvannbrønn
● Grunnvannbrønn - fjell

### Grunnvannbrønn

Brønnr	Bruk	Grunnforhold
141102	Ukjent	Fjell

## Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

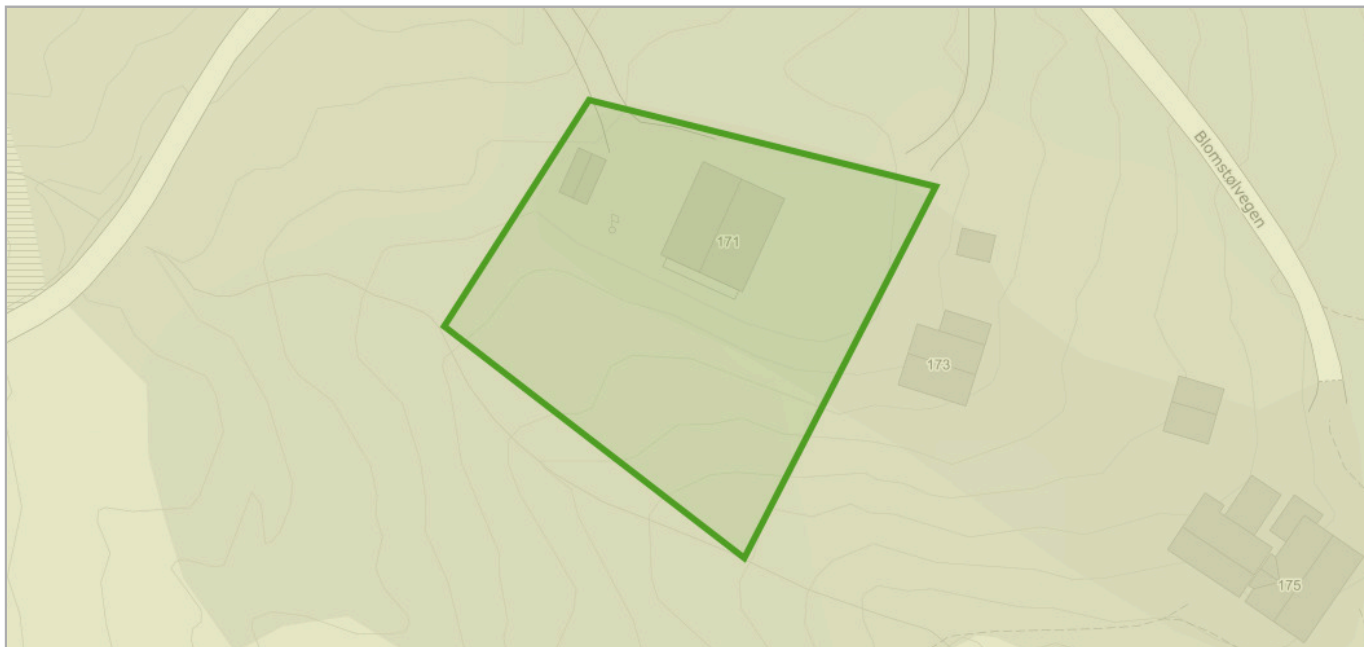
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

### Objekter

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

## Naturtyper i Norge - landskap


Kilde	Artsdatabanken	Versjon	23.02.2025
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
 Innland - ås og fjellandskap

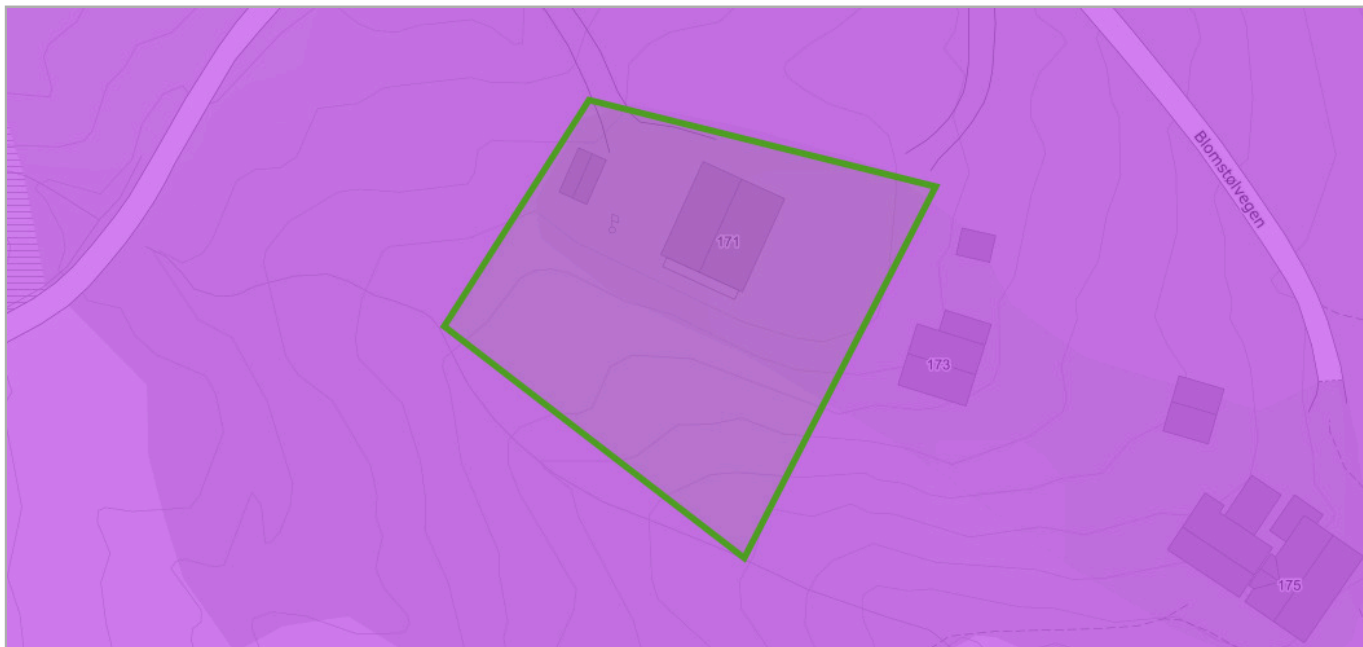
### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder



## Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

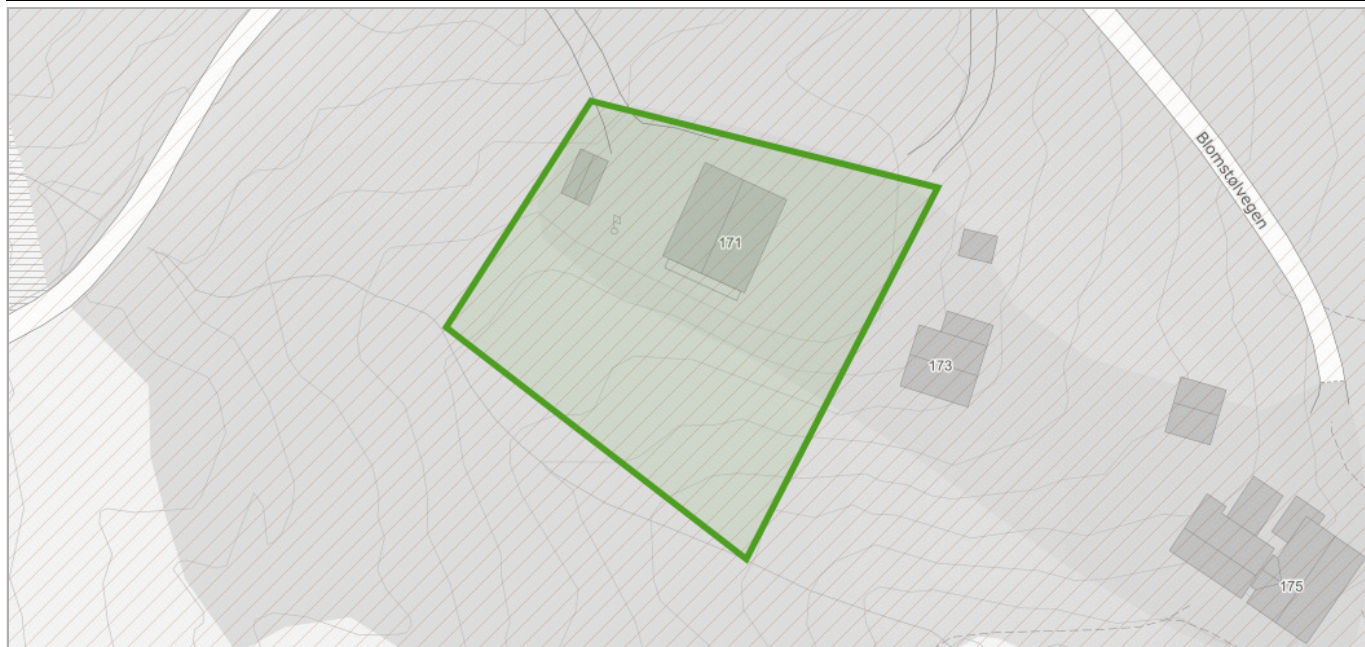
Radon aktsomhetsområde
■ Særlig høy

### Objekter

<b>Aktsomhetsgrad</b>
Særlig Høy

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	23.02.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

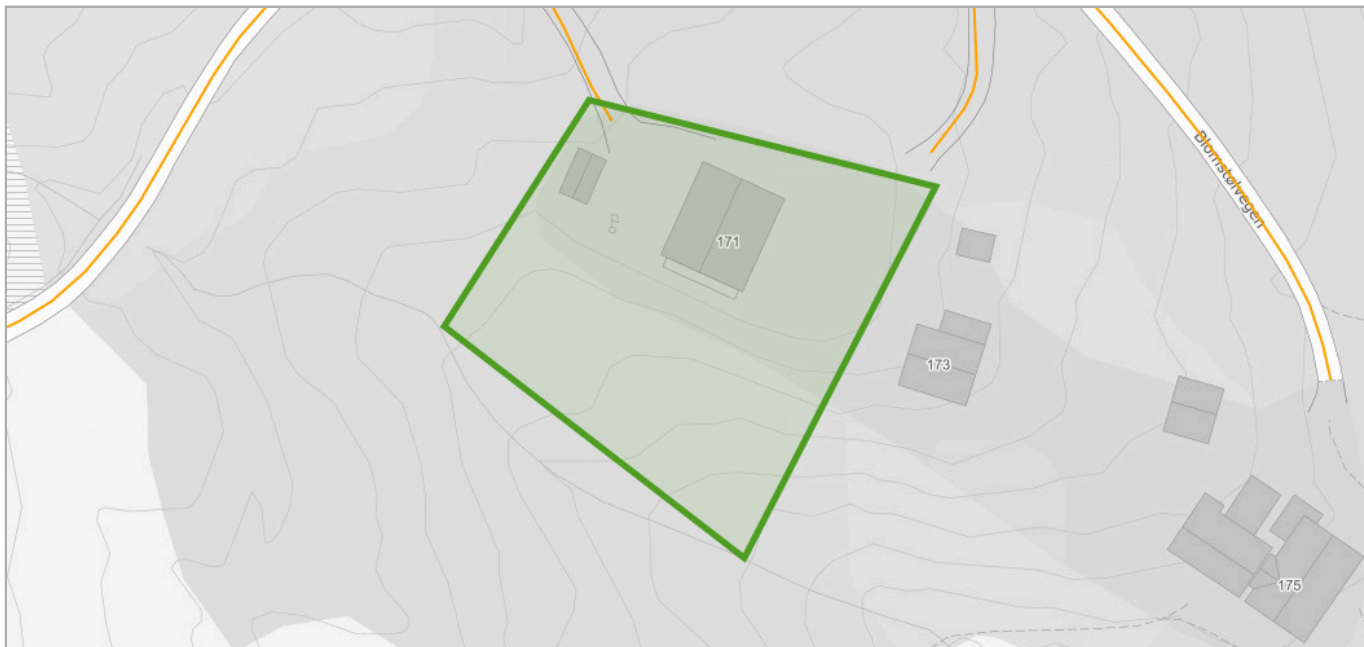


### Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
EID	Eid

## Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	10.02.2025
-------	------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

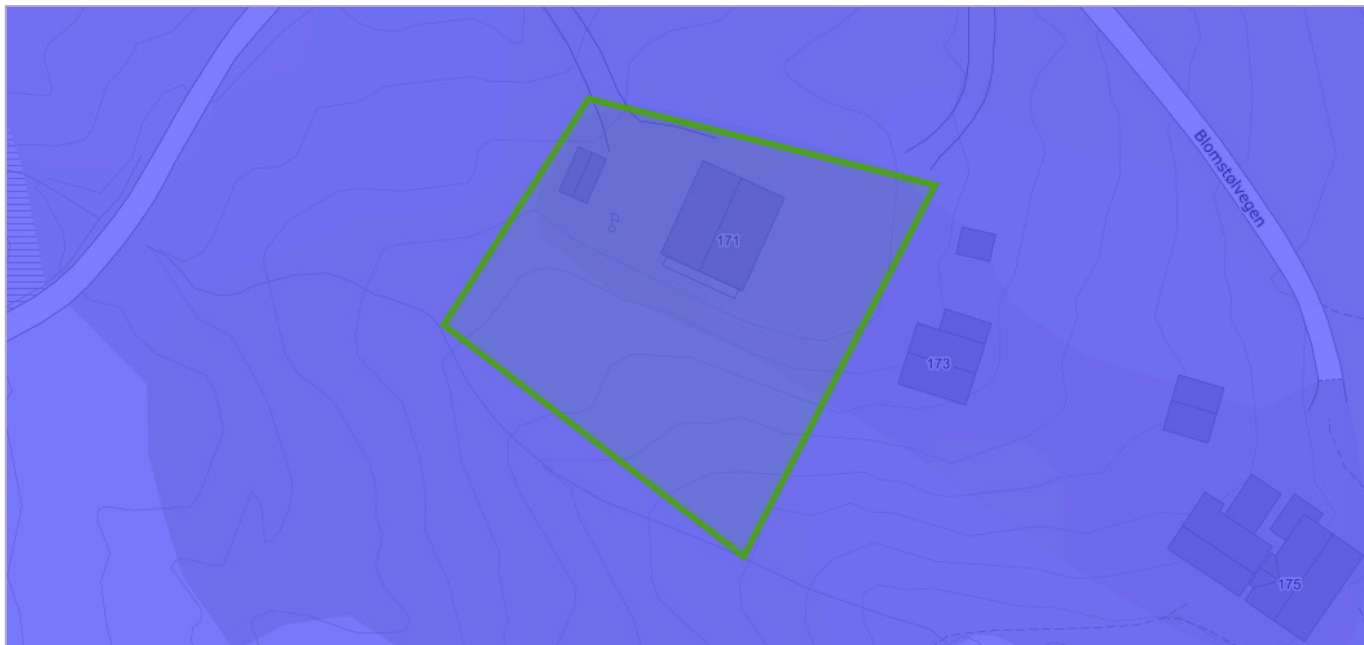
Privatveg
Privatveg

### Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	95645

## Verneplan for vassdrag


<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	23.02.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

### Tegnforklaring

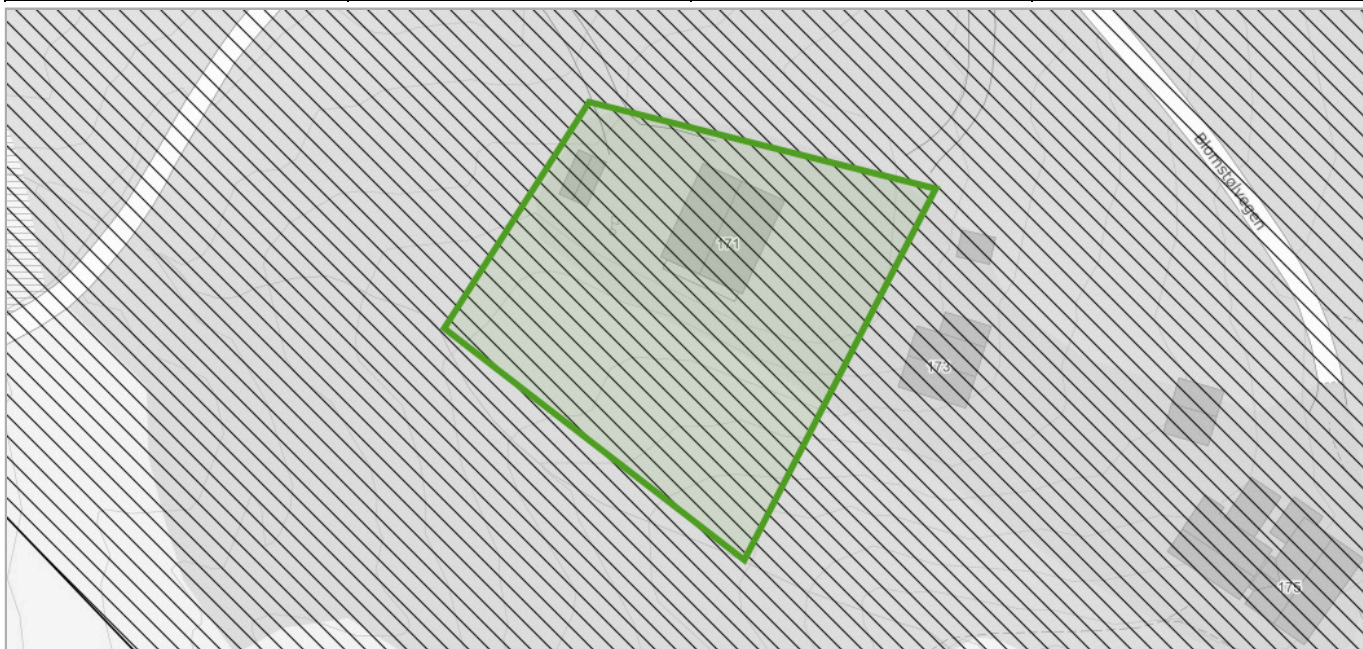
Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

### Objekter

Navn
Hølera

## Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Vernskog
☐ Vernskog mot fjell



Sør-Aurdal kommune  
Møtebok

Arkiv: 11/85  
Saksmappe: 05/00359-2  
Saksbehandler: Harry Moshagen

Sak nr.	Utvalg	Møtedato
05-0077	Rådmannen - Plansak	09.05.05

Svein Johansen. Melding om endring av takvinkel og bygging av hems på eiendommen 11/85.

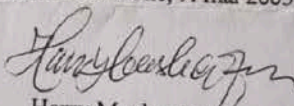
Rådmannens vedtak:

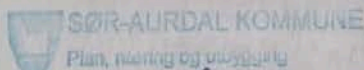
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes meldingen som omsøkt. Godkjenningen er gitt på følgende betingelser:

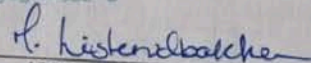
1. Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket gjennomføres i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og SAK kap III.
2. Saksbehandlingsgebyret må være innbetalt.

Hjemmel: § A-04 i delegasjonsreglementet av 29.09.94.  
Myndighet ihht rådmannens videredelegasjon.  
§ 86 a i plan og bygningsloven.

Sør-Aurdal kommune, 9. mai 2005

  
Harry Moshagen  
Bygningsingeniør



Rett utskrift: 10/5-05   
Svein Johansen Brendrudlia 40 1385 ASKER



Skatteetaten

Dato  
10.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3449 SØR-AURDAL**

Gnr 11          Bnr 85          Fnr 0          Snr 0

#### **Eiendommens adresse:**

Blomstølvegen 171, 2930 BAGN

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**      kr 299 381

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## Utskrift fast eiendom

---

### Gårdsnummer 11, Bruksnummer 85 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	21.03.2025 kl. 13.49
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	21.03.2025 kl. 13.49

---

### Adresse (r) :

Gateadresse: **Blomstølvegen 171**  
Gatenr: **1053**  
Kommune: **SØR-AURDAL**  
Postkrets: **2930 BAGN**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

1998/615-1/21 18.02.1998	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 300 000 Omsetningstype: Fritt salg <b>JOHANSEN RAGNHILD ELISABETH</b> FØDT: 13.12.1949 IDEELL: 1/2 <b>JOHANSEN SVEIN ERIK</b> FØDT: 24.06.1945 IDEELL: 1/2
--------------------------	--

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

#### Heftelser i eiendomsrett:

2017/991656-1/200 12.09.2017 21:00	<b>BESTEMMELSE OM VANNRETT</b>  RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 11 BNR: 152
---------------------------------------	---

### GRUNNDATA

1964/1341-1/21 08.05.1964	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 11 BNR: 63
2020/286226-1/200 01.01.2020 00:00	<b>OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING</b>  Tidligere: KNR: 0540 GNR: 11 BNR: 85



## **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

### **Servitutter:**

1964/1342-2/21 08.05.1964

#### **BESTEMMELSE OM VANNRETT**

Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 11 BNR: 63  
Bestemmelse om veg

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

*26 pl. Nr. 10. -*

Dagbok nr. *1342 1964 85*  
 Valdres sorenskriverembete

Til innhefting i panteboka. *2/11*

## Skjøte.

Undertegnede Narve Dahlen,  
Krokenvegen 6, Hønefoss. født 28/6-1902  
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til herr Håkon Haug,  
Stabekk født 3/11-1917  
(Datum og årstall)

en parsell av minstør eiendom "BLØMSTØLEN" (jfr. skylddelingsforretningen)  
 g.nr. 11 br.nr. 85 av skyld mk. 001 i SØRSAUDAL herred<sup>1)</sup>  
 matr.nr.        i        <sup>1)</sup>

for en kjøpesum stor kr. 1 000,00-00 kronerettusen 00/100  
 som er avgjort på omforenet måte.

Det er idag inngodt følgende avtale mellom herrene  
 Narve Dahlen, Hønefoss og Håkon Haug, Stabekk om Kjøp  
 av hyttetomt fra eiendommen "BLØMSTØLEN" gnr. 11 br.nr. 50 63  
 i Sør-Aurdal herred, Valdres. Kjøperen, herr Haug, har  
 besiktiget tomten og er kjent med dens mål og grenser.  
 Kjøperen har vannrett i bekken sønnenfor tomten.  
 Kjøperen gis rett til å bruke den private vei som tar  
 av fra Blømsstølvegen mot å betale sin andel av vedlikeholdet.

Hønefoss

den 25/9 1963

*Narve Dahlen*

(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Narve Dahlen  
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

*Junkkeld* *Gimmar Tveit*

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Hønefoss

den 25/9 1963

Til vitterlighet:

1. *Junkkeld*  
2. *Gimmar Tveit*

*Ragna Dahlen*

1) Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): <b>SVEIN JOHANSEN</b>	Plass for tinglyingsstempel   Doknr: 991656 Tinglyst: 12.09.2017 STATENS KARTVERK
Adresse: <b>BRENDRUDLIA 40</b>	
Postnummer:   Poststed: <b>1385 ASKER</b>	
Fødselsnr./Org.nr.   Ref.nr. <b>240645</b>	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
<b>SVEIN JOHANSEN</b>	<b>240645</b> [redacted]
<b>RAGNHILD JOHANSEN</b>	<b>131249</b> [redacted]

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
<b>0540</b>	<b>SØR-AURDAL</b>	<b>11</b>	<b>85</b>		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
<b>A</b>	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	<b>0540</b>	<b>SØR-AURDAL</b>	<b>11</b>	<b>152</b>		
<b>B</b>	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

<b>4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup></b>	
<p><u>Avtale om bruk av felles vannpumpe</u>                  Hytte Gnr. 11 Bnr. 85 Blomstølveien 171 har vannpumpe stående på eiendommen som eies sammen med Gnr. 11 Bnr. 152 Blomstølveien 173. Marit Halle. Utgifter i forb. med vedlikehold/reparasjon deles 50/50 mellom hyttene</p>	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup></b>	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato Asker 5/9-17	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup> Ragnkild Johansen Svein Johansen

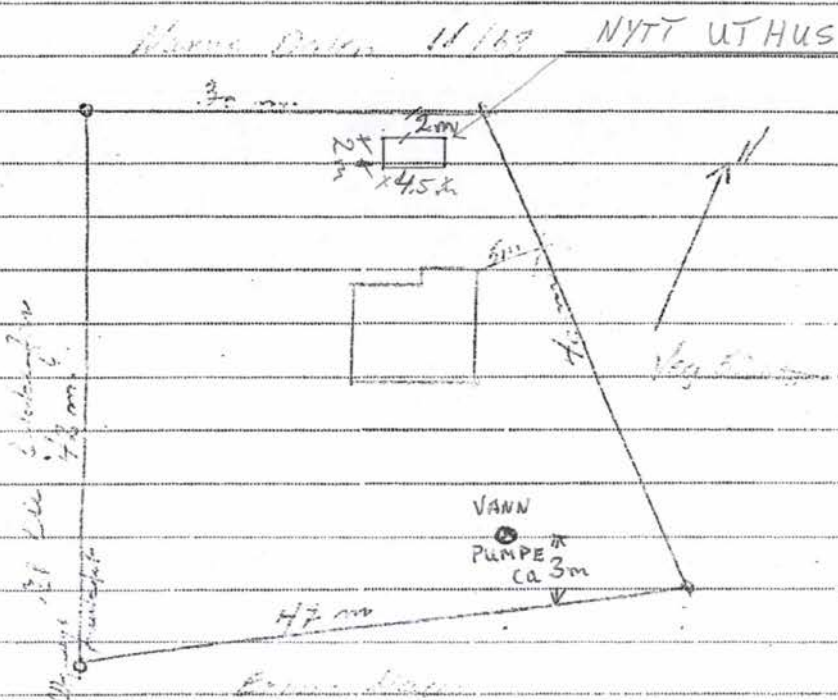
**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

På alle fire hjørner er opsatt tydelige delesteiner.

Arealets størrelse 1579 kvadr.

Gnr. 11 Bnr. 85



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

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

# Nabolagsprofil

Blomstølvegen 171

## Høyde over havet

908 m



## Offentlig transport

Bagn Circle K Linje 311, 331	18 min	14.3 km
Tingvoll Bagn Linje 310, 311	18 min	14.4 km

## Avstand til byer

Gjøvik	1 t 30 min
Oslo	2 t 36 min

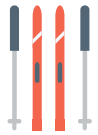
## Ladepunkt for el-bil

Circle K Bagn	18 min
IONITY Charging Station	19 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 99 m
- 654 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Stavadalen skisenter
- Kjøretid: 27 min
- Skitrekk i anlegget: 1



## Aktiviteter

Hellebekk turistsenter	10 min
Reinli Stavkyrkje	19 min

## Sport

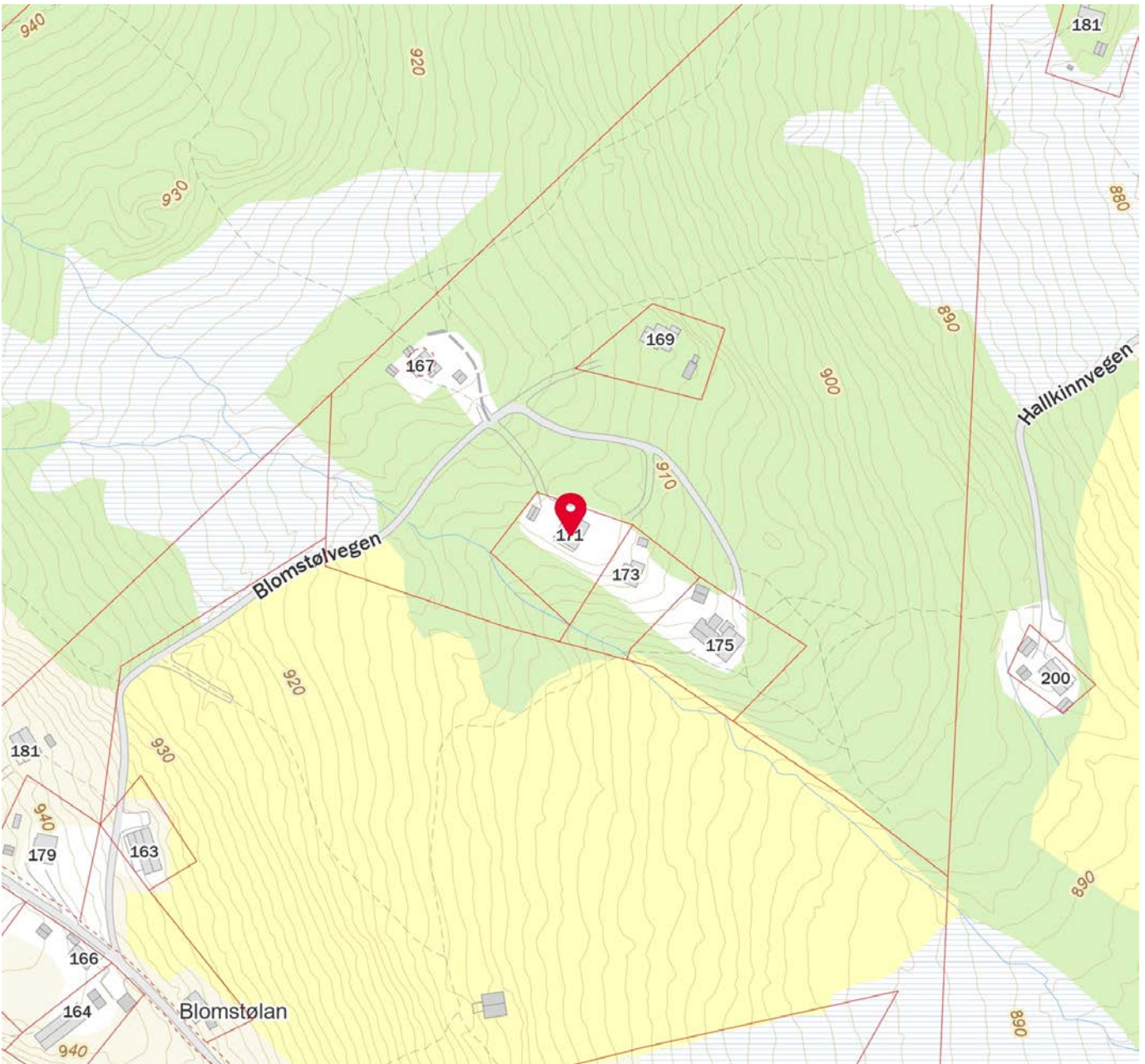
Reinli skule gymsal Aktivitetshall	19 min	12.7 km
Reintun Forsamlingslokale Aktivitetshall	19 min	12.8 km

## Dagligvare

Coop Prix Bagn PostNord	18 min	14.3 km
Spar Bagn Post i butikk	18 min	14.5 km

## Varer/Tjenester

Valdrestunet	18 min
Bagn Apotek	18 min
Bagn Vinmonopol	18 min



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





## Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?  
Da er det mange fordeler med å bruke  
lokalbanken!

Ring oss eller se [valdressedressparebank.no](http://valdressedressparebank.no) for mer informasjon.



**Valdres**  
SPAREBANK

FRÅ  
VALDRES.  
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre  
Slidrevegen 18  
2965 Slidre

Avdeling Vang  
Tynvegen 5171  
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes  
Jernbanevegen 12  
2900 Fagernes

Avdeling Bagn  
Storebruvegen 3  
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00  
Org. nr. 937 888 759  
[post@valdressedressparebank.no](mailto:post@valdressedressparebank.no)



## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# 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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Blomstølvegen 171  
2930 BAGNMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Oddny FystroTelefon: 909 99 481  
E-post: oddny.fystro@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre