

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Ingrid Skrindsrud

Mobil 901 25 967

E-post ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 18 850,-
Total ink omk.: Kr 3 808 850,-
Selger: Filefjell Vest AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 71/71 kvm
Tomtstr.: 1107.9 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 686
Oppdragsnr.: 1201250068

Lekre, nyoppførte hytter i majestetisk natur ca. 1.000 moh. Solrikt med utsikt Suletinden.

Vi ønsker velkommen til Gramstølen og disse lekre, nyoppførte hyttene solrikt beliggende ca. 1.000 moh. Hyttefeltet ligger i Lærdal kommune, mellom Borlaug og Filefjell, ca. 4,5 km fra Maristuen. Området ligger nærmest midt mellom øst- og vestlandet, og har flott beliggenhet med kort avstand til Sognefjorden, Tyin - Filefjell og vakre Jotunheimen.

På Gramstølen kan en nyte gode og opplevelsesrike dager omgitt av vakkert fjellterreng med spennende turmuligheter året rundt. Hyttene ligger solrikt til og har nydelig utsikt til majestetiske fjell som f.eks. Suletinden (1780 moh).

Hyttene er stilfulle og energieffektive, har alle fasiliteter, og er et flott sted å samle familie og venner til opplevelsesrike dager i klar, frisk fjellluft.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Byggetegninger	48
Matrikkelkart	50
Informasjon fra kommunen	68
Energiattest	115
Romskjema fra leverandør	116
Grunnbok og tinglyste dagbøker	118
Nabolagsprofil	126
Andre vedlegg	128
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA totalt: 71 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m² Vindfang, gang, stue med åpen løsning til kjøkken, to soverom, bad, toalettrom og bod.

Arealmåling: Gjennomført og mottatt fra utbygger.

Ikke målbare arealer

Loftetasje med lav himlingshøyde. Disponibet areal: 31,4 m². Arealet er hentet fra Saltdalhytta sin byggetegning.

De to disponible rommene er i dag innredet som soverom. Disse rommene er ikke godkjent for varig opphold.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte area er hentet fra Saltdalhytta sin byggetegning.

Generell info:

- 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1107.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomter med åpen og solrik beliggenhet ca. 1.000 moh.

Tomtenes areal er:

Gramstølen 194, gnr. 75 bnr. 686: 1 161 m²

Gramstølen 190, gnr. 75 bnr. 691: 1 333,5 m²

Gramstølen 204, gnr. 75 bnr. 692: 1 107,9 m²

Arealene er hentet fra kommunens matrikkel brev.

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 disse eiendommene er grensene grønne.

Beliggenhet

Vi ønsker velkommen til Gramstølen og disse lekke, nyoppførte hyttene solrikt beliggende ca. 1.000 moh. Hyttefeltet ligger i Lærdal kommune, mellom Borlaug og Filefjell, ca. 4,5 km fra Maristuen. Området ligger nærmest midt mellom øst- og vestlandet, og har flott beliggenhet med kort avstand til både Sognefjorden og vakre Jotunheimen.

På Gramstølen kan en nyte gode og opplevelsesrike dager omgitt av vakkert fjellterreng med spennende turmuligheter året rundt. Hyttene ligger solrikt til og har nydelig utsikt til majestetiske fjell som f.eks. Suletinden (1780 moh).

Her på Gramstølen kan en enkelt finne roen ved å se utover det vakre landskapet, eller

en kan ta turen ut i fint og variert turterreng. Om vinteren er det bare å spenne på seg skiene og gå rett ut i et velpreparert løypenett. Fjelltoppene er mange, så her er det flotte muligheter for de som ønsker en topptur, men det kan også være fint å gå på stier i nærområdet. Hyttefeltet ligger også nær Maristuen, som opplyses å ha vært overnattingssted siden 1300-tallet.

For den som ønsker å rusle på historisk grunn, strekker den gamle kongevegen seg over fjellet. Om en velger å gå den nede ved vakre Borgund Stavkyrkje, vil en se imponerende håndverk i spektakulær natur. Borgund Stavkirke er også vel verdt et besøk. Den ble bygd etter 1181 og regnes for å være den best bevarte stavkirken i Norge fra middelalderen.

Fra hyttefeltet er det kort vei til Tyin-Filefjell området, som har lange tradisjoner som feriested både sommer og vinter. Området byr på topper og turopplevelser av ypperste klasse. Her finner en alt fra de rundere og lavere, til dels enkle toppene i sør, til de spisse og høye Jotunheim-tindene i nord. Toppturer til Uranostind eller Falketind og lette turer til Tyinstølnosi, Galden og Rustegget kan anbefales. En tur fra Tyinvannet inn mot Eidsbugarden er en vakker naturopplevelse både på sykkel og ski, og på vinteren er det flott å ta skiene fatt til "Solskinnsruten", Geismusssdalen, Målnes eller Tyinholmen. Tyin-Filefjell har utmerket seg som et av de beste stedene for kite i Norge, og her har en store muligheter for å gå opp sine egne spor i fjellene på Tyin-Filefjell. Filefjellområdet har 140 km med preparerte skiløyper.

Tyin Filefjell Skisenter er et spennende skianlegg for hele familien. Her kan en velge mellom 4 heiser og 16 nedfarter, alle med nydelig utsikt utover vakkert fjellterreng. Heisens endestasjon ligger 1.280 moh, og en kan velge mellom fine familieløyer eller mer utfordrende løyper. Senteret tilbyr ulike kurs, og tilbyr gode retter i Skikafeén, på Filefjellstuene og på "Reint Bord", hvor det også arrangeres afterski. På Tyinkrysset finner en Jokerbutikk, Intersport, Tyinkrysset Fjellstue m.m.

Eidsbugarden er også et av områdets populært turmål. Hver sommer arrangeres "Vinjerock", en rockefestival med ledende artister fra både inn- og utland, det nydelige fjellområdet.

Gramstølen ligger ca. 8,5 km fra Borlaug, og nærmeste dagligvareforretning finne en i Borgun, ca. 15 km fra hyttefeltet. Til Tyinkrysset er det ca. 25 km.

Det er bare å glede seg til opplevelsесrike dager i nydelig natur! - Velkommen til Gramstølen!

Adkomst

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

Eiendommene, som har adresse Gramstølen 190, 194 og 204 er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Frittliggende hytter.

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra Saltdalshyttas leveringsbeskrivelse:

Saltdalshytta Aurora 2020

Støpt plate på mark med radonduk.
20cm isolasjon i vegger og 25 cm isolasjon i tak.
Ytterveggerer er kledd med låvepanel (Aurora - Grundat Lys Grå dekkbeis).
Malte vinduer med 2- lags glass.
Tak tekket med torv.
Takrenner og nedløp i stål.
Terrasse på bakkeplan.

Fra "Romskjema", vedlagt i salgsoppgaven:

Gulv:

1-stavs parkett i Eik, Sand, i de fleste rom.
Flis i vindfang, bad, toalettrom og bod.
Belegg i teknisk rom/trapperom.

Vegger:

Moelven Sprekkpanel i Skigardsgrå.
Baderomsplater Fortissimo, DenverWhite flis på bad.

Himlinger:

Moelven Sprekkpanel i Skigardsgrå.

Furutrapp til loftetasje.

Innhold

Hyttene inneholder:

Vindfang, gang, stue med åpen løsning til kjøkken, to soverom, bad, toalettrom og bod.
Loftetasje med trapperom, loftstue og to disponible rom. (De to disponible rommene er i dag innredet som soverom, men rommene er ikke godkjent for varig opphold.)

Standard

Disse lekre og energieffektive hyttene ligger åpent og solrikt til på Gramstølen, ca. 1.000 moh. Hyttene er nyoppførte og ligger i et veletablert hyttefelt, hvor mange av tomtene allerede er bebygd. Her er en omgitt av nydelig turterreng året rundt, med stier og stølsveier som innbyr til opplevelsesrike fot- og sykkelturner. Mektige fjell omgir eiendommene, og om vinteren er det bare å spenne på seg skiene og gå rett ut i et fantastisk løypenett som strekker seg milevis innover vakkert fjellandskap!

Hyttene i Gramstølen Hyttefelt har lett helårs adkomst, alle fasiliteter og solrike eiertomter. Med fin beliggenhet nærmest midt mellom øst- og vestlandet er dette et flott sted å samle familie og venner til opplevelserike dager i klar, frisk fjelluft.

Hyttene er lyse og stilfulle, og med en bevist bruk av vinduer slik at en virkelig kan nyte utsikten, solforholdene og nærheten til naturen! På den overbygde terrassen kan en nyte vakre sommerdager, og når mørket senker seg kan en trekke inn i den innbydende hytta, hvor det er vakre material- og fargevalg, eikeparkett på gulv og stemningsfull belysning.

Det er åpen løsning mellom stue, spisestue og kjøkken, og med mange store vinduer, og god plass til både store og små, er dette hyggelig rom å samles i. Her kan familien enkelt nyte gode måltider og avslappende stunder, med nydelig utsikt til Suletinden og områdene rundt. I rommet er det også en stilig peisovn med innsyn. Peisovnen er tilkoblet stålpipes, noe som gir ekstra god utnyttelse av varmen.

Den stilrene kjøkkeninnredningen er har mørke fronter og benkeplate av laminat. Her er det godt med skap- og benkeplass, og integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er også montert ventilator på yttervegg.

Fra stue og kjøkken er det terrassedør av glass ut til den overbygde terrassen og videre til terreng.

I hovedetasjen er det to gode soverom, hvorav ett med fin plass til dobbeltseng og ett til familiekøye. På soverommene er det også plass til garderobeskap.

Badet er flislagt, lyst og delikat med downlights belysning, og varmekabler i gulv. Badet har et pent servantskap med store skuffer, og heldekkende servant. Dusj med mosaikkfliser på gulv, og innfellbare glassdører, noe som er både pent og plassbesparende. På badet er det også vegghengt toalett med innebygd systerne, samt opplegg for vaskemaskin. I hyttene er det også et eget, flislagt gjestettoalett med servantskap, speil og belysning.

Det er god garderobeplass i gangen og i det romslig vindfanget. Fra vindfanget er det furutrapp opp til en koselig loftsetasje med loftsstue og to disponible rom. Rommene er i god størrelse, men grunnet lavere takhøyde er de ikke godkjent som soverom. Men

med en hytte som denne, kan det jo være fristende å avslutte arbeidsuka litt tidligere, eller kanskje kombinert jobb med en langhelg på fjellet, og her har en fin mulighet til eget kontor.

I hytta er det en praktisk bod med god lagringsplass. Boden har adkomst fra både vindfang og terreng. Under trappa til loftsetasjen er det en liten bod/teknisk rom med varmtvannsbereder, stoppekran m.m.

Med sin nydelige beliggenhet i et populært hytteområde, omgitt av vakker natur og flotte turmuligheter, vil dette uten tvil kunne bli familiens nye drømmested! - Velkommen på visning!

Innbo og løsøre

Hyttene selges umøblerte med unntak av integrerte hvitevarer på kjøkken.

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 på egen tomt.

Diverse

Vi gjør oppmerksom på at bildene i annonsen/salgsoppgaven er fra selgers visningshytte på Gramstølen. Hyttene som selges er av samme type, Aurora 2020 fra Saltdalshytta, bare speilvendte.

Info vedr kjøkken:

Hyttene står i dag uten kjøkken da utbygger ønsker at kjøper selv skal få velge kjøkken.

Lærdal kommune har foreløpig ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen.

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

jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Eiendommen ligger i et flott turområde hvor det kan være fristende å ta seg en skitur. Vi anbefaler alle å gå inn på www.skisporet.no 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

Ved og strøm.

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000

Info kommunale avgifter

Ved ferdigstillelse av hyttene vil det påløpe kommunale avgifter som renovasjon, feiegebyr og eiendomsskatt.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

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:

Bom, brøyting og vedlikehold av vei, velforening ol.

Årlige utgifter til vann/ avløp og veg vedlikehold er ca. kr 15 000,-pr år, litt avhengig av vær

Årlige utgifter brøyting ca. kr 4.500,-

Årlig løypeavgift kr 1.500,-

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 686 i Lærdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4642/75/686:

05.02.2004 - Dokumentnr: 357 - Erklæring/avtale

Vilkår om bruksrettar til fellesanlegg på gnr. 75/1, 3 og 24

for eigarar av tomter som vert frådelt gnr. 75/24. Eigarar

med bruksrettar er medlemmer av Gramstølen Grendelag

Grendelaget har ansvar for drift og vedlikehald av

fellesanlegg og har bruksrett til areal for stiar og

løypenett

Vilkår om eigarrådvelde for Filefjell Eiendomsutvikling AS

til diverse anlegg og innretningar

Bruksrett til veganlegget for gnr. 75/1 og 3 og gnr. 81/1

Med fleire føreseigner

Overført fra: Knr:4642 Gnr:75 Bnr:100

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Transportert til Suletinden AS orgnr. 926417452

Overført fra: Knr:4642 Gnr:75 Bnr:100

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2007 - Dokumentnr: 1030625 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Filefjell Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 981 557 018

Vedr. reguleringsarbeid for utbygging av tomter på Gramstølen

Bestemmelse om bebyggelse

Dersom ikke reguleringsmyndigheten har godkjent utbygging av flere hytter enn de 15 som pr. dag er regulert innen 10 år, faller denne avtalen bort.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4642 Gnr:75 Bnr:100

Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2021 - Dokumentnr: 1506929 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Næringsbanken Asa

Org.nr: 917 850 984

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2023 - Dokumentnr: 1169039 - Jordskifte

SOGN OG FJORDANE JORDSKIFTERETT

22-020660REN-JSOF/JSOG GRAMSTØLEN HYTTEFELT

Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2021 - Dokumentnr: 1267553 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4642 Gnr:75 Bnr:100

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen. Se for øvrig punkt om "Fremdriftsplan og ferdigstilling".

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder

Kommuneplaner

Id:2021

Navn: Kommuneplanen sin arealdel 2023 - 2035

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 14.09.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4642/dokumenter/292/F%c3%b8resegner-oppdateret etter vedtak.pdf>

Reguleringsplaner

Id: 1422-2015004

Navn: DETALJREGULERING FOR GRAMSTØLEN HYTTEGREND, J1-6

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 14.09.2015

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4642/dokumenter/235/Planomtale og f%c3%b8resegner Reguleringsendring Gramst%c3%b8len Vedteke.pdf>

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

17 500 (Dokumentavgift av tomteverdi kr. 700.000,-)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

18 850 (Omkostninger totalt)

34 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

37 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 808 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 824 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 827 550 (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 18 850

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

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

Ansvarlig megler

Linn Hamre
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no
Tlf: 997 34 264

Ansvarlig megler bistås av

Ingrid Skrindsrud
Eiendomsmeglerfullmektig
ingrid.skrindsrud@aktiv.no
Tlf: 901 25 967

Oppdragstaker

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979 870 167
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

Salgsoppgavedato

28.07.2025





- Velkommen inn! -











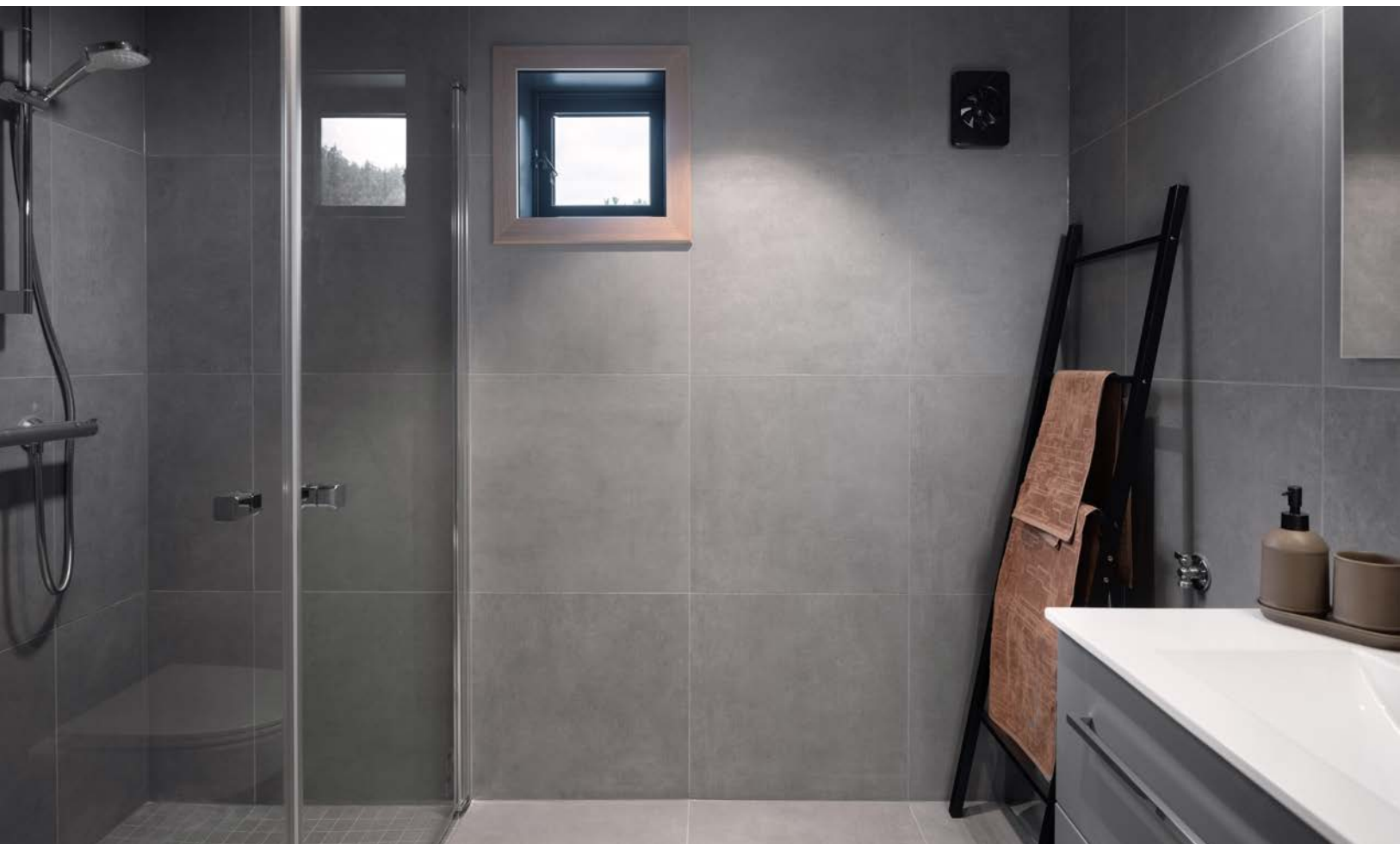






UTHUS PHOTOGRAPHY | PH. UTHUS







UTHUS PHOTOGRAPHY



UTHUS
PHOTOGRAPHY | PH. UTHUS









UTHUS
PHOTOGRAPHY | *PHILIP*













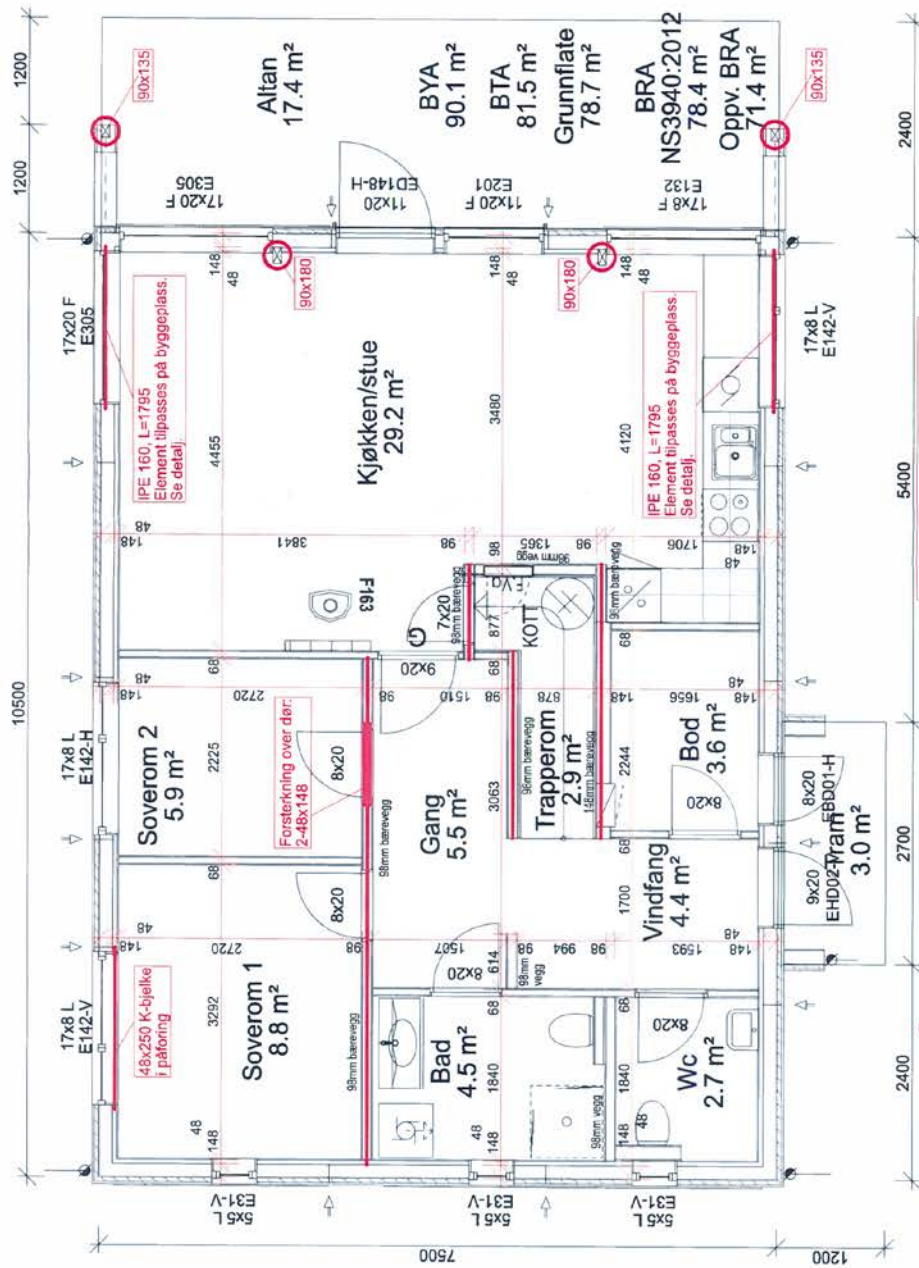








Vedlegg



○ = Søyler og forsterkninger

— = Bærevegger og forsterkninger

Volum til dampspørre: 272 m³

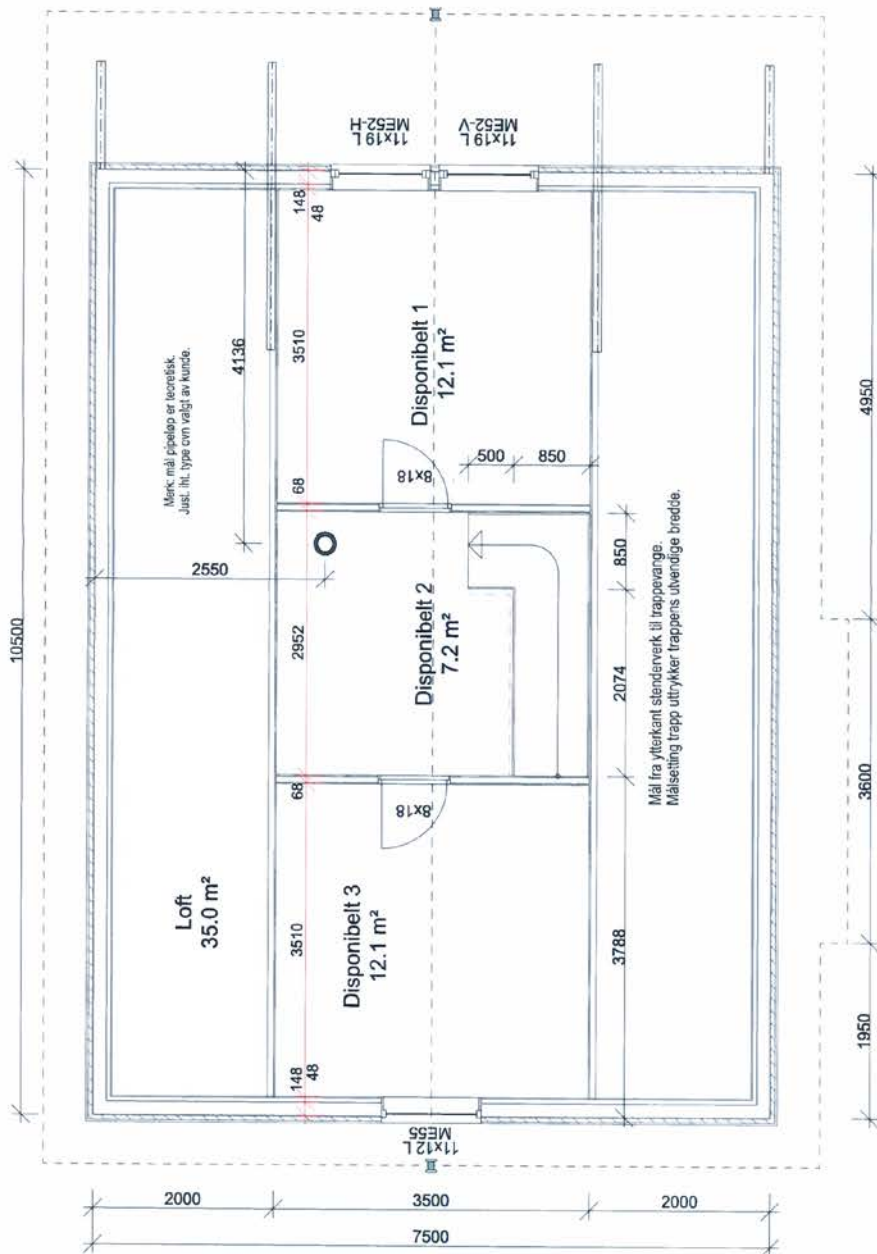
Volum til vindspørre: 293 m³

02B 24.09.2021 ERS Endret i henhold til prosjektering
02A 23.06.2021 TS Endret E142 til rett nr.
02 07.06.2021 TS SPV
01 04.06.2021 TS 30gr lak

BYGGETEGNING		Utg.pkt. J737 30gr	
NB! For å unngå feil og misforståelser i forbindelse med oppsett, må byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har tegninger med siste revisjon.		Tilshaver: Suleirinden AS	
SALTDAISHYTTA		Byggepass:	
DIT ANDRE NEM		Prosjekt: 75768	
6255 RØKLAND		Tegner: TS	
TE: 75881600		Tegn.nr.: BA023	
E-post: post@saltdashytta.no		Ark.: 501	
PLAN 1. ETG		Mål: 1 : 50	

© Data Design Strøbet

BYGGETEGNING Målsatt bindingsverk



02 07.06.2021 TS SPV
01 04.06.2021 TS 30gr iak

BYGGETEGNING		PLAN LOFT	
SALTDAISHYTTA DITT ANDRE HJEM 6255 RØKLAND TF: 75851600 E-post: post@saltdashedytta.no		Trakthaver: Sulefanden AS Byggeplass: Kommune: Gnr.: Bnr.: Mål 1 : 50	
NBI For å unngå feil og misforståelser i forbindelse med oppsetting, må byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har tegninger med siste revisjon.		Utg.pkt.: J737 Br.anset.: Prosjekt.: 75768 Tegner.: TS Tegnr.: BA023 Ark.: 503	
		Dato: 04.06.2021 Tegner.: TS Tegnr.: BA023 Ark.: 503	

**For matrikkeleining:**

Kommune: 4642 - LÆRDAL
Gardsnummer: 75
Bruksnummer: 692

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.12.2021 kl. 09:17
Produsert av: Jenny Stamnes - 4640 Sogndal
Attestert av: Lærdal kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er heimla i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellova § 3 d) er matrikelbrevet ei attestert utskrift av matrikelen som viser alle registrerte opplysningar om ei matrikkeleining ved oppgjeven dato.

Om heilskap og nøyaktigheit i matrikelbrevet

Matrikelen vart etablert ved konvertering av data frå tidlegare register. Det kan variere kor gode slike data er med omsyn til heilskap og nøyaktigheit. I enkelte tilfelle kan grensepunkt og grenselinjer mangle heilt eller delvis, eller vere feil registrerte. Det kan også vere feil og manglar ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Heilskap og kartfestingsnøyaktigheit er oftast betre innanfor enn utanfor tettbygde strøk. Ver merksam på at oppgjeve areal for mange matrikkeleiningar og bygg er usikre.

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype: Grunneigedom
Bruksnamn:
Etableringsdato: 07.12.2021
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunnar: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikkje registrert bygg på matrikkeleininga.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 75 / 692	1 107,9 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		926417452	SULETINDEN AS		Sjukeheimvegen 22 2966 SLIDRE	1 / 1

Oversikt over teigar

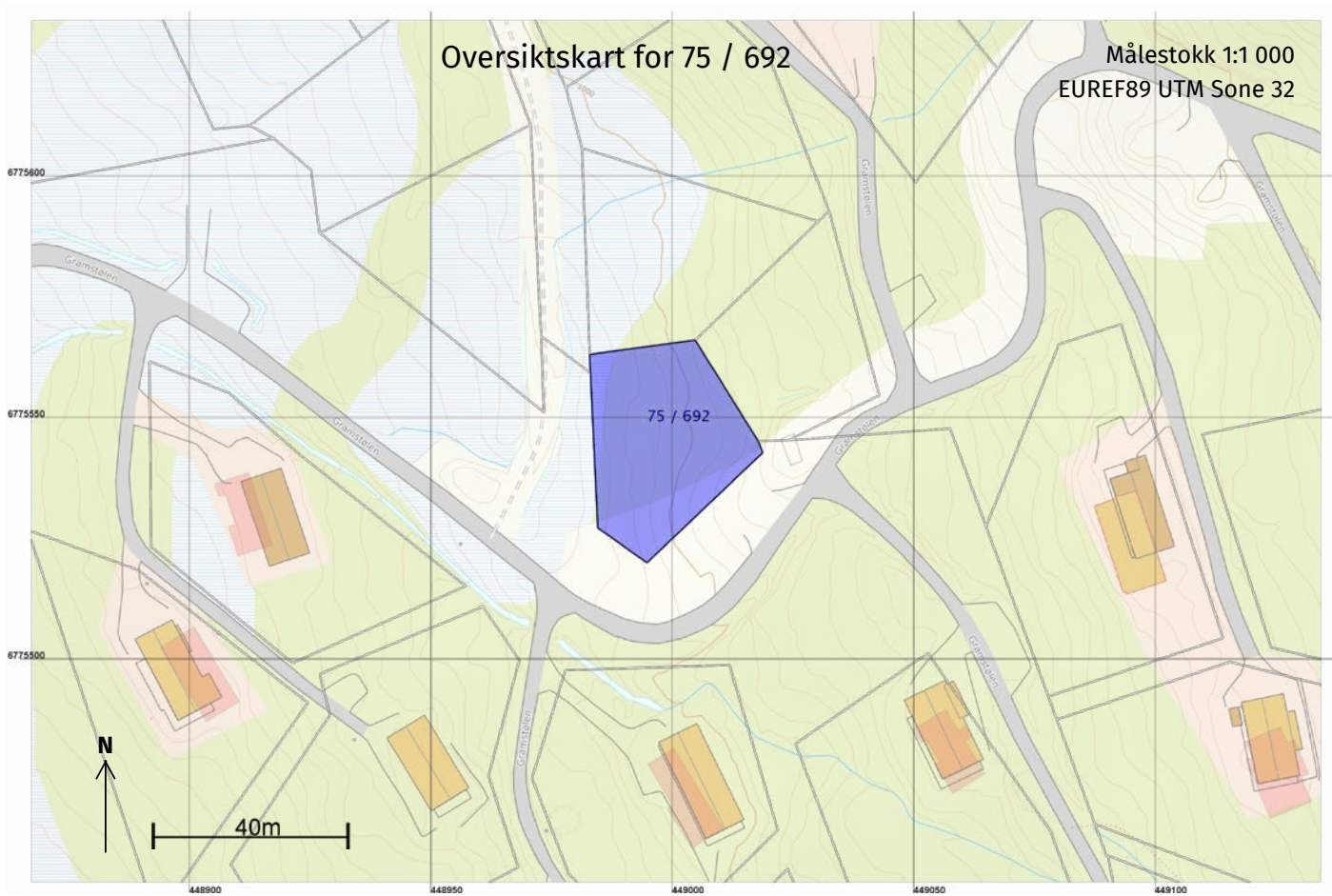
(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6775551	448993		1 107,9 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annan referanse				
Opprett ny grunneigedom ved frådeling	12.10.2021	Tinglyst		09.12.2021	stajen 12.10.2021
Oppmålingsforretning	21/560		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
			Avgjevar	4642 - 75/70	-674,2
	J 3-1		Avgjevar	4642 - 75/100	-433,7
			Mottakar	4642 - 75/692	1 107,9
			Berørt	4642 - 75/690	0

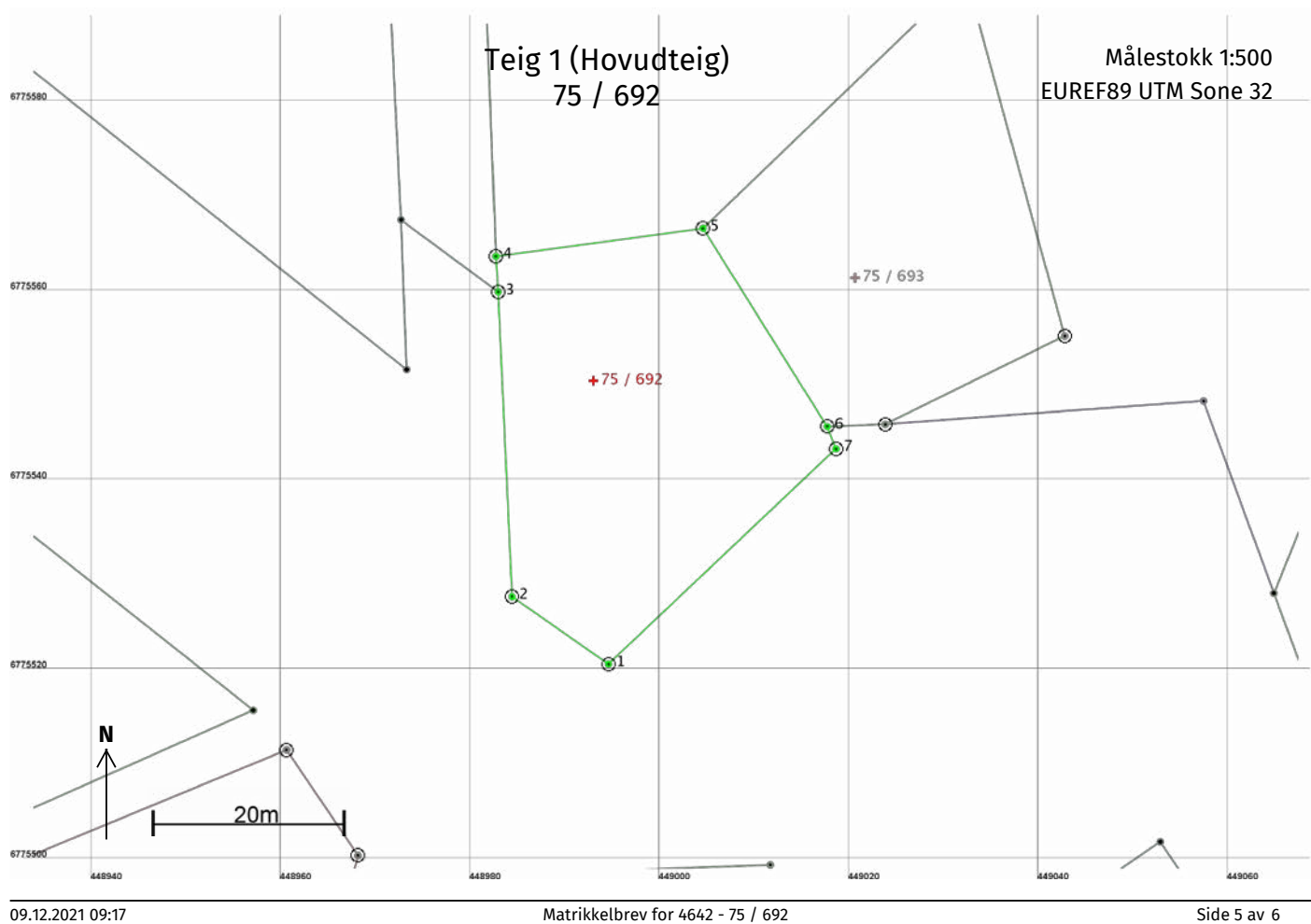
Forretningar der matrikkeleininga er berørt						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annan referanse					
Opprett ny grunneigedom ved frådeling	12.10.2021	Tinglyst		12.10.2021	stajen	12.10.2021
Oppmålingsforretning	21/560	Rolle	Matrikkeleining		Arealendring	
		Avgjevar	4642 - 75/100		-1 018	
	J 3-2	Mottakar	4642 - 75/693		1 017,5	
		Berørt	4642 - 75/70		0	
		Berørt	4642 - 75/689		0	
		Berørt	4642 - 75/690		0	
		Berørt	4642 - 75/692		0	



09.12.2021 09:17

Matrikkelbrev for 4642 - 75 / 692

Side 4 av 6



Areal og koordinatar**Areal:** 1 107,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 6775551**Aust:** 448993**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6775520,84	448994,63	Jord 12,42	Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6775527,97	448984,46	Jord 32,20	Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6775560,13	448982,99	Jord 3,76	Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6775563,88	448982,75	Jord 22,06	Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
5	6775566,84	449004,61	Jord 24,69	Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
6	6775545,91	449017,71	Jord 2,52	Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
7	6775543,57	449018,64	Jord 33,07	Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

**For matrikkeleining:**

Kommune: 4642 - LÆRDAL
Gardsnummer: 75
Bruksnummer: 691

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.12.2021 kl. 09:17
Produsert av: Jenny Stamnes - 4640 Sogndal
Attestert av: Lærdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er heimla i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellova § 3 d) er matrikkelbrevet ei attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysningar om ei matrikkeleining ved oppgjeven dato.

Om heilskap og nøyaktigheit i matrikkelbrevet

Matrikkelen vart etablert ved konvertering av data frå tidlegare register. Det kan variere kor gode slike data er med omsyn til heilskap og nøyaktigheit. I enkelte tilfelle kan grensepunkt og grenselinjer mangle heilt eller delvis, eller vere feil registrerte. Det kan også vere feil og manglar ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Heilskap og kartfestingsnøyaktigheit er oftast betre innanfor enn utanfor tettbygde strøk. Ver merksam på at oppgjeve areal for mange matrikkeleiningar og bygg er usikre.

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype: Grunneigedom
Bruksnamn:
Etableringsdato: 07.12.2021
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunnar: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikkje registrert bygg på matrikkeleininga.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 75 / 691	1 333,5 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		926417452	SULETINDEN AS		Sjukeheimvegen 22 2966 SLIDRE	1 / 1

Oversikt over teigar

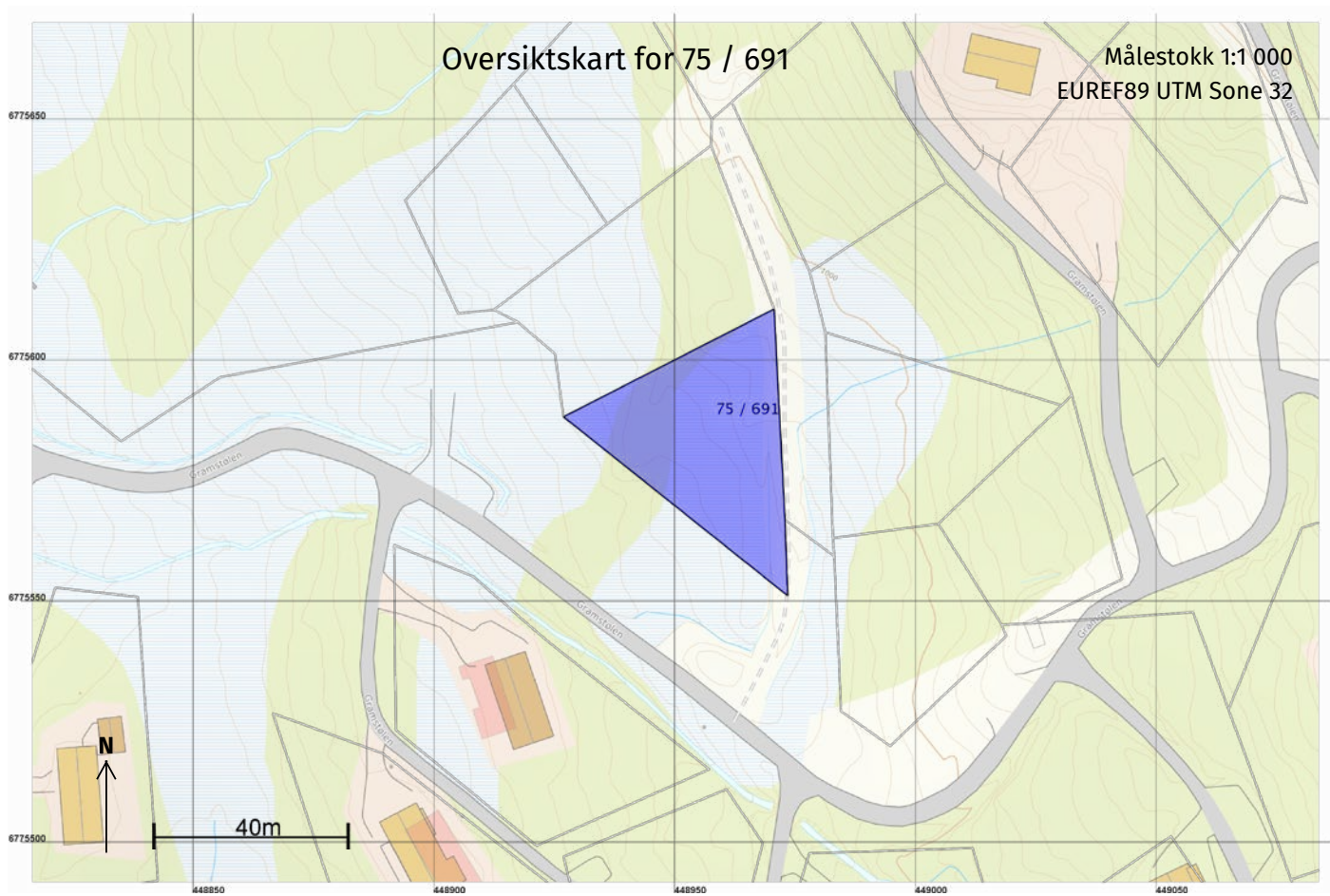
(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6775590	448957		1 333,5 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annan referanse				
Opprett ny grunneigedom ved frådeling	11.10.2021	Tinglyst		09.12.2021	stajen 11.10.2021
Oppmålingsforretning	21/560	Rolle	Matrikkeleining		Arealendring
		Avgjevar	4642 - 75/70		-580,9
	J 2-2	Avgjevar	4642 - 75/100		-752,7
		Mottakar	4642 - 75/691		1 333,5

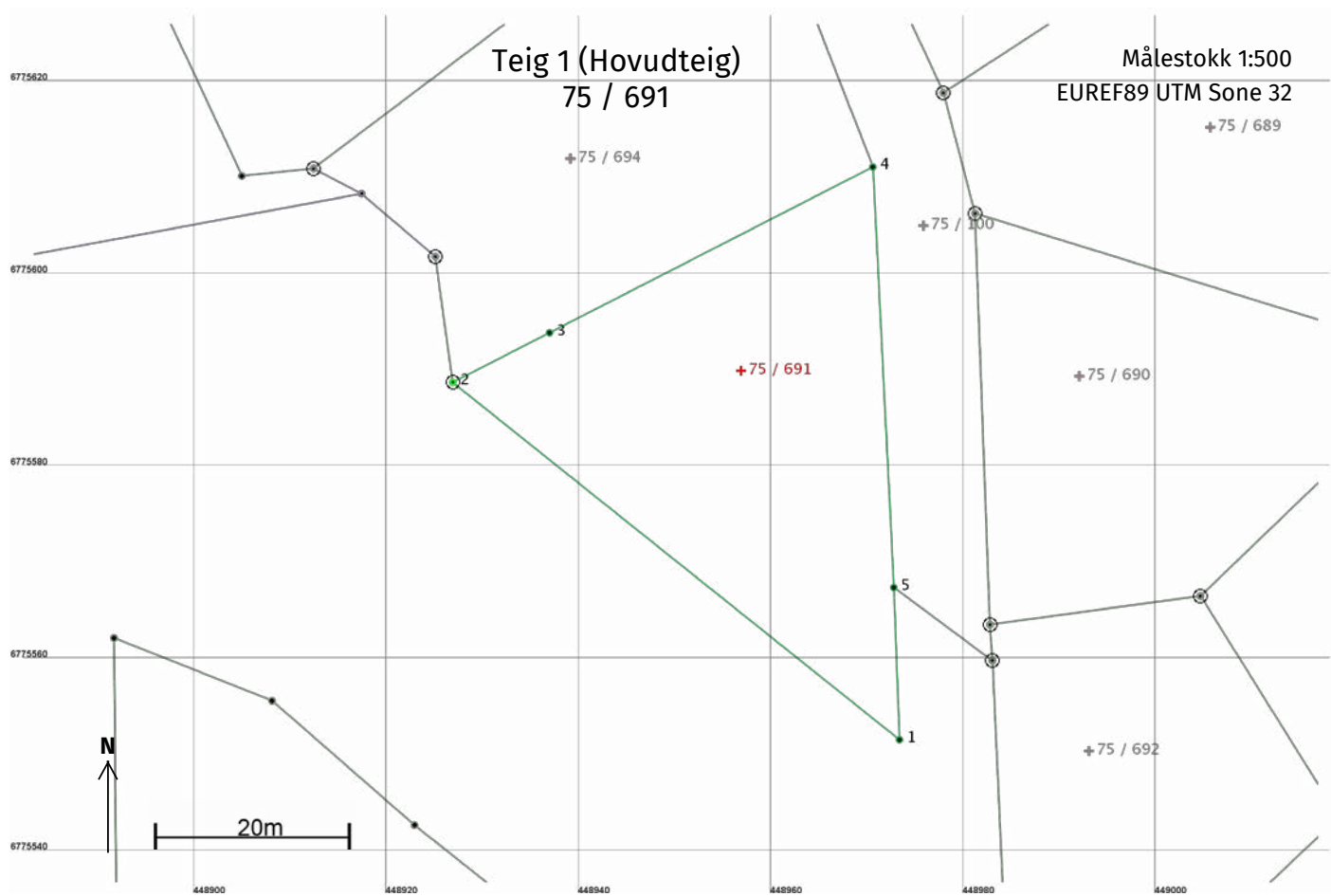
Forretningar der matrikkeleininga er berørt						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Matrikkeleining		Arealendring	
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL) Annan referanse					
Opprett ny grunneigedom ved frådeling	12.10.2021	Tinglyst		09.12.2021	stajen	12.10.2021
Oppmålingsforretning	21/560	Rolle	Matrikkeleining		Arealendring	
		Avgjevar	4642 - 75/70		-70,3	
		Avgjevar	4642 - 75/100		-1 480,3	
		Mottakar	4642 - 75/694		1 550,7	
		Berørt	4642 - 75/686		0	
		Berørt	4642 - 75/687		0	
		Berørt	4642 - 75/691		0	
Kvalitetshaving for eksisterande matrikkeleining	12.10.2021				stajen	12.10.2021
Oppmålingsforretning	21/560	Rolle	Matrikkeleining		Arealendring	
		Berørt	4642 - 75/70		0	
		Berørt	4642 - 75/100		0	
		Berørt	4642 - 75/691		0	
	J 2-1					



09.12.2021 09:17

Matrikelbrev for 4642 - 75 / 691

Side 4 av 6



09.12.2021 09:17

Matrikkelbrev for 4642 - 75 / 691

Side 5 av 6

Areal og koordinatar**Areal:** 1 333,5

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 6775590**Aust:** 448957**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6775551,93	448973,34	59,43	Umerkt	82 Frihandsteikning: Lagt direkte inn på skjerm	30	
2	6775589,04	448926,91	11,30	Jord Offentleg godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6775594,19	448936,97	37,76	Umerkt	82 Frihandsteikning: Lagt direkte inn på skjerm	30	
4	6775611,42	448970,57	43,74	Umerkt	82 Frihandsteikning: Lagt direkte inn på skjerm	30	
5	6775567,73	448972,74	15,81	Umerkt	82 Frihandsteikning: Lagt direkte inn på skjerm	30	

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 75, Bruksnr 686	Kommune:	4642 Lærdal
Adresse:		Grunnkrets:	101 Hegg
Veiadresse:	Gramstølen 194, gatenr 1071	Valgkrets:	9 Berge
	6888 Borgund	Kirkesogn:	7090304 Lærdal
Oppdatert:	06.12.2022		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.10.2021	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 161,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.10.2021	Avgiver	4642/75/70	-70,3
	Matrikkelført:	12.10.2021	Avgiver	4642/75/100	-1 480,3
			Berørt	4642/75/686	0,0
			Berørt	4642/75/687	0,0
			Berørt	4642/75/691	0,0
			Mottaker	4642/75/694	1 550,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.10.2021	Avgiver	4642/75/100	-1 161,0
	Matrikkelført:	11.10.2021	Berørt	4642/75/671	0,0
			Mottaker	4642/75/686	1 161,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.10.2021	Avgiver	4642/75/100	-1 081,9
	Matrikkelført:	11.10.2021	Berørt	4642/75/686	0,0
			Mottaker	4642/75/687	1 081,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gramstølen 194	Fritidsbolig	78,4	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	90,1	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	78,4	Igangset.till.:	17.09.2021
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	78,4	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301138752			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			78,4		78,4		81,5		81,5

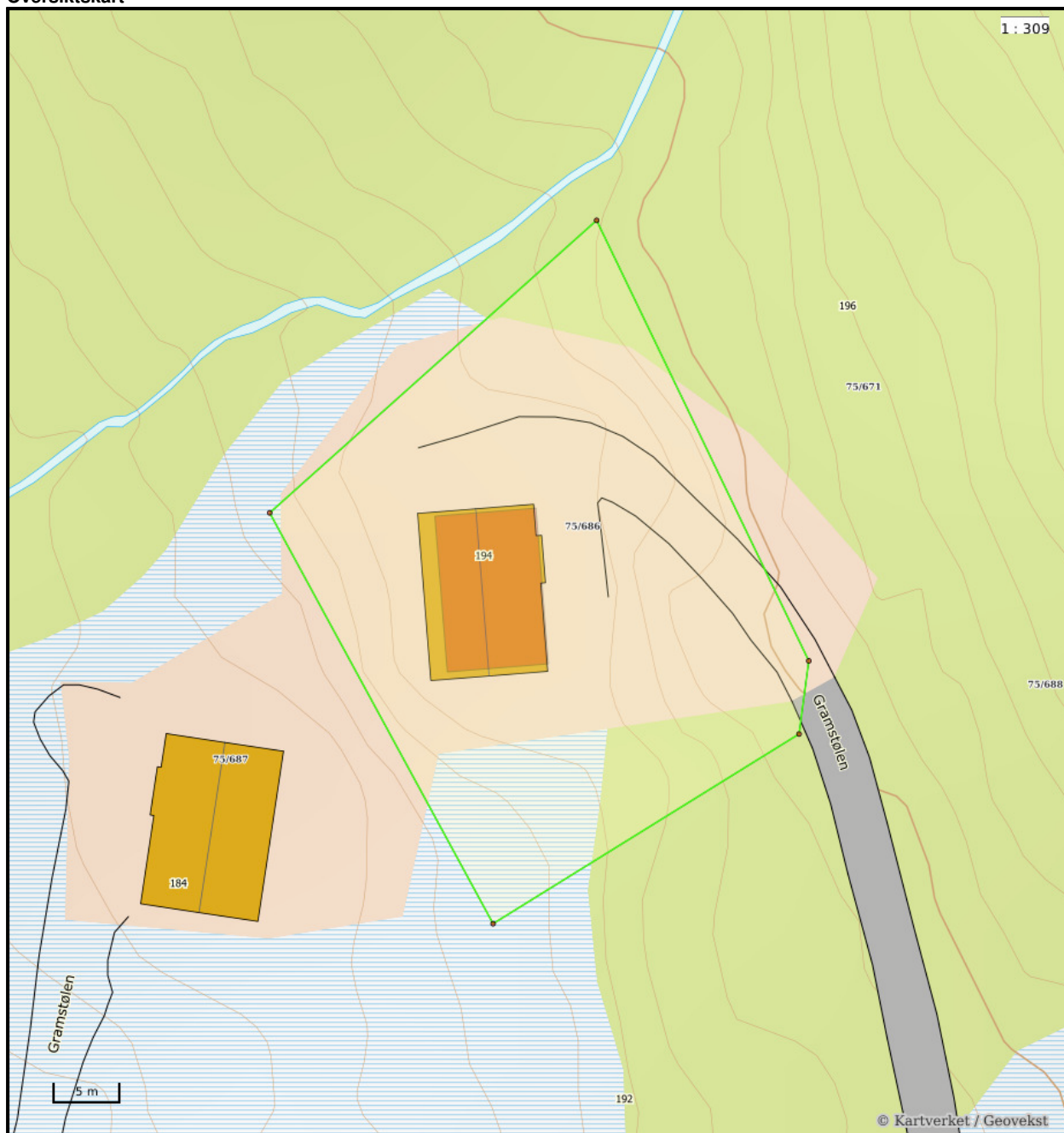
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Filefjell Vest AS	926417452

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

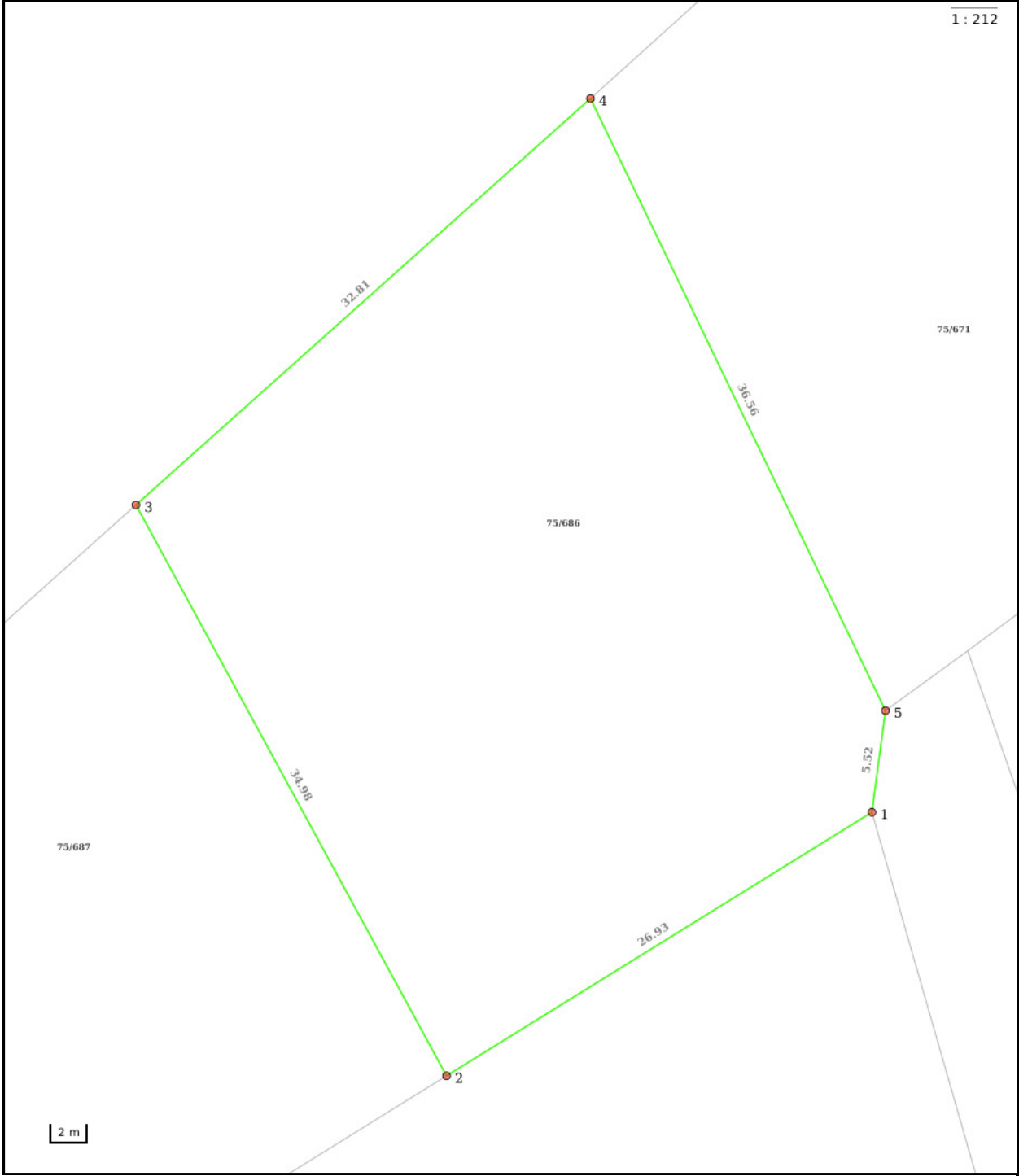
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|---------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdelers |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 161,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 775 645,24	448 957,41	26,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 775 629,01	448 935,92	34,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 775 658,08	448 916,46	32,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 775 682,10	448 938,81	36,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 775 650,75	448 957,63	5,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kommune: 4642 Lærdal

Eiendom: 4642/75/686/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

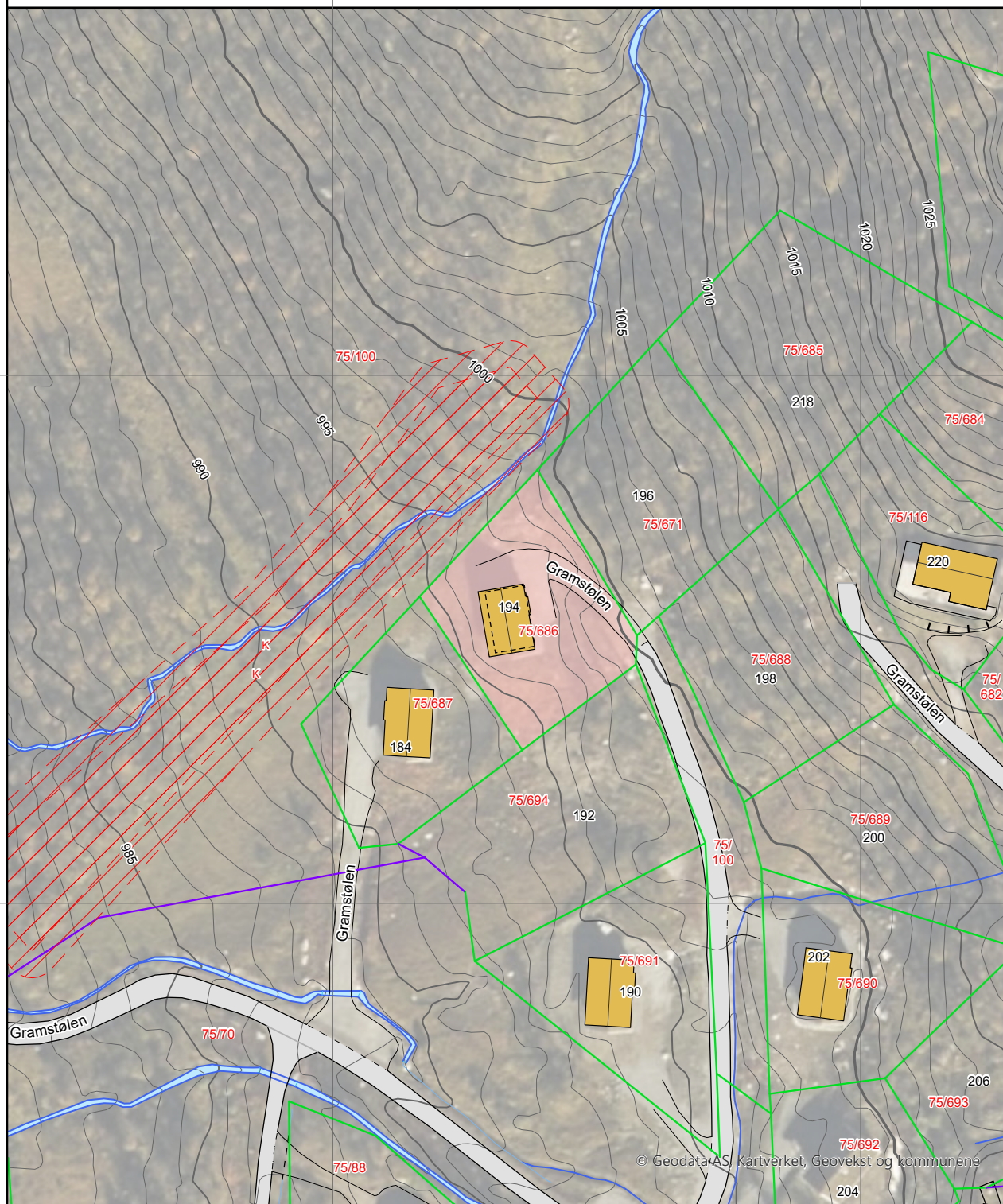
..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 23.5.2025



0 25 50 m

© GeodataAS Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4642 Lærdal

Eiendom: 4642/75/686/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

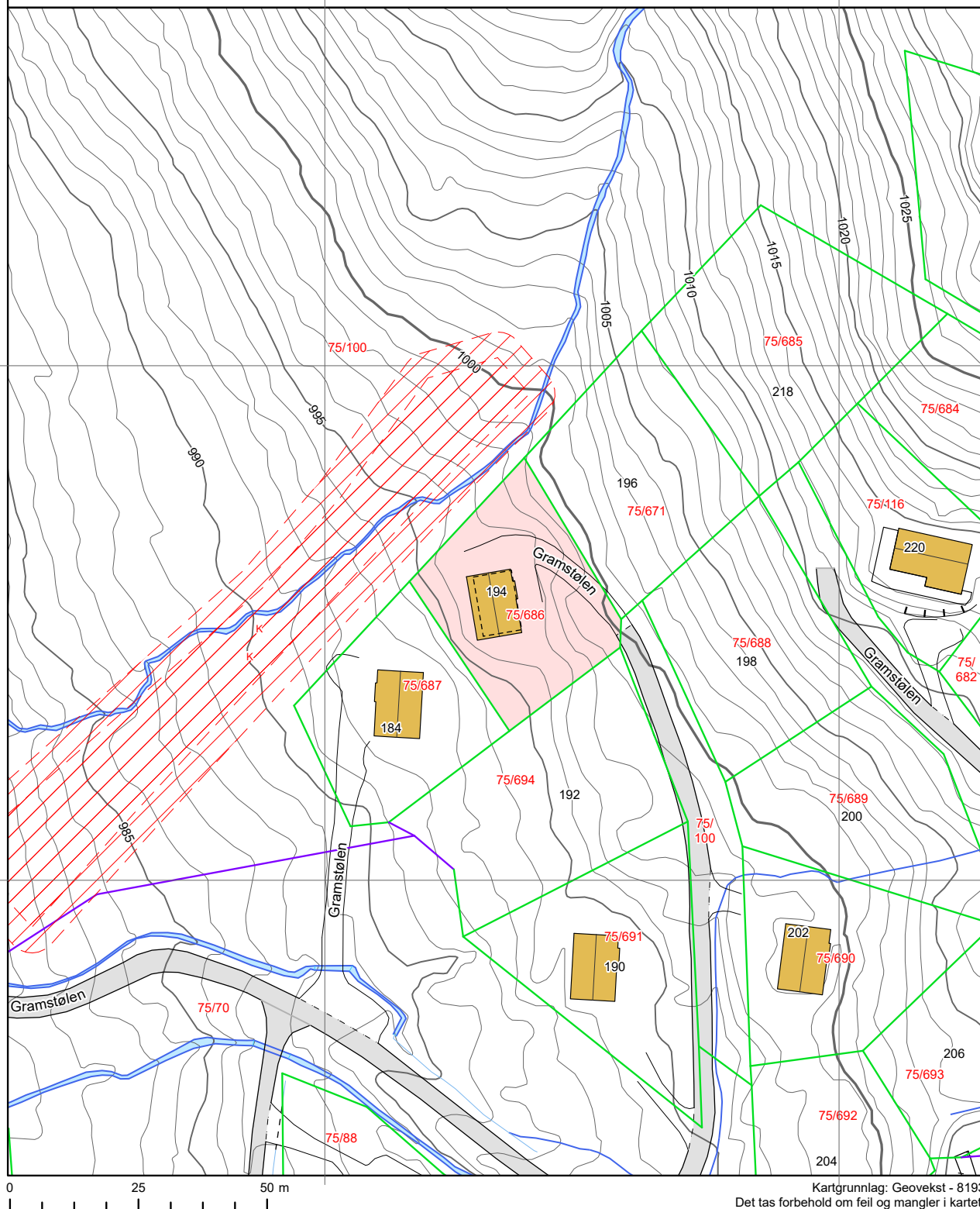
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 23.5.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Filefjell

Eiendomsutvikling as



Planomtale og føresegner
Reguleringsendring Gramstølen Hyttegrennd
Borgund, Lærdal



6888 Borgund

Juni 2015

Prosjektfakta

Oppdrag: Utarbeiding av reguleringsplan for del av Gramstølen Hyttegrend

Emne: Reguleringsendring Gramstølen

Rapport: Planomtale og føresegner reguleringsendring Gramstølen Hyttegrend

Oppdragsgjevar: Filefjell Eiendomsutvikling AS

Dato: Juni 2015

Oppdrag nr: 150-2015

Utarbeida av: Trond Øyen Einemo

Kontrollert av: Kjell Olav Cock

Godkjent av:

		Dato	Sak
Varsel om oppstart	Vedtak i Kommunestyret i Lærdal	19.03.2015	016/15
Handsaming 1. gong			
Offentleg ettersyn			
Handsaming 2. gong			
Kommunestyrets vedtak		26.11.2015	081/15

Innhold

1	GENERELT	5
1.1	Innleiing	5
1.2	Bakgrunn	5
1.3	Formål	5
1.4	Avgrensing av planområdet	5
1.5	Området – eksisterande situasjon	6
1.6	Gjeldande planar	6
1.7	Gjeldande lover og forskrifter m/veiledninger m.m.	7
2	MEDVERKNAD OG FRAMDRIFT	7
2.1	Varsel om oppstart	7
2.2	Merknadsvurdering	7
2.2.1	Vurdering av merknadene	7
2.3	Framdrift	7
3	PLANFRAMLEGGETS INNHOLD	8
3.1	Plankart	8
3.2	Føremål	8
3.2.1	Fritidsbebyggelse	8
3.2.2	Vegareal	8
3.2.3	Parkering	8
3.2.4	Frnområde	9
3.2.5	Omsynsoner kultur	9
3.2.6	Føresegner	9
4	VERKNADER AV PLANEN	9
4.1	Gjeldande planar	9
4.2	Arealbruk og landskap	9

4.3	Naboar og nærmiljø, barn og unge	9
4.4	Trafikkforhold og støy	10
4.5	Naturressursar	10
4.6	Naturmangfald, naturmiljø og friluftsliv	10
4.7	Kulturminne og kulturmiljø	10
4.8	Risiko og sårbarheit	11
5	FØRESEGNER	12
6	VEDLEGG	16

1 GENERELT

1.1 Innleiing

Filefjell Eiendomsutvikling as ønskjer å omregulere deler av Gramstølen Hyttegend. Med heimel i plan- og bygningslova § 12-3, 12-8 og 12-14 starta Meto Pro as på vegne av Filefjell Eignedomsutvikling as opp reguleringsendring av deler av reguleringsplanen Filefjell Sørleg del, Område H6, Trinn 2 i Lærdal kommune, vedtak om oppstart gjort i kommunestyret 19.03.2015.

Filefjell eiendomsutvikling skriver:

Reguleringsbestemmelsene for de 87 tomtene ovenfor Gramstølen har ført til for stor grad av likhet på oppførte hytter. Det er behov for større variasjon. Dette gjelder både utformingen av bygningene, størrelsene på tomtene og prisene for tomt med hytte. I Trinn 2 ovenfor stølen på 66 tomter er det kun 4 under 2 dekar. Markedet etterspør nå i større grad kompakte såkalte sportsytter på 70 til 90 m², gjerne med planløsninger med 2 soverom på hems og 2 soverom i hovedetasjen. Videre er markedet mer prisbevisst og etterspør i større grad hytter opp til 3 mill kroner.

Med så store tomter og avstand mellom tomtene som i H6 Trinn 2, blir kostnaden ved utbygging av infrastruktur i det krevende terrenget svært høye pr hytte.

De terrengmessige forhold, solforholdene og utsikt gjør området attraktivt og det er behov for mer variert størrelse på tomtene og mer variert utforming av hyttene. Tomtene i det omregulerte feltet med striper med fellesområder mellom alle tomtene gjør at tomtene fortsatt er forholdsvis store og attraktive sammenlignet med andre hytteområder.

1.2 Bakgrunn

Meto Pro vart engasjert av Filefjell Eiendomsutvikling as på gnr. 75 og bnr. 100, å utarbeide reguleringsplan for området i samsvar med dagens krav, tiltakshavars intensjonar, samt gjeldande kommunedelplan.

1.3 Formål

Formålet med reguleringsplanen er å detaljregulere området, og legge til rette for mindre tomter i eit allereie regulert område. Tiltakshavar ønskjer å kunne tilby mindre tomter for sal, da marknaden for fritidseigedommar ser ut til å ha har endra seg.

1.4 Avgrensing av planområdet

Planområdet omfattar følgjande eigedomar:

Gnr 75 Bnr 100, Gramstølen Hyttegend, Filefjell Sørleg del, Del av område H6 Trinn 2

Området ligger på Gramstølen, ved Maristova langs E-16 i Lærdal kommune, ca. 40 km aust for Lærdalsøyri, og er på ca. 20 000 m². Avgrensinga av området er i samsvar med føremål i gjeldande Kommunedelplanen for Filefjell.



1.5 Området – eksisterende situasjon

Området er avgrensa til tomtene J-1 til og med J-6 i eksisterande reguleringsplan.

Området er og tidlegare regulert av Filefjell eiendomsutvikling til same føremål. Filefjell Einedomsutvikling opparbeider, sel tomter og komplette hytter til den private fritidsmarknaden.

For meir info om området og selskapet, gå inn på <http://www.filefjellhytter.no/>

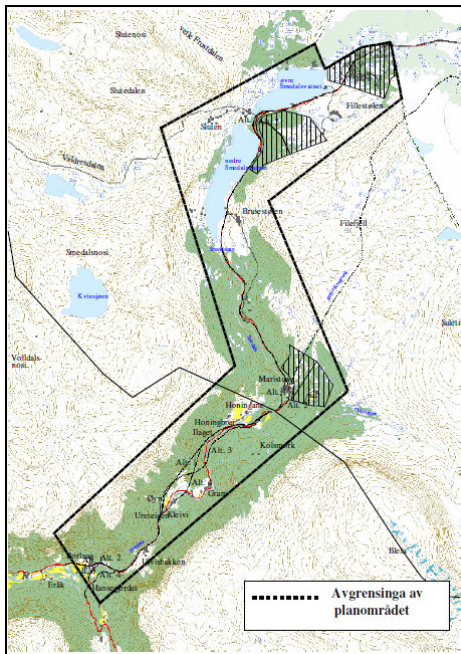
Området er i sin heilheit regulert til frtidseigedommar, veg, parkering og friområde.

1.6 Gjeldande planar

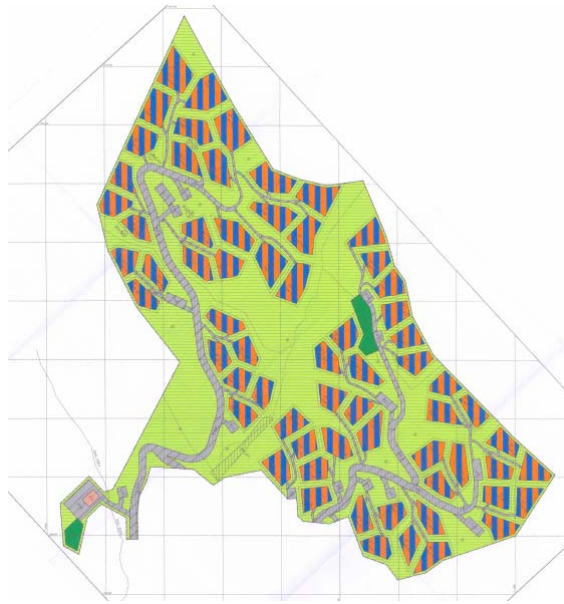
Området er i Kommunedelplanen for Filefjell sett av til fritidsbustader.

Kommunedelplanen for Filefjell vart vedteken i Lærdal Kommunestyre 12.05.2005

Gjeldande reguleringsplan for området er Gramstølen Hyttegren, Filefjell, Sørleg del, Område H6, Trinn 2, Vedteke i Lærdal Kommunestyre den 21.06.2007



Utsnitt av kommundeplan for området (LK)



Gjeldende reguleringsplanar i området (Sognekart)

1.7 Gjeldende lover og forskrifter m/veiledninger m.m.

Plan og bygningslova

RPR for barn og unge

Retningslinjer for støy i arealplanlegging

Naturmangfaldlova m.fl.

2 Medverknad og framdrift

2.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart er kunngjort i Sogn Avis, samt på nettsidene til Lærdal kommune og Meto Pro as den 28.04.2015. Brev til aktuelle partar og grunneigarar blei send ut 28.04.2015. Frist for merknader vart sett til 29.05.2015

2.2 Merknadsvurdering

Det er Ikkje motteke merknader til arbeidet.

2.2.1 Vurdering av merknadene

2 Det er Ikkje motteke merknader til arbeidet.

2.3 Framdrift

Reguleringsplanen blir lagt ut på høyring med frist for merknader på 6 veker.

Innkommne merknader etter høyringsperioden vil bli vurdert og eventuelt innarbeidd i planen.

Vesentlege endringar som følgje av dette vil bli lagt fram for dei partar endringa vedkjem.

Innkomne merknader og plandokument blir sendt kommunen for sluttbehandling.

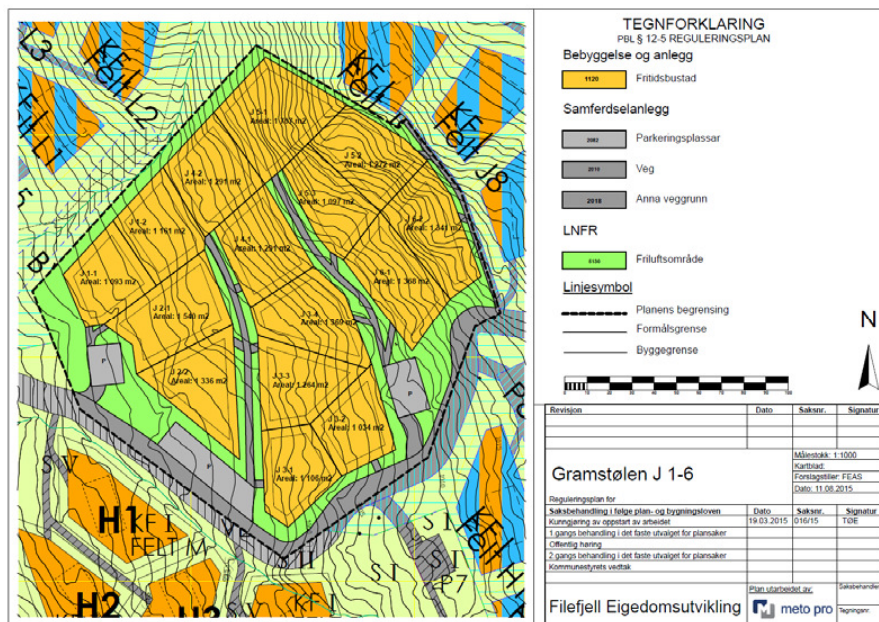
3 Planframleggets innhald

Reguleringsplanen er utarbeida etter gjeldande retningslinjer, med tilhøyrande føresegner. Føresegnene er utarbeida i tråd med gjeldande regelverk, og overståande planar.

I planframlegget er det etterstreba å finne ei form som ivaretek den eksisterande reguleringsplanen og føresegnene, omsyn til omgjevnadane, samtidig som den er tilpassa dagens lover og regelverk.

3.1 Plankart

Det er utarbeida detaljert plankart over området.



3.2 Føremål

3.2.1 Fritidsbebyggelse

Området gjeld deler av området (ca. 19 daa) som tidlegare er regulert med 6 tomter. Med denne planen vil området ha 15 tomter. Området er og tilkomst til resten av reguleringsområdet. Området vil og bestå av ein del veg/parkering opp mot virksomheita, samt lage ein buffer mot jordbruksarealet i sør.

Utnyttingsgraden på denne delen av området er sett i samsvar med tidlegare føresegner.

3.2.2 Vegareal

Området gjeld del av området (ca. 1,6 daa) og gjeld både privat samleveg og privat adkomstveg

3.2.3 Parkering

Området gjeld del av området (ca. 1,0 daa) og gjeld privat fellesparkering for området

3.2.4 Friområde

For å få god avstand mellom vegar og tomter til grøfter og snørydding er det oppretthelde belter/soner med friområde mellom alle tomter og vegareal, samt parkeringsareal.

3.2.5 Omsynsoner kultur

Like nord-aust for planområdet er det avsett ei omsynsone for kulturminne. Denne planen kjem ikkje i konflikt med området.

3.2.6 Føresegner

Det er utarbeida eigne føresegner til planen og desse følgjer som vedlegg 2. Føresegnene er ikkje i strid med føresegene i overliggjande planverk; Kommunedelplan.

4 Verknader av planen

4.1 Gjeldande planar

Reguleringa er i tråd med gjeldande kommunedelplan. Området er tidlegare vel utgreia gjennom reguleringsprosessen i 2007.

Reguleringa vil føre til føremålsendringar og endringar i føresegner i del av gjeldane reguleringsplan for Gramstølen Hyttegrend, Filefjell, Sørleg del, Område H6, Trinn 2, Vedteke i Lærdal Kommunestyre den 21.06.2007.

4.2 Arealbruk og landskap

Det meste av arealet i Lærdal kommune er landbruks-, natur- og friluftsområde. Dette ut i frå topografiske tilhøve og landbruk som ei viktig næring. Landbruket med jord og skog har mange kvalitetar knytte til seg, alt frå forming av kulturlandskap til å inneha viktige friluftsområde. Jordvern og matvaresikkerheit er og sentrale begrep i denne samanhengen. Ein miljøvenleg og kvalitetsmessig utvikling heng godt saman med landbruket, der jordvern, utbygging, grønstruktur, skogbruk og friluftsområde har både samanfallande og motstridande interesse.

Området som denne reguleringa berører er ikkje ei strid med ovannemnte interesser.

Øvste del av området (J 5-1, J5-2 og J 6-2) har ei naturleg helling som tilsvara at ein skal ha ei varsam utbygging med omsyn på plassering av bygg og veg på tomtene. Dette kan gjerast med å trappe bygga med terrenget eller bygge med mindre fotavtrykk, for å behalde naturmark i området. Det skal og takast omsyn til forsvarleg tilkomst til fritidsbustadane, samt sikre uteareal for opphald og leik.

Det er ikkje kjente landskapskvalitetar eller arealbruk som stir mot reguleringsendringa.

4.3 Naboar og nærmiljø, barn og unge

Det vil som følgje av reguleringa bli oppretthalde friområder mellom tomtene. Tur og løypenett vil ikkje bli berørt av omreguleringa. Dette vil oppretthalde omsynet til friluftsliv, nærmiljøet, folkehelse, barn og unge. Det vil ikkje skje vesentlige endingar i området som følgje av reguleringsarbeidet.

Det vil så langt det let seg gjere leggst til rette for universell utforming på tilgjengelige uteområde i planområdet.

4.4 Trafikkforhold og støy

Reguleringa vil ikkje føre til store endringar i forhold til trafikk og støy. Reguleringa vil legger opp til ei fortetting med 9 tomter på det aktuelle området. Med sporadisk besøk som det er på slike hytter vil ikkje støy frå trafikk ha nokon nemneverdig negativ konsekvens.

4.5 Naturressursar

Området er allereie regulert til føremålet, så reguleringsendringa vil ikkje føre til opning for, eller anna bandlegging av naturressursar.

Utover moreneavsetningar som elles i området, er det er ikkje lokalisert nokon kjende naturressursar i området.

4.6 Naturmangfald, naturmiljø og friluftsliv

Området er kjend gjennom databasane www.dirnat.no, www.artsdatabanken.no, www.miljostatus.no. Kunnskapen om området er elles godt kjend gjennom gjeldande konsekvensutgreiing og kommunedelplan for E-16, utført av Statens Vegvesen, samt førre regulering i 2007.

Reguleringsendringa vil ikkje føre til endringar i forhold til naturmiljø og friluftsliv. Det er tilrettelagt for turstiar i LNF-område i området. Reguleringsplanen vil ikkje ha negativ verknad på folkehelse, naturmiljø og friluftsliv.

I høve naturmangfaldlova er området allereie regulert til same føremål, og føremålet er ikkje av forurensande art(fritidsbustader), vil reguleringa ikkje ha nokon konsekvens på miljø og omgivelsar når det gjeld Arealformål. Det er ikkje kjende førekomstar av raudlisteartar eller registrerte utvalde naturtypar. Kunnskapsgrunnlaget jf naturmangfaldlova §8 er vurdert som god for å vurdera denne sak, og føre-var prinsippet §9 vert difor tillagt liten vekt.

Som følge av at området ikkje ligg i nærleiken av sjø, vassdrag, strandsone, landbruksområde, eller i viktig natur- og friluftsområde ser forslagstillar ikkje noko fare for naturmangfaldet

Det er ikkje landskapsverdiar som vert påverka av planen og nybygg i området er vurdert til å vera akseptabel for den samla belastninga av området jf. §10 i naturmangfaldlova. Reguleringsendringa vil ikkje føre til nokon forringing av miljø, og §11 i naturmangfaldlova er difor ikkje vurdert i denne saka. Tiltaka som reguleringsendringa opnar for er vurdert til å vera miljøforsvarleg jf §12.

4.7 Kulturminne og kulturmiljø

Det vart gjort arkeologisk registreringsarbeid i området i 2007. Det vart då oppdaga spor etter tidlegare busetnad like ved området som denne planen gjed
et er gjort eit nært samarbeid med Omsynssone er innarbeida i eksisterande plan frå 2007.



Utsnitt frå Fylkesatlas, Kulturminne.

Reguleringsplanen vil gje dei involverte dei ytre rammene for å kunne behalde dei gode bustad- og opphaldsromma som allereie eksisterar i området. Bygnings- og kulturmiljø blir godt ivareteke gjennom dei nye planane, da rammene er vidareførte i forhold til eksisterande retningslinjer og planverk. Det vil ikkje være vesentleg verknader av planarbeidet i planområdet sett opp i mot kva situasjonen var før reguleringa.

4.8 Risiko og sårbarheit

Det er utarbeid ein eigen ROS analyse for reguleringsområdet.

Utdrag av konklusjon:

Reguleringsendringa i seg sjølv medfører ikkje nokon endringar for omgjevnadane, bortsett frå at tomtene blir mindre og fleire. Situasjonen før og etter reguleringsendringa vil tilnærma være den same.

Analysen viser at det ikkje er aktuelle hendingar som medfører nemneverdig risiko.

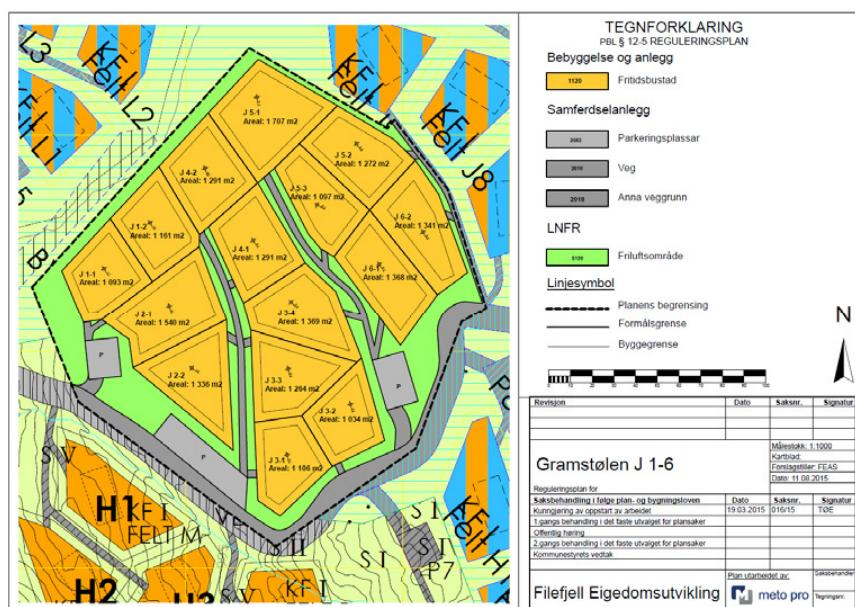
5 Føresegner

Reguleringsplan for Gramstølen J 1-6, Filefjell, 6888 Borgund

Planid.: 1422-

Handsaming etter

		Dato	Sak
1. gangs handsaming			
Offentleg ettersyn			
2. gangs handsaming			
Godkjenning	Lærdal kommunestyre	26.10.2015	081/15



6888 Borgund

Aug 2015

REGULERINGSBESTEMMELSER:**1 FORMÅL:**

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er:

- 1.1 Å sikre best mulig bevaring av landskapsbilde og vegetasjon ved fremtidig utbygging. Å sikre at inngrep i terreng og vegetasjon skjer på en skånsom måte.
- 1.2 Å sikre at vegføringer og anlegg av annen infrastruktur skjer på en kontrollert og hensiktsmessig måte i forhold til terreng og vegetasjon. Samtidig skal det legges best mulig til rette for utnyttelsen av området og betjening av hyttene.
- 1.3 Å sikre at bebyggelsen i området blir tilpasset stedlige terrengforhold og estetiske sett harmonerer som en helhet i området.
- 1.4 Å samle bebyggelse i grupper slik at åpne arealer ivaretas. Å skåne karakteristiske terrengdrag for utbygging. Å unngå at bebyggelse plasseres på topper og andre steder hvor bygg blir sterkt eksponert.
- 1.5 Å sikre fri ferdsel sommer og vinter til og mellom friområder og andre arealer av interesse for allmennheten. Å sikre gamle ferdselsveier mot nedbygging og skade.
- 1.6 Å legge forholdene til rette for at virksomheter kan etableres i området, med Maristova som reisemål, ved å kombinere fritidsformål med utleie av hytter i næring.

2 GENERELT:

Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planområdet som er beskrevet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

- 2.1 Bebyggelse og anlegg

1120	Fritidsbustad:	Byggeområde for frittliggende fritidsbebyggelse
------	----------------	---
- 2.2 Samferdsleanlegg

2082	Parkeringsplasser:	Felles parkeringsplassar
2010	Veg:	Privat veg – samleveg/adkomstveg
2018	Anna Veggrunn:	Privat veg
- 2.3 LNFR

5130	Friluftsområde:	Friluftsområder
------	-----------------	-----------------

3 FELLES BESTEMMELSER:

- 3.1 Krav til søknad: I forbindelse med søknad om tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500. Søknaden skal vise:
 - Plassering av tiltaket samt eventuelle fremtidige bygninger i forhold til vei, byggegrenser, tomtgrenser og eventuelle bekker i nærheten.
 - Eventuelle forstøtningsmurer og terrasser skal vises. Terrengbehandling skal vises med nye koter og punkthøyder.
 - Typiske snitt som viser hyttas plassering og grunnmurshøyde med eksisterende og nytt terreng.
- 3.2 Bebyggelse:
 - Plassering: Merker er vist på plankartet og i terrenget med nummererte peler. Det merket skal ligge innfor fritidsbygget sin grunnmur. Mindre justeringar av fritidsbygget og tilkomst kan gjerast ved søknad.
 - Møneretning på hovedbygninger skal være tilnærmet parallell med kotene. Møneretning på underordnede bygg skal enten være med samme retning som hovedbygning eller i 90° grader til denne.
 - I.f.m. utforming og detaljering av byggverk, skal det sikres mot at dyr kan bli sittende fast.
 - Sokler og støttemurer som er høyere enn 0,6m tillates ikke.
 - Ytterveggkledning skal være trekledning (laftet, plate eller panel) eller stenforblending (skifer eller stedelig stensort).
 - Trekledning skal beises i naturgrå eller mørkebrun farge. Enkelte, underordnede bygningsmessige detaljer kan farges hvit eller i mørke farger som i tråd med lokal byggeskikk.
 - Bebyggelse skal innpasses i terrenget i størst mulig grad. Bygg skal graves inn i terrenget hvor dette gir en fordelaktig tilpasning. Uteterrasser tillates kun anlagt direkte på terreng.

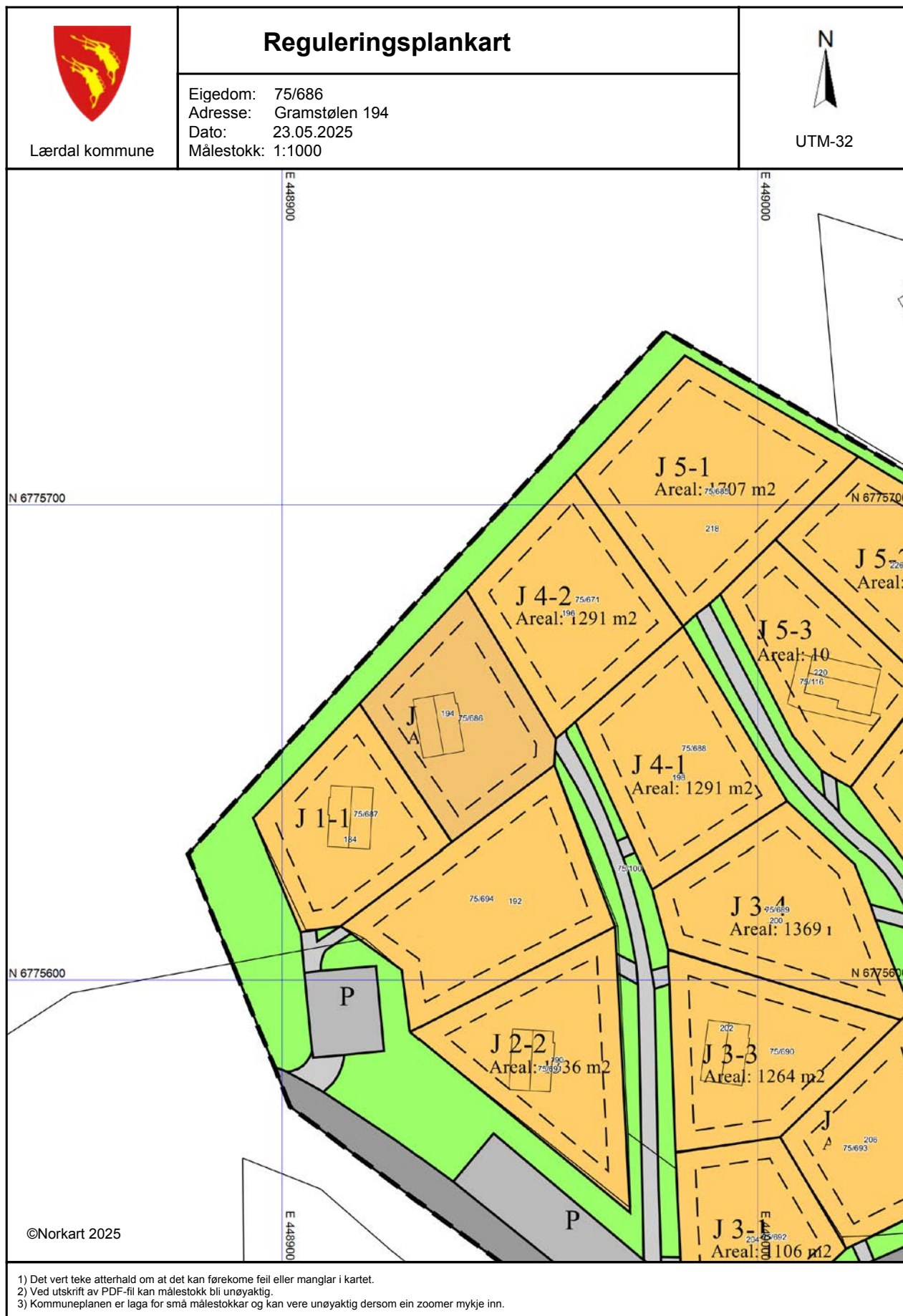
- Ved søknad om tillatelse skal det fremgå av snitt hvorledes bebyggelsen er plassert i forhold til eksisterende terreng, angitt med kotehøyde. Anleggsarbeidet med bebyggelse, spesielt med sprengningsarbeid av byggegrube, skal utføres på en slik måte at tilgrensende arealer på nedsiden ikke blir ødelagt.
 - På byggetomt er ingen terrengendring tillatt uten at det foreligger en godkjent byggesøknad med tilhørende utomhusplan.
- 3.3 Adkomst:
- Til hver hyttegruppe og tomt er det regulert en adkomstvei. Traséen skal benyttes som anleggsvei i byggeperioden slik at skader til terreng minimaliseres.
- 3.4 Veg og parkering:
- Alle byggeområder skal ha tilfredsstillende adkomstforhold.
 - Samleveg er regulert med en formålsbredde lik 12m. Veibanen utformes hovedsaklig som en en-felts 3,5m adkomstvei med møteplasser. Hvor stigningsforholdet overstiger 7% (1:14) skal veibanebredde økes til 4 meter. Maksimum stigningsforhold for planlagt veitrasé vil stedvis være 14% (1:7). Veibanen kan på enkelte strekninger utvides til to-felts 5,5m veibanebredde der økt belastning tilsier dette. Møteplass, utformet iht. gjeldende norm, plasseres minst hver 200 meter langs en-felts samleveier.
 - Samleveg til parkeringsfelt er regulert med en formålsbredde lik 7m. Veibanen utformes som en-felts vei med bredde 3 meter. Parkering langs adkomstveier er ikke tillatt med unntak av stopp for lasting og lossing.
 - Parkeringsareal til hyttetomtene er regulert med en formålsbredde lik 11-13 m. Dette inkluderer grøfter og fyllinger.
 - Alle veibaner, møteplasser, grøfter, skjæringer og fyllinger skal foretas innenfor regulert veibredde. Fyllinger og skjæring skal tilsåes snarest mulig etter opparbeiding. Det skal i størst mulig grad benyttes stedegen vegetasjon, fortrinnsvis fra en egen vegetasjonsdepot som stammer fra rydding av vei og tomt. Utbyggingsselskapet har ansvar for at dette blir gjort jfr PBL § 28 .
- 3.5 Ubebygd areal:
- Det tillates kun fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av adkomstvei og ledninger. Uttynning og hogst som medfører en vesentlig endring av områdets vegetasjon er ikke tillatt. Planutvalget kan pålegge tomteeier å utbedre skader, inklusiv ny planting tilsvarende det som er skadet eller fjernet.
 - Ifm. landskapsarbeider skal det kun anvendes stedelige plantesorter. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet bør unngås og skal i tilfelle bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng. Når anlegget er ferdig, skal området gis en behandling slik at det faller naturlig inn i omgivelsene.
 - Transformatorkiosker og lignende skal bare tillates plassert der de ikke er til ulempe eller vil virke skjemmende. Slike anlegg skal i hovedsak kun plasseres i områder regulert til vei, parkering eller felles områder for tekniske anlegg.
 - Det kan ikke settes opp parabolantennner, flaggstenger eller portaler. Mindre antenner (ca 20 x 20 cm) for trådløst bredbånd/TV er tillatt.
- 3.7 Gjerder og murer:
- Hverken tomter eller bygninger skal gjerdes inn, men det kan settes opp stengsler inntil 3 meter fra bygningene i tilknytning til inngangsparti og terrasser, forutsatt at stengsler får en god utforming som er tilpasset bygningen og utearealet og ikke stenger for fri ferdsel. Gjerder og murer skal utføres som skigard eller tørrstensmurer. Hytteeier har ansvar for at dyr ikke kan bli innestengt eller skadet av gjerde eller mur på egen grunnjfr. PBL § 28.
- 3.8 Kulturminner:
- Alle kulturminner eldre enn år 1537 er automatisk fredet, jfr. lov om kulturminnevern. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det rører ved kulturminnene eller sikringssonen rundt dem. Melding skal sendes kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen, slik at vernemyndighetene kan ta stilling til om tiltaket kan fortsette og eventuelle vilkår for dette.
- 3.9 Skitraséer og turveier:

- Der skitraséer, stier, løper og lignende krysser nye veier, skal adkomst sikres i terrenget og varsles med skilting. Slik kryssing skal gis en utforming som sikrer mot ulykker.
- 3.10 Der bekk, som registrert på kartet, passerer i nærhet av eller igjennom regulert byggeområde eller annen opparbeidet område, gjelder følgende:
- Endringer i bekkens trasé tillates ikke
 - Bebyggelse og terrengendringer skal holde en minsteavstand på 6 meter fra midtlinje bekk
 - Bekk skal beskyttes mot skade og forurensning i byggeperioden
- 4 FRITIDSBUSTAD:
- BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBOLIGER OG UTELEIEHYTTER
- 4.1 Hver tomt kan bebygges med inntil 2 bygninger, dvs. en hovedhytte og et anneks eller et uthus. Hovedhytte skal plasseres innenfor byggegrensen på plankartet, eksklusiv eventuelle bygningsdeler under terreng. Ingen bebyggelse tillates plassert nærmere enn 4,0 meter fra eiendomsgrense. Anneks skal plasseres minst 1,5m og maksimum 5,0 m fra hovedhyttens yttervegg.
- 4.2 For område avsatt til fritidsbebyggelse er tillatt bruksareal BRA 150 m² totalt for alle bygninger.
- 4.3 Bruksareal (BRA) kan fordeles på hovedbygning og tilleggsbygning, eller anvendes kun som hovedbygning.
- 4.4 Areal under terreng tillates med inntil 30m² uten at dette medregnes i BRA, forutsatt at hele bygningsdelen ligger i sin helhet under ferdig terreng.
- 4.5 Maksimum 35m² BRA kan benyttes til anneks eller uthus. Garasjer og carport kan tillates.
- 4.6 Tomtene kan bebygges med saltak eller pulttak, men det tillates kun en taktype på samme tomt. Bygninger innenfor en tomt skal ha samme takvinkel. Takark eller oppstugu er ikke tillatt. Taktekkingsmateriale skal være torv, tre eller skifer. Bygninger med pulttak kan ha heldekkende membrantak med miljøtilpasset farge og lysrefleksjon.
- 4.7 Saltak skal ha takvinkel mellom 24° og 33°. Takoppløft tillates dersom det er underordnet hovedtak i omfang og takvinkelen er innenfor 18° og 24°.
- Hovedhytte: Maks. gesimshøyde er 3,3 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Maks. mønehøyde er 5,9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Anneks og uthus: Maks. gesimshøyde er 3,1 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Maks. mønehøyde er 4,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng
- 4.8 Pulttak skal ha takvinkel mellom 6° og 33°. Takoppløft tillates dersom det er underordnet hovedtak i omfang og takvinkelen er også innenfor 6° og 24°.
- Hovedhytte: Maks. gesimshøyde (laveste gesims) er 3,3 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks. bygningshøyde (øverste gesims) er 5,3 meter over gjennomsnittlig planert terreng .
Anneks og uthus: Maks. gesimshøyde er 3,1 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks. mønehøyde er 4,7 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng
- 4.9 Største tillatt bredde på hoveddelen av hovedhytte er 8 meter, eksklusiv eventuell bygningsdel under terreng. Utbygg og vinkeløsninger på hoveddelen av hovedhytte kan tillates der tomten egner seg og bygningen tilpasses tomtens beskaffenhet. Største tillatte bredde på anneks er 5 meter.
- 4.10 Fyllinger, skjæringer og planering av terreng begrenses som følger: Ingen fylling eller skjæring skal resultere i en gjennomsnittlig helning brattere enn 1:2. Støttemurer tillates oppført med maksimumshøyde 0,6m. Ingen fylling skal foretas mer enn 6 meter fra husvegg, dvs. til fyllingsfot. Ingen skjæring skal foretas mer enn 3 meter fra husvegg, dvs. til topp skjæring. Planering av uteareal tillates kun på hyttens forside og inn mot gavlvegg og i begrenset til en bredde på maks. 3 meter fra husvegg på bygningens langsider og et areal på maks. 60m².
- 4.11 Til hver hyttegruppe er det avsatt plass til felles biloppstilling med avkjørsel fra samlevei. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. tomt inklusiv gjesteplass. Avkjøring til parkeringsfelt er vist på planen. Biloppstilling på egen tomt tillates, men skal da innregnes i utnyttingsgrad av tomt.
- 4.12 Utelys skal være retningsbestemt langs vegg og skjermet.
5. FRILUFTSOMRÅDER:
- 5.1 Områdene skal benyttes til friluftsområder og til løyper/turveger. Gamle veger, stier og tråkk som er vist på plankartet kan ikke stenges, men skal holdes vedlike. Inngrep ifm. gamle veger, stier eller tråkk utover enkelt vedlikehold skal behandles av planutvalget.

- 5.2 Opparbeidelse av nye løyper/turveger tillates i gjennom området.
- 5.3 Bygninger tillates ikke oppført i friluftsområdene. Unntak kan ved dispensasjonssøknad gjøres av planutvalget når det gjelder nødvendige tekniske traseer, hus eller mindre fellesbygninger som ikke hindrer bruken av friluftsområdene. Det forutsettes at slike arbeid gjennomføres skånsomt i terrenget.
- Fremføring av VA-tekniske anlegg i grunnen og anlegg for koplinger, kummer, vanntanker og inspeksjon o.l. i bakken kan anlegges på tomter og i friluftsområder. Slike installasjoner skal fortrinnsvis legges i regulerte veitraseer, men kan tillates i innenfor friluftsområde i begrenset omfang ved godkjent VA-plan. Terrenget skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand etter arbeidene er ferdigstilt.

6 Vedlegg

- Plankart Gramstølen J 1-6
- ROS-analyse Gramstølen J 1-6



- 1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil eller manglar i kartet.
- 2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
- 3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §1:

Fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras:

Veg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområde:

Friluftsfornål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrænse

Byggegrænse

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal



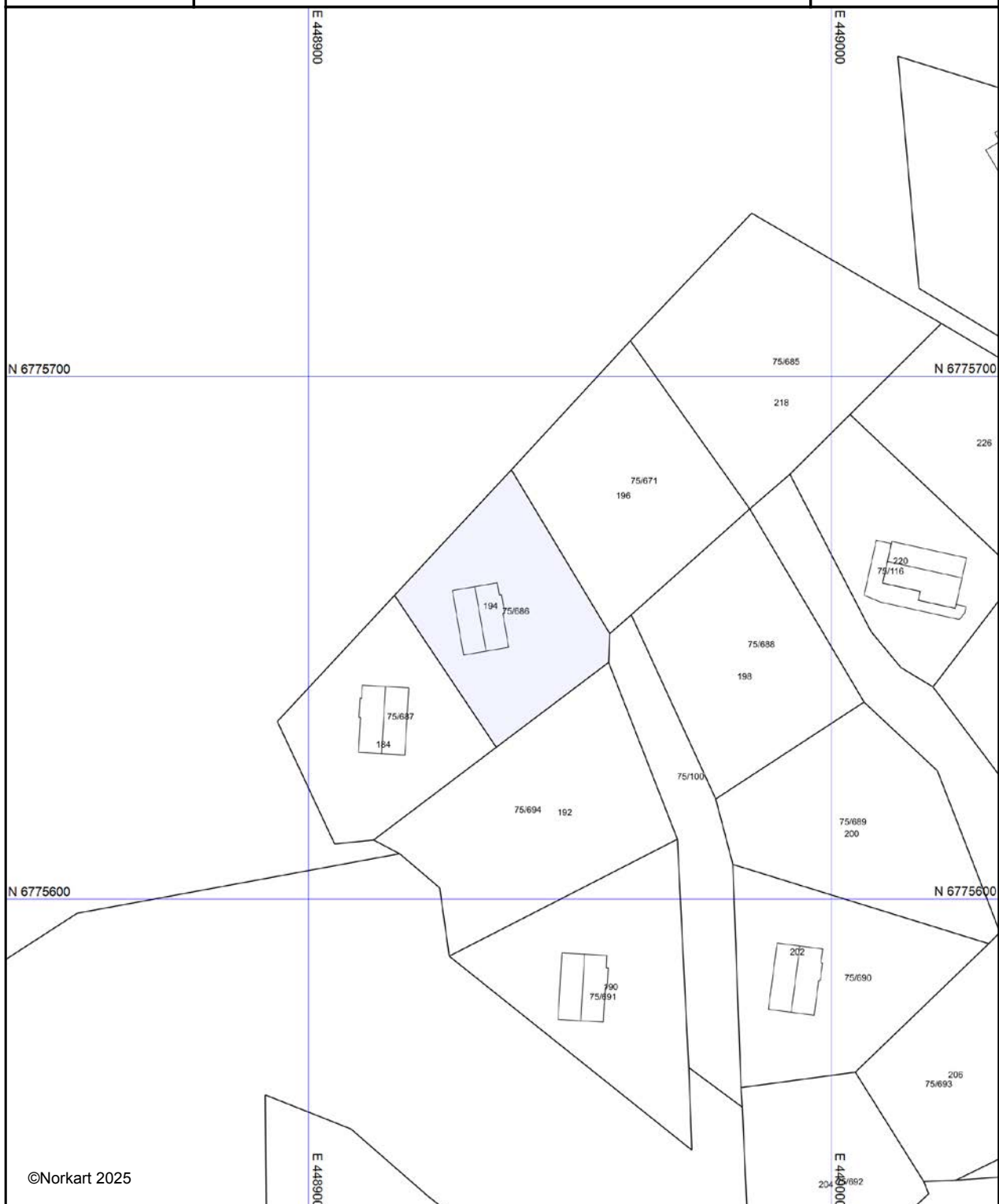
Lærdal kommune

Reguleringsplanforslag

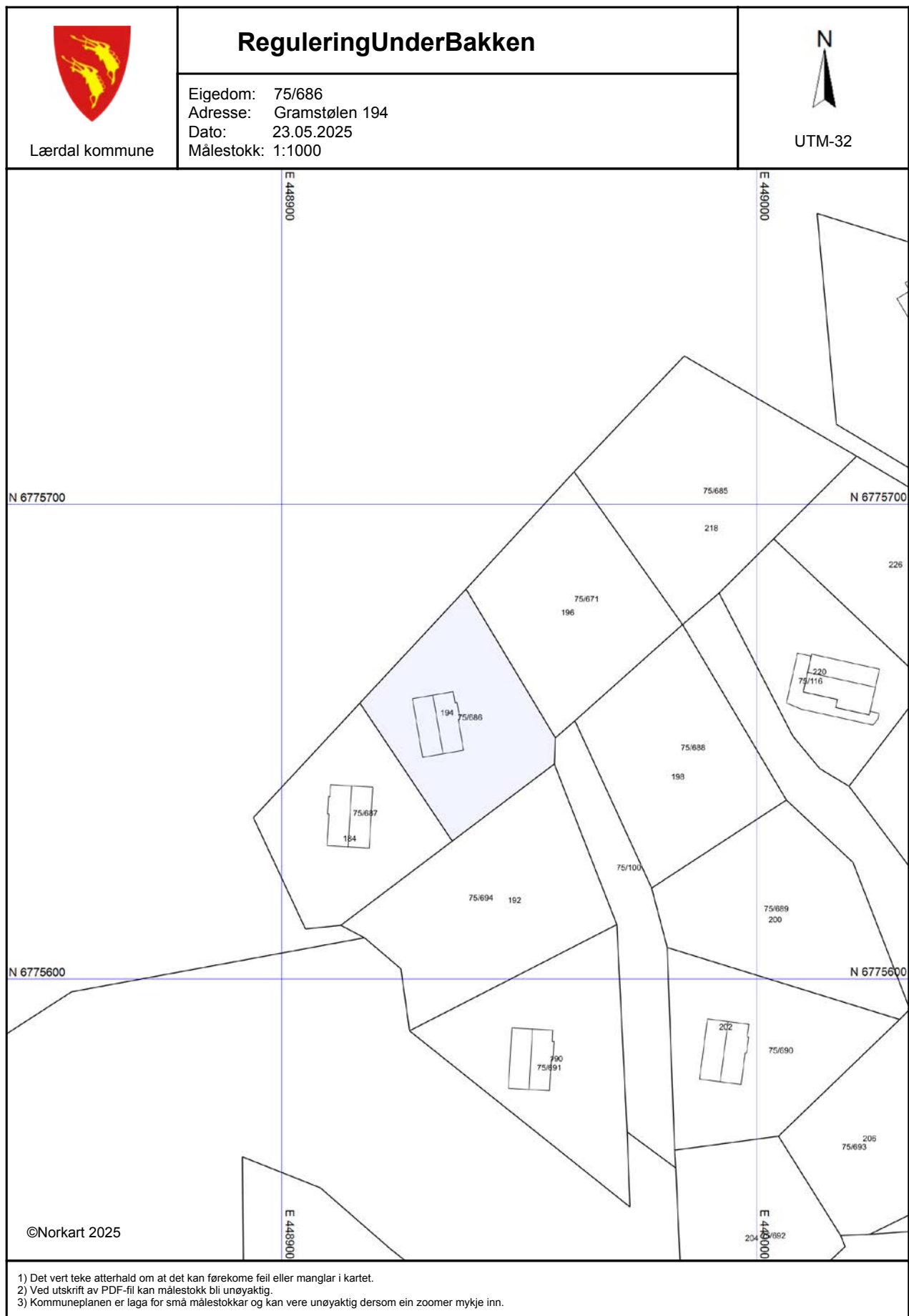
Eigedom: 75/686
Adresse: Gramstølen 194
Dato: 23.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



- 1) Det vert teke atterhald om at det kan førekomme feil eller manglar i kartet.
- 2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
- 3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.





Lærdal kommune

Adresse: Øyraplassen 7, 6887 Lærdal

Telefon: 57 64 12 00

Utskriftsdato: 23.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lærdal kommune

Kommunenr.	4642	Gårdsnr.	75	Bruksnr.	686	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gramstølen 194, 6888 BORGUND								

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.

Id	2021		
Navn	Kommuneplanen sin arealdel 2023 - 2035		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	14.09.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4642/dokumenter/292/F%c3%b8resegner-oppdater%20etter%20vedtak.pdf		
Delarealer	Delareal	1 161 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv	
	KPHensynsonenavn	H530	
	Delareal	1 161 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn		
	Delareal	475 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_1	
	KPFare	Flomfare	

Delareal 1 161 m²
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn H560_4

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1422-2015004
Navn	DETALJREGULERING FOR GRAMSTØLEN HYTTEGREND, J1-6
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4642/dokumenter/235/Planomtale%20og%20f%c3%b8resegner%20Reguleringsending%20Gramst%c3%b8len%20Vedteke.pdf
Delarealer	Delareal 4 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn J 2-1
	Delareal 3 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn J 4-2
	Delareal 1 153 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn J 1-2



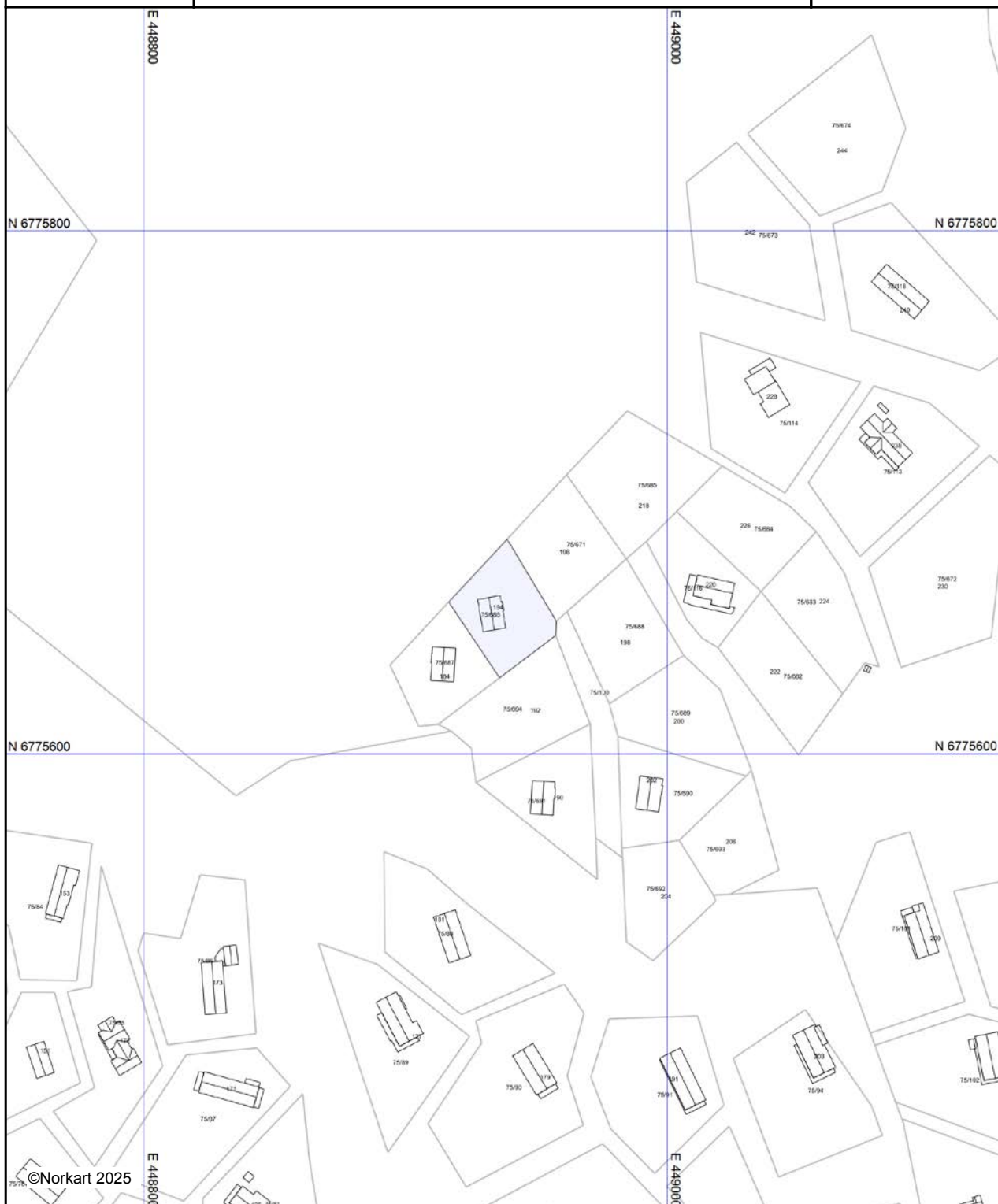
Lærdal kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 75/686
Adresse: Gramstølen 194
Dato: 23.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



- 1) Det vert teke atterhald om at det kan førekomme feil eller manglar i kartet.
- 2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
- 3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Eirik Sønnerheim <eirik.sonnerheim@laerdal.kommune.no>
Sendt: tirsdag 17. juni 2025 14:16
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: gramstølen 194

Hei.

Følgende eigedom har ikkje registrerte følgende dokumenter i vårt arkiv.

- Teikninger
- Ferdigatest/Midlertidig bruksløyve.

Me antar at dette skyldes ein feil i vårt system internt da det gjelder fleire bygg frå denne tidsperioden.

Det er ingen restanser eller legalpant på eigendomen.

Ynskjer deg ein fin dag viare.

Med helsing

Eirik Sønnerheim

*Avdelingsleiar Teknisk drift
brann og beredskap*



Lærdal kommune

Mob. 93 400 789

eirik.sonnerheim@laerdal.kommune.no

Ver Merksam på at epost kan bli arkivert.



Lærdal kommune

Adresse: Øyraplassen 7, 6887 Lærdal

Telefon: 57 64 12 00

Utskriftsdato: 23.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lærdal kommune

Kommunenr.	4642	Gårdsnr.	75	Bruksnr.	686	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	6447814522	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	301138752	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	Gramstølen 194, 6888 BORGUND

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6447814522

FORBEHOLD VED UTEVERING 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.



Lærdal kommune

Adresse: Øyraplassen 7, 6887 Lærdal

Telefon: 57 64 12 00

Utskriftsdato: 23.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lærdal kommune

Kommunenr.	4642	Gårdsnr.	75	Bruksnr.	686	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gramstølen 194, 6888 BORGUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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.

97



Lærdal kommune

Adresse: Øyraplassen 7, 6887 Lærdal

Telefon: 57 64 12 00

Utskriftsdato: 23.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lærdal kommune

Kommunenr.	4642	Gårdsnr.	75	Bruksnr.	686	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gramstølen 194, 6888 BORGUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Feiing	0,00 kr
Sum	0,00 kr

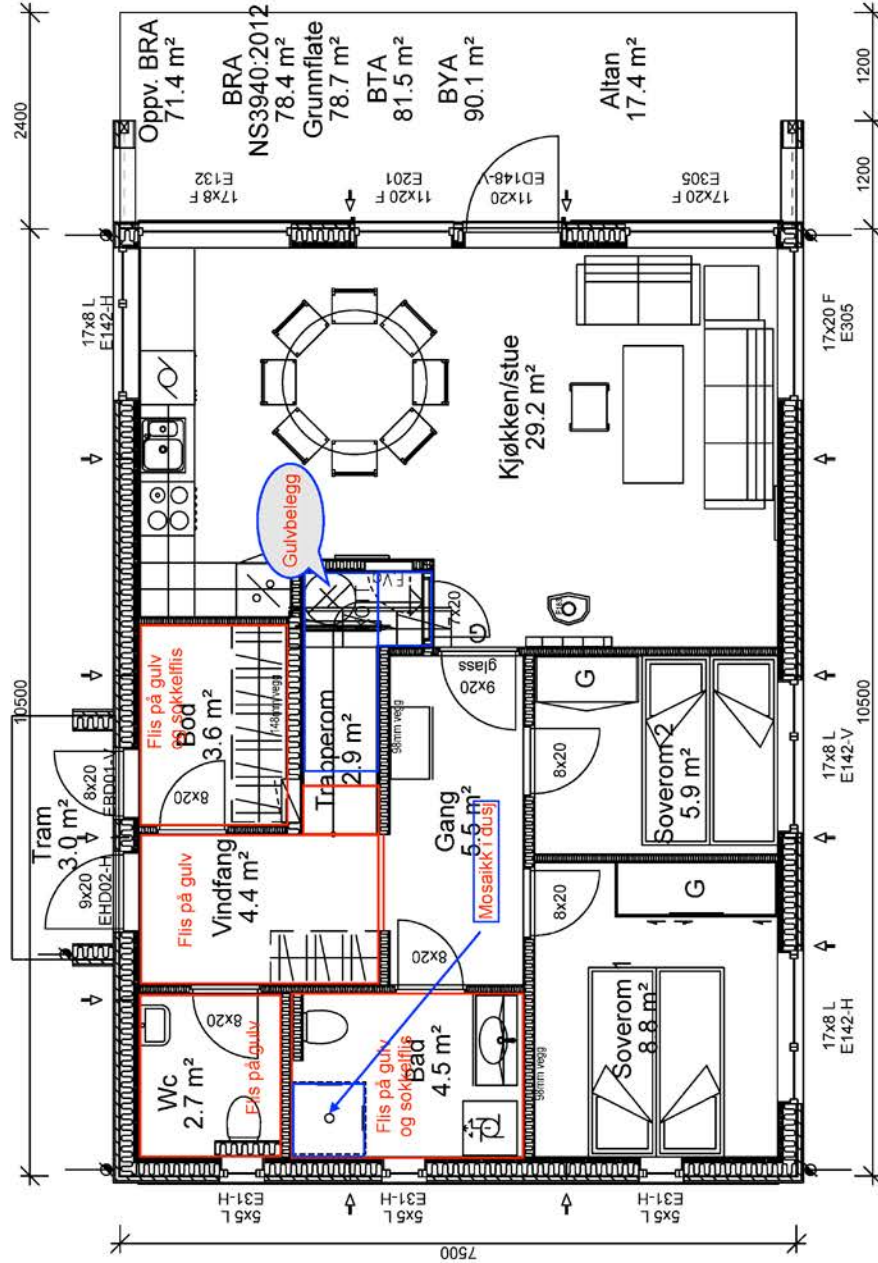
Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

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.

AURORA 2020



NB! Nøyaktig plassering av bæresøyler og dimensjonering av dragere beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekke og lokale snølastkrav.
For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.
© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett. Kan ikke benyttes uten tillatelse fra Saltalshytta.

SALTALSHYTTA
DITT ANDRE HJEM
8255 RØKLAND
Tlf: 7588 6500
E-post: post@saltalshytta.no

Tilshavner: Suleirinden J1-2		Type: J737 30gr	
Buodeklass:	75808	Ar. areal:	07.06.2021
Kommune:	IS	Tegner:	IS
Gnr:	50	Tegn.nr.:	BA026
Bnr:	50	Ark:	501
PLAN 1. ETG			

Prosjektnavn: Saltdalshytta BVT AS Suletinden AS J 1-1

Kunde: Saltdalshytta BVT AS

Adresse Hovdeveien 9

Postadnr./-sted 3370 VIKERSUND

Dato 21.10.2021

Prosjekt. Nr 75768

Linje

Sak

AX

Saksbehandler AAJ

Leveringsadresse:

Kunde: Saltdalshytta BVT AS

Adresse Gramstølen

Postnr./sted 6888 Borgund

Telefon: 41415000

E-post post@saltdalshytta-bvt.no

Kontakt info:

Byggeleder: *

Mobil: Tlf

E-post: 0

Kode

Ingen Hastekode

Utleveringsliste Restleveranse

Varenr	Lokasjon	Plukket	Mengde	Beskrivelse	PS	100	Sum
Låvepanel							
56260033	J1-04		302 m	22x170 Aurora Låvepanel, Grundat Lys Grå Dekkbeis L:5400			
Sponplater							
20004866	C1-05		27 stk	ARBOR SPONPL GULV 22x620x2420mm FUKTB			

Notater

HYTTE	2021	Byggesett pluss	PNR:	75768
Kunde: Saltdalshytta BVT AS (Suletinden AS J 1-1)			Tegning:	BA023
Adresse: Gramstølen, 6888 Borgund			Tegn. dato:	24.09.2021

Pakkenr.:	Masse:	Enhet:	Dim.:	Materiale:	Bruksområde:	I rest:
2	178	lm	36x98	Spikerslag	Takstol / + Avtrappings takstol	
1	18	lm	36x68	Nedforing/ Spikerslag/Raft	Karnapp/Bak staviaft v/ Inntrekk	
1	14	lm	36x45	Spikerlekt Mønelekt/Ståltak	0	
1	42	lm	30x48	Spikerlekt	Påf tak/himling /hjørner/bjelkelag/overgangskledning	
1	408	lm	23x45	Innv. / utv. Lekt	Påforing tak / himling (Smart)	
2	134	lm	48x98	Innvendig bindingsverk	Innv. Vegger	
2	26	lm	48x98	Randforsterkning / Påforing / Spik.	bunnsvill garasje	
1	427	lm	48x48	Lekt	Luftlekt (Sperrer / Takstol)	
1	264	lm	48x48	Lekt	Påforing (innvendig)	
2	44	lm	36x148	Justert trelast	Toppsvill/ bak stavlaft/ kubbing Fibo	
2	52	lm	48x148	Trykk imp.	Bunnsvill /Torvhall/tretak og skifer	
2	168	lm	19 x 148	Kassebord	LYS GRÅ	
2	26	lm	19 x 148	Vindskibord ekstra ved eks torvtak	LYS GRÅ	
2	4	lm	19 x 148	Randforsterkning karnapp	0	
2	82	lm	19 x 148	Omramming/ Svill/ kubbing fibo	0	
1	34	lm	48x148	Bindingsverk	Bindingsverk / Spikerslag / understøtte	
3	23	lm	22x148	Ekstra svill/Spikerslag	0	
3	53	lm	12x36	Sløyflekt	Elementskjøter Aurora 2020	
3	40	lm	13x23	Sløyflekt	Se monteringsbeskrivelse	
3	23	lm	48x24x72	Trekantlekt	(Vindski)	
3	47	lm	22x173	Frontbord/vindski Aurora 2020	LYS GRÅ	
3	41	lm	22x198	Frontbord/ I portåpning Garasje	LYS GRÅ	
3	34	lm	22 x 98	Justert trelast	Påforing (gavl / vegg / spikerslag)	
3	5	lm	30x36	Klemlekt	Elementskjøt, musestopper	
3	14	lm	22 x 55	Gavllist	Overgang mellom etasjer	
3	105	lm	22 x 30	Lekt / klemlekt	Spikerslag/klemlekt isol.stop. (Smart)	
4	2	lm	48x98	Imp. Svill på støpt dekke!	Utvendig bod hvis stedbygd	
4	302	lm	22x170	Låve kledning std L= 5400	LYS GRÅ	302
4	26	lm	19x123	Vannbord imp.	Topp vindskibord	
4	26	lm	19x73	Vindskibord	LYS GRÅ	
5	1	Stk	48 x 250	K-bjelke 3 m	Påforing/understøtte stålbele	
7	110	Stk	15mm	Kryssfiner Weatherguard	15x610x2410	
12	2	Stk	90x180	2550	Limtre søyle	
13	2	Stk	0	Utvendig vrider stål, std	0	
13	66	Stk	6x90	Justering/Monteringskruer til karm	innv.dørkarm(6 stk) Ytterdør(12 stk)	
13	1	pk	2,8-48	Kledningsspiker	0	
13	2	Stk	75mm	Isola Vindsperretape 75mmx25m	0	
13	12	Stk	48x390	Gaffelanker (StrongTie)	Feste - Sperre / Takstol	
13	1	Pk	2,8-75	Spiker skarpkant VF	klemlekt, elementskjøter	
13	1	Pk	3,4-95	Spiker skarpkant VF	Bindingsverk/sperre/element/taklekt	
13	1	Pk	4,2-125	Spiker skarpkant VF	Sperre/gulvbjelker/taklekt i ytterkant.	

HYTTE	2021	Byggesett pluss	PNR:	75768
Kunde:	Saltdalshytta BVT AS (Suletinden AS J 1-1)		Tegning:	BA023
Adresse:	Gramstølen, 6888 Borgund		Tegn. dato:	24.09.2021

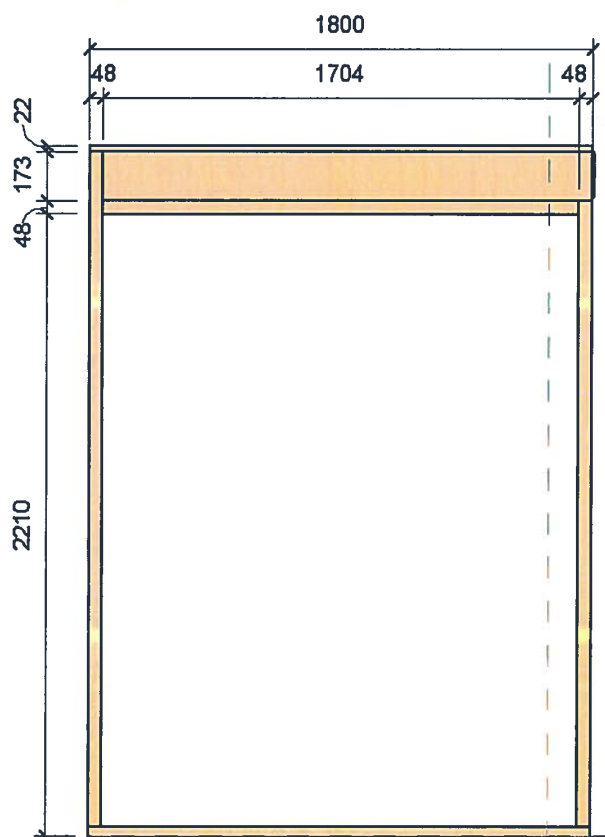
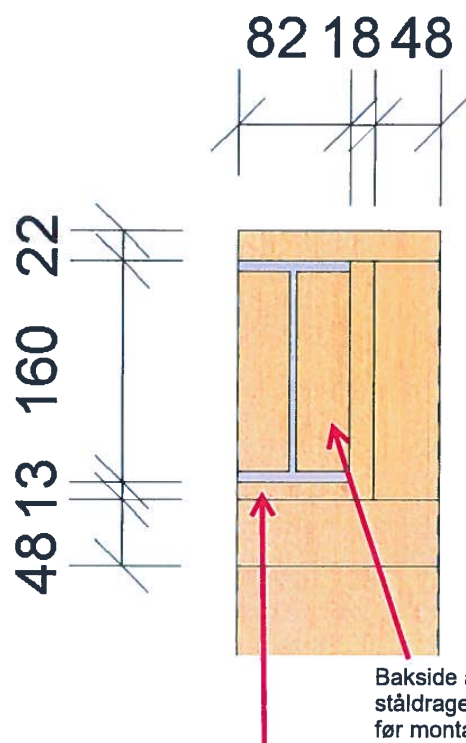
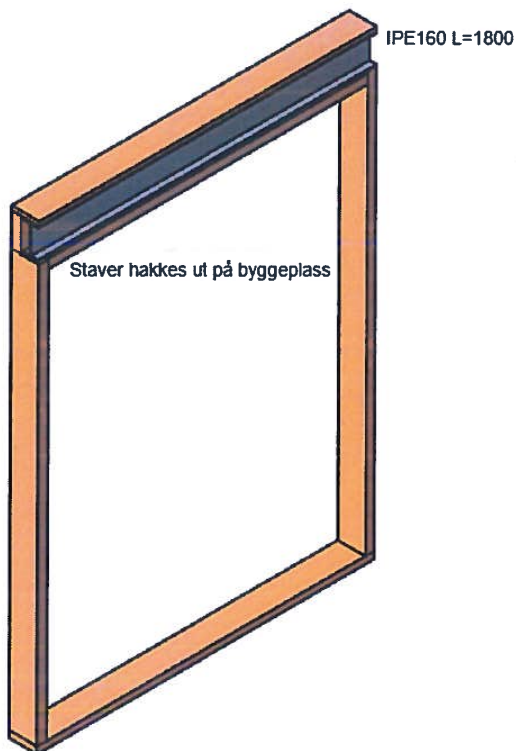
Pakkenr.:	Masse:	Enhet:	Dim.:	Materiale:	Bruksområde:	I rest:
13	1	Pk	31/40	Kamstift	Gaffelanker (500 pr. pk.)	
13	4	Stk	0,3L	Platon Fugemasse patron	Fugemasse til Platon Xtra	
13	7	Pk	2,8/65	17 gr. 65 maskinspiker	1000 / eske	
13	8	Pk	3,1/90	17 gr. 90 maskinspiker	1000 / eske	
13	2	Pk	16/40	Dykkert NK 16/40mm	panel-foringer	
13	30	Rull	3,05/32	Spiker RBW Rund VF PA	120 / rull	
13	1	Pk	8x90	Motek Splitthylse TACO	Montasje svill	
13	30	Stk	10x214	Eksp.bolt GA M10/117/214 FZBA25	Montasje svill	
13	30	Stk	90x48	Vinkelbeslag 90x48x3,0x48 mm	Montasje svill	
13	1	Pk	5x80/40	Treskrue senkhode Motek	0	
13	2	Pk	5x100/50	Treskrue senkhode Motek	0	
13	8	Stk	45mmx25m	Isola Dampsperretape PE45	Isola	
13	5	Stk	svart	Tappestykker	Isola	
13	8	Stk	svart	Endestykker	Isola	
13	4	Stk	svart	Skjøtestykker	Isola	
13	46	Stk	svart	Renneholder	Isola	
13	10	Stk	svart	Bend	Isola	
13	10	Stk	svart	Nedløpsklammer	Isola	
13	270	Stk	5,0-35	Skruer	Renneholder/nedløpsklammer/torvhald	
13	5	Stk	svart	Utkastere	Isola	
13	700	Stk	2,4x35mm	Spiker m/ Brikke for torvtak	Til platon xtra	
13	78	Stk	120x280	Torvhallskrok sort ZPRO	0	
13	156	Stk	8x50	Treskrue Fransk 6KT VF A100	0	
13	4	Stk	100x220x1,5	Hullplater	Til sperrene i møne	
14	6	Stk	0,3L	Isola Fugemasse Tube (asfaltlim)	Taktekking (pappshingel)	
14	9	Stk	0	Dørvrider Copenhagen, std	Innv dørvridere	
14	3	pk	5,0x40	Beslagskrue C4	(250 stk/pk)	
14	1	Fl	750ml	Bostik trelim vinter	Til x-finer plater - møne	
15	40	lm	430	Vindsperre - soft	Isola tyvek (svill v/støpt dekke)	
15	1	Stk	0	Brannslukker Pulver 6 kg	0	
15	8	Stk	100mm	Friskluftventil VH100 Stål kappe	0	
15	11	Stk	295/1200	Asfaltplater T=12mm	Kantbjelke (evt. deles i 3 på svill)	
15	133	lm	1,30x50m	Isola Vindsperre Soft Xtra	Isola tyvek - soft	
15	8	rull	2600	Dampsperre 0,15x2,6x15m 150MY	Plast	
15	20	stk	520x36	Taksprerreanker	0	
15	2	Stk	90x70	Søylesko til 90x135 søyle	0	
15	36	Stk	9x450x552	Isolasjonstopper X-finer	Mellom takstol 552 (Raft Smart)	
15	2	Stk	98 mm	Mønedekor Aurora 2 -Tr imp	0	
15	2	Stk	0	Flueduk 600mm x 25 m	Gesims og raft-kasse	
13	11	stk	0,3 l	Sponplatelim pro +	0	
13	1	pk	0,48	Dykkert til listverk	til listverk	

HYTTE	2021	Byggesett pluss	PNR:	75768
Kunde:	Saltdalshytta BVT AS (Suletinden AS J 1-1)		Tegning:	BA023
Adresse:	Gramstølen, 6888 Borgund		Tegn. dato:	24.09.2021

Pakkenr.:	Masse:	Enhet:	Dim.:	Materiale:	Bruksområde:	I rest:
13	1	pk	33/63	Spikerskrue til sponplategulv	0	
15	32	stk	48x198	Gavlkloss (461) Aurora 2020	0	
13	3	stk	60mm	Isola Vindsperretape	Elementskjøter	
17	1	Stk	48x223	Takstol - Egen ordre	SMART Direkte leveranse	
18	1	Stk	9x20	Vannesepakke Harmonie med beslag: Svart	Vannese o/u ytterdør + tape	
18	40	lm	50m /rl	Glava Svilleunderlag 5x145x5000	Støpt dekke	
18	27	Stk	22mm	Arbor Sponplate gulv 22x620x2420	Fuktbestandig	27
18	8	rull	2,0x10m	Platon Grunnmursplate Xtra Spesial	Isola	
18	1	Stk	2,7 l	LYS GRÅ	Grunning (3 l)	
19	14	rull	1x12m	Isola Isokraft	Underlagspapp	
2	7	Stk	svart	Takrenner - 4,0m	Isola	
2	5	Stk	svart	Nedløpsrør - 3,0m	Isola	
2	13	Stk	svart	Takfotbeslag	For shingel	
2	6	Stk	2500	Sorte gavelbeslag hytte 26x83x15	Monteres før gavlelement!	
19	1	Stk	0	Soilhette TORV	30 gr takvinkel	
20	16	PK	50	Glava Proff 34 (Rull)	Påføring / tilfarergulv 10,3 m² / pk	
20	15	PK	70	Glava 38 (Plate)	Innv. Vegg / Hems 9,52 m² / pk	
20	31	PK	150	Glava 38 (Plate)	Yttervegger/Hemsgulv7 etg skille Smart 2019 4,79 m	
20	27	PK	200	Glava 38 (Plate)	Etg. Skille / Himling/ Bjelkelag 3,42 m² / pk	
20	4	PK	100	Glava 38 (Plate)	Skillevegger 6,84 m² / pk	
20	2	PK	150	Glava 38 (Plate)	Hjørner/ gavler 4,79 m² / pk	
21	68	stk	48x68	Precut stav = 2198 mm	0	
21	27	stk	48x68	Precut kubbinger = 557mm	0	
21	20	stk	11mm	Fibo Trespo Baderomsplater	Egen ordre	
21	100	m2	14x138	Parkett Eik Sand Plank børstet m/fas gråbrun pigme	46314266-3,04 m2	
21	3489	lm	13x120	Sprekk beis SKIGARDSGRÅ, natur	Moelven 53557734 (9,09 m/m2)	
21	86	lm	48x68	Innvendig bindingsverk	Innv. Vegger / kantbjelke hems	
22	63	m2	1x25 m	Parkettunderlag m/ Fuktsperre 2,2 mm	Betongdekke - Egen ordre	
22	38	m2	1x12,5 m	Parkettunderlag Maxima 2 mm	Tredekk - Egen ordre	
22	24	lm	15x45	Dørforinger	Gråmalt	
22	6	lm	18x195	Vindu/ Dørforinger	Gråmalt	
22	6	lm	18x170	Vindu/ Dørforinger OBS ALU. KL	Gråmalt	
22	83	lm	18x145	Vindu/ Dørforinger Aurora 2020	Gråmalt	
22	4	lm	9x12	Eike-terskel til utv. Dører	Moelven 54227933	
22	220	lm	18x45	Furu Taklist Tidløs Beiset sps	Moelven 55478284	
22	37	stk	15x15	Furu Kvartstaff Beiset sps L=2700	Moelven 57116125	
22	14	stk	31x31	Vinkellist Beiset L=2700	Moelven 57116144	
22	382	lm	15x70	Furu kombilist Tidløs Beiset sps	Moelven 55478303	
22	1	Stk	0	Trapp - leveres direkte (Egen ordre)	Se info. Skriv ang. trapp.	
23	1	stk	9x20-V	Ytterdør Harmonie Grå		
23	1	stk	7x20	Line 3 speil		

HYTTE	2021	Byggesett pluss	PNR: 75768
Kunde: Saltdalshytta BVT AS (Suletinden AS J 1-1)			Tegning: BA023
Adresse: Gramstølen, 6888 Borgund			Tegn. dato: 24.09.2021

Pakkenr.:	Masse:	Enhet:	Dim.:	Materiale:	Bruksområde:	I rest:
23	5	stk	8x20	Line 3 speil		
23	2	stk	8x18	Line 3 speil		
23	1	stk	9x20	Line m/ 3 glass		
24	2	stk	0	Ståldrager IPE160 L= 1795	Egen ordre	



Rom mellom u.k
ståldrager og o.k
losholt isoleres etter
ståldrager er plassert

Bakside av
ståldrager isoleres
før montasje

Ståldrager over 17x
vindu. 2 stk stendere
hakkes ut for IPE160

23.10.2019 TM

Prinsippskisse

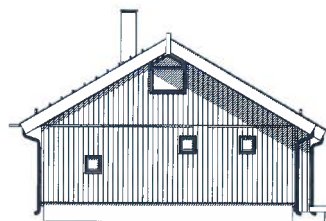
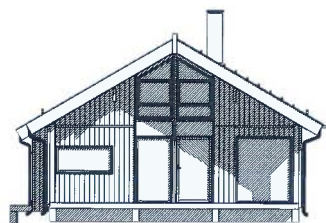
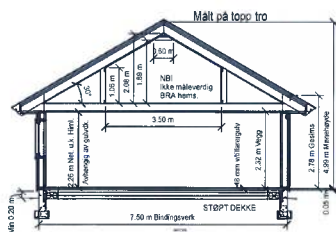
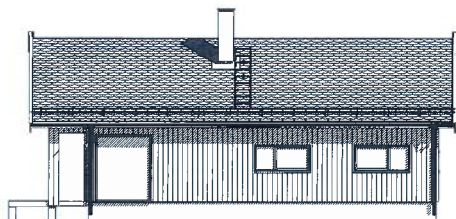
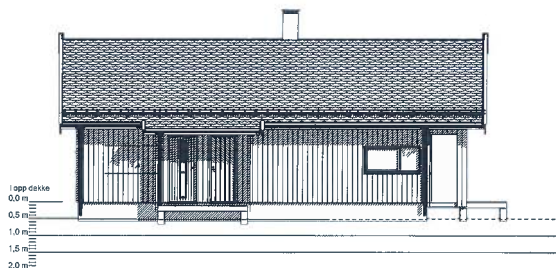

SALTDALSHYTTA
8255 RØKLAND

Tlf.: 75681600 Fax: 75681610
E-post: post@salt dalshytta.no

Kunde:
75768 Salt dalshytta BVT,
Suletinden AS

Detalj stål drager over
17x vindu

Dato:
20.09.21



NBI Nøyaktig plassering av pilarer og bærepunkter beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekke og lokale snølastkrav.
For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.
© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.
Kan ikke benyttes uten tillatelse fra Saltdalshytta.

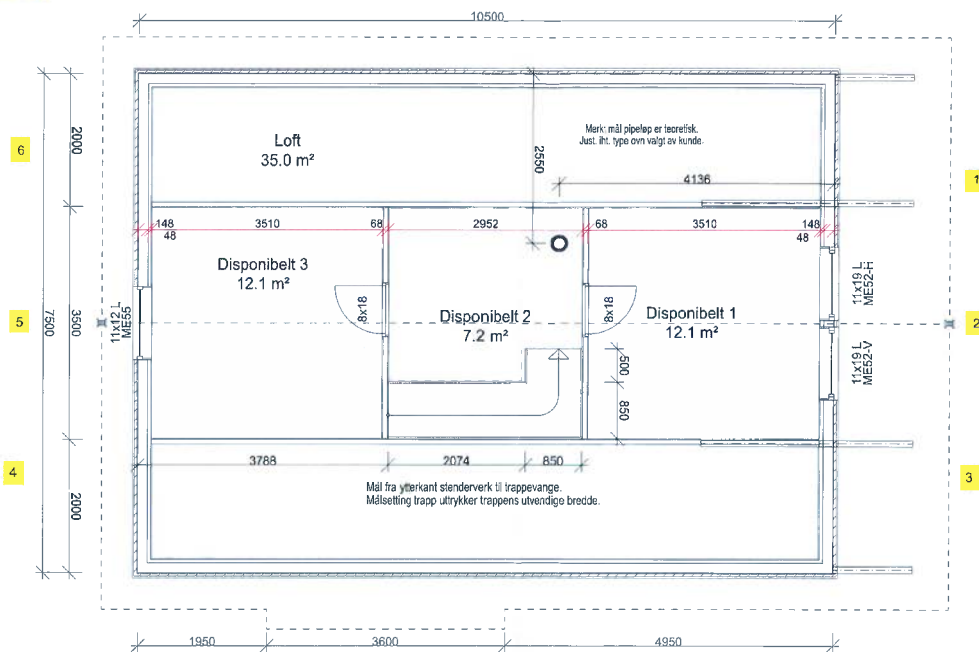
SALTDALSHYTTA
DITT ANKER I KJEM
8255 RABKLAND
TM 726816001
E-post: post@saltdalshytta.no

02 07.06.2021 TS SPV
01 04.06.2021 TS 30gr tak

Tiltektshaver: Sulelinden AS		Utg.pkt: J737	
Byggeplass:	Br. areal:	Dato:	04.06.2021
Kommune:	Prosjekt:	Tegner:	TS
Gnr:	Bnr:	Tegn.nr.:	BA023
Mål 1: 1:100		Ark:	502
FASADER			

Gavl elementer
Kun for elementmontasje

BYGGETEGNING Målsatt bindingsverk



TAKVINKEL
30 GR.

BYGGETEGNING

NB! For å unngå feil og misforståelser i forbindelse med oppsettning, må byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har tegninger med siste revisjon.

SALTDALSHYTTA
DITT AKKURATE HJEM
8235 NORDLAND
Tlf: 75661000
E-post: post@salttalshtta.no

02 07.06.2021 TS SPV
01 04.06.2021 TS 30gr tak

Tiltektshaver: Sulefunden As

Ulg.pkt: J737

Byggesaksnr:

Kommune:

Gnr:

Bnr:

Dr. areal:

Prosjekt:

Mål: 1 : 50

PLAN LOFT

DATA TEGNING SYSTEM

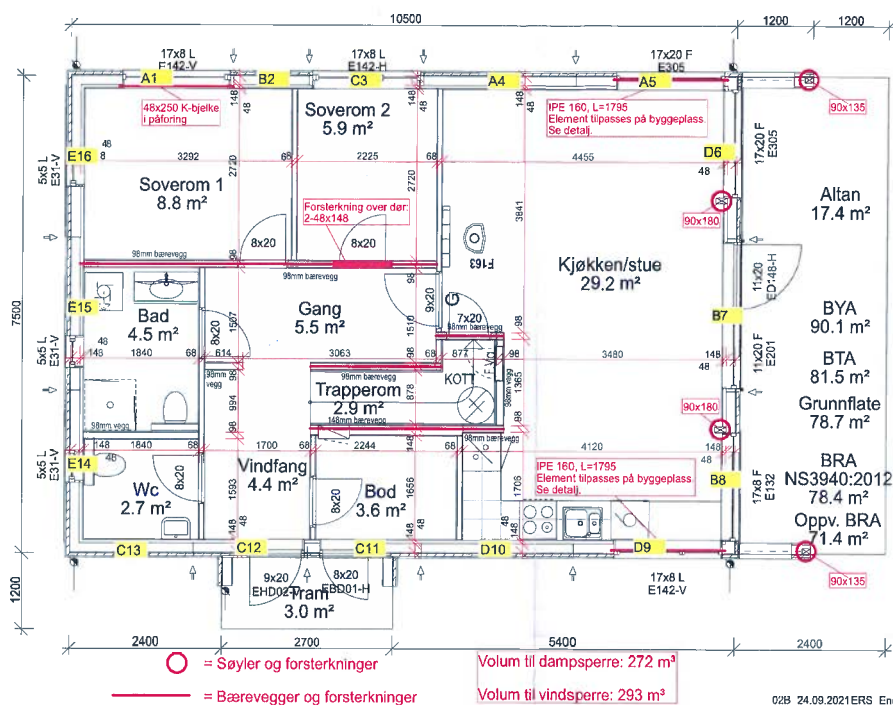
Dato: 04.06.2021

Tegner: TS

Tegn.nr.: BA023

Jekk: 503

Denne tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett, som ikke kan overføres uten tillatelse fra SALTDALSHYTTA

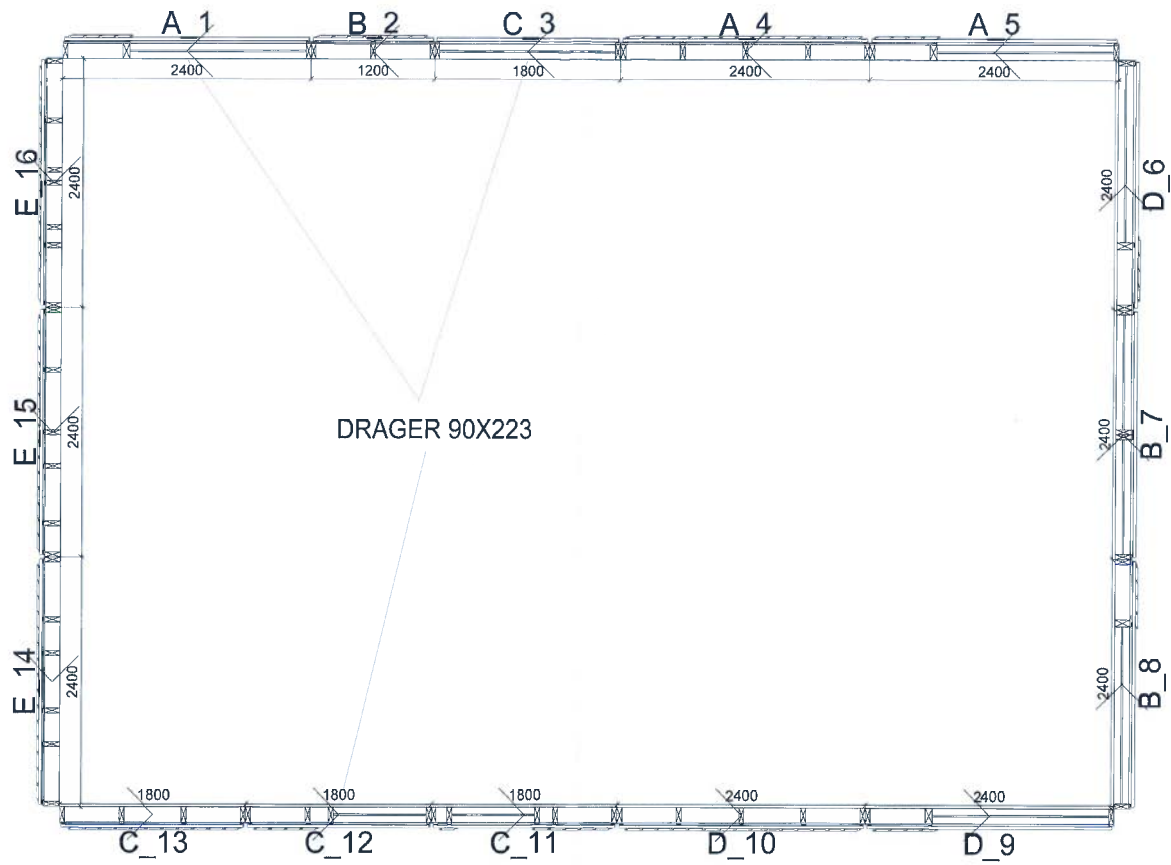


BYGGETEGNING

NB! For å unngå feil og misforståelser i forbindelse med oppsett, må byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har tegninger med siste revisjon.

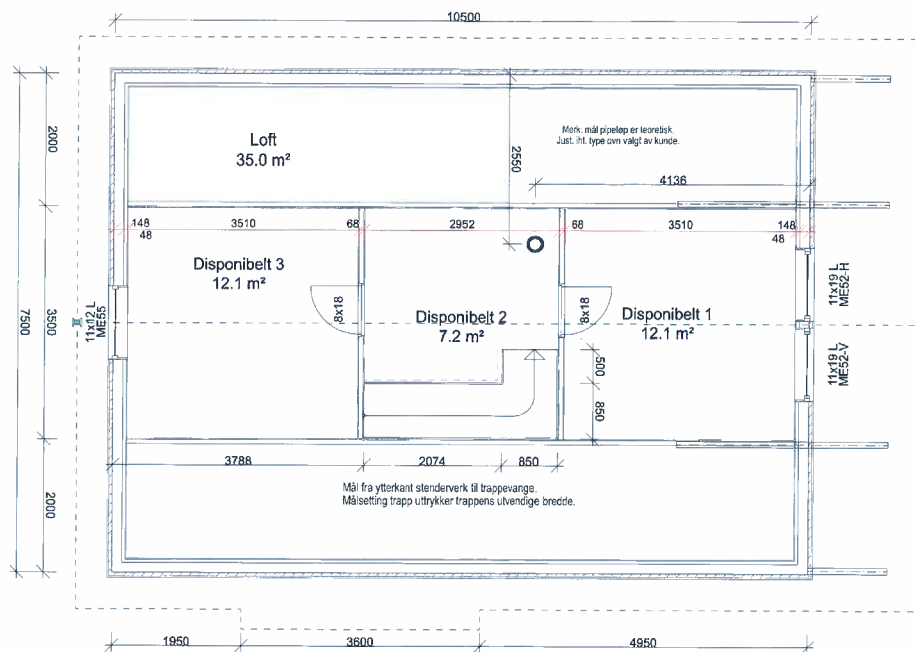
SALTDALSHYTTA
 OYTT ANDRE RUDEN
 8255 RIBLAND
 Tlf: 75691001
 E-post: post@saldalshytta.no

Tittelshaver: Sjøelinden AS		Utg.pkt: J737 30gr	
Byggeplass:	Bransje:	Dato:	04.06.2021
Konstruksjon:	Prosjekt:	Tegner:	TS
Shr:	Byr:	Tegn nr.:	BA023
	Mål:	Ark:	501
PLAN 1. ETG		© Tegningen er beskyttet i henhold til opphavsrett, alle ikke lovligte utskriftsforbud for Saldalshytta	



75768 SH BVT AS - Suletinden AS J 1-1_BA023

BYGGETEGNING Målsatt bindingsverk



BYGGETEGNING

NBI For å unngå feil og misforståelser i forbindelse med oppsett, må byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har tegninger med siste revisjon.

SALTDALSHYTTA
DITT ANDRE KJEM
6255 RØDKLAND
Tlf: 75681800
E-post: post@saldalshytta.no

02 07.06.2021 TS SPV
01 04.06.2021 TS 30gr tek

Tittelshaver: Suletrinden As

Utg.pkt: J737

Byggeklasse:

Br. areal:

Dato: 04.06.2021

Kommune:

Prosjekt: 75768

Tegner: TS

Gnr:

Bnr:

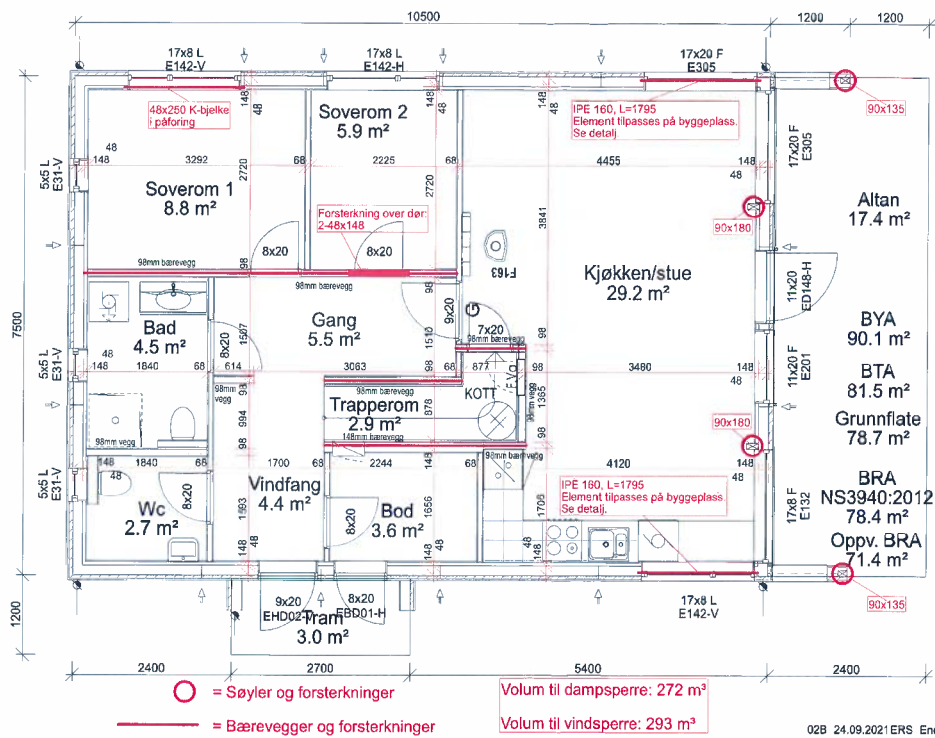
Tegning nr.: 8A023

PLAN LOFT

Mål: 1 : 50

Ark: 503

© Tegningen er beskyttet av norsk opphavsrett. Den ikke offentliggitt uten tillatelse fra Saldalshytta.



02B 24.09.2021 ERS Endret i henhold til projektering
 02A 23.06.2021 TS Endret E142 til rett nr.
 02 07.06.2021 TS SPV
 01 04.06.2021 TS 30gr tak

BYGGETEGNING

NB! For å unngå feil og misforståelser i forbindelse med oppsettning, må byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har tegninger med siste revisjon.

SALTDALSHYTTA
 DITT ANKER I REM
 6255 RØDKLUND
 Tlf. 75681800
 E-post: post@saltdalshytta.no

Tilraskshaver: Suleitinden As

Utg.pkt: J737 30gr

Byggeplass:

Brareid

Dato: 04.06.2021

Kommune:

Prosjekt: 75768

Tegner: TS

Gnr:

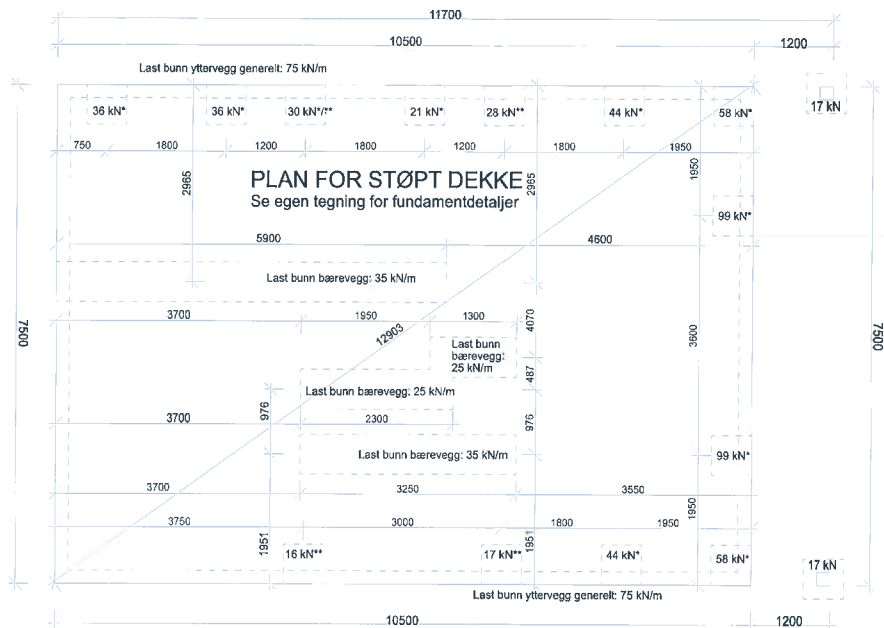
Bnr:

Tegnr.: BA023

PLAN 1. ETG

Ark: 50

D. Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett. Men ikke begrenset ved tilbehør fra SaltDalshytta.



Tegnforklaring

□ = 200mm lavere enn topp støpt dekke

□ = Markerer forsterket bærepunkt

* = Tilleggslast fra drager

** = Tilleggslast fra taksto! T4, T7b, T8

TEGNING FOR FUNDAMENTPLASSERING.
Ansvarlig utførende for betongarbeider skal påse at det benyttes preaksepterte løsninger, som er tilpasset stedlige forhold.
Ved fundamentering på løsmasser, kan det på forespørsel framskaffes nødvendige punktlaster.

© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.
Kan ikke benyttes uten tillatelse fra Saltdalshytta.

SALTDALSHYTTA
DITT ANDRE HJEM
8255 RØDKLAND
Tlf: 7569-1600
E-post: post@saltdalshytta.no

02 07.06.2021 TS SPV

Tiltakshaver: Sulefjenden As

Byggeplass:

Kommune:

Gnr: Bnr: Mål 1: 50

PLAN FOR FUNDAMENTPLASSERING

Utg.pkt: J737 30gr

Br. area: 75768

Byggesekt: 75768

Ark: 50

© Data Design AS

Date: 04.05.2021

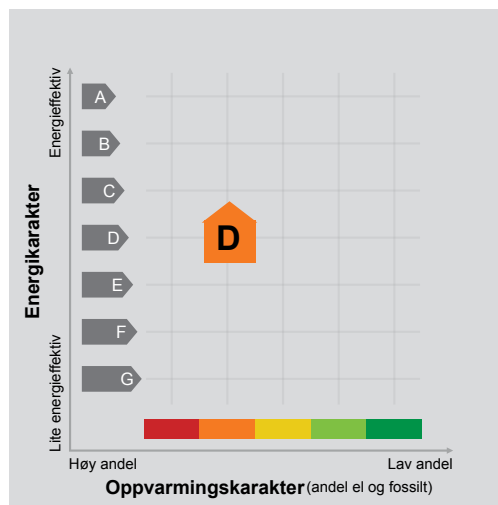
Termer: TS

Termer: BA023

ENERGIATTEST



Adresse	Gramstølen 194
Postnummer	6888
Sted	BORGUND
Kommunenavn	Lærdal
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	686
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301138752
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-142077
Dato	01.07.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



ROMSKJEMA

Kunde: Suletinden AS
Modell: Orntegnet Eidabu K_2-412
Ferdigstilleelsesgrad: Byggesett Pluss
Tegningsnr: BA023
Prosjektnr: 75768

Revisjonsdato: 07.06.2021
Revisjonsnr: 2

Dette skjemaet beskriver hvilke overflater som gjelder i hvert enkelt rom.

Rom:	m2	Vegg kledning	Liggende	Stående	Monteres av
Kjøkken/stue	29,2 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	X		Kunde
Soverom 1	8,8 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	X		Kunde
Soverom 2	5,9 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	X		Kunde
Bad	4,3 m2	Baderomsplate Fortissimo, Denver White Flis 60X40			Kunde
Bad Dusjnise		Baderomsplate Fortissimo, Denver White Flis 60X40			Kunde
Wc	2,8 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	X		Kunde
Vindfang	4,4 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	X		Kunde
Bod	3,6 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	X		Kunde
Trapperom (bod)	2,9 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	X		Kunde
Gang	5,5 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	X		Kunde
Hems / Hemsloft (alle rom)	35,0 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	X		Kunde

Rom:	m2	Himling tak	Leggeretning	Monteres av
Kjøkken/stue	29,2 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	Hyttas lengde	Kunde
Soverom 1	8,8 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	Hyttas lengde	Kunde
Soverom 2	5,9 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	Hyttas lengde	Kunde
Bad	4,3 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	Hyttas lengde	Kunde
Wc	2,8 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	Hyttas lengde	Kunde
Vindfang	4,4 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	Hyttas lengde	Kunde
Bod	3,6 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	Hyttas lengde	Kunde
Trapperom (bod)	2,9 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	Hyttas lengde	Kunde
Gang	5,5 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	Hyttas lengde	Kunde
Hems / Hemsloft (alle rom)	35,0 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	Hyttas lengde	Kunde

Rom:	m2	Etg	Gulvdekke	Leggeretning	Tilfarergulv	Monteres av
Kjøkken/stue	29,2 m2	1. etg	Parkett 14x138 1-stav Eik, Sand, Plank	Hyttas lengde		Kunde
Soverom 1	8,8 m2	1. etg	Parkett 14x138 1-stav Eik, Sand, Plank	Hyttas lengde		Kunde
Soverom 2	5,9 m2	1. etg	Parkett 14x138 1-stav Eik, Sand, Plank	Hyttas lengde		Kunde
Bad	4,3 m2	1. etg	Ikke tilgjengelig			Kunde
Bad Dusjnise		1. etg	Ikke tilgjengelig			Kunde
Wc	2,8 m2	1. etg	Ikke tilgjengelig	Hyttas lengde		Kunde
Vindfang	4,4 m2	1. etg	Flis: Ikke tilgjengelig			Kunde
Bod	3,6 m2	1. etg	Ikke tilgjengelig	Hyttas lengde		Kunde
Trapperom (bod)	2,9 m2	1. etg	Ikke tilgjengelig	Hyttas lengde		Kunde
Gang	5,5 m2	1. etg	Parkett 14x138 1-stav Eik, Sand, Plank	Hyttas lengde		Kunde
Hems / Hemsloft (alle rom)	35,0 m2	Hemsloft	Parkett 14x138 1-stav Eik, Sand, Plank	Hyttas lengde		Kunde

Rom:	Listverk og foringer, diverse	Monteres av
Hele hytta	Foringer til vindu, altandør og ytterdør: Farge som vindu/ytterdør	Kunde
Hele hytta	Foringer til innvendige dører: Farge som innv.dør	Kunde
Hele hytta	Listverk i tre: Moelven Tidløs, Farge som vegg	Kunde

Rom:	Vinduer og dører	Monteres av
Alle innv. dører	Innvendige dører: Line 3-speils, Grå NCS: S7500-N	Kunde
Alle innv. dører	Standard dørridere til innvendige dører	Kunde
Ytterdør og utvendig boddør	Ytterdør og utvendig boddør med farge: Gråmalt (NCS S7500-N)	SHE
Ytterdør og utvendig boddør	Standard dørridere til ytterdør og boddør	SHE
Vinduer og altandører	Vinduer og altandører med farge: Gråmalt (NCS S7500-N), sorte beslag til vindu/dør	SHE

Trapp (1 stk):	Innvendig trapp og event. innv. rekkverk	Monteres av
Hemstrapp	Furutrapp: Grå NCS: S7500-N	Kunde
Rekkverk / Retur-rekkverk	Rekkverk i samme type som trapperekkverk, farge: Grå NCS: S7500-N	Kunde



ROMSKJEMA

Kunde: Suletinden AS
Modell: Orntegnet Eidabu K_2-412
Ferdigstilleelsesgrad: Byggesett Pluss
Tegningsnr: BA023
Prosjektnr: 75768

Revisjonsdato: 07.06.2021
Revisjonsnr: 2

Dette skjemaet beskriver hvilke overflater som gjelder i hvert enkelt rom.

Rom:	m2	Vegg kledning	Liggende	Stående	Monteres av
Kjøkken/stue	29,2 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	X		Kunde
Soverom 1	8,8 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	X		Kunde
Soverom 2	5,9 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	X		Kunde
Bad	4,3 m2	Baderomsplate Fortissimo, Denver White Flis 60X40			Kunde
Bad Dusjnise		Baderomsplate Fortissimo, Denver White Flis 60X40			Kunde
Wc	2,8 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	X		Kunde
Vindfang	4,4 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	X		Kunde
Bod	3,6 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	X		Kunde
Trapperom (bod)	2,9 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	X		Kunde
Gang	5,5 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	X		Kunde
Hems / Hemsloft (alle rom)	35,0 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	X		Kunde

Rom:	m2	Himling tak	Leggeretning	Monteres av
Kjøkken/stue	29,2 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	Hyttas lengde	Kunde
Soverom 1	8,8 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	Hyttas lengde	Kunde
Soverom 2	5,9 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	Hyttas lengde	Kunde
Bad	4,3 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	Hyttas lengde	Kunde
Wc	2,8 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	Hyttas lengde	Kunde
Vindfang	4,4 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	Hyttas lengde	Kunde
Bod	3,6 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	Hyttas lengde	Kunde
Trapperom (bod)	2,9 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	Hyttas lengde	Kunde
Gang	5,5 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	Hyttas lengde	Kunde
Hems / Hemsloft (alle rom)	35,0 m2	Moelven Sprekkpanel (13x120) Skigardsgrå	Hyttas lengde	Kunde

Rom:	m2	Etg	Gulvdekke	Leggeretning	Tilfarergulv	Monteres av
Kjøkken/stue	29,2 m2	1. etg	Parkett 14x138 1-stav Eik, Sand, Plank	Hyttas lengde		Kunde
Soverom 1	8,8 m2	1. etg	Parkett 14x138 1-stav Eik, Sand, Plank	Hyttas lengde		Kunde
Soverom 2	5,9 m2	1. etg	Parkett 14x138 1-stav Eik, Sand, Plank	Hyttas lengde		Kunde
Bad	4,3 m2	1. etg	Ikke tilgjengelig			Kunde
Bad Dusjnise		1. etg	Ikke tilgjengelig			Kunde
Wc	2,8 m2	1. etg	Ikke tilgjengelig	Hyttas lengde		Kunde
Vindfang	4,4 m2	1. etg	Flis: Ikke tilgjengelig			Kunde
Bod	3,6 m2	1. etg	Ikke tilgjengelig	Hyttas lengde		Kunde
Trapperom (bod)	2,9 m2	1. etg	Ikke tilgjengelig	Hyttas lengde		Kunde
Gang	5,5 m2	1. etg	Parkett 14x138 1-stav Eik, Sand, Plank	Hyttas lengde		Kunde
Hems / Hemsloft (alle rom)	35,0 m2	Hemsloft	Parkett 14x138 1-stav Eik, Sand, Plank	Hyttas lengde		Kunde

Rom:	Listverk og foringer, diverse	Monteres av
Hele hytta	Foringer til vindu, altandør og ytterdør: Farge som vindu/ytterdør	Kunde
Hele hytta	Foringer til innvendige dører: Farge som innv.dør	Kunde
Hele hytta	Listverk i tre: Moelven Tidløs, Farge som vegg	Kunde

Rom:	Vinduer og dører	Monteres av
Alle innv. dører	Innvendige dører: Line 3-speils, Grå NCS: S7500-N	Kunde
Alle innv. dører	Standard dørridere til innvendige dører	Kunde
Ytterdør og utvendig boddør	Ytterdør og utvendig boddør med farge: Gråmalt (NCS S7500-N)	SHE
Ytterdør og utvendig boddør	Standard dørridere til ytterdør og boddør	SHE
Vinduer og altandører	Vinduer og altandører med farge: Gråmalt (NCS S7500-N), sorte beslag til vindu/dør	SHE

Trapp (1 stk):	Innvendig trapp og event. innv. rekkverk	Monteres av
Hemstrapp	Furutrapp: Grå NCS: S7500-N	Kunde
Rekkverk / Retur-rekkverk	Rekkverk i samme type som trapperekkverk, farge: Grå NCS: S7500-N	Kunde

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 75, Bruksnummer 686 i 4642 LÆRDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

26.05.2025 kl. 21.55

Oppdatert per

26.05.2025 kl. 21.55

Adresse(r) :

Gateadresse: **Gramstølen 194**

Gatenr: **1071**

Kommune: **LÆRDAL**

Postkrets: **6888 BORGUND**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/658619-1/200 03.06.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

21:00

VEDERLAG: NOK 10 350 000

Omsetningstype: Fritt salg

FILEFJELL VEST AS

ORG.NR: 926 417 452

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2021/1506929-2/200 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. Servitutetter 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 servitutetter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2004/357-1/53 05.02.2004

ERKLÆRING/AVTALE

Vilkår om bruksrettar til fellesanlegg på gnr. 75/1,
3 og 24

for eigarar av tomter som vert frådelt gnr. 75/24.

Eigarar

med bruksrettar er medlemmer av Gramstølen Grendelag

Grendelaget har ansvar for drift og vedlikehald av

fellesanlegg og har bruksrett til areal for stiar og

løypenett

Vilkår om eigarrådvelde for Filefjell

Eiendomsutvikling AS

til diverse anlegg og innretningar

Bruksrett til veganlegget for gnr. 75/1 og 3 og gnr. 81/1
Med fleire føresegner
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4642 GNR: 75 BNR: 100
2021/830547-4/200 06.07.2021 ** DIVERSE PÅTEGNING
21:00
Transportert til Suletinden AS orgnr. 926417452

2007/1030625-1/200 13.12.2007 **UTBYGGINGSAVTALE**
Rettighetshaver: FILEFJELL EIENDOMSUTVIKLING AS
ORG.NR: 981 557 018
Bestemmelse om bebyggelse
Vedr. reguleringsarbeid for utbygging av tomter på Gramstølen
Dersom ikke reguleringsmyndigheten har godkjent utbygging av flere hytter enn de 15 som pr.. dag er regulert innen 10 år, faller denne avtalen bort.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4642 GNR: 75 BNR: 100

2021/1506929-1/200 30.11.2021 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 15 000 000
Panthaver: NÆRINGSBANKEN ASA
ORG.NR: 917 850 984
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1506929-2/200 30.11.2021 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
21:00
Rettighetshaver: NÆRINGSBANKEN ASA
ORG.NR: 917 850 984
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1169039-1/200 20.10.2023 **JORDSKIFTE**
21:00
SOGN OG FJORDANE JORDSKIFTERETT
22-020660REN-JSOF/JSOG GRAMSTØLEN HYTTEFELT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2021/1267553-1/200 11.10.2021 **REGISTRERING AV GRUNN**
14:53
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4642 GNR: 75
BNR: 100
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 tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

ERKLÆRING

TINGLYST

- 5 FEB. 2004

INDRE SOGN TINGRETT
DAGBOKNR.: 357

Eiere av tomter som fradeles gnr 75 bnr 24 i Lærdal, har bruksrettigheter til fellesanlegg for infrastruktur ved utbygging på gnr 75 bnr 1, 3 og 24 i samsvar med reguleringsplan vedtatt av Lærdal kommune 29.03.2001 med senere endringer. Eierne med slike bruksrettigheter er medlemmer av Gramstølen Grendelag.

Grendelaget har ansvaret for drift og vedlikehold av fellesanlegg i utbyggingsområdet på gnr 75 bnr 1, 3 og 24.

Grendelaget har bruksrett til høvelig areal for opparbeidelse av stier og løypenett på gnr 75, bnr 1, 3 og 24.

Filefjell Eidsutvikling AS (orgnr 981 557 018) har utbyggingsrettigheter til eiendommene gnr 75 bnr 1, 3 og 24 iht avtaler datert 14.07.2000 og 28.11.1999 / 11.07.2000, og i samsvar med reguleringsplan vedtatt av Lærdal kommune 29.03.2001 med senere endringer.

Filefjell Eidsutvikling AS har eierrådighet for alle anlegg og innretninger på gnr 75, bnr 1, 3 og 24 som de selv har bekostet eller bekoster i framtiden.

Eierne av gnr 75 bnr 1 og 3 har avtalt disposisjonsrett til veganlegget i utbyggingsområdet ved Gramstølen.

Eieren av gnr 81, bnr 1 i Lærdal har avtalt disposisjonsrett til veganlegget i utbyggingsområdet i hht. tinglyst avtale datert 28.01.2002.

Denne erklæring tinglyses på eiendommene gnr 75 bnr 1, 3, 24, 27, 28, 29 og 31 i Lærdal.

Doknr: 357 Tinglyst: 05.02.2004 Emb. 053
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

29.01.2004

For John Bruvoll
Etter fullmakt

Thomas Hjermann

Synnøve Kvenshagen
Synnøve Kvenshagen

Underskriftene bekreftes.

Vitne: Jan G. Ohren

Jan G. Ohren

Vitne: Trygve Bayer Olsen

Trygve Bayer Olsen
Adv. Thomas Hjermann og Filefjell Eidsutvikling AS
samtlykker i tinglysing av dette dokument.

T. Hjermann

Thomas G. Forland

G:\FellesArkiv\ID-00029000.DOC

Hj. dok.

1

%

ERKLÆRING

Eiere av tomter som fradeles gnr 75 bnr 24 i Lærdal, har bruksrettigheter til fellesanlegg for infrastruktur ved utbygging på gnr 75 bnr 1, 3 og 24 i samsvar med reguleringsplan vedtatt av Lærdal kommune 29.03.2001 med senere endringer. Eierne med slike bruksrettigheter er medlemmer av Gramstølen Grendelag.

Grendelaget har ansvaret for drift og vedlikehold av fellesanlegg i utbyggingsområdet på gnr 75 bnr 1, 3 og 24.

Grendelaget har bruksrett til høvelig areal for opparbeidelse av stier og løypenett på gnr 75, bnr 1, 3 og 24.

Filefjell Eidsutvikling AS (orgnr 981 557 018) har utbyggingsrettigheter til eiendommene gnr 75 bnr 1, 3 og 24 iht avtaler datert 14.07.2000 og 28.11.1999 / 11.07.2000, og i samsvar med reguleringsplan vedtatt av Lærdal kommune 29.03.2001 med senere endringer.

Filefjell Eidsutvikling AS har eierrådighet for alle anlegg og innretninger på gnr 75, bnr 1, 3 og 24 som de selv har bekostet eller bekoster i framtiden.

Eierne av gnr 75 bnr 1 og 3 har avtalt disposisjonsrett til veganlegget i utbyggingsområdet ved Gramstølen.

Eieren av gnr 81, bnr 1 i Lærdal har avtalt disposisjonsrett til veganlegget i utbyggingsområdet i hht. tinglyst avtale datert 28.01.2002.

Denne erklæring tinglyses på eiendommene gnr 75 bnr 1, 3, 24, 27, ²⁸~~28~~, 29 og 31 i Lærdal.

Steinklepp 2. Feb. 29.01.2004
Advokat Thomas Hjermann MNA
R.H. underskrift
T. Hjermann
Synnøve Kvenshagen
John Bruvoll
For John Bruvoll
Etter fullmakt
bekreftes
Thomas Hjermann

Underskriftene bekreftes.

Vitne:

Vitne:

**AVTALE**Doknr: 1030625 Tinglyst: 13.12.2007
STATENS KARTVERK

Mellom Filefjell Eiendomsutvikling AS (heretter FEAS)

og

Synnøve Kvenshagen (heretter SK)

er inngått slik avtale.

Filefjell Eiendomsutvikling AS og Synnøve Kvenshagen har som formål å samarbeide om utvikling av Synnøve Kvenshagens sameiepart i Gramstølen sameie.

1.

SK samtykker i at det innledes reguleringsarbeid med sikte på utbygging av hytteområdet for tilsammen inntil samlet ca 150 hytter på Gramstølen, i sameiet tilhørende gnr 75 bnr 1 og gnr 75 bnr 3. SKs forholdsvise andel i sameiet av 150 tomter utgjør 28,57 %, og dette tilsvarer ca 43 tomter.

2.

FEAS påtar seg alt ansvar for og kostnadene med reguleringsarbeidet, tomteteknisk arbeid, fremføring av vei og omsetning av hyttetomter - eventuelt med å prosjektere og/eller å oppføre hytter.

3.

SK avgir grunn i sameiet til veg og anlegg for utbyggingen, herunder vedlikehold.

SK gis rett til å bruke veien for følgende hytter som er oppført på Gramstølen: Larsebu og Britt-hytta. Dette gjelder også om hyttene overdras.

For disse to hytteeiendommenes vedkommende har ikke FEAS rett til å kreve forholdsmessig andel av anleggskostnadene for veien. Eierne av de to hyttene plikter

imidlertid å dekke sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene på lik linje med alle andre hytteiere som har rett til å bruke veien.

4.

For hver hyttetomt som selges skal SK ha utbytte av sin sameiebrøks andel av kr 25.000, d.v.s kr 7.143 for hver tomt som selges. Dette gjelder likevel ikke tomtene som sameierne overtar.

SK gis rett til å ta ut to tomter som hun selv kan disponere over. Utbud av disse tomtene i markedet kan skje etter godkjenning av FEAS. Salg av tomter kan ikke nektes uten saklig grunn.

For de to tomtene SK selv skal disponere, og som skal inngå i området som reguleres til tomter, skal SK betale sin forholdsvis andel av fellesanlegg, tomteteknisk arbeid og veg m.m. Oppgjøret baseres på selvkost. Administrasjonskostnader og fortjeneste skal ikke belastes SK. Betalingen forfaller når tomtene med anlegg bebygges eller selges - dog senest 5 år etter at anleggene er ferdig opparbeidet.

SKs uttak av tomter tilsvarende forholdsmessig uttaksretten til John Bruvoll på 5 tomter. Det er følgelig ikke nødvendig å foreta utbetalinger mellom Synnøve Kvenshagen og John Bruvoll ved partenes uttak av tomter basert på eierbrøken.

SK's 2 egne tomter skal kunne realiseres i forhold til hennes andel av prosjektet. Hun kan kreve at en av tomtene skal være med i første felt som realiseres, og deretter i tilsvarende forhold som andre som har interesser i prosjektet. Plassering av tomtene bestemmes etter avtale med FEAS etterhvert som prosjekter skrider frem.

5.

Eierne av hyttetomtene har kun rett til å bruke utmarksrettighetene etter nærmere avtale med begge sameierne.

6.

Dersom SK iverksetter regulering og utbygging av andre tomter enn tomteområdet FEAS regulerer, på egen eiendom på Gramsstølen eller i samarbeid med gnr 75 bnr 3 i sameiet, skal utbud i markedet godkjennes av FEAS. Denne bestemmelse er ikke til hinder for salg av enkelttomter.

7.

Ved senere emisjon skal styret i FEAS legge forholdene til rette for at SK kan tegne aksjer.

8.

Utbyggingsplanen må legges frem for SK før den sendes kommunen, slik at hun kan påvirke prosjektet før vedtak fattes.

9.

FEAS forplikter seg til å opprette vedtekter for drift av hyttegrenda som er bindende for hytteeierne. I disse vedtektene skal grunneierinteressene sikres, bl.a. gjennom stedsevarig rett til å utpeke en representant til styret.

10.

Hyttene kan ikke gjeres inn, og det skal tas hensyn til gjennomgang for husdyr og vilt ved trekk og beite ved utbyggingen.

11.

Etterat utbyggingsområdet er regulert, tas det sikte på å skille ut utbyggingsområdet som et eget bruksnummer, der gnr 75 bnr 1 og 3 fortsatt skal ha hjemmelen etter samme eierpart som idag. SK forplikter seg til å utstede en fullmakt til adv. T. Hjermann, der han bemyndiges til å overskjøte tomtene til kjøperne når vilkårene for dette er oppfylt. Fullmakten kan tilbakekalles, og SK sørger i så fall for overskjøting på annen måte i samarbeid med FEAS. Dette nye bruksnummeret kan av FEAS pantsettes som sikkerhet for låneopptak der midlene i sin helhet skal gå til investeringer i tomteområdet, og SK forplikter seg som hjemmelshaver til å samtykke i slik pantsettelse av det nye bruksnummeret.

Gnr 75 bnr 1 skal ikke stilles som sikkerhet for forpliktelsene FEAS pådrar seg. Den del av sameiet og gnr 75 bnr 1 som ikke er en del av tomtefeltet skal ikke pantsettes til sikkerhet for utbyggingskostnader eller andre kostnader FEAS pådrar seg.

12.

I forbindelse med pantsettelse og avregning av selvkost for de to tomtene som SK skal overta, har SK innsynsrett i regnskapet for tomtefeltet.

13.

Skog som felles i forbindelse med utbyggingen, skal stables og tilfaller grunneierne.

14.

Forutsetning for denne avtalens gyldighet er at John Bruvoll overtar gnr 75 bnr 3 i Lærdal pr. den 04.08.00.

15.

Dersom ikke reguleringsmyndigheten har godkjent utbygging av flere hytter enn de 15 som pr. dag er regulert innen 10 år, faller denne avtalen bort.

G:\TH\99055\avt-sk01.doc

Det ber  3 *T.H*



16.

Denne avtale kan tinglyses av hver av partene, og vedkommende part dekker tinglysingsutgiftene

Oslo 13/7 - 2020

Synnøve Kvenshagen
Synnøve Kvenshagen

Per Arne Thrygg ORG. NR. 981557018
Per Arne Thrygg
styreleder Filefjell Eiendomsutvikling AS

Thomas Hjermann
Thomas Hjermann
styremedl. Filefjell Eiendomsutvikling AS

DeH *best. bet. rek. 2020*


*Utbysningsavtalen er spl. p. 75/1 og andel av 75/24, 70
iflg. brev fra Adv. Hjermann*

Nabolagsprofil

Gramstølen 194

Høyde over havet

1003 m



Offentlig transport

✈ Sogndal lufthavn Haukåsen	1 t 51 min	🚗
🚊 Maristova Linje 138, NW162	7 min	🚗
🚊 Borlaug Linje 138, NW162, VY170, 841	11 min	🚗

Avstand til byer

Sogndalsfjøra	1 t 54 min	🚗
Gjøvik	2 t 47 min	🚗
Førde	3 t 17 min	🚗
Florø	169.8 km	
Ålesund	181.1 km	
Molde	186.6 km	

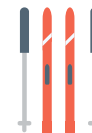
Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Borgund Servicesenter	16 min	🚗
🚗 Recharge Tyinkrysset Fjellstue	23 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 40 m
- 101 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Tyin-Filefjell Skisenter
- Kjøretid: 22 min
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

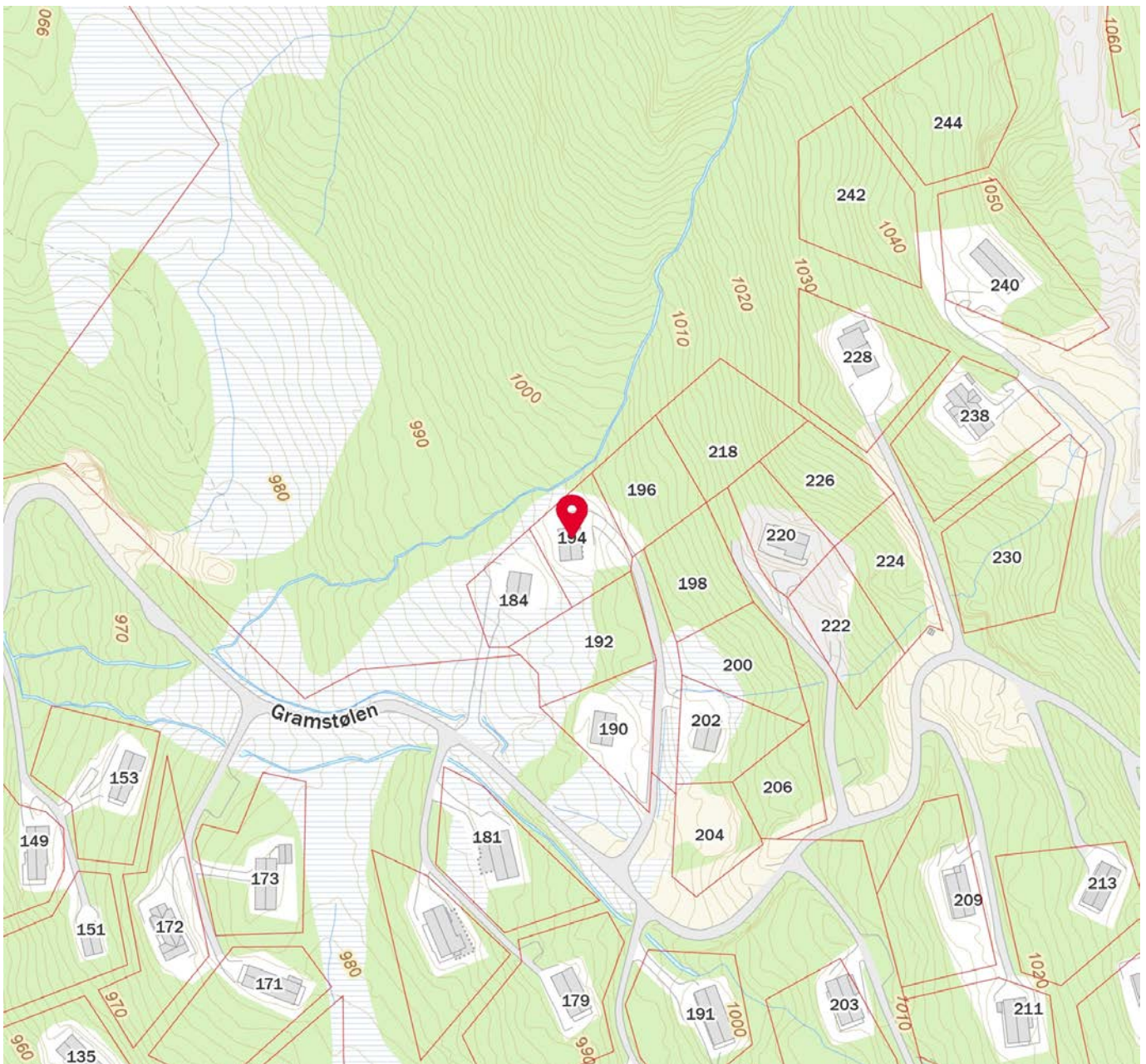
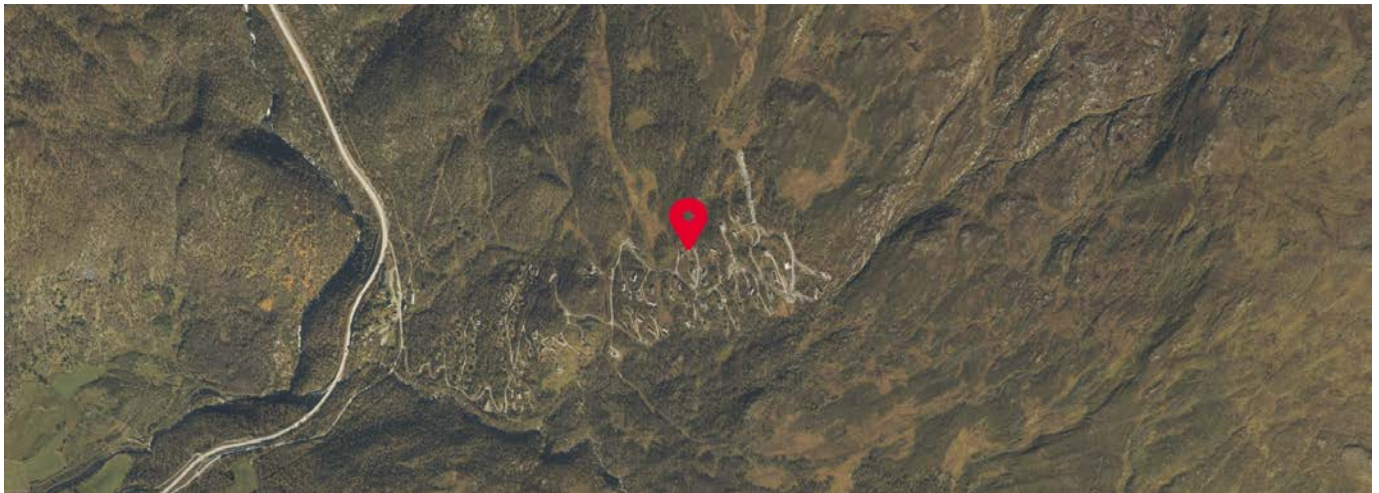
Tyin Aktiv	22 min	🚗
Sykkelutleie - Intersport Filefjell	24 min	🚗

Sport

⚽ Fjelly ungdomshus Aktivitetshall	14 min	🚗
⚽ Borgund idrettsbane Aktivitetshall, ballspill, friidrett, sa...	16 min	🚗

Dagligvare

Nærbutikken Borgund PostNord	17 min	🚗
Joker Tyinkrysset Søndagsåpent	24 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 for mer informasjon.



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



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Gramstølen 194
6888 BORGUND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud**Telefon:** 901 25 967
E-post: ingrid.skrindsrud@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 viderefremidlet 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