

aktiv.







Eiendomsmegler

## Fredric Bachér

**Mobil** 478 14 975

**E-post** fredric.bacher@aktiv.no

### Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.  
TLF. 61 36 66 33

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 700 000,-  
**Omkostn.:** Kr 118 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 818 740,-  
**Selger:** Lasse Johansen  
Cathrine Johansen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2021  
**BRA-i/BRA Total** 98/118 kvm  
**Tomtstr.:** 1208.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 13, bnr. 290  
**Oppdragsnr.:** 1201240131

# Nyere, innholdsrik hytte med solrik beliggenhet med vid utsikt.

Åpent og fritt i Ølneseter Hyttegrend finner du Leitetrøvegen, og innerst i en av stikkvegene, en lekker eiendom fra 2021! Her er det vakker hytte fra Tinde og tilhørende uthus, åpent og solrikt beliggende på en trivelig eiertomt. Hytta er ren og stilfull, har flere store vinduer, torv på taket og støpt terrasse hvor en kan nyte vid utsikt til store fjellområder-

Hytta er sosial og hyggelig med åpen løsning mellom stue og kjøkken, og med hele tre bad og fire soverom, er dette et flott sted å samle familien gjennom hele året. Hytta har alle fasiliteter og ligger i et vakkert turområde, ca. 10-20 m fra løypenett.

På tunet er det uthus med to boder, hvor den ene har blitt benyttet til ski-/smørebod, så her er det bare å glede seg til aktive dager i vakker natur!

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	38
Egenerklæring .....	64
Informasjon fra kommunen .....	69
Energiattest .....	111
Informasjon om el-anlegg .....	112
Bekreftelse på formuesverdi .....	113
Grunnbok og tinglyste dagbøker .....	114
Nabolagsprofil .....	131
Budskjema .....	141

# Om Leitetrøvegen 34

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 98 m<sup>2</sup>

BRA - e: 20 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 118 m<sup>2</sup>

TBA: 41 m<sup>2</sup>

### Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 98 m<sup>2</sup> Entré, gang, stue med åpen løsning til kjøkken, fire soverom, bad med badstue, gjestebad og bad/vaskerom.

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Teknisk rom/Bod med dør inn utenfra.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 m<sup>2</sup> Overbygget inngangsparti på ca. 4 m<sup>2</sup>. Dør fra stue til støpt platting-terrasse, ca. 37 m<sup>2</sup>.

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m<sup>2</sup> Ved/redskapsbod og ski-/smørebod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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**

1208.6 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Solrik eiertomt beliggende i svakt hellende terreng. På tomta er det gress og gruset adkomst/parkeringsareal.

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 nøyaktige.

### **Beliggenhet**

Drømmer du om solrike dager i stille og fredelige omgivelser? Et sted hvor du kan nyte vid utsikt, en fantastisk stjernehimmel og ha god plass til hele familien? Da bør du ta turen opp til Ølnesseter Hyttegrend og denne nyere Tindehytta i Leitetrøvegen 34. Her er god solfohold året rundt og sommersonne fra tidlig morgen til sent på kveld. Fra hytta er det også nydelig utsikt utover store fjellområder. Hytta ligger ca. 900 moh, har en

romslig tomt helt i enden av veien. Her er en omgitt av vakkert og variert turterreng, og med et fantastisk løypenett bare 10-20 m fra hytta, ja da er det bare å glede seg til aktive dager i klar, frisk fjellluft!

Ølnesseter Hyttegrend ligger på Bagn Vestås, et område som er kjent for sitt fine turterreng med stier og stølsveier godt egnet for både fot- og sykkelturner. Et av mange populære turmål er Bjøndalskampen (1.159 moh), og om høsten kan en delta i "Bjøndalskampen opp", som er et populært motbakkeløp med mange deltagere. Bjøndalsrunden på sykkel byr også på mange spennende naturopplevelser i tidvis litt mer krevende terreng. Turene kan enkelt tilpasses alle, både unge og eldre, store og små, for her kan en ferdes i lunt terreng om det skulle blåse litt, eller opp i høyden når luften er klar og fin. På Ølnesseterfjell, 1.076 moh, er det montert sikteskive slik at en enkelt kan se inn mot kjente topper i Jotunheimen og Rondane, samt på Hardangervidda. Nystølsvarde, som er Golfjellets høyeste punkt i nærområdet, er også en fin tur. På turen kan en finne både blåbær og tyttebær, og kanskje multer på noen av de store myrene i området. Det er gode fiskemuligheter i elver, bekker og tjern, og muligheter for småviltjakt i Bagn og Reinli Sameige. Om sommeren kan også et friskt bad i Høleravatnet anbefales.

Hytta ligger som nevnt nær et fantastisk løypenett, så her er det bare å spenne på seg skiene og gå rett ut i milevis av oppkjørte skiløyper. Hva en med tur opp på Bjøndalsfjellet? Eller bare fortsette videre innover til Søndre- og Nordre Fjellstølen, over til Tisleidalen, eller kanskje i motsatt retning mot Hedalen? Her er mulighetene mange! For de som ønsker en aktiv dag i alpinbakken er det ca. 25 -30 minutters kjøring både til Stavadalen Skisenter og til Valdes Alpinsenter i Aurdal. Til Hemsedal er det omlag 1 times kjøring.

Ølnesseter Hyttegrend ligger rett opp for veien mellom Bagn og Gol, noe som gjør det enkelt å besøke butikker, serveringssteder og aktiviteter i både Valdres og Hallingdal. Fra hytta er det ca. 4 mil til Fagernes, og for de som ønsker en tur på Valdresflya, eller samler på 2000-meters topper i Jotunheimen, så kan turen fin starte herfra på morgenkvisten. Det er også ca. 4 mil til Gol, og dermed ikke så lang til verken Langedrag Naturpark eller til Bjørneparken i Flå med morsomme opplevelser for hele familien. Fra Bagn Vestås er det heller ikke så langt inn til Vassfaret, som har en kjent og spennende historie.

Med en lekker eiendom som denne, kan det være fristende å bare bli ved hytta, og nyte gode dager i vakre omgivelser. Skulle en likevel ha lyst ut på noe, men ikke vet akkurat hva, kan det være lurt å kikke innom nettsidene til valdres.no. Her er kan en se mye av det Valdres og nærmiljøet har å tilby, som f.eks. brettspadling (SUP) på elva Begna og juvvandring i Hølerajuvet.

Fra hytta er det ca. 12 km til kommunesenteret Bagn med kjøpesenter, butikker, bensin, servering, legesenter m.m. Her er det også ladestasjoner for el-biler, både ved

Valdrestunet og Coop Prix. Om en får lyst til å sykle til butikken/landhandelen, eller kanskje kjøpe seg en bedre middag, er det ca. 5 km til Ellingsæter Sport og Turistsenter som ligger langs veien mellom Bagn og Gol.

#### **Adkomst**

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

#### **Bebyggelsen**

Hytte og uthus.

#### **Bygningssakkyndig**

Takstkontoret Valdres v/ Martin Ingar Sælid

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte innflyttet i 2021, den er ikke mye brukt og fremstår som ny innvendig og utvendig. En fin og trivelig hytte med bra beliggenhet i et ettertraktet hytteområdet.

Byggeår: 2021

Standard: God hyttestandard.

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### **UTVENDIG**

Torvtaket er frodig og tett.

Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp.

Det er påbudt med takstige for feier, men på torvtak er det greit uten.

Vegger i bindingsverk konstruksjon, panelt utvendig med dobbeltfalls-panel i stav laft stil med grove hjørnekasser - bunn og toppstokk.

Takstoler over soveromsavdelinger og mønet himling i stue/kjøkken med 5 stk grove åser.

Malte vinduer med to lags energiglass og utvendige løse sprosser, ventiler i samtlige



vinduer.

Malt hovedytterdør og dør til isolert bod.

Terrassedør ut fra stue med glass.

Dør ut fra stue til støpt terrasseplattning.

## INNVENDIG

Gulv: Flis på gulv i bod/teknisk rom, entre og på alle tre badegulvene. Laminatparkett i øvrige rom.

Vegger: Beiset liggende tømmerpanel på vegger i entre, gang, stue og kjøkken, vanlig panel i soverom og tekniskrom/bod. Baderomsplater på vegger i alle tre badene, badstupanel i badstue.

Himling: Beiset furupanel i himlinger i samtlige rom, mønet himling med åser i stue/kjøkken.

Isolert, armert og støpt hel plate.

Alle bygg, hytter og hus som er oppført etter 2010 skal ha radonsperre.

Pipe. Isolert stålpipeline.

Ildsted. Peisovn i stue, ellers elektrisk fyring med varmekabler og panelovner.

Malte fyllingsdører.

Uthus

Byggeår: 2022

Standard: Enkel standard på bygget - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Uthus, ved/redskapsbod og ski/smørebod.

Fundamentert på punktfundament - på terreng.

Trebjelkelag og tregulv.

Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med ståendepanel.

Saltakkonstruksjon.

Taket skal tekkes med torv, kun papp og platon-plast på taket ved befaring.

Enkle labankdører.

Innlagt strøm fra hytta.

## Verditakst

Kr 4 900 000

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kommentar:

Hytta er bygget fra TINDE med en del egeninnsats.

Se vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Hytte:

Entré, gang, stue med åpen løsning til kjøkken, fire soverom, bad med badstue, gjestebad og bad/vaskerom. Teknisk rom/bod med dør inn utenfra.

Overbygd inngangsparti og støpt terrasse.

Uthus:

Ved/redskapsbod og ski-/smørebod.

### **Standard**

Åpent og fritt i Ølneseter Hyttegrend finner du Leitetrøvegen, og innerst i en av stikkvegene, denne lekre eiendommen fra 2021! Her er det vakker hytte fra Tinde og tilhørende uthus, åpent og solrikt beliggende på en trivelig eiertomt. Hytta er ren og stilfull, har flere store vinduer, torv på taket og støpt terrasse hvor en kan nyte de vakre omgivelsene.

Hytta er sosial og hyggelig med åpen løsning mellom stue og kjøkken. Rommet er lyst og luftig med mange store vinduer, terrassedør av glass og mønet himlingen med fem kraftige tømmeråser, noe som gir vakker takhøyde og en unik romfølelse. Det fin plass til både sofa- og spisegruppe, og en sort peisovn med innsyn gir lun og god varme.

Kjøkkenet har stilfull innredning fra Ikea, hvor en pen og praktisk kjøkkenøy fungerer som en fin romdeler mot stue. Kjøkkeninnredningen har malte, profilerte fronter og laminerte benkeplater. Innredningen har godt med skap- og benkeplass, og integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Med en åpen og innbydende hytte som denne, er det hyggelig å samle familie og venner til opplevelsesrike dager på fjellet gjennom hele året. Jule- og nyttårshelgen kan gjerne feires her, og hvem ønsker ikke å være i dette nydelige turområdet en solrik påske? Med hele fire soverom og tre pene bad er det enkelt å gjøre nettopp dette.

Hyttas hovedbad er delikat og romslig med pent flislagt gulv med varmekabler. Baderomsinnredning med helstøpt servantplate, store skuffer og speil overskap. Vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører, samt elektrisk vifte i vegg. Fra badet er det dør inn til en liten badstue med benk og elektrisk badstueovn - et godt sted å avslutte en lang skitur.

Gjestebadet, som er ett litt mindre bad, er også lyst og innbydende. Badet har flislagt gulv med varmekabler, og baderomsinnredning med store skuffer og overskap med speil. Vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger, noe som er både pent og praktisk. Elektrisk styrt vifte i yttervegg.

I hytta er det også et kombinert bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Her er det også lekkert badekar, baderomsinnredning med helstøpt servantplate, og veggmontert toalett. Rommet har pent flislagt gulv med varmekabler og vifte i yttervegg.

Hyttas fire soverom er alle innbydende og hyggelige, hvor hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng. De øvrige soverommene er også lyse og fine, to med familiekøyer og ett med vanlig køyeseng.

I hyttas entré er det flislagt gulv med varmekabler og god garderobe plass.

Fra hyttas overbygde inngangsparti er det adkomst til isolert bod/teknisk rom med flislagt gulv og varmekabler. I rommet er det bla. vanninntak og varmtvannsbereder på 300 l.

På tunet er det uthus oppført i samme stil som hytta, og delvis klargjort for torv på taket. I uthuset er det god lagringsplass til ved og redskap, samt ski-/smørebod.

----

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.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG: 2

Isolert, armert og støpt hel plate.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er litt høydeforskjell på gulv i entre/gang so en kan kjenne når en går.

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.

Høydeforskjellen er ikke mye og Jeg forstod på eier at de har akseptert skjevhetene over for hytte leverandør. Skal en gjøre noe gang gjøre noe med gulvet så vil det være naturlig og rette det opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Hytta selges umøblert med unntak av hvitevarer, senger og garderober i gang og soverom.

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, dekoder 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**

Helårsparkering ved hytta.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring

### **Diverse**

Jf. avtale tinglyst 30.07.2020 er man forpliktet til å være medlem i velforeningen i området og betale medlemsavgift. Man plikter å betale en årlig avgift til Grunneigarlaget i Bagn og Reinli SA.

Man er også pliktet til å betale en årlig avgift for driften av renseanlegget og vann. Den årlige avgiften følger de tariffene som Sør-Aurdal kommune til enhver tid benytter i avgifter for vann og avløp.

Vedr. Brannforebygging:

Dør-Aurdal kommune opplyser: Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på 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.

Varmekabler.

Panelovner.

### **Info strømforbruk**

Sør Aurdal Energi opplyser: Det har ikke blitt foretatt noe tilsyn i Leitetrøvegen 34 siden fritidsboligen ble koblet til den 27.10.2021.

Forbruk 2023: 7143 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Oransje

### **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 4 700 000

### **Info kommunale avgifter**

Offentlige avgifter pr. 2024:

Renovasjon pr. år: kr. 2.157,50

Feie- /tilsynsgebyr pr år: kr. 438,50

Eiendomsskatt pr. år: kr. 6.152,-

### **Info formuesverdi**

Kr. 1.687.500,- pr. 2022

### **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.

Pliktig velavgift kr. 2.450,- pr. år inkl. løypeavgift.

Brøyting kr. 4.900,- pr. 2023/2024. (Tomt +vei)

Vann/avløp: ca. kr. 12.000,- i året.

Beiteavgift: kr. 896,- pr. år pr. 2024.

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 våre eierbanker Valdres Sparebank og Etnedal Sparebank.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 13, bruksnummer 290 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:

3449/13/290:

21.03.1925 - Dokumentnr: 900586 - Utskifting \*

Overført fra: Knr:3449 Gnr:13 Bnr:289

Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1966 - Dokumentnr: 1611 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:20 Bnr:3

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3449 Gnr:13 Bnr:289



Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1984 - Dokumentnr: 2607 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3449 Gnr:13 Bnr:289

Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1996 - Dokumentnr: 5947 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:13 Bnr:259

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:3449 Gnr:13 Bnr:289

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2007 - Dokumentnr: 5408 - Erklæring/avtale

Gjelder Ølnesstølen

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av kabler - høyspent og lavspent

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelser om utbedring av skader etter

anleggsarbeide/vedlikehold

Gjelder fra 01.07.2007

Engangsvederlag: NOK 2.200,-

Rettighetshaver: Sør-Aurdal Energi BA - 954 226 883

Overført fra: Knr:3449 Gnr:13 Bnr:289

Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.2020 - Dokumentnr: 2810060 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/  
huseierforening

30.07.2020 - Dokumentnr: 2810060 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Grunneigarlaget I Bagn Og Reinli Sa

Org.nr: 970 550 127

Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift

30.07.2020 - Dokumentnr: 2810060 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om årlig avgift i forbindelse av drift av renseanlegg/vann

26.08.2024 - Dokumentnr: 1854152 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Valdres Eiendomskontor AS

Org.nr: 979 870 167

Elektronisk innsendt

02.07.2020 - Dokumentnr: 2689694 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:13 Bnr:289

Elektronisk innsendt

\* Ikke funnet i Digitalarkivet

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på nybygg/fritidsbolig. Kopi følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger også godkjenning for oppføring av uthuset. Kopi følger vedlagt i salgsoppgaven.

---

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

Hytte

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

Nyere håndverkstjenester:

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Hytta er ny, oppført i 2021.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester:

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Uthuset er 3 år gammelt.

### **Vei, vann og avløp**

Helårsvei.

Eiendommen er tilkoblet felles vannverk og felles avløpsanlegg for området.

### **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 ligger i et område med moderat til lav/usikkert aktsomhetsgrad for radon.

#### **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 odell 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, 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, 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.

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 700 000 Prisantydning

---

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

117 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

118 740 Omkostninger totalt  
133 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
136 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 818 740 Totalpris. inkl. omkostninger  
4 833 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
4 836 640 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 118 740

### **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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere 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. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 1,25 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

#### **Oppdragsansvarlig**

Fredric Bachér  
Eiendomsmegler  
fredric.bacher@aktiv.no  
Tlf: 478 14 975

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

#### **Salgsoppgavedato**

18.09.2024











**Velkommen inn!**

















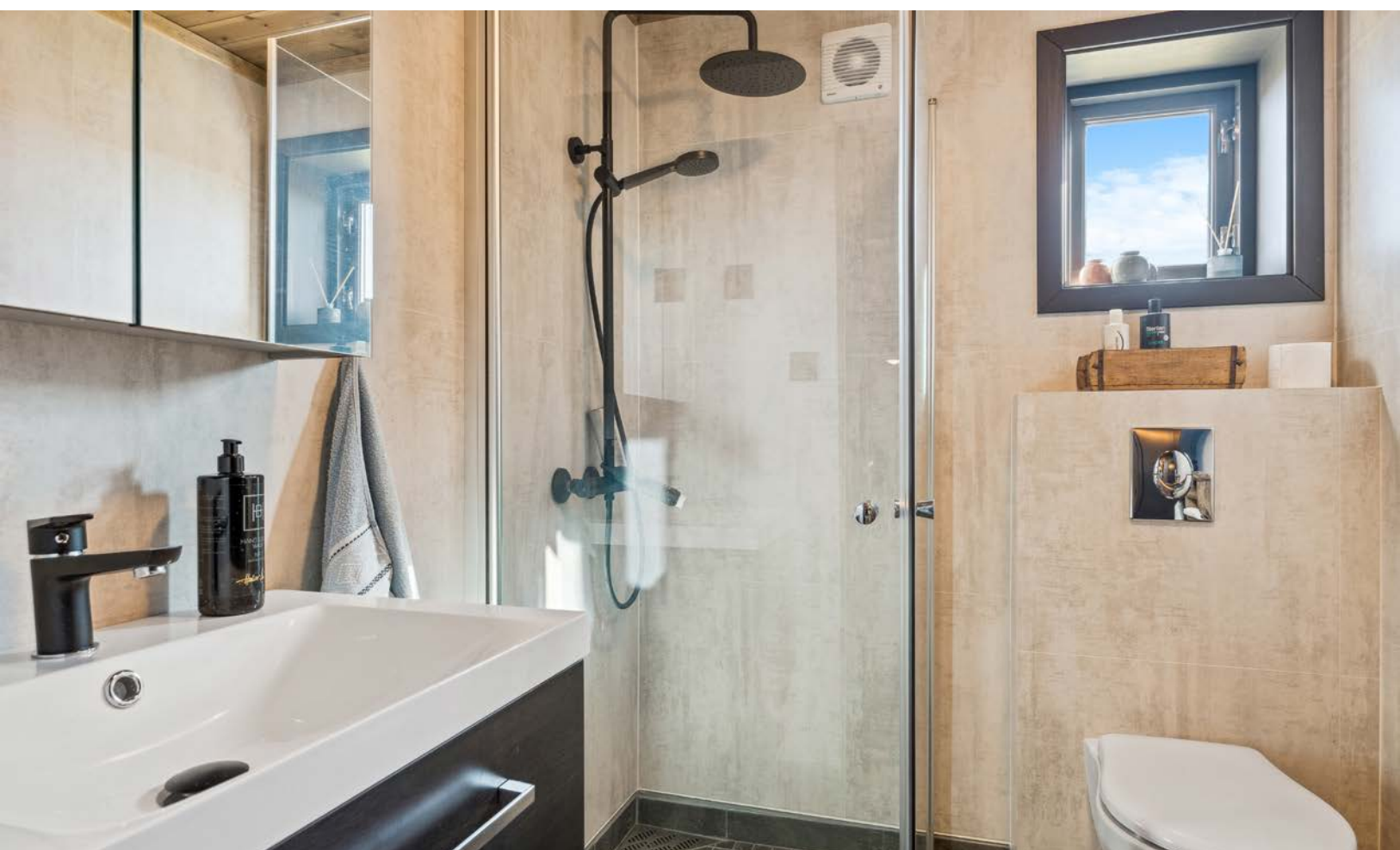
















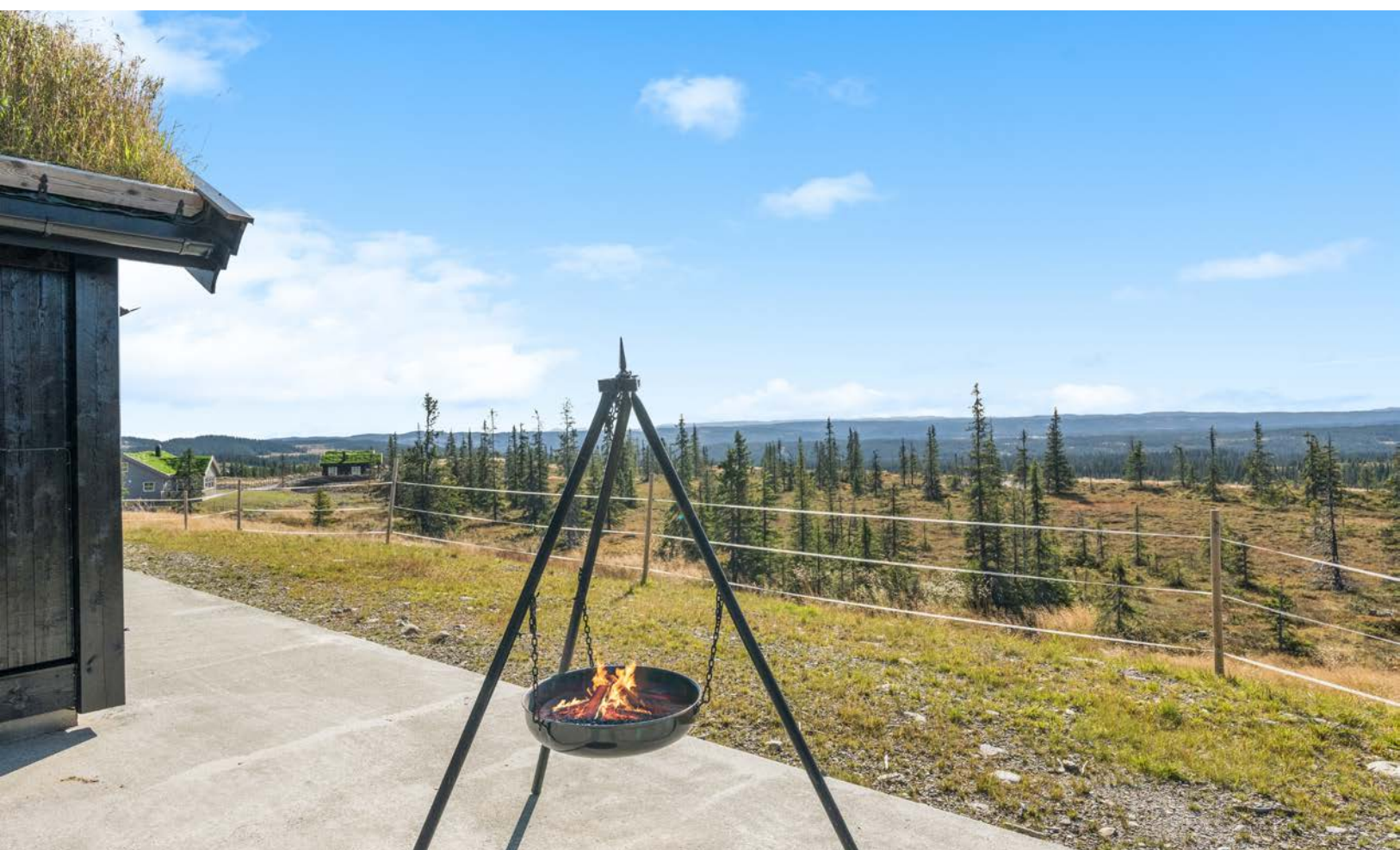














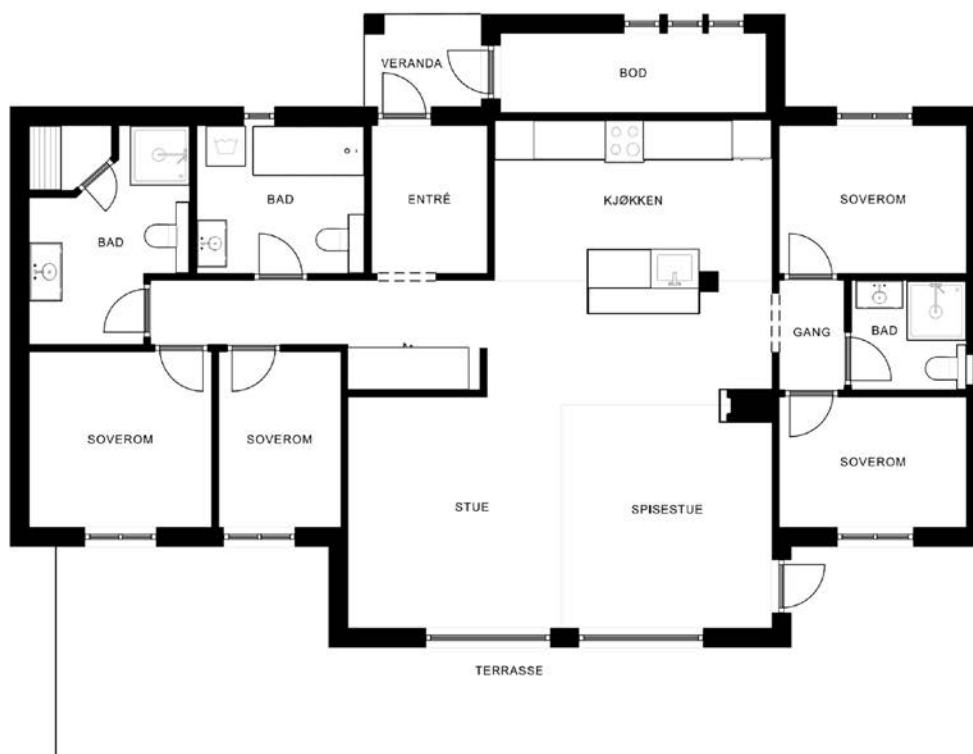








# Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Hytte

 Leitetrøvegen 34,, 2930 BAGN

 SØR-AURDAL kommune

 # gnr. 13, bnr. 290

## Markedsverdi

**4 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m<sup>2</sup> BRA-i: 98 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.08.2024

Rapportdato: 26.09.2024

Oppdragsnr.: 10666-1520

Referansenummer: FA1045

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Romslig påkostet hytte med bla tre bad innflyttet i 2021, hytta er ikke mye brukt og fremstår som ny både utvendig og innvendig. Flott beliggenhet i et ettertraktet hytteområdet.

### Hytte - Byggeår: 2021

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Torvtaket er frodig og tett.  
Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp.  
Det er påbudt med takstige for feier, men på torvtak er det greit uten.  
Vegger i bindingsverk konstruksjon, panelt utvendig med dobbeltfalls-panel i stav laft stil med grove hjørnekasser - bunn og toppstokk.  
Takstoler over soveromsavdelinger og mønet himling i stue/kjøkken med 5 stk grove åser.  
Malte vinduer med to lags energiglass og utvendige løse sprosser, ventiler i samtlige vinduer.  
Malt hovedytterdør og dør til isolert bod.  
Terrassedør ut fra stue med glass.  
Dør ut fra stue til støpt terrasseplattning.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Flis på gulv i bod/teknisk rom, entre og på alle tre badegulvene. Laminatparkett i øvrige rom.  
Vegger: Beiset liggende tømmerpanel på vegger i entre, gang, stue og kjøkken, vanlig panel i soverom og tekniskrom/bod. Baderomsplater på vegger i alle tre badene, badstupanel i badstue.  
Himling: Beiset furupanel i himlinger i samtlige rom, mønet himling med åser i stue/kjøkken.  
Isolert, armert og støpt hel plate.  
Alle bygg, hytter og hus som er oppført etter 2010 skal ha radonsperre.  
Pipe. Isolert stålpipeline.  
Ildsted. Peisovn i stue, ellers elektrisk fyring med varmekabler og panelovner.  
Malte fyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Gjestebad med dusj.  
Baderomsplater på vegger, beiset panel i himling.  
20 mm fal på gulvet + 20 mm terskel.  
Stålsluk i hjørne i dusjen. Synlig membran og mansjett i sluket.  
Gjestebad med baderomsinnredning med servantplate, veggmontert klosett, dusj i hjørne med innfellbare dusjegger.  
Elektrisk styrt vifte i vegg.  
Det er ikke mulig og komme til fra baksiden i våtsone. Badet er undersøkt med fuktmåler på vegger og gulv. Tørt.

#### Bad

Dusjbad med badstue.  
Vegger: Baderomsplater med flismønster.  
Himling: Beiset panel.  
15 mm fall mot sluk + terskel 20 mm.  
Synlig membran og mansjett i sluket.  
Innredning på badet er: Baderomsinnredning med helstøpt servantplate, veggmontert klosett, nedfelt gulv i dusjhjørnet med innfellbare glassvegger. Dør inn til badstue.  
Ventilasjon med elektrisk vifte i vegg. Tilluft via spalte mellom terskel og dørrblad.  
Hulltaking er foretatt fra vaskerom med siden av ved bruk av stikkpinner. Tørt.

#### Bad/vaskerom

Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin.  
Baderomsplater med flismønster på vegger, beiset panel i himling  
Gulvet er tilnærmet flatt + terskelhøyde 35 mm.  
Sluk under badekar. Sluket er ikke inspisert. I følge eier har badet nesten ikke vært i bruk.  
Baderomsinnredning med helstøpt servantplate, veggmontert klosett, badekar, opplegg for vaskemaskin.  
Vifte i yttervegg. Innluft via luftespalte i dørrterskel.  
Bad/vaskerom. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er noen våt sone. Det er søkt med fuktmåler etter gulvet rundt om, det er tørt.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning med kjøkkenøy. Malte profilerte fronter. Laminat benkeplater. Integreerte hvitevarer. Montert komfyrvakt.  
Kjøkkentilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Enmannsbadstue med dør inn fra badet.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannrør er lagt opp som rør i rør system med vann-fordelingsskap i vegg på teknisk rom.

Plast avløpsrør innvendig og ut til felles avløpsanlegg.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Vifte i vegg i begge badene og bad/vaskerom.

300 liter v.v.bereder plassert i tekniskrom/bod.

Sikringsskap i tekniskrom/bod. Bra med kurser.

Anlegg fra 2021.

Det er registrert brannslukkingsapparat og flere røykvarslere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomta er gravd ut, det er kjørt inn kult og pukk som er komprimert, støpt ringmur og hel plate. Tomta ble drenert samtidig som det ble gravd ut og det ble gravd inn vann og avløp.

Etter at tomta er fylt opp og komprimert, er det støpt ringmur med isolerte grunnmurselementer på komprimerte masser, Tomta er isolert inni og på utsiden av murene, støpt hel plate.

Tilnærmet flat tomt.

Eiendommen er tilkoblet felles vannverk og felles avløpsanlegg for området.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	104 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 900 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Hytte

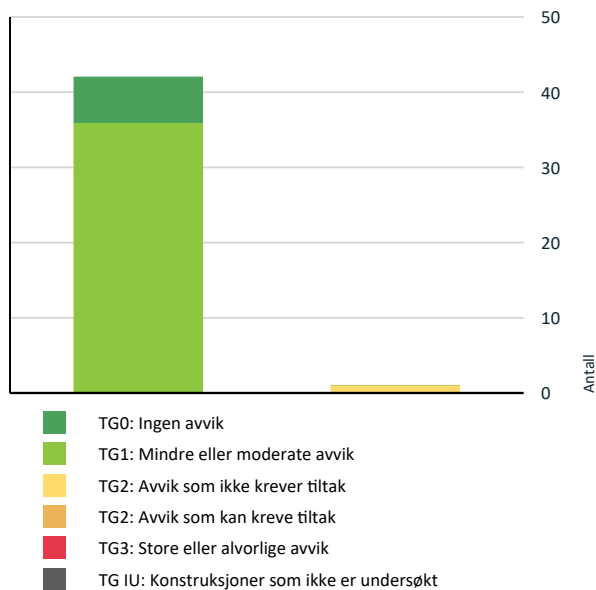
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

En fin og trivelig hytte beliggende i et ettertraktet hytteområdet.

## Oppsummering av avvik

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

### Hytte

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

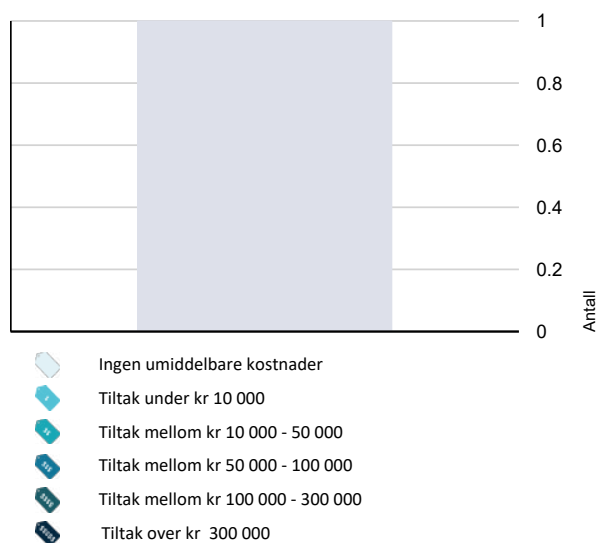
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er litt høydeforskjell på gulv i entre/gang so en kan kjenne når en går.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.



# Tilstandsrapport

## HYTTE



### Byggeår

2021

### Anvendelse

Hytte

### Standard

God hyttestandard.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Torvtaket er frodig og tett.

### Nedløp og beslag

Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp.

Det er påbudt med takstige for feier, men på torvtak er det greit uten.

### Veggkonstruksjon

Vegger i bindingsverk konstruksjon, panelt utvendig med dobbeltfalls-  
panel i stav laft stil med grove hjørnekasser - bunn og toppstokk.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takstoler over soveromsavdelinger og mønet himling i stue/kjøkken  
med 5 stk grove åser.



### Vinduer

Malte vinduer med to lags energiglass og utvendige løse sprosser,  
ventiler i samtlige vinduer.

### Dører

Malt hovedytterdør og dør til isolert bod. Terrassedør ut fra stue med  
glass.



Hovedinngangsdør og dør til teknisk rom/bod



Terrassedør ut fra stue.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Dør ut fra stue til støpt terrasseplattning.



## INNVENDIG

### TO 1 Overflater

Gulv: Flis på gulv i bod/teknisk rom, entre og på alle tre badegulvene  
Laminatparkett i øvrige rom.  
Vegger: Beiset liggende tømmerpanel på vegger i entre, gang, stue og kjøkken, vanlig panel i soverom og tekniskrom/bod. Baderomsplater på vegger i alle tre badene, badstupanel i badstue.  
Himling: Beiset furupanel i himlinger i samtlige rom, mønet himling med åser i stue/kjøkken.

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert, armert og støpt hel plate.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er litt høydeforskjell på gulv i entre/gang so en kan kjenne når en går.

#### 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.

Høydeforskjellen er ikke mye og Jeg forstod på eier at de har akseptert skjevhetene over for hytte leverandør.

Skal en gjøre noe gang gjøre noe med gulvet så vil det være naturlig og rette det opp.

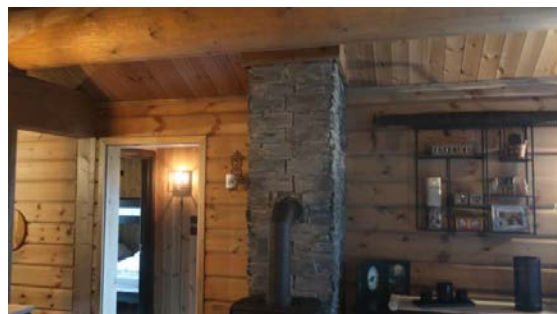
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TO 0 Radon

Alle bygg, hytter og hus som er oppført etter 2010 skal ha radonsperre.

### TO 1 Pipe og ildsted

Pipe. Isolert stålpipes.  
Ildsted. Peisovn i stue, ellers elektrisk fyring med varmekabler og panelovner.



### TO 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

## VÅTROM

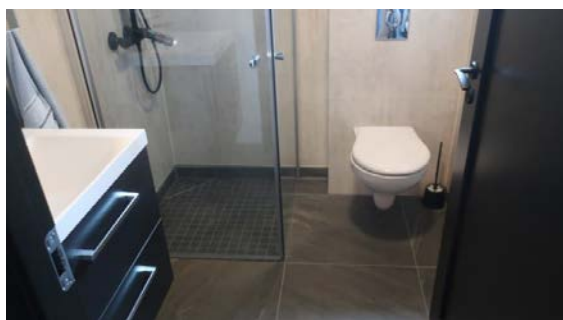
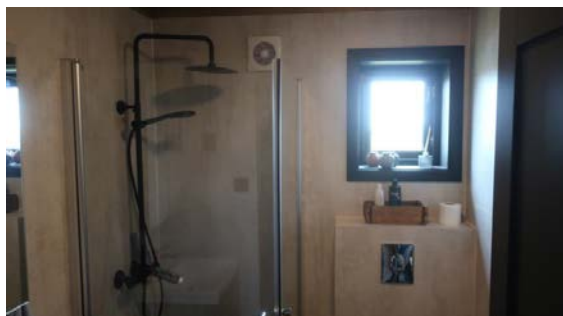
### ETASJE > GJESTEBAD

#### Generell

Gjestebad med dusj.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > GJESTEBAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger, beiset panel i himling.

## ETASJE > GJESTEBAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

20 mm fal på gulvet + 20 mm terskel.

## ETASJE > GJESTEBAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk i hjørne i dusjen. Synlig membran og mansjett i sluket.



## ETASJE > GJESTEBAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gjestebad med baderomsinnredning med servantplate, veggmontert klosett, dusj i hjørne med innfellbare dusjegger.

## ETASJE > GJESTEBAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte i vegg.

## ETASJE > GJESTEBAD

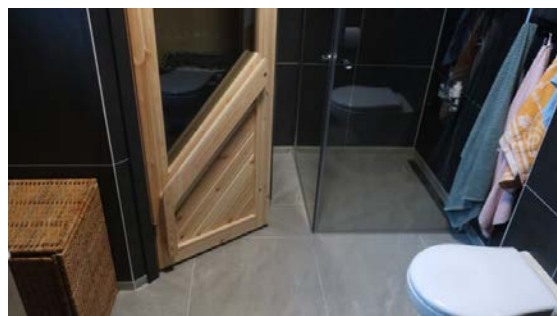
### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke mulig og komme til fra baksiden i våtsone. Badet er undersøkt med fuktmåler på vegger og gulv. Tørt.

## ETASJE > BAD

### Generell

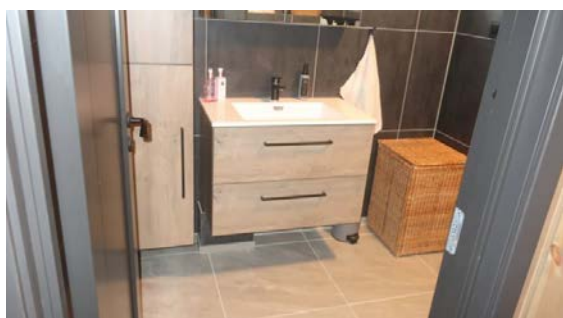
Dusjbad med badstue.



# Tilstandsrapport



Enmanns badstue



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater med flismønster. Himling: Beiset panel.

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

15 mm fall mot sluk + terskel 20 mm.

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

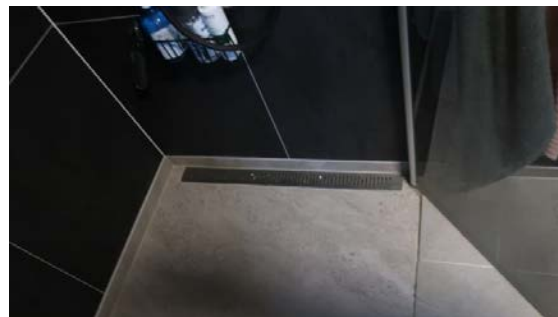
Synlig membran og mansjett i sluket.



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på badet er: Baderomsinnredning med helstøpt servantplate, veggmontert klosett, nedfelt gulv i dusjhjørnet med innfellbare glassvegger. Dør inn til badstue.



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon med elektrisk vifte i vegg. Tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

## ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vaskerom med siden av ved bruk av stikkpinner. Tørt.



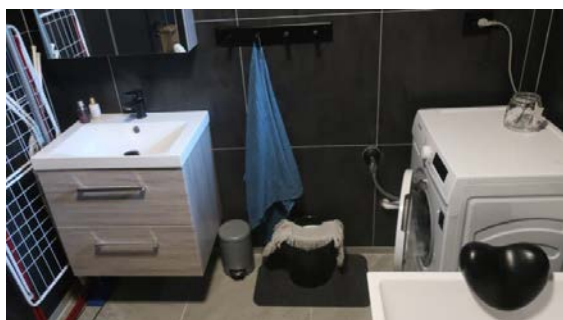
# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

## Generell

Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater med flismønster på vegger, beiset panel i himling

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er tilnærmet flatt + terskelhøyde 35 mm.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under badekar. Sluket er ikke inspisert. I følge eier har badet nesten ikke vært i bruk.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med helstøpt servantplate, veggmontert klosett, badekar, opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Vifte i yttervegg. Innluft via luftespalte i dørterskel.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad/vaskerom. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er noen våt sone. Det er søkt med fuktmåler etter gulvet rundt om, det er tørt.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN, ÅPEN LØSNING

### 1 TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med kjøkkenøy. Malte profilerte fronter. Laminat benkeplater. Integrerte hvitevarer. Montert komfyrvakt.

# Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN, ÅPEN LØSNING

## ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

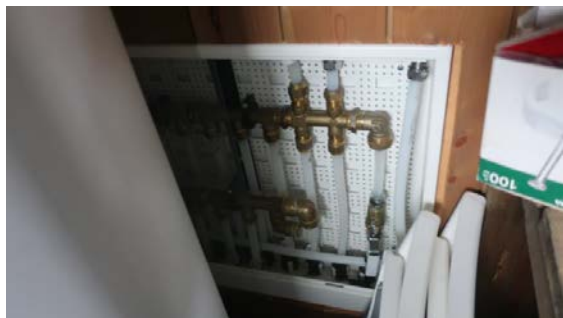
## ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Enmannsbadstue med dør inn fra badet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør er lagt opp som rør i rør system med vannfordelingsskap i vegg på teknisk rom.



## ! TG 1 Avløpsrør

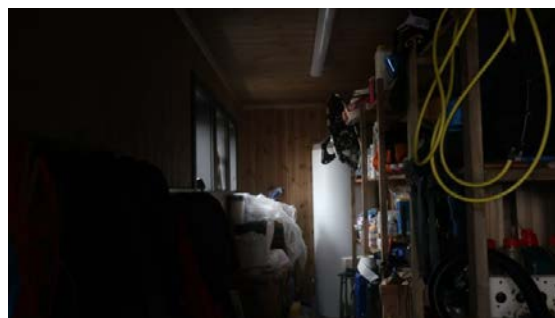
Plast avløpsrør innvendig og ut til felles avløpsanlegg.

## ! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Vifte i vegg i begge badene og bad/vaskerom.

## ! TG 1 Varmtvannstank

300 liter v.v.bereder plassert i tekniskrom/bod.



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

Sikringsskap i tekniskrom/bod. Bra med kurser. Anlegg fra 2021.

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

# Tilstandsrapport



## 📌 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 registrert brannslukkingsapparat og flere røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Tomta er gravd ut, det er kjørt inn kult og pukk som er komprimert, støpt ringmur og hel plate.

### 📌 TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Tomta ble drenert samtidig som det ble gravd ut og det ble gravd inn vann og avløp.

### 📌 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Etter at tomta er fylt opp og komprimert, er det støpt ringmur med isolerte grunnmurselementer på komprimerte masser, Tomta er isolert inni og på utsiden av murene, støpt hel plate.

### 📌 TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

### 📌 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilkoblet felles vannverk og felles avløpsanlegg for området.



## Bygninger på eiendommen

### Uthus

**Anvendelse**

Uthus

**Byggeår**

2022

**Kommentar****Standard**

Enkel standard på bygget - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Uthus, ved/redskapsbod og ski/smørebod.

Fundamentert på punktfundament - på terreng.

Trebjelkelag og tregulv.

Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med ståendepanel.

Saltakkonstruksjon.

Taket skal tekkes med torv, kun papp og platon-plast på taket ved befarng.

Enkle labankdører.

Innlagt strøm fra hytta.



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

<b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b>  <b>104 m<sup>2</sup>/98 m<sup>2</sup></b>	<b>Markedsverdi</b>  <b>Kr 4 900 000</b>
<p><i>Hytte:</i> Gang, Entré, Kjøkken, 2 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Bad, Badstue, Bod</p> <p><i>Andre bygg:</i> Uthus <i>Bruksareal andre bygg:</i> 14 m<sup>2</sup></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>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.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>

<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b>  <b>Kr 5 300 000</b>	<b>Markedsverdi</b> <b>4 900 000</b>
<p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>4 900 000</b></p>

### Markedsvurdering

4900000

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Øvre Berghallvegen 48 ,2930 BAGN 68 m <sup>2</sup> 2022 3 sov	23-06-2024	3 980 000	<b>3 750 000</b>		3 750 000	<b>55 147</b>
2 Leitetrøvegen 29 ,2930 BAGN 62 m <sup>2</sup> 2022 3 sov	25-03-2024	3 265 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>50 000</b>
3 Fjellvegen 3 ,2930 BAGN 76 m <sup>2</sup> 2018 4 sov	04-04-2024	3 900 000	<b>3 725 000</b>		3 725 000	<b>49 013</b>
4 Fjellrekla 68 ,2930 BAGN 94 m <sup>2</sup> 2011 3 sov	24-10-2023	4 200 000	<b>4 000 000</b>		4 000 000	<b>42 553</b>
5 Ølnesetervegen 155 ,2930 BAGN 135 m <sup>2</sup> 2023 4 sov	17-10-2023	5 290 000	<b>4 700 000</b>		4 700 000	<b>34 815</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.	5 000
Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, feieavgift. Beregnet	Kr.	5 000
Avgift for vann/avløp. Stipulert.	Kr.	10 000
Vedlikehold - bygning. Stipulert.	Kr.	6 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>26 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Hytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 100 000
Overbygget inngangsparti og terrasseplattinger. Beregnet.	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
<b>Sum teknisk verdi - Hytte</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 100 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 200 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 100 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 300 000</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 dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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).

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	98	6		104	41
<b>SUM</b>	<b>98</b>	<b>6</b>			<b>41</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>104</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Entré, Kjøkken, åpen løsning, Stue, Bad/vaskerom , Bad , Badstue , Gjestebad , Fire soverom	Teknisk rom/Bod med dør inn utenfra.	

### Kommentar

Overbygget inngangsparti på ca 4 m<sup>2</sup>.  
Dør ut fra stue til støpt platting-terrasse på 37 m<sup>2</sup>.

## 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?

*Kommentar:* Hytta er ny, oppført i 2021

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Uthus

### 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		14		14	
<b>SUM</b>		<b>14</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Ved/redskapsbod., Ski-smørebod.	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*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?

*Kommentar:* Uthuset er 3 år gammelt.

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	98	6
Uthus	0	0



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2024	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør
	Cathrine Johansen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	13	290		0	1208.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Leitetrøvegen 34,

### Hjemmelshaver

Johansen Cathrine, Johansen Lasse

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hytteeiendom med adresse Leitetrøvegen 34, på Ølneseter i Sør Aurdal. Bebyggelsen består av en tre års gammel hytte og uthus. Hytta ligger, åpent, solvent og meget fint til med vidstrakt utsikt. Området er kjent for fine turmuligheter både på sommer og vinterstid. På sommeren er det fine turforhold til fots eller sykkel innover fjellet, på vinteren er det milevis med oppkjørte høystandard skiløyper like ved.

### Adkomstvei

Sommer og vinterveg med parkering ved hytta.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles vannverk for området.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet felles avløpsnett for området.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Tomta er opparbeidet rundt hytta, ellers naturtomt bevokst med gres/einer. Hytta ligger på ca 900 m.o.h.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				5 000
<b>Kommentar</b> Forsikringsavtalen er ikke lagt frem. Stipulert premiebeløp.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	29.08.2024	Chatrine Johansen - til stede.	Ingen		Nei
Infoland.no	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.08.2024		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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 bolig-omsetningen. 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/FA1045>

## 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>	
1201240131	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Cathrine Johansen	Lasse Johansen
<b>Gateadresse</b>	
Leitetrøvegen 34	
<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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
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	Fremtind Forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1201240131

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CJ, LJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 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

Hytta er bygget fra TINDE med en del egeninnsats

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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
Cathrine Johansen	aebfdeb54e612f15c5ed169e 3094d421d4ff05d7	03.09.2024 08:37:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lasse Johansen	ac34aee974488dada598a5 b98b540d2c66d187d5	03.09.2024 08:28:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240131

- 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		Beregnet areal	1208.6
Etablert dato	02.07.2020	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	12.08.2020 30.08.2020	20/971	Tinglyst 30.08.2020	13/289 (-1185,1), 13/296 (1185,1) 13/6, 13/290
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.07.2020 02.07.2020	20/820	Tinglyst 03.07.2020	13/289 (-1208,6), 13/290 (1208,6) 13/6

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6738169.99	525471.31	0	Ja	1208.6	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANSEN CATHRINE F181278*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LERVIKVEIEN 87A 1626 1626 MANSTAD	Bosatt (B)
JOHANSEN LASSE F310175*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LERVIKVEIEN 87A 1626 1626 MANSTAD	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Leitetrøvegen 34

Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300826254		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	14.10.2021
2	301202213		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Frittatt for søknadsplikt (FS)	25.04.2023

1: Bygning 300826254: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 14.10.2021

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	106
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	106
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	134
Vannforsyning		BTA Totalt	134
Avløp		Bebygd areal	122
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	22.09.2020	22.09.2020
Endre bygningsdata	21.12.2020	21.12.2020
Ferdigattest	14.10.2021	14.10.2021

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Leitetrøvegen 34	H0101	13/290	106	5	2	2	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	106	106	0	134	134

## 2: Bygning 301202213: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Fritatt for søknadspilkt 25.04.2023

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	13
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	15
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	15
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	15
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Fritatt for søknadspilkt	25.04.2023	15.05.2023

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	13/290	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

---

H01	0	0	13	13	0	15	15
-----	---	---	----	----	---	----	----



# Eiendomskart for eiendom 3449 - 13/290//



5 m



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>	1 208,60 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6738169,99339149	<b>Øst</b> 525471,3052434447

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6738185,79389151	525450,079002164	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,38	
2	6738174,2928915	525497,540002168	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,83	
3	6738158	525493,655	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,75	
4	6738156,44889148	525469,959002165	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,75	
5	6738154,19289147	525452,495002164	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,61	
6	6738155,39889147	525442,402002163	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,16	
7	6738179,60789152	525448,529002164	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,97	



# Grunnkart

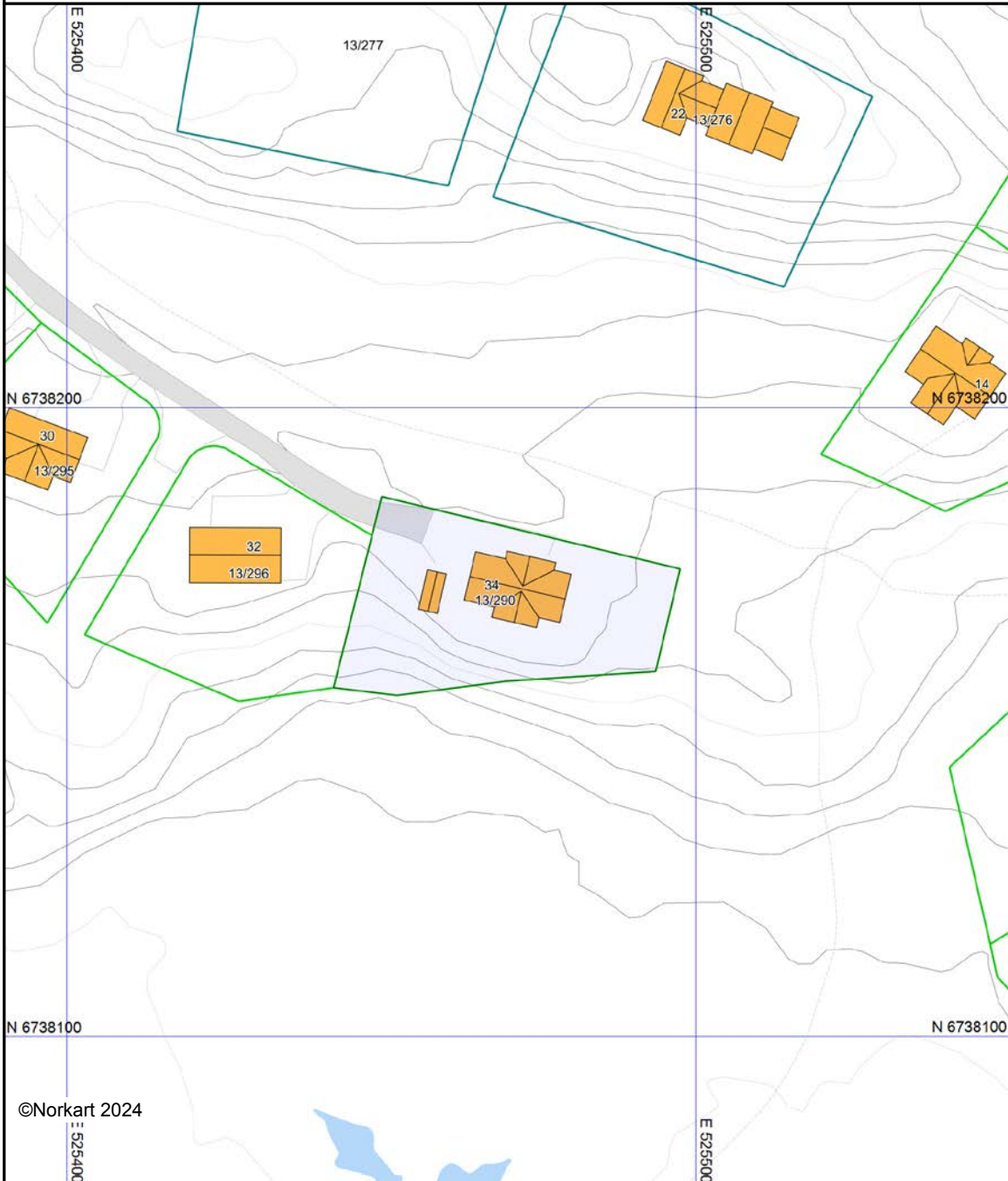
Eiendom: 13/290  
 Adresse: Leitetrøvegen 34  
 Dato: 27.08.2024  
 Målestokk: 1:1000



UTM-32

Sør-Aurdal kommune

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	

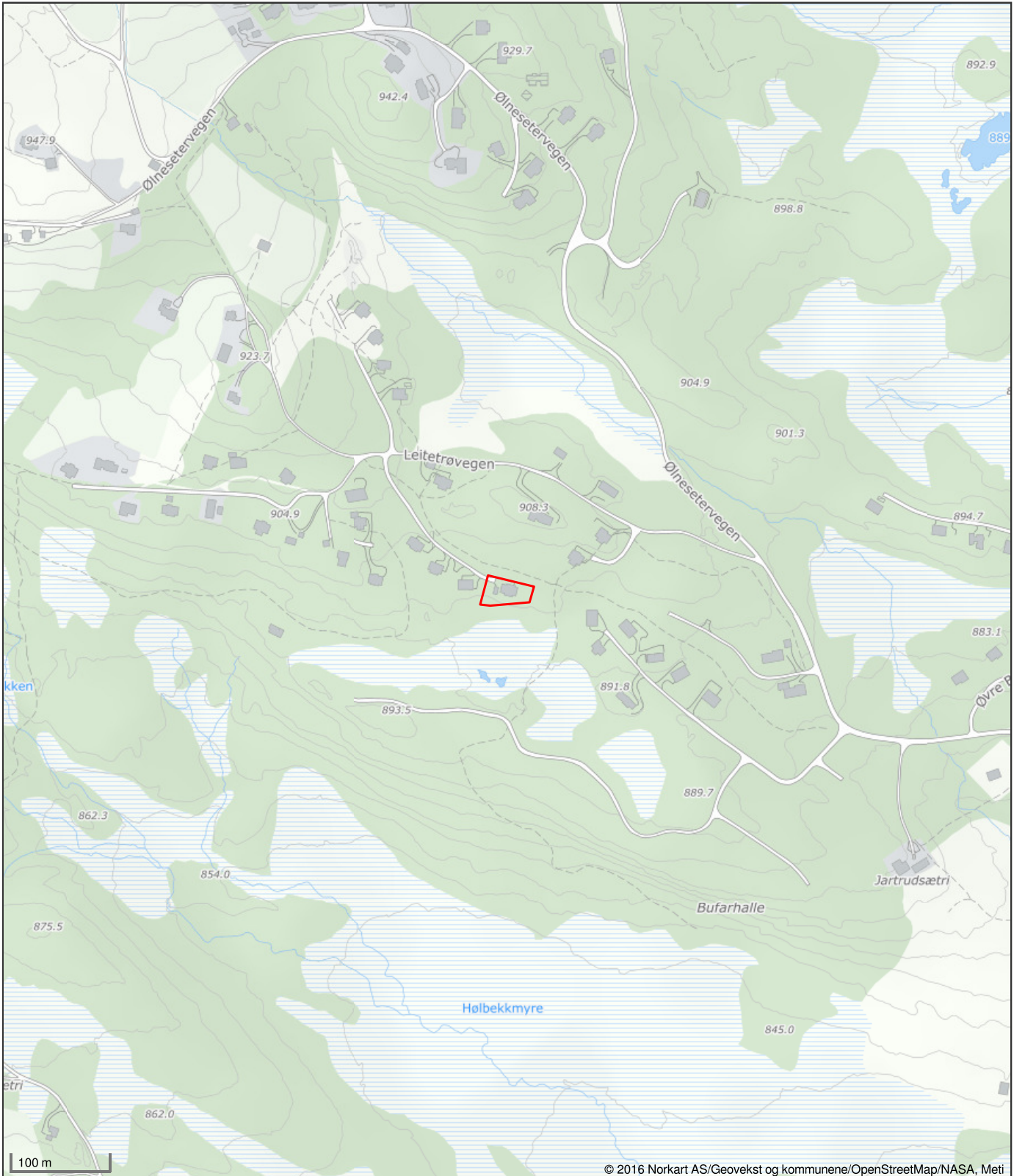


©Norkart 2024

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.



# Oversiktskart for eiendom 3449 - 13/290//



© 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

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:  
27.08.2024

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	13	<b>Bruksnr.</b>	290	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Leitetrøvegen 34, 2930 BAGN								

#### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

 <b>Sør-Aurdal kommune</b>		<b>Ferdigattest</b> Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JpID: 21/11954		
<b>Ansvarlig søker:</b> Tinde Hytter AS Brugata 1 2630 RINGEBU		<b>Tiltakshaver:</b> Lasse Johansen Leirvikveien 87 A 1626 MANSTAD		
<b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>				
<b>Adresse:</b> Leitetrøvegen 34		<b>Gårdsnr.</b> 13	<b>Bruksnr.</b> 290	<b>Festenr.</b> 
<b>Seksjonsnr.</b> 				
<b>Tiltakets/byggets art</b> Nybygg/Fritidsbolig				
<b>Vedtaksdato</b> 14.10.2021	<b>Saksnr</b> 404/21			
<b>Dato for søknad om ferdigattest:</b>		06.10.2021		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).				
<b>Merknader:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.</li> <li>- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.</li> </ul>				
<b>Sted</b> Bagn,	<b>Dato</b> 14.10.2021	<b>Underskrift</b> Mikael Franzén Rønningen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		





# Sør-Aurdal kommune

## Planavdelingen

Lasse Johansen  
Lervikveien 87  
1626 Manstad

<b>Deres ref.:</b>	<b>ArkivsakID:</b>	<b>Vår ref.:</b>	<b>Arkiv:</b>	<b>Vår dato:</b>
	23/562	23/5259	13/290, L42	12.05.2023

### **Bekreftelse - Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt er mottatt. - gnr 13 bnr 290 - Leitetrøvegen 34 - Oppføring av uthus**

Tiltak: Oppføring av uthus  
Byggested: Gbnr: 13/290 Leitetrøvegen 34  
Tiltakshaver:  
Ansvarlig søker:

Din melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt er mottatt hos oss den 27.04.2023.

Tiltaket synes å være i tråd med plan- og bygningsloven og planbestemmelser i området.

Dere kan derfor med dette brevet anse tiltaket som godkjent,

Følgende arealer er oppnevnt i søknad:

BYA: 15 m<sup>2</sup>  
BRA: 13 m<sup>2</sup>

Ved spørsmål om saken kan undertegnede kontaktes.

Med hilsen

Tor Henning Skjerve  
Dir. tlf.:  
E-post: tor.henning.skjerve@sor-aurdal.kommune.no

*I h.h.t. våre rutiner er dette dokumentet godkjent og sendt uten signatur.*



## Sør-Aurdal kommune

**Adresse:** Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

**Telefon:** 61 34 85 00

Utskriftsdato: 27.08.2024

## 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>	13	<b>Bruksnr.</b>	290	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Leitetrøvegen 34, 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: 27.08.2024

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	13	<b>Bruksnr.</b>	290	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

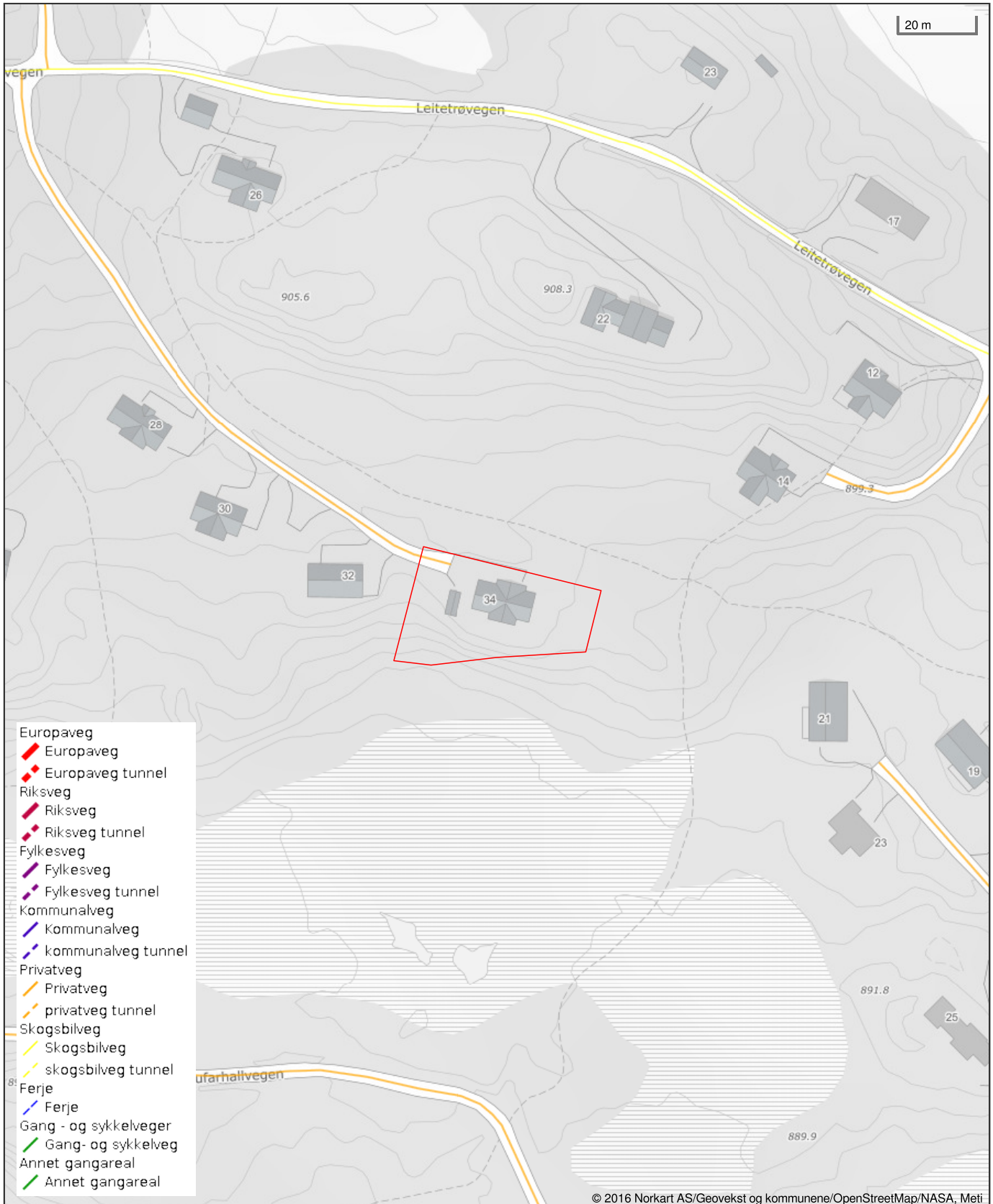
Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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

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 - 13/290//



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: 27.08.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	13	<b>Bruksnr.</b>	290	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Leitetrøvegen 34, 2930 BAGN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Eiendomsskatt	6 151,30 kr
Feiing	396,80 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
<b>Sum</b>	<b>8 603,10 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig og fritid	1537900 prom	4,00 kr	1/1	0 %	6 152,00 kr	3 075,80 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	1 Stk	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	1 078,75 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	1 Stk	438,50 kr	1/1	0 %	438,50 kr	219,25 kr
				<b>Sum</b>	<b>8 748,00 kr</b>	<b>4 373,80 kr</b>

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

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.



# Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 27.08.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	13	<b>Bruksnr.</b>	290	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Leitetrøvegen 34, 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> 139 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 1 070 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 ØInnesseter/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%98Innesseter-Grovkl%c3%b8v%20planbestemmelser%20vedtatt.pdf">https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/84/%c3%98Innesseter-Grovkl%c3%b8v%20planbestemmelser%20vedtatt.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 1 199 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse-frittliggende  <b>Feltnavn</b> BFF68</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 9 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Landbruksformål  <b>Feltnavn</b> LL</p>





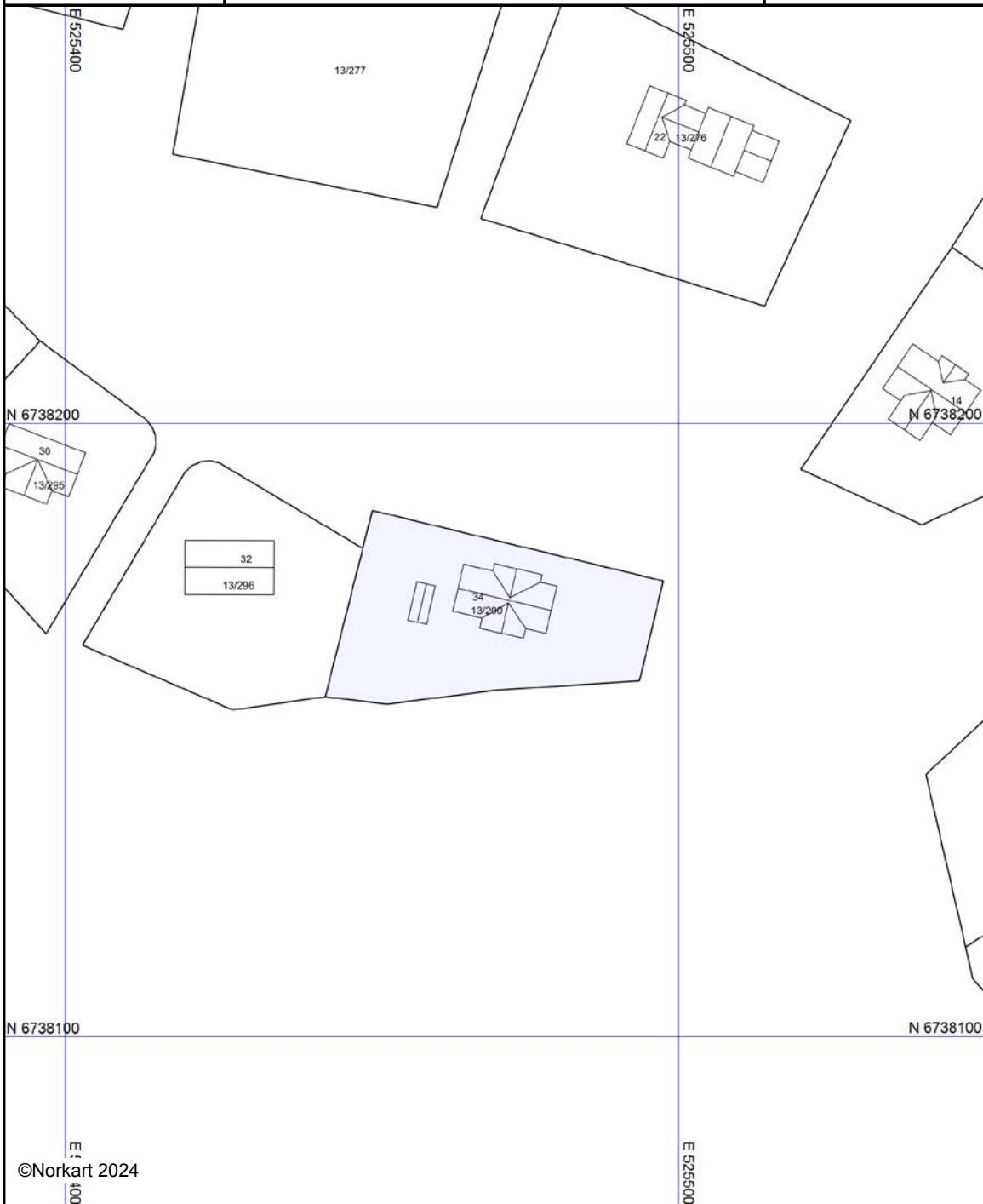
Sør-Aurdal kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 13/290  
Adresse: Leitetrøvegen 34  
Utskriftsdato: 27.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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.

## **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 friluftsmål 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 - Kongevegen

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 veier 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 veier og parkeringsplasser, og utbedring av eksisterende veier. 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 veier 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 veier 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.

**b) Dokumentasjonskrav**

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 terrenngrepet – med høyder på fylling og skjæring i henhold bestemmelsen § 5 a) – visualisert gjennom profil- og snitt-tegninger som viser hyttenes 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 tiliggende 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 vegger innenfor planområde skal siktretanten være 4 m inn fra kanten av veggen og 40 m etter veggen i hver retning.

Innenfor frisiktsonene skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veggers 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

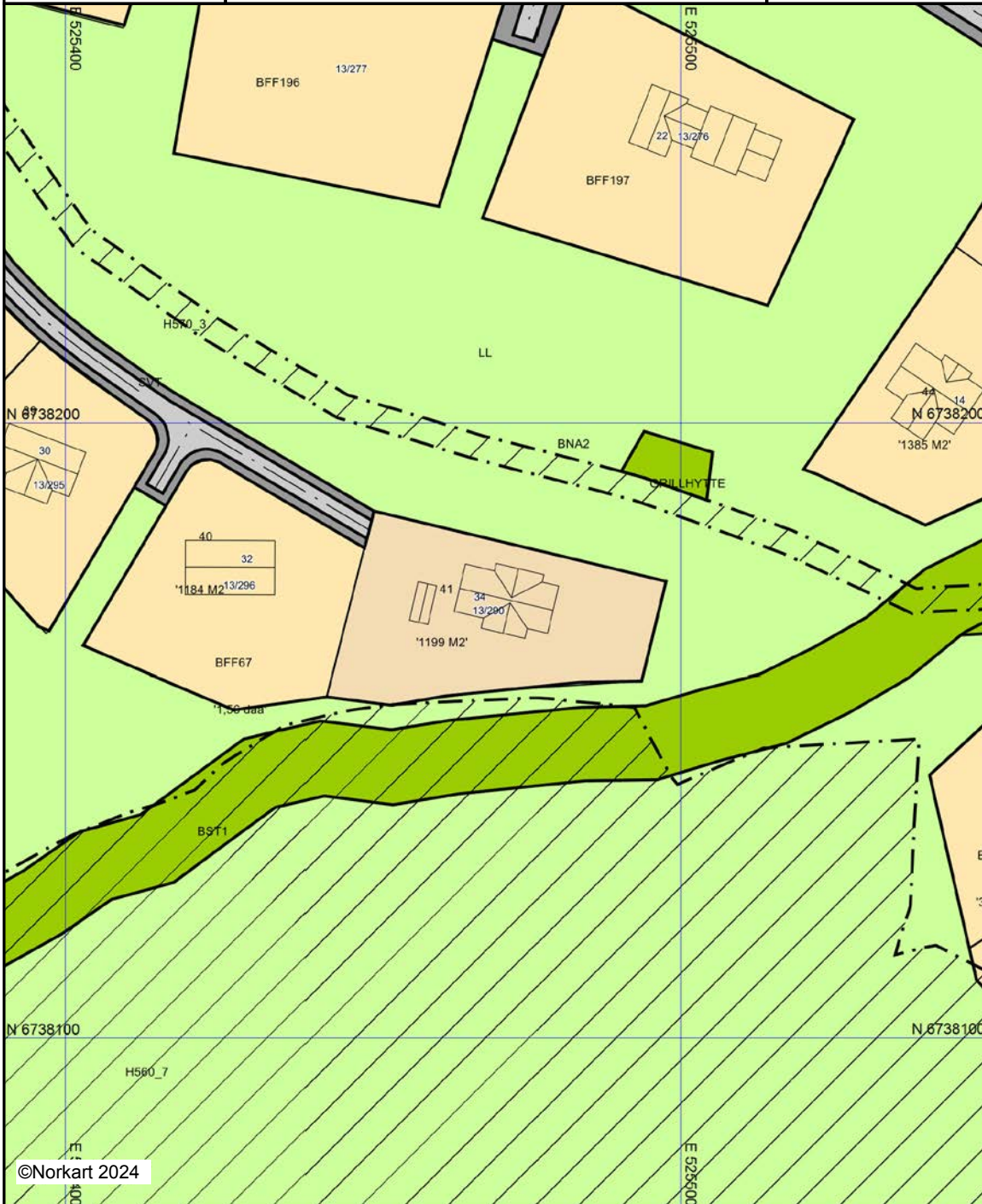
# Reguleringsplankart

Eiendom: 13/290  
Adresse: Leitetrøvegen 34  
Utskriftsdato: 27.08.2024  
Målestokk: 1:1000

N



UTM-32
















©Norkart 2024

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
	Skiløype
	Nærmiljøanlegg
<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>	
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Angitthensyngrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Regulert senterlinje
Abc	Påskrift plantilbehør



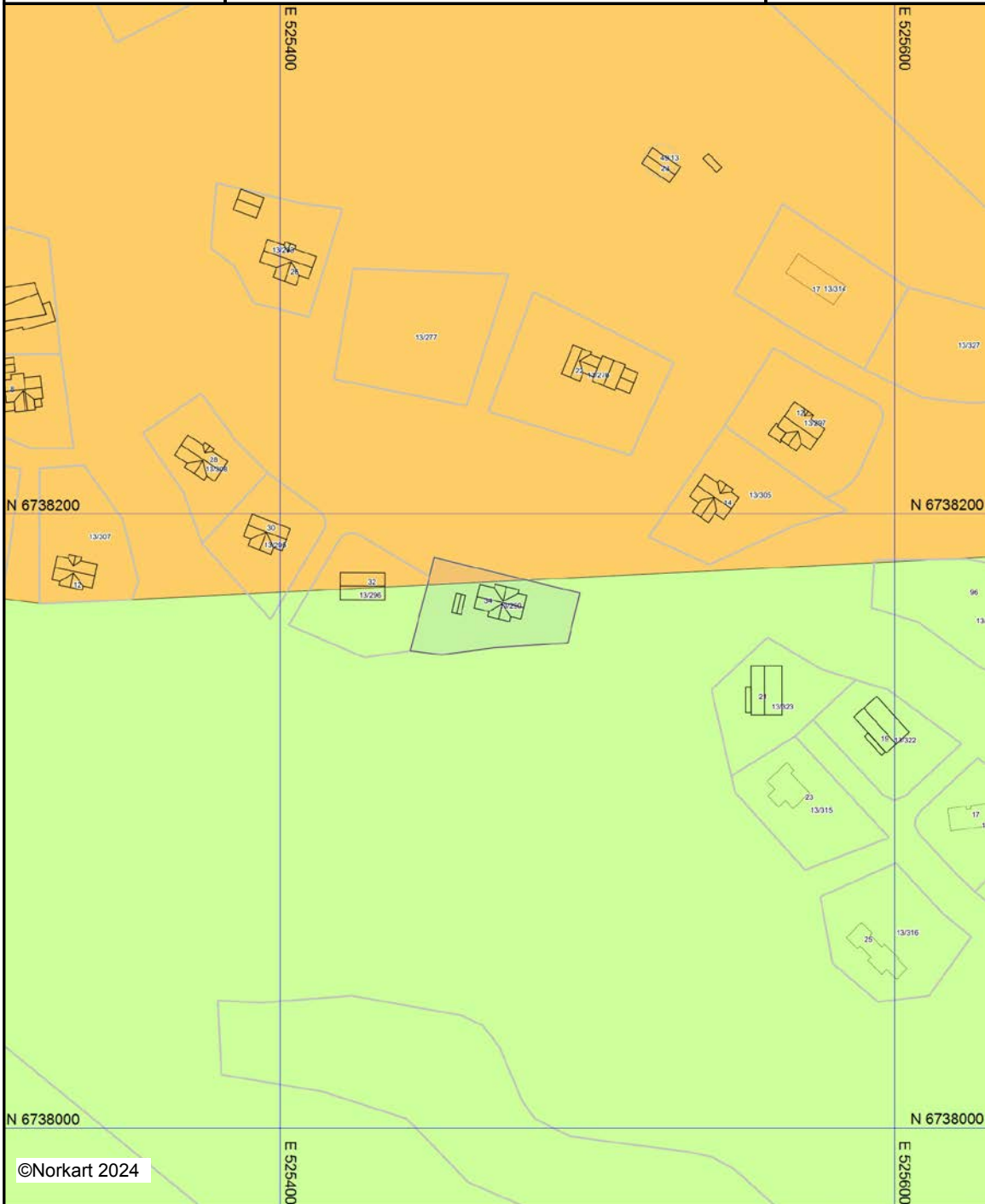
Sør-Aurdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 13/290  
Adresse: Leitetrøvegen 34  
Utskriftsdato: 27.08.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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

<b>Eiendom</b>	3449 13/290		
<b>Utskriftsdato</b>	27.08.2024	<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
- 🚫 FKB-AR5
- 🚫 Naturtyper i Norge - landskap
- 🚫 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 🚫 Verneplan for vassdrag
- 🚫 FKB Tiltak
- 🚫 Løsmasser N50/N250
- 🚫 Radon
- 🚫 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 🚫 Vernskog

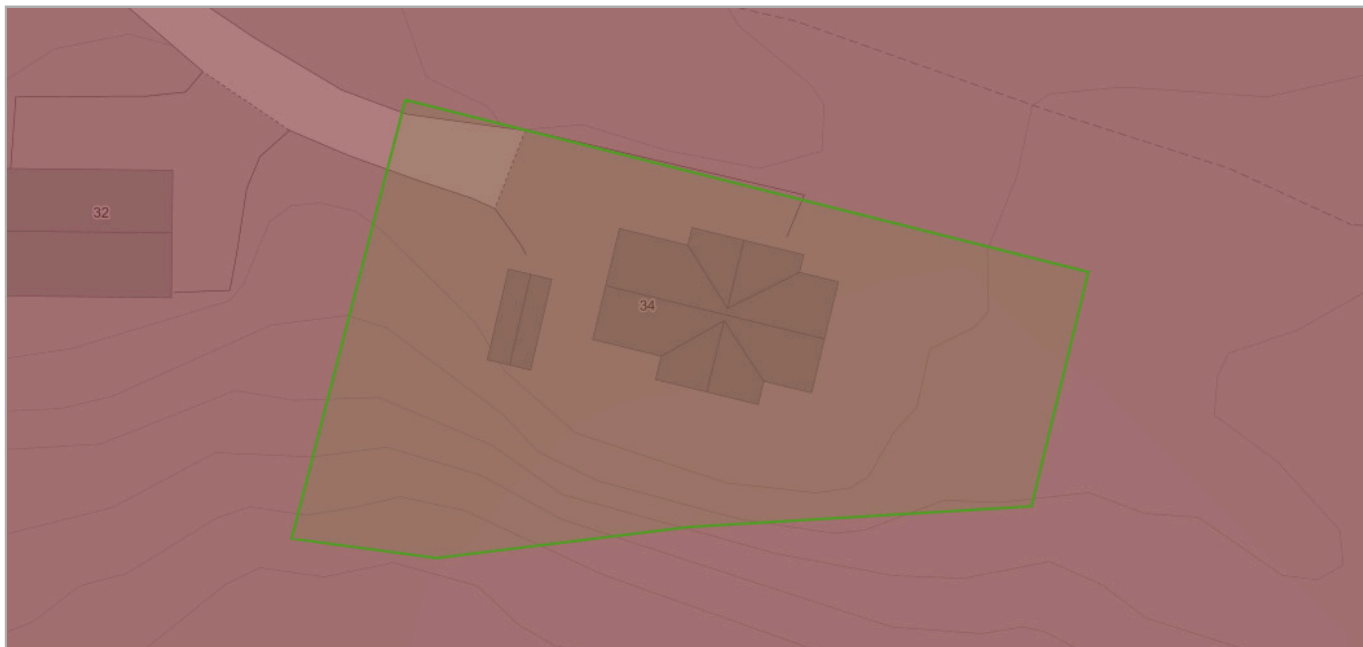
## 84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 🟢 100-meter belte kyst
- 🟢 Akvakulturlokaliteter
- 🟢 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 🟢 Byggeforbudssoner kraftledninger
- 🟢 Fiskeplasser redskap
- 🟢 FKB-bane
- 🟢 Flomsener
- 🟢 Forurenset grunn
- 🟢 Grus og pukk
- 🟢 Hoved- og biled
- 🟢 Inngrepsfrie naturområder
- 🟢 Jordkvalitet
- 🟢 Korallrev
- 🟢 Kulturlandskap - verdifulle
- 🟢 Kulturminner - Fredete bygninger
- 🟢 Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 🟢 Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- 🟢 Låssettingsplasser
- 🟢 Marin grense
- 🟢 Markagrensa
- 🟢 Mulighet for marin leire
- 🟢 Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- 🟢 Reindrift beitehage
- 🟢 Reindrift flyttlei
- 🟢 Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- 🟢 Reindrift oppsamlingsområde
- 🟢 Reindrift reinbeitedistrikt
- 🟢 Reindrift reindriftsanlegg
- 🟢 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 🟢 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 🟢 Reindrift vårbeite årstidbeite
- 🟢 Skredfaresoner
- 🟢 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 🟢 Steinsprang - aktsomhetsområder
- 🟢 Stormflo
- 🟢 Støysoner Avinors lufthavner
- 🟢 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 🟢 Strategisk støykartlegging veg
- 🟢 Tilgjengelighet
- 🟢 Trafikkulykker
- 🟢 Utvalgte naturtyper
- 🟢 Villreinområder
- 🟢 Aktsomhetskart for snøskred
- 🟢 Ankringsområder
- 🟢 Bergrettigheter
- 🟢 Dybde data
- 🟢 FKB-arealbruk
- 🟢 Flom - aktsomhetsområder
- 🟢 Foreslåtte naturvernområder
- 🟢 Grunnvannsborehull
- 🟢 Gyteområder
- 🟢 Hoved- og biled, arealavgrensning
- 🟢 Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- 🟢 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 🟢 Kulturlandskap - utvalgte
- 🟢 Kulturminner - Brannmitteområder
- 🟢 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 🟢 Kulturminner - SEFRAK
- 🟢 Kvikkleire
- 🟢 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 🟢 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 🟢 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 🟢 Naturtyper - DN-håndbok 13
- 🟢 Naturvernområder
- 🟢 Reindrift ekspropriasjon reinkonsesjonsområde
- 🟢 Reindrift høstbeite årstidbeite
- 🟢 Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- 🟢 Reindrift Reinavtaleområde
- 🟢 Reindrift reinbeiteområde
- 🟢 Reindrift reinkonsesjonsområde
- 🟢 Reindrift siidaområde
- 🟢 Reindrift trekklei
- 🟢 Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 🟢 Skredhendelser
- 🟢 Statlig sikra friluftslivsområder
- 🟢 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

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

### Tegnforklaring

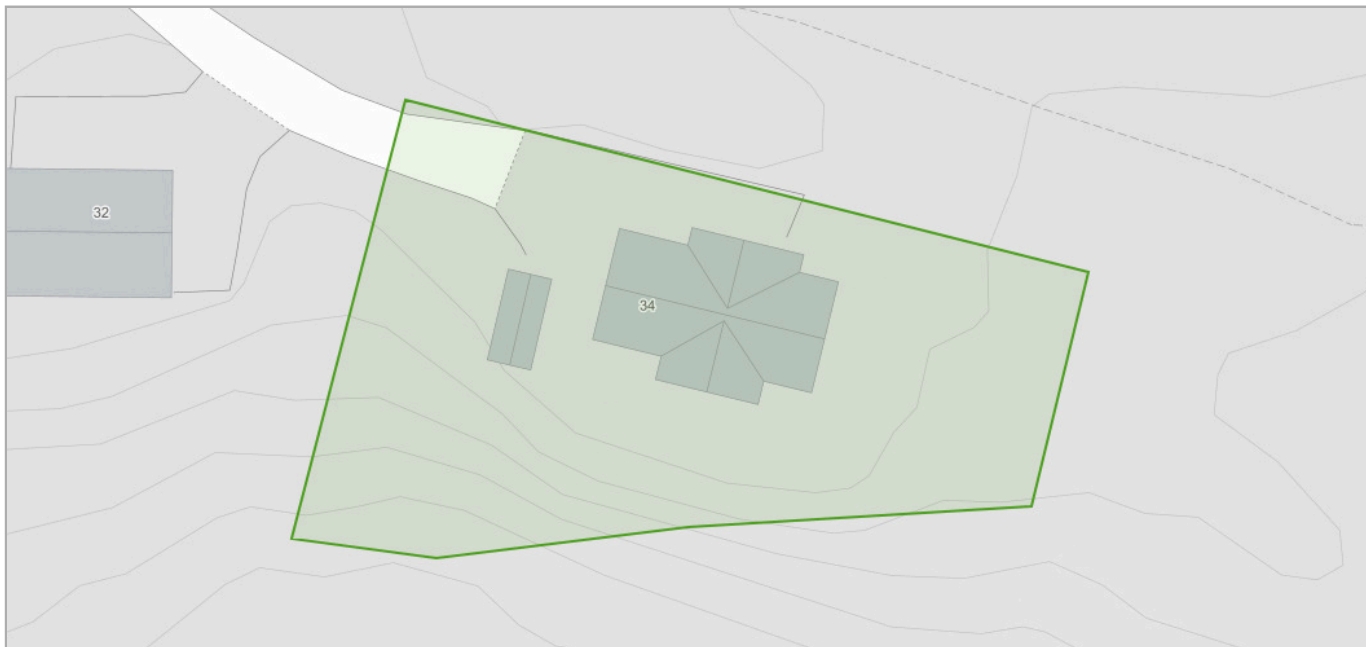
Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

### Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

## FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	27.08.2024
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

### Tegnforklaring

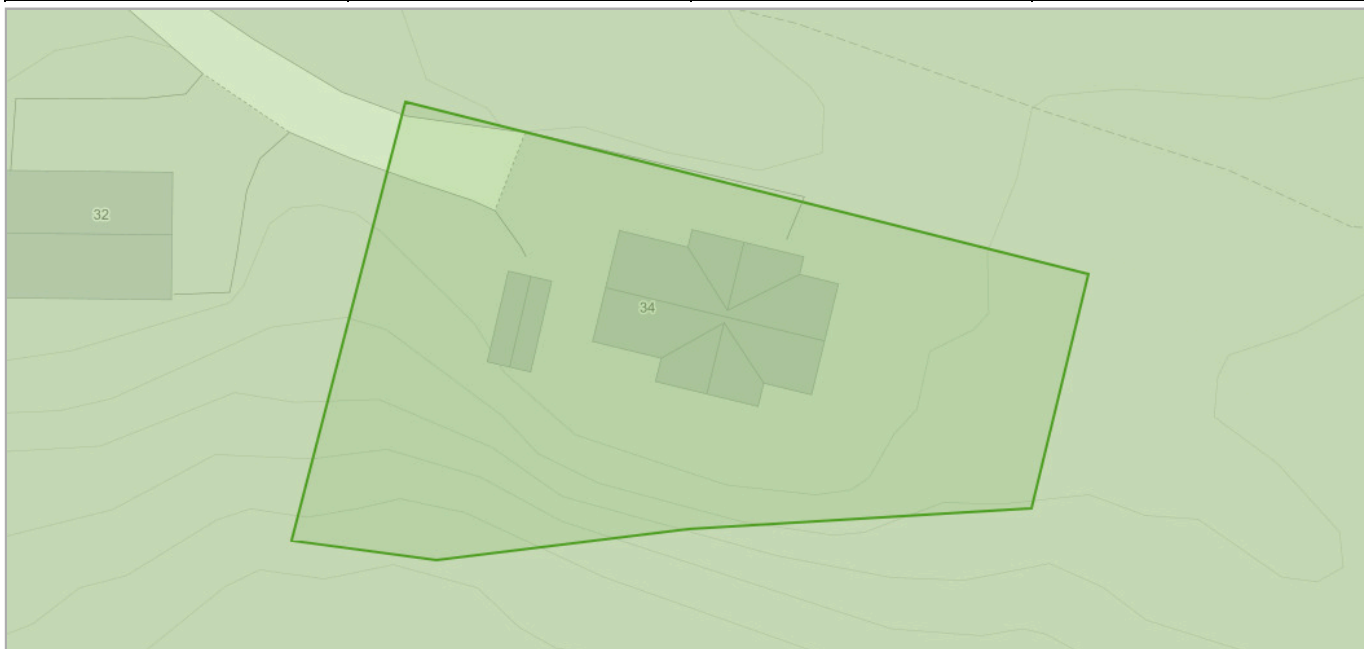


### Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2010727	300826254	nybygg

## FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	27.08.2024
-------	----------	---------	------------



### 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

Skog

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog

## 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-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være 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
Torv og myr

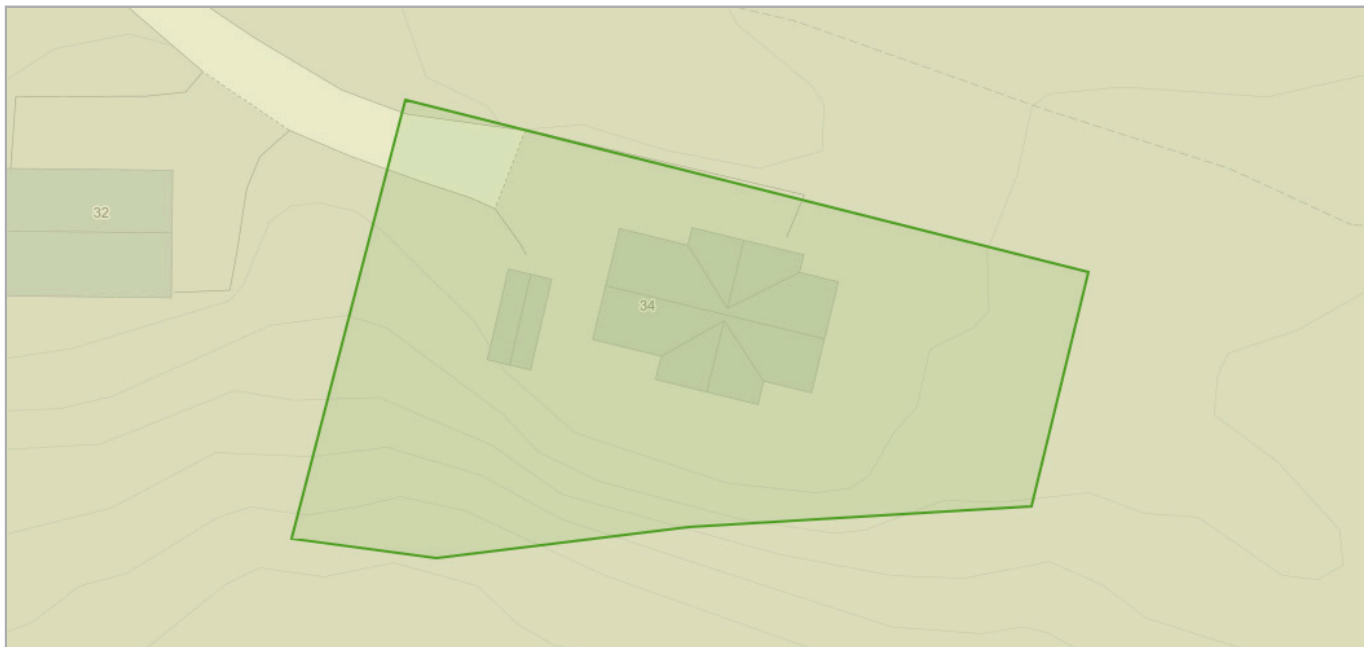
### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial



## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	26.08.2024
-------	----------------	---------	------------



### 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

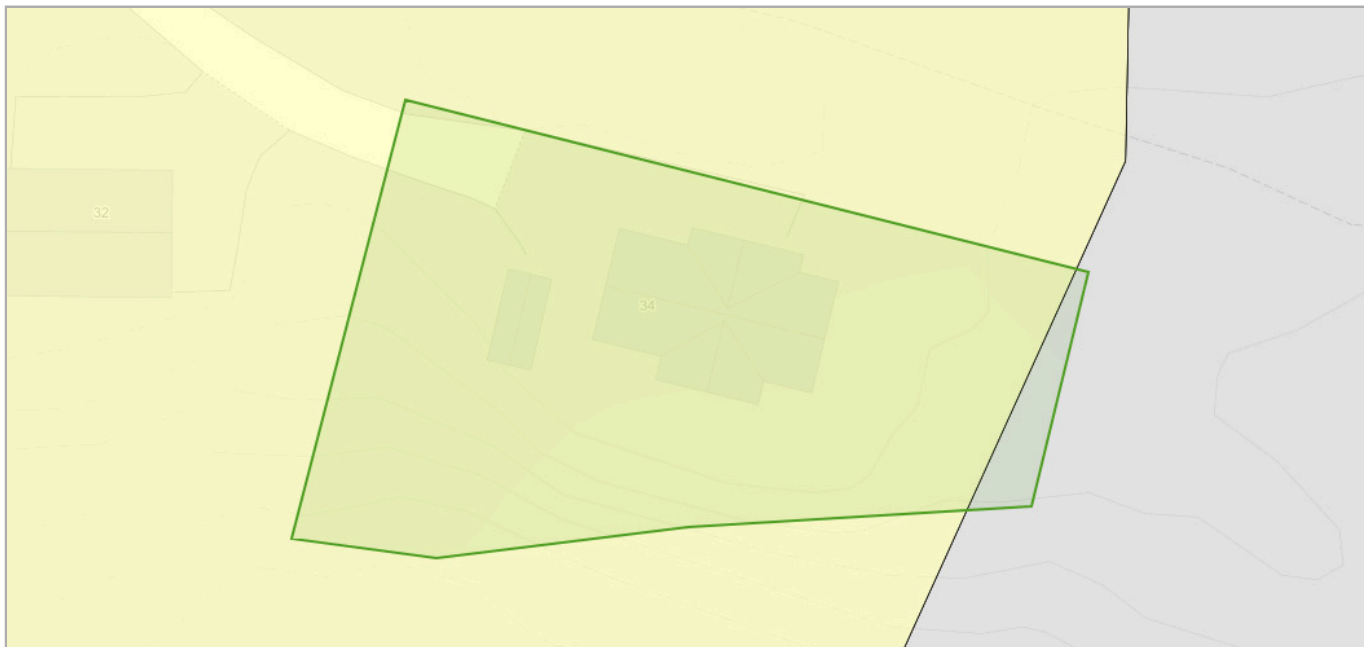
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Middels kupert 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 kjennege 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

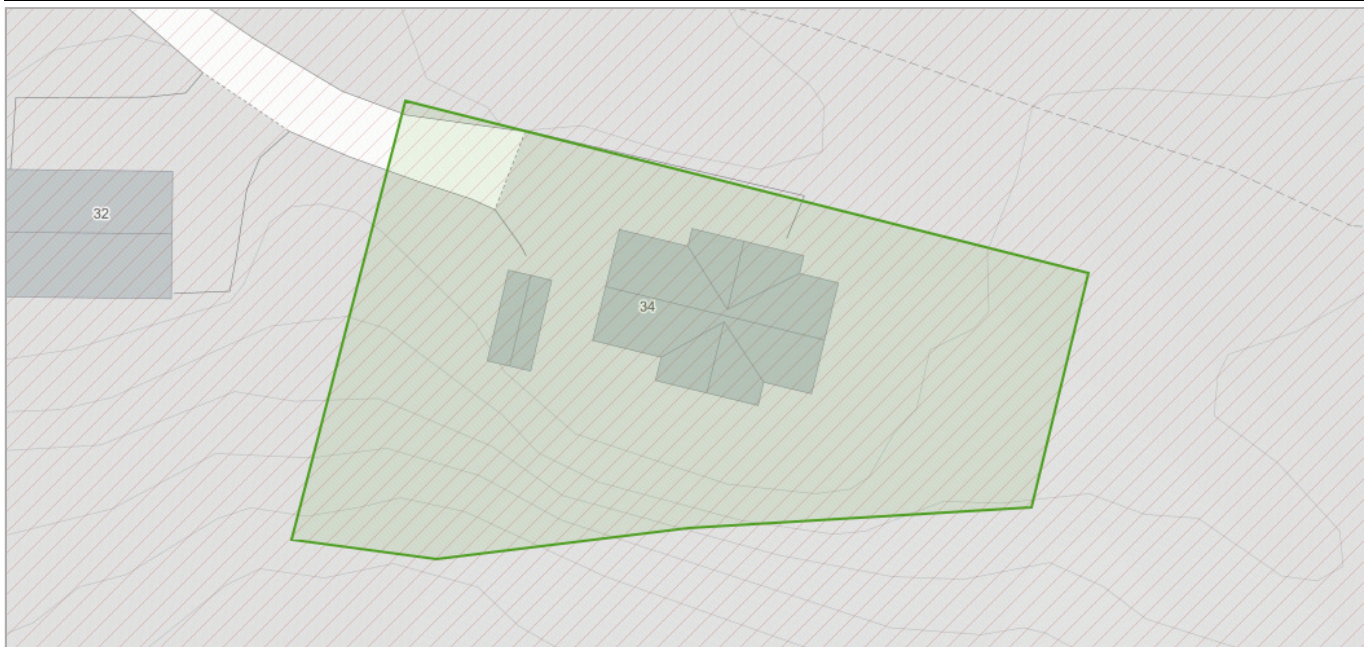
Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav

### Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	27.08.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### 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

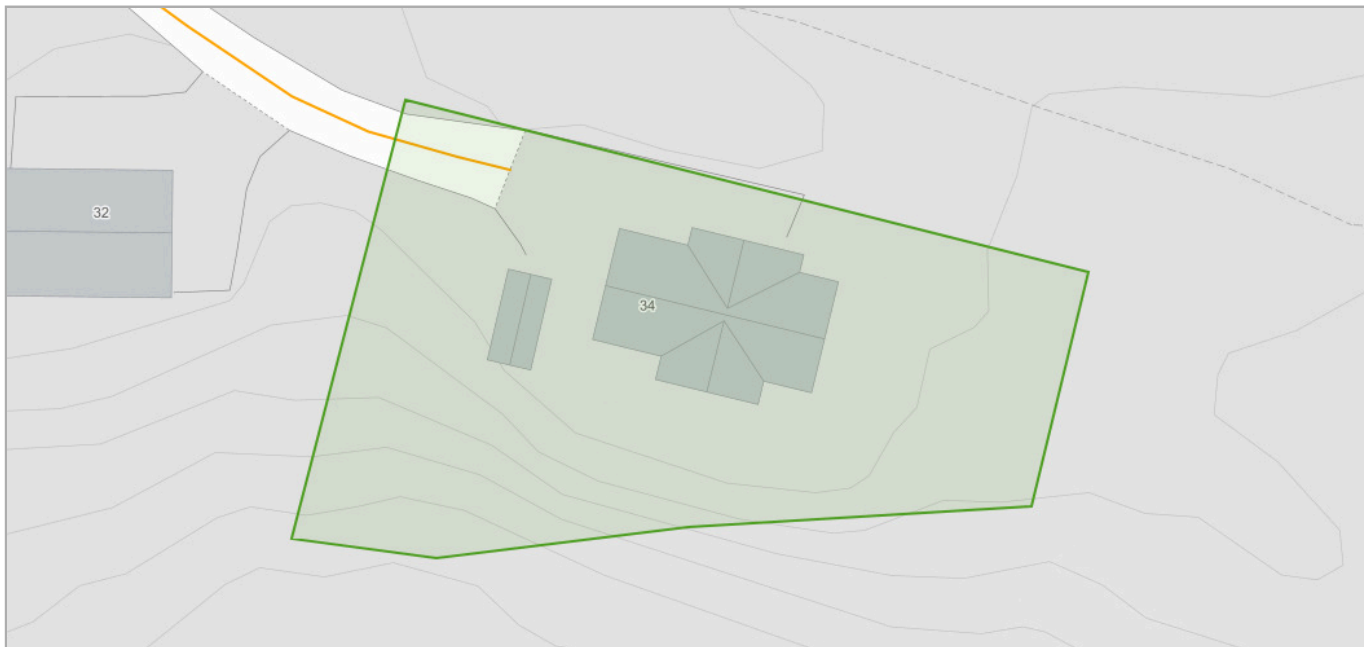
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

### Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
EID	Eid

## Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.08.2024
-------	------------	---------	------------



### 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



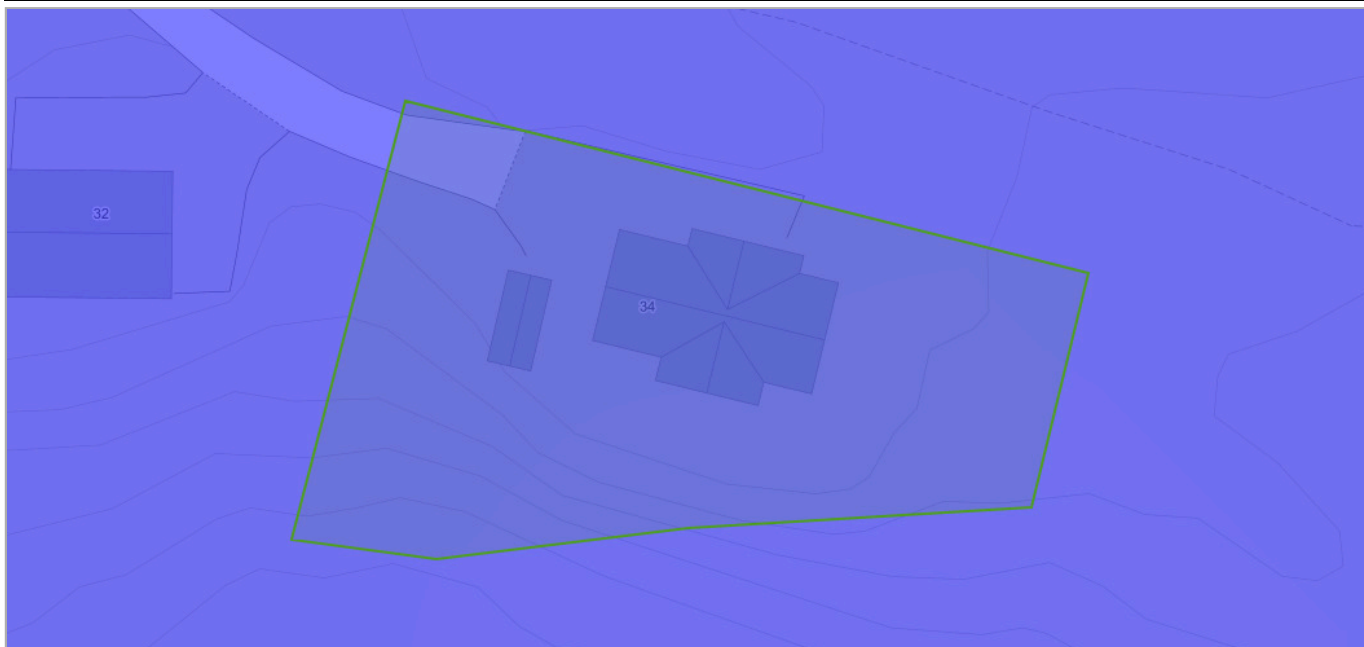
### Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	94209



## Verneplan for vassdrag

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	26.08.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### 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

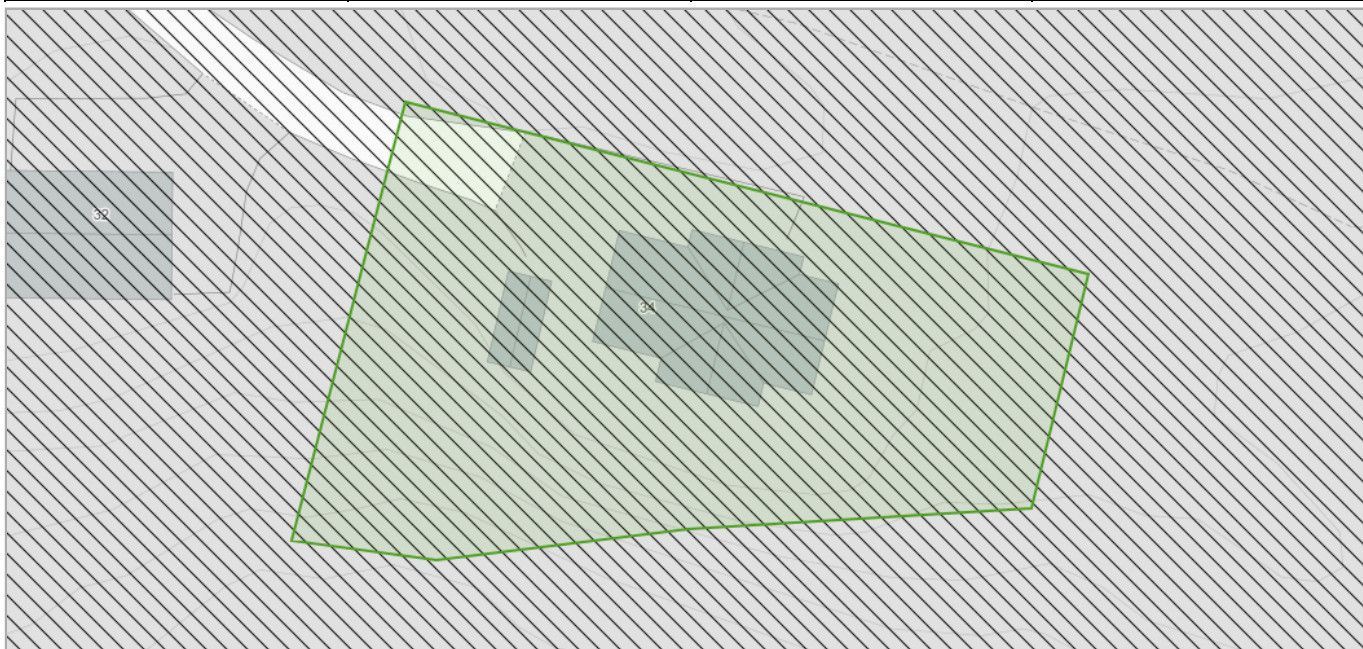
Verneplan for vassdrag
<span style="color: blue;">■</span> Verneplan for vassdrag

### Objekter

Navn
Hølera

## Vernskog

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



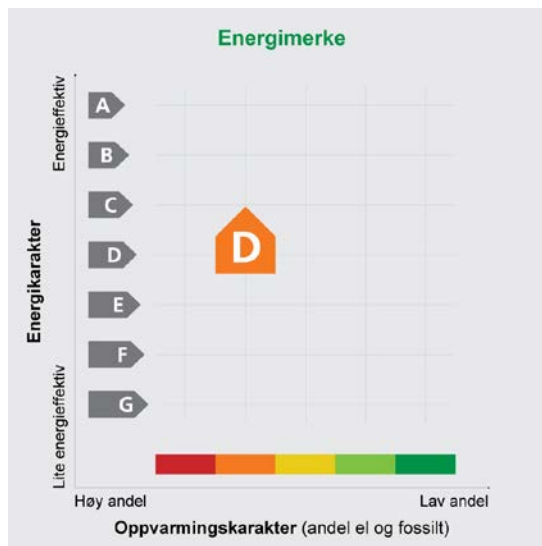
### Om datasettet

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

Adresse	Leitetrøvegen 34
Postnr	2930
Sted	Bagn
Leilighetsnr.	
Gnr.	13
Bnr.	290
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300826254
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1419613
Dato	05.07.2022



Innmeldt av Sivil Ingeniør Marius Bakken AS v/ Marius Bakken

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Tove K. Berg / Aktiv

---

**Fra:** Ingunn Dokkebakke <ingunn.dokkebakke@sae.no>  
**Sendt:** onsdag 28. august 2024 13:46  
**Til:** Tove K. Berg / Aktiv  
**Kopi:** Sør Aurdal Energi Arkiv  
**Emne:** SV: Rekvisisjon info e-verk - 1201240131

Hei

Det har ikke blitt foretatt noe tilsyn i Leitetrøvegen 34 siden fritidsboligen ble koblet til den 27.10.2021.

Forbruket i 2023 var på 7143 kWh.

Mvh  
Sør Aurdal Energi AS

Ingunn Dokkebakke  
Kundekonsulent

Tlf.: 61 34 74 00/mobil: 41458432 Epost: [ld@sae.no](mailto:ld@sae.no)

Informasjon i denne e-posten, inkludert eventuelle vedlegg, kan være strengt fortrolig. All form for bruk, publisering, videresending, kopiering eller det å foreta seg noe basert på denne informasjonen kan være ulovlig. Hvis du ikke er den tiltenkte mottaker av e-posten, ber vi om at e-posten slettes og at vi blir kontaktet.



---

**Fra:** Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>  
**Sendt:** tirsdag 27. august 2024 16:24  
**Til:** Sør Aurdal Energi Firmapost <post@sae.no>  
**Emne:** Rekvisisjon info e-verk - 1201240131





Skatteetaten

Dato  
27.08.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3449 SØR-AURDAL**

Gnr 13          Bnr 290          Fnr 0          Snr 0

#### Eiendommens adresse:

Leitetrøvegen 34, 2930 BAGN

**Formuesverdi for inntektsåret 2022:**      kr 1 687 500

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## Utskrift fast eiendom

---

**Gårdsnummer 13, Bruksnummer 290 i 3449 SØR-AURDAL kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

27.08.2024 kl. 16.05

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

27.08.2024 kl. 16.03

---

**Adresse (r) :**Gateadresse: **Leitetrøvegen 34**Gatenr: **1047**Kommune: **SØR-AURDAL**Postkrets: **2930 BAGN****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**2020/2810060-1/200 30.07.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 716 875

Omsetningstype: Fritt salg

**JOHANSEN CATHRINE**

FØDT: 18.12.1978 IDEELL: 1/2

**JOHANSEN LASSE**

FØDT: 31.01.1975 IDEELL: 1/2

**Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**2024/1854152-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER**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:**

1925/900586-1/21 21.03.1925

**UTSKIFTING**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3449 GNR: 13 BNR: 289

1966/1611-1/21 20.05.1966

**BESTEMMELSE OM VANNRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 20 BNR: 3

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3449 GNR: 13 BNR: 289

1984/2607-4/21 27.06.1984

**BESTEMMELSE OM VEG**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 27.08.2024 16:05 - Sist oppdatert 27.08.2024 16:03

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 3

Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 13 BNR: 289

1996/5947-2/21 30.12.1996

**BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 13 BNR: 259  
Bestemmelse om vannrett  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 13 BNR: 289

2007/5408-1/21 10.09.2007

**ERKLÆRING/AVTALE**  
Bestemmelse om adkomstrett  
Gjelder Ølnesstølen  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av kabler -  
høyspent og  
lavspent  
Bestemmelser om utbedring av skader etter  
anleggsarbeide/vedlikehold  
Gjelder fra 01.07.2007  
Engangsvederlag: NOK 2.200,-  
Rettighetshaver: Sør-Aurdal Energi BA - 954 226 883  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 13 BNR: 289

2020/2810060-2/200 30.07.2020  
21:00

**BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I  
VELFORENING/HUSEIERFORENING**

2020/2810060-3/200 30.07.2020  
21:00

**ERKLÆRING/AVTALE**  
Rettighetshaver: GRUNNEIGARLAGET I BAGN OG REINLI SA  
ORG.NR: 970 550 127  
Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift

2020/2810060-4/200 30.07.2020  
21:00

**ERKLÆRING/AVTALE**  
Bestemmelse om årlig avgift i forbindelse av drift  
av renseanlegg/vann

2024/1854152-1/200 26.08.2024  
11:59

**PANTEDOKUMENT**  
Beløp: NOK 5 640 000  
Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
ORG.NR: 979 870 167  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1854152-2/200 26.08.2024  
11:59

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN  
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**  
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
ORG.NR: 979 870 167  
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

2020/2689694-1/200 02.07.2020  
18:32

**REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 13  
BNR: 289  
ELEKTRONISK INNSENDT

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



LANDBRUKSDEP.	
JA	
Jr. 001756	-7.2.66
Ark. nr.	Bch.

Pagbok nr. 1611 19<sup>66</sup> 20/5  
 Vidres sorenkrivarembete

Til innhefting i panteboka.

### Skjøte.

Undertegnede Thorleif Lute

Bagn

født 13/11-27  
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Håkon Martinsen

Tomter

født 22/3-20  
(Datum og årstall)

Tomt av min/~~vår~~ eiendom Brukkestølen

g.nr. 20 br.nr. 1 av skyld mk. i Sør-Sturdal herred')  
nemlig Lykkebu gnr.20, bnr.3, av skyld 1 øre i Sør-Aurdal  
matr.nr. i')

for en kjøpesum stor kr. 2000.00

som er avgjort på omforenet måte.

Rekt til van og arig til Høyden på  
iierens iindom

Kjøperen skal rekke og etter  
bestemmelser om pantlegging av  
sjøtt og avfall, arlag av nyar,  
skifer, kull og ledning av m. k.



\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Bagn den 6 August 1965  
 Thorleif Leite  
 (Uptederens underskrift)

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

Martin Leite Marie Leite

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-  
 fullmektig, namsmann, namsmannfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-  
 fullmektig 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 formuesfor-  
 hold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Bagn den 6-8-65

Til vitterlighet:

1. Martin Leite
2. Marie Leite

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes.

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

Kopi.

Dagbok nr. 2607/1984 23/6  
Valdres sorenskriverembete

bok nr. 2607/1984 23/6  
1984 sorenskriverembete

Kontraktformularet er utarbeidet av Norges Bondelag.  
Kontrakten føres på leger hos  
Landbruksforlaget, Boks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Ettertrykk forbudt

Ettertrykk forbudt

Registerbetegnelse for tomten: Gnr. 20, Bnr. 1, Fester. 1.

Samtykke er gitt i sak nr. P. 112/1983 G i Oppland fylkeslandbruks-  
styre. Hovedbølets gnr. bnr. er 49/3. *nr* LANDBRUKSKONTORET 2/3-83  
Jordbruksstaten, Sør-Aurdal  
2930 BAGN *Hyttetomt*

# FESTEKONTRAKT

Eierens navn: LEITE THORLEIF

Adresse: 2930 Bagn

Festerens navn: SÆTEREN KNUT BONAN

Adresse: Rute 2012 Hønefoss

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. **Tomt.**  
Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom BRETTESTØLEN, gnr. 20 bnr. 1  
S Aurdal kommune for tidsrommet fra 1/1 1982 til 31/12 81

Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand. Krav herom må festeren framsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomta er avmerket i terrenget enten som a eller b nedenfor. Beliggenheten framgår ellers av vedheftede kartskisse:

med peler i hjørnene og ellers som vedlagte kartskisse.

a) Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. ....

b) Tomta er avmerket i terrenget med peler i tomtehjørnene.

Krav om forlengelse av festekontrakten for tiden 1/1-1982  
til 31/12-2001 sendt Thorleif Leite i rekommandert brev  
6 nov 1981.

Hønefoss 6/11-1981

*[Signature]*  
Knut Bonan Sæteren

**2. Festeavgift.**

Festeavgiften er kr. <sup>300</sup>..... for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. <sup>300</sup>..... pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut.

Festeavgiften indeksreguleres hvert femte/tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.

Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1 kan hver av partene kreve full revisjon av festeavgiften etter prisnivået i distriktet.

I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.

**3. Bebyggelse.**

Festeren har rett til å fore opp én bygning (hytte) som skal plasseres

a) slik at pelen i terrenget faller innenfor hytta.

b) innenfor pelene i tomtehjørnene.

Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe farger må ikke brukes på noen del av hytta.

**4. Renovasjon.**

Avfall og kloakk må ikke forurense noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenere omgivelsene.

Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende renovasjon, kloakkering m. v.

**5. Atkomst.**

Fester gir rett til rimelig atkomst til fots over eierens eiendom, og likeledes leilighetsvis framkjøring av proviant etc. Slik ferdsel må ikke sjenere driften av eiendommen.

For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

**6. Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.**

Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde og ikke i vesentlig grad forandre områdets karakter. Festeren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarks-karakter. Materialtransport m. v. må skje slik at sør i terrenget unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m. v.

Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.

Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom.

Fester endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. I spesielle tilfeller kan gjørdet til vern av hytte mot beitedyr settes opp.



**7. Forretningsmessig virksomhet.**

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta, så som varesalg, herbergevirksomhet o.l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

**8. Bebyggelse m. v. i nabolaget.**

Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tommeplasser for avfall m. v., forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.

**9. Salg m. v.**

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt.

**10. Regler for festetidens utløp.**

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning.

**11. Regler ved mislighold.**

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdslovens § 3, punkt 9. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnlatelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6 snarest mulig etter mottatt krav om dette.

Eieren kan, om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forentes med 6 % p.a.

Grunneieren har 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og andre krav med rett til tvangsauksjon uten salgs mål. Festeren kan kreve denne panterett fratatt mot å stille bankgaranti eller annen fullstet sikkerhet for tilsvarende beløp.

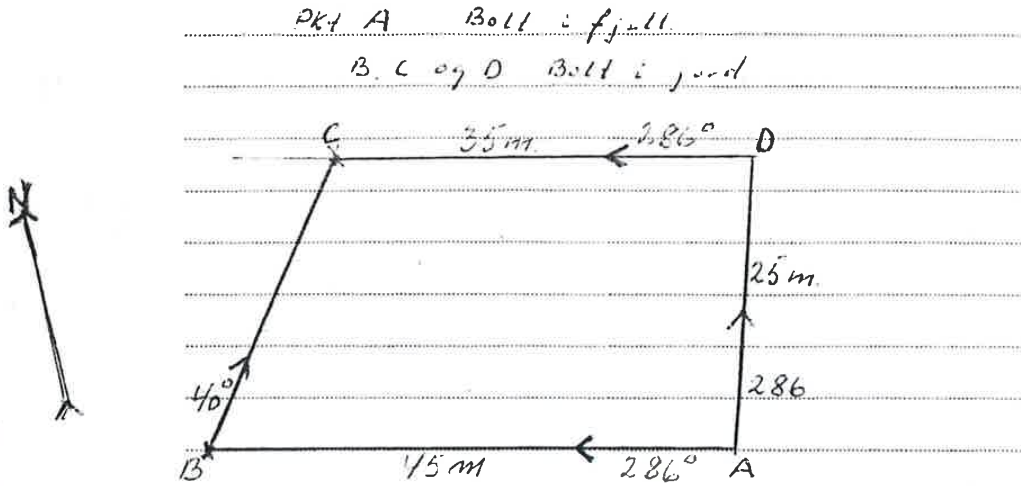
Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytta eller til tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

**12. Omkostninger.**

Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til tinglysing og stempling av kontrakten samt konsesjon, bæres av festeren.



13. Særbestemmelser, som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.



Grensen A-B og A-D følger gjerdet og  
rett linje videre.

Grense oppganger foretatt  
3/8-1983. Thorleif Leite om hjørne punkter. K. B. Saksa

14. Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

Bagn	1/7-72
Sted	Dato
Thorleif Leite	K. B. Saksa
Eier	Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

1. Marie Leite  
2. Martin Leite

Returneres til:

 Advokat Finn Grøstad  
 Postboks 4  
 3520 JEVNAKER

**REGISTRERT**
**Skjøte<sup>1)</sup>**
**3 0 DES. 1996**
**SORENSKRIVEREN I VALDRES**

 Dagboknr.: 2947

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>				
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.   Ideell andel
0540 Sør-Aurdal	13	259		1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhet	<input type="checkbox"/> 1. Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebyggd			
Bruk av grunn	<input type="checkbox"/> Bolig- B eierdom	<input checked="" type="checkbox"/> Fritids- F eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/ V kontor	<input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet
Type bolig	<input type="checkbox"/> Frittligg. FB onebolig	<input type="checkbox"/> Tomanns- TB bolig	<input type="checkbox"/> Rekkehus/ RK kjede	<input type="checkbox"/> Blokk- BL leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet


2. Kjøpesum	
Kr 0,-	Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input checked="" type="checkbox"/> 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>
Kr 25.000,- - tjuéfemtusen kroner 00/100 -

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
0,9,0,7,4,3	Harald Lybekk	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
2,6,0,9,2,7	Magnhild James	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
 Doknr: 5947 Tinglyst: 30 12 1996 Emb: 021 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Rett fotokopi bekreftes  Advokatene Buttingsrud, Rohr Torp, Grøstad & Buttingsrud Mathiesen <i>Kari Nordby</i>



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):  
 «ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v.** <sup>5)</sup>


1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

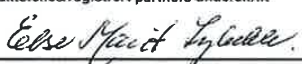
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**


Sted, dato  
 Bagn 20.12.1996

Utsteders underskrift <sup>6)</sup> | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
 Harald Lybekk


Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
 20.12.  Else Marit Lybekk

<sup>7)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
 INGUNN HELLAND

Adresse Rute 548 2930 BAGN.

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
 KARI HELLAND

Adresse 2930 Bagn

Bortfesteres underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Rotfotokopi bekreftes.

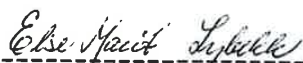
Advokatene  
 Buttingsrud, Rohr Torp, Grøstad  
 & Buttingsrud Mathiesen

Kari Nordby

## 6. SÆRSKILTE AVTALER.


1. Som eier av gnr. 13, bnr. 6 i Sør-Aurdal, gir undertegnede Harald Lybekk kjøper Magnhild James - som eier av gnr. 13, bnr. 259 i Sør-Aurdal - rett til å utta vann til egen planlagt fritidsbolig fra oppkommet i grenseområdet mellom gnr. 13, bnr. 6 og gnr. 13, bnr. 259. Rettighetshaver har rett til å leggje - og ha liggende - vannledning fra nevnte oppkomme fram til fritidsboligen. Rettighetshaver skal reparere og rydde etter eventuell graving - dersom slik graving er nødvendig i forbindelse med legging av vannledning.
2. Harald Lybekk gir, som eier av gnr. 13, bnr. 6 i Sør-Aurdal - dertil Magnhild James - som eier av gnr. 13, bnr. 259 i Sør-Aurdal - veirett over sin eiendom gnr. 13, bnr. 6. Nevnte vegrett gjelder en strekning på ca. 200 m over gnr. 13, bnr. 6 - hvilket er den siste strekningen frem til gnr. 13, bnr. 259.  
  
For å komme fram til nevnte spesifiserte vegstrekning er det nødvendig å nytte andre veger - herunder bomveg og annen vegstrekning over gnr. 13, bnr. 259. Vegretten gjelder ikke for nevnte veger/strekninger, men altså kun for den siste strekningen på 200 m.
3. Ovennevnte rettigheter til vann og vei følger den som til en hver tid er eier av gnr. 13 bnr. 259 i Sør-Aurdal.


Bagn, 20. 12. 1996

  
-----  
Else Marit Lybekk

  
-----  
Harald Lybekk

Jeg /vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

  
-----  
Vitne 1: Rute 548  
Adresse: 29 30 BAGN

  
-----  
Vitne 2:  
Adresse: 2930 Bagn

Rett fotokopi bekreftelse

Advokatene

Buttingsrud, Rohr, Topp, Øststad  
& Buttingsrud Mathiesen  


Doknr: 5408 Tinglyst: 10.09.2007 Emb: 021  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

nm. pkt. 1-5, 7

## AVTALE

TINGLYST

10 SEPT. 2007


VALDRES TINGRETT  
DAGBOKNR.: 5408

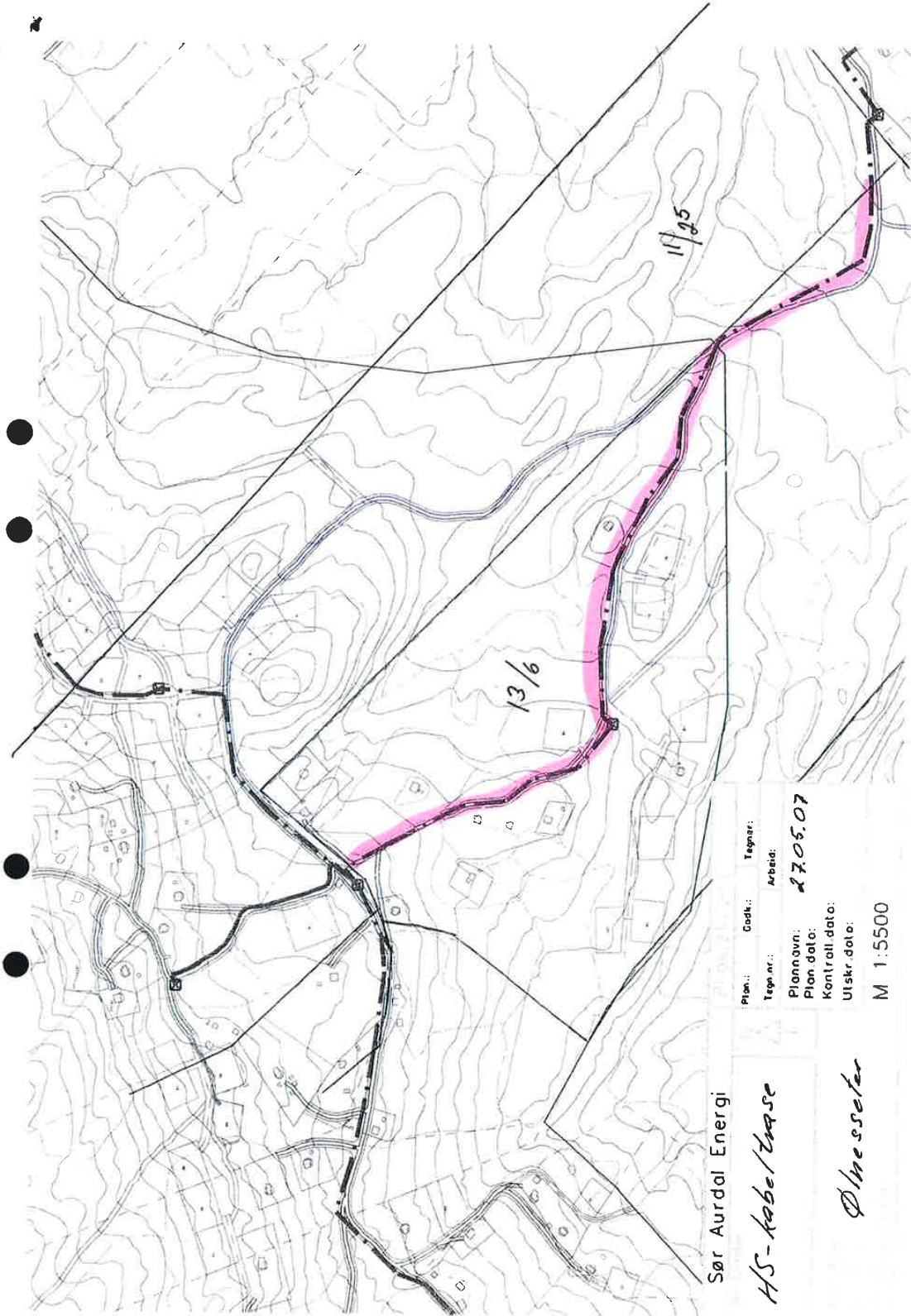
Ingunn Lybekk Bertelrud, 2930 Bagn og Sør Aurdal Energi BA org. nr. 954 226 883 har i dag inngått følgende avtale:

1. Ingunn Lybekk Bertelrud som eier av gnr. 13, bnr. 6 i Sør Aurdal, gir Sør Aurdal Energi BA rett til å plassere og ha stående en transformatoriosk på gnr. 13, bnr. 6, Ølnesstølen. Se vedlagte kartskisse datert 27.05.2007.
2. Avtalen omfatter traseer og plassering av transformatoriosk som vist på kartet som følger denne avtalen med rett for Sør Aurdal Energi BA til framføring av nødvendige kabler, høyspent og lavspent.
3. Avtalen gjelder også rett til ferdseil knyttet til plassering og senere vedlikeholds- og inspeksjonsarbeide.
4. Etter anleggsarbeidet og etter senere vedlikehold skal området pyntes opp, og overflødig materiell fjernes og eventuelle skader utbedres. Grunneier holdes skadesløs og fritatt for omkostninger av arbeid med anleggene som initieres av anleggseieren eller offentlig myndighet.
  - Tømmer og ved som felles ifm etablering eller senere vedlikehold transporteres til veg og legges på plass anvist av grunneieren.
  - I forbindelse med anleggsarbeidet og senere vedlikeholdsarbeider skal det tas hensyn til dyr på inngjerdet beite slik at disse ikke skades eller kommer bort.
5. Avtalen gjelder fra 01.07.2007 og i den tid Sør Aurdal Energi BA har bruk for anleggene.
6. Dersom Sør Aurdal Energi BA skulle komme til å fjerne anlegget, vil grunnen kunne disponeres av eieren.
7. For denne retten betaler Sør Aurdal Energi BA et engangsbeløp stort, kr. 2200.-, kronertotusentohundre00/100.
8. Omkostninger ved tinglysning av denne avtalen betales av Sør Aurdal Energi BA.

Avtalen er utstedt og underskrevet i to eksemplarer, ett til hver av partene.


Sted: Garthus, den 17.8.07

  
Sør Aurdal Energi BA  
Nils Martin Sætrang  
Eier av gnr.13 bnr. 6  
01.04.74





**Skjøte<sup>1)</sup>**

Rekvirentens navn EiendomsAdvokaten i Valdres AS Adresse Valdresvegen 6 Postnr.   Poststed 2900   Fagernes (Under-) organisasjonsnr./fødselsnr.   Ref.nr. 990983054	Plass for tinglysningsstempel  Doknr.: 2810060 Tinglyst: 30.07.2020 STATENS KARTVERK
--	---

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

<b>1. Eiendommen(e)<sup>2)</sup></b>							
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel	
3449	Sør-Aurdal	13	290			1/1	
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av lesteretten			<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser			<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d			<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhet							
<input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd							
Bruk av grunn							
<input type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet							
Type bolig							
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet							
<b>2. Kjøpesum</b>							
kr 716.875					Utløst til salg på det frie marked		
					<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Omsetningstype							
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifte-oppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet							
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte							
<b>3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup></b>							
kr 716.875							
<b>4. Overdras fra</b>							
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>		Navn			Ideell andel		
010474 [redacted]		Ingunn Lybekk Bertelrud			1/2		
<b>5. Til</b>							
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>		Navn			Føst bosatt i Norge		
310175 [redacted]		Lasse Johansen			<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
181278 [redacted]		Cathrine Johansen			<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>6. Særskilte avtaler</b>							
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses							
*Tomteeier er forpliktet til å være medlem i velforeningen i området og betale medlemsavgift. Tomteeier plikter å betale en årlig avgift til Grunneigarlaget i Bagn og Reinli SA (970 550 127). Driften av renseanlegget/vann drives etter kommunale retningslinjer med selger, som ansvarlig for renseanlegget og driften. I denne sammenheng belastes den enkelte kjøper/hytteieier for en årlig avgift til denne driften etter de (forts s 2)							
Dato		Utstederens underskrift					

Denne tinglysningsgjenpart er en korrekt gjengivelse av det dokument som skal tinglyses.

Andre avtaler (som <del>ikke</del> skal tinglyses) (forts fra s 1) tariffer som Sør-Aurdal kommune til enhver tid benytter i avgifter for vann og avløp.		
<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon<sup>5)</sup></b> Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.		
Dato	Sted	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
<b>8. Erklæring om sivilstand mv.<sup>6)</sup></b>		
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei    Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei    Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei    Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
<b>9. Underskrifter og bekreftelser</b>		
Dato	Sted	
22/6-20	Holera	
Utsteders underskrift <sup>7)</sup>	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
<i>Ingunn Lybekk Bertelrud</i>	Ingunn Lybekk Bertelrud	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
<i>Ragna Bang-G.</i>	RAGNA BANG-GARÅSEN, ADVOKAT	
Adresse		
2100 Fagernes.		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
	Advokat Bang AS Org.nr 990 970 660 mva ADVOKAT RAGNA BANG-GARÅSEN Valdresvegen 6, 2300 Fagernes tlf. 61 36 56 70 – ragnabang@fagernesadvokat.no	
Adresse		
Bortfesteres underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Dato	Utstederens underskrift	

GA-5400 B

Skjøte

Side 2 av 2



\*deell andel 1/1

# Nabolagsprofil

Leitetrøvegen 34

## Høyde over havet

896 m



## Offentlig transport

Bagn Circle K Linje 311, 331	15 min	11.7 km
Tingvoll Bagn Linje 310, 311	15 min	11.7 km

## Avstand til byer

Gjøvik	1 t 24 min
Oslo	2 t 31 min

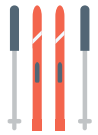
## Ladepunkt for el-bil

Bagn	15 min
Recharge Coop Prix Bagn	15 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 23 m



Alpin

- Stavadalen skisenter
- Kjøretid: 25 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

Hellebekk turistsenter	12 min
Reinli Stavkyrkje	18 min
Valdres Golfklubb	35 min

## Sport

Reinli skule gymsal Aktivitetshall	17 min	10.1 km
Reintun Forsamlingslokale Aktivitetshall	18 min	10.1 km

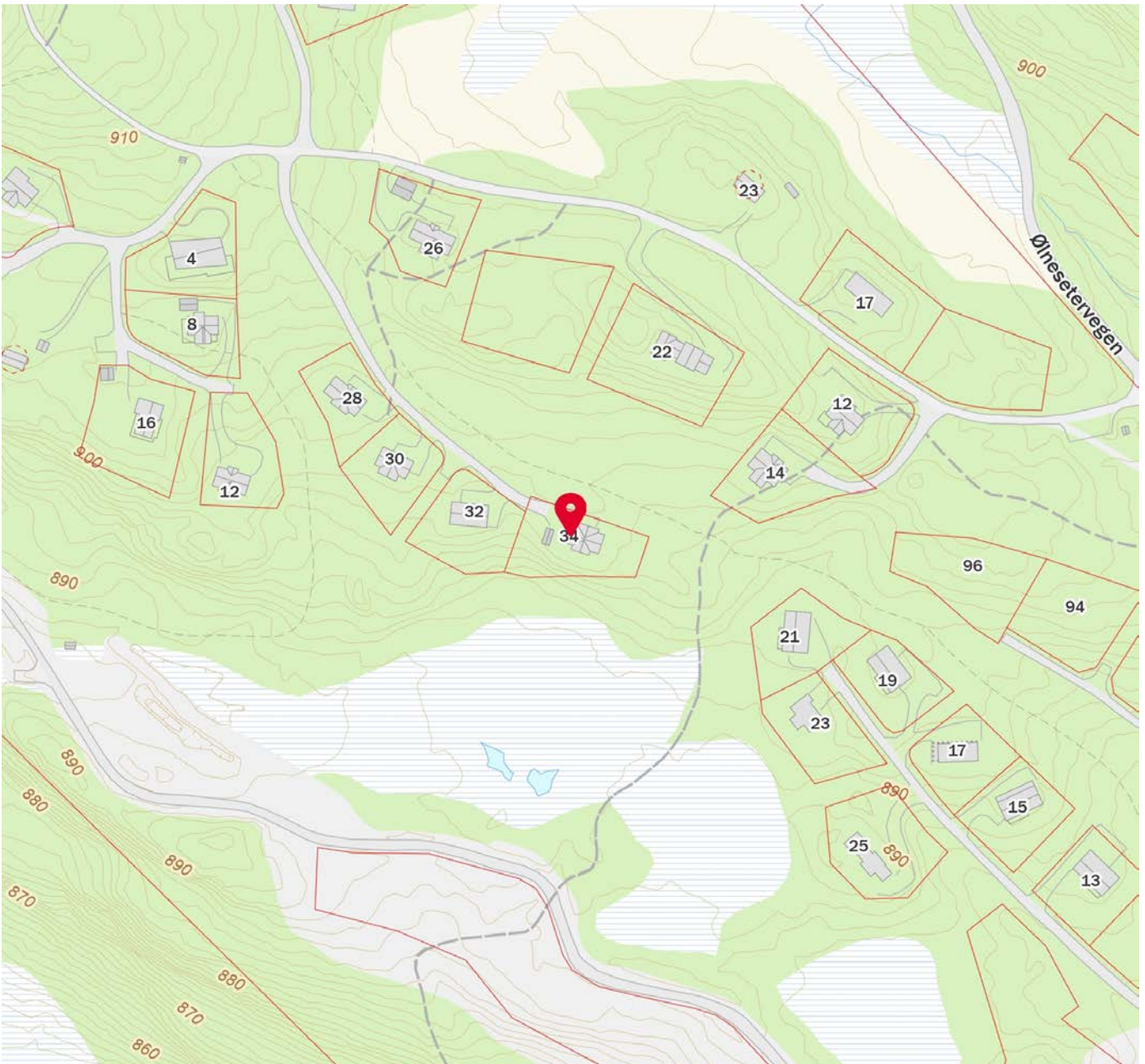
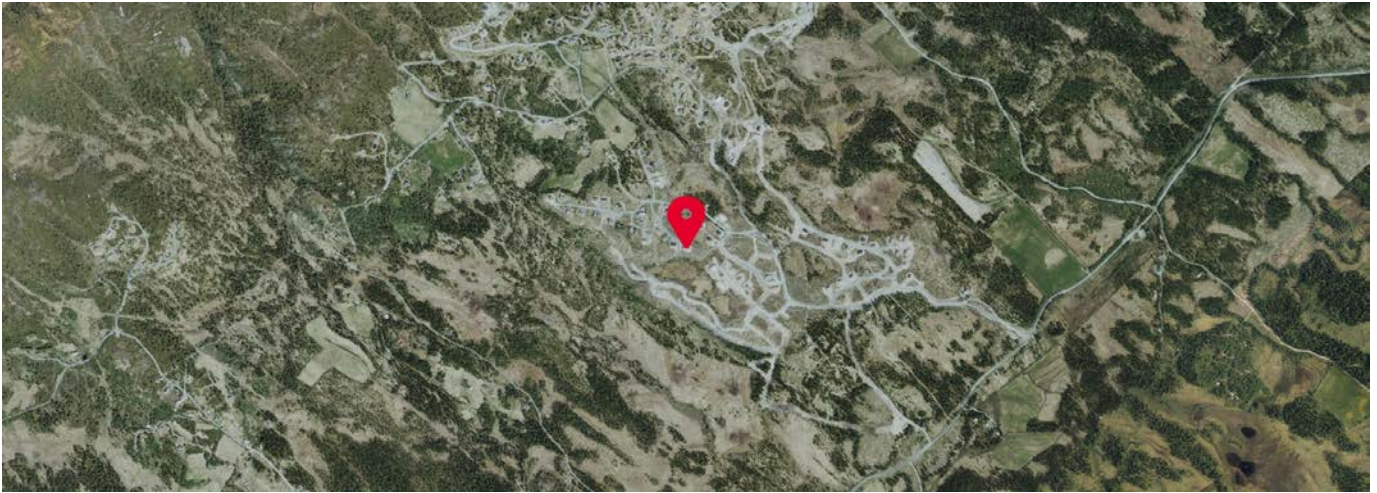
## Dagligvare

Coop Prix Bagn PostNord	15 min	11.7 km
Spar Bagn Post i butikk	15 min	11.8 km

## Varer/Tjenester

Valdrestunet	15 min
Bagn Apotek	15 min









## Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se [valdressparebank.no](http://valdressparebank.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@valdressparebank.no](mailto:post@valdressparebank.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, varmpumper 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 tunerer/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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:** Leitetrøvegen 34  
2930 BAGN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredric Bachér**Telefon:** 478 14 975  
**E-post:** fredric.bacher@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