

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 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 850,-
Total ink omk.: Kr 5 638 850,-
Selger: Karina Fimland

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 119/127 kvm
Tomtstr.: 1298.8 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 321
Oppdragsnr.: 1201250138

Nyere, innholdsrik fritidsbolig med fantastisk utsikt og flott kvalitet.

Ølneseter Hyttegrend ligger åpent og fritt til i vakkert turterreng på Bagn Vestås, omlag to timers kjøring fra Oslo-området.

Her finner du en nyere, innholdsrik og sjarmerende fritidsbolig med flott beliggenhet. Den har høy kvalitet, god planløsning og alt du trenger for komfortable dager på fjellet. Store vinduer gir nydelig utsikt og lyse rom, mens peisen skaper lun stemning. Hytta har fem soverom, to delikate bad, romslig stue og kjøkken med utgang til stor, overbygd terrasse. Praktisk vaskerom, hems og to boder gir ekstra plass.

Dette er ei hytte som utstråler ro, kvalitet og ekte hyttesjel. Beliggenheten på endetomt gir ekstra privatliv og fredelig atmosfære. Her er alt lagt til rette for at både familien og venner skal trives i frisk fjelluft året rundt.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	44
Egenerklæringsskjema	63
Kommunal informasjon	69
Info fra e-verk	111
Energiattest	112
Grunnbok	113
Dagbøker	116
Nabolagsprofil	129
Andre vedlegg	131
Budskjema	137

Om Øvre Berghallvegen 29

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 127 m²

TBA: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 119 m² Entré, gang m/trapp, pisestue/kjøkken, stue, teknisk rom, gang, to bad og fem soverom.

BRA-e: 8 m² To boder.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

51 m² Terrasse.

Ikke målbare arealer

19 m² - Hemsens tilfredsstillende ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m, den er medregnet i Areal ved lav himlingshøyde (ALH). Bredde på hems er målt til nederste ås-stokk.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang 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 boenheden. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1298.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt i lett kupert skog og fjellterreng. Eiendommen har opparbeidet adkomst med gruset veg og biloppstilling, inngjerdet tomt og naturtomt ellers.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er alle grensene grønne.

Beliggenhet

Ølnesseter Hyttegrend ligger åpent og fritt til i vakkert turterreng på Bagn Vestås, omlag to timers kjøring fra Oslo-området. Litt nedenfor hyttefeltet finner du helårsveien mellom Valdres og Hallingdal, så her er tur- og aktivitetsmulighetene mange, både ved hytta og rundt omkring i Valdres og Hallingdal om du ønsker det.

Bagn Vestås er et populært hytteområde for alle som er glade i friluftsliv, og med denne lekke hytta som du kan flytte rett inn i, kan all tid benyttes til kos og opplevelser.

Hytta ligger ca. 880 moh, og er åpen og luftig med mange vinduer slik at den nydelig utsikten kan nytes fra morgen til kveld. Solforholdene er gode og turen kan starte rett utenfor hyttedøra.

Området er kjent for sitt fine og varierte turterreng sommer som vinter. Sommerstid med stier og stølsveier godt egnet for både fot- og sykkelturner. Et av mange populære turmål er Bjøndalskampen (1.159 moh), og om høsten kan en delta i "Bjøndalskampen opp", som er et populært motbakkeløp med mange deltagere. Bjøndalsrunden på sykkel byr også på mange spennende naturopplevelser i tidvis litt mer krevende terreng. På turen kan du gjerne finne både blåbær og tyttebær, og kanskje multer på noen av de store myrene i området. Det er gode fiskemuligheter i elver, bekker og tjern, og muligheter for småviltjakt i Bagn og Reinli Sameige.

Om vinteren er det bare å spenne på seg skiene og gå ut i et flott løypenett med milevis av oppkjørte skiløyper i vakker og variert natur. Nærmeste løype er ca. 300 m fra hytteveggen. En tur opp på Bjøndalsfjellet kan anbefales, eller så kan du fortsette videre innover til Søndre- og Nordre Fjellstølen, over til Tisleidalen, eller kanskje i motsatt retning mot Hedalen. Her er mulighetene mange! For de som ønsker en aktiv dag i alpinbakken er det ca. 30 minutters kjøring både til Stavadalen Skisenter og til Valdes Alpinsenter i Aurdal.

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

Med en stilfull hytte som denne, kan det være fristende å bare sitte på verandaen, og nyte gode dager i vakre omgivelser. Skulle du likevel ønske spennende aktiviteter, kan det være lurt å kikke innom nettsidene til valdres.no. Her kan du se mye av det Valdres og nærmiljøet har å tilby, som f.eks. brettspadling (SUP) på elva Begna og juvvandring i Hølerajuvet.

Fra hytta er det ca. 12 km til kommunesenteret Bagn med kjøpesenter, butikker, bensin, servering, legesenter m.m. Her er det også ladestasjoner for el-biler, både ved Valdrestunet og Coop Prix. Om du får lyst til å sykle til butikken/landhandelen, eller kanskje kjøpe deg en bedre middag, er det ca. 4 km til Ellingsæter Sport og Turistsenter som ligger langs veien mellom Bagn og Gol.

Adkomst

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

opp automatisk.

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Frittliggende hytte

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidsbolig:

Byggeår: 2022

Standard :

Fritidsboligen har en høy standard på konstruksjon, overflater og utstyr.

Vedlikehold :

Nyere oppført bygning uten umiddelbare vedlikeholdsbehov.

Nyere oppført fritidsbolig med beliggenhet nedenfor Ølneseter, på Bagn vestås i Sør Aurdal kommune.

Bygget er oppført med god håndverksutførelse og med konstruksjoner, materialvalg og utstyr av god kvalitet.

UTVENDIG:

Taktekkingen er av torv. Takrenner av tre med nedløp av kjetting.

Yttervegger oppbygd med stav og laft, med mellomliggende stående ytterkledning og gjennomgående laftestokker på gavler.

Saltak har sperrekonstruksjon av tre med synlige rundstokker i tak innvendig.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningen har fabrikkmalte ytterdører. Det er montert to-fløyet hovedytterdør, ytterdør til gang og bod, 2 stk terrassedør og plassbygget labankdør i tre til bod ved terrasse.

Terrasse oppbygd på stripefundament av betong med bjelkelag av konstruksjonsvirke belagt med terrassebord med behandlet overflate. Rekkverk i trekonstruksjon med stående spilebord.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av 1-stav furubord. Skiferfliser i entré og gang med elektrisk gulvvarme. Veggene har behandlet trepanel.

Innvendige tak har trepanel og det er rausta himling i stue.

spisestue/kjøkken og innredet åpent hemsrom.

Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke.

Bygget har isolert stålpipeline og peis med innsats.

Trapp av heltre med rekkverk.

Innvendig har bygget fabrikkmalte fyllingsdører i malte heltrekarmen med dempepakning og eiketerskler.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Bygget er oppbygd på utskiftet og drenerende masser med plate/ringmur.

Bygningen har betonggrunnmur.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt. 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Fritidsbolig:

Entré, gang m/trapp, pisestue/kjøkken, stue, teknisk rom, gang, to bad og fem soverom.

To boder.

Overbygd inngangsparti.

Stor terrasse.

Standard

Velkommen til en pen og velholdt fritidsbolig med utsøkt beliggenhet i vakker natur!

Her får du en nyere oppført hytte som kombinerer tradisjonelt uttrykk med moderne komfort – perfekt for deg som ønsker å nyte fjellets ro og stillhet uten å gå på kompromiss med kvalitet og funksjonalitet. Eiendommen ligger solrikt til med storslått utsikt, og inviterer til avslappende dager året rundt.

Bygget er oppført med høy håndverksmessig standard, solide konstruksjoner og materialvalg av gjennomgående god kvalitet. Her finner du torv på taket, noe som er både vakkert og funksjonelt. Takrenner av tre og kjetting som nedløp er en gammel hyttetradisjon som ser veldig pent ut og passer godt til torvtaket. Yttervegger oppbygd med stav og laft gir et vakkert hyttepreg.

Fra det overbygde inngangspartiet ønskes du velkommen inn gjennom en to-fløyet ytterdør til en åpen entré. Her er det fliser med varmekabler på gulvet, så klær og sko tørker raskt etter en aktiv dag ute. I entreén er det plass til garderobeskap for

oppbevaring av sko og ytterklær på en praktisk måte. For at den åpne entreén skal være ryddig og innbydende, har hytta også egen adkomst direkte inn til gang med god plass til yttertøy og sko.

Innvendig møter du en lys og luftig hytte med 1-stavs furugulv, behandlet trepanel på vegger og store vindusflater som slipper naturen inn. Den delvis åpne stue- og kjøkkenløsningen med mønet himling og kraftige tømmeråser gir et varmt og innbydende uttrykk. Stua byr på romslig plass, perfekt for en koselig sofagruppe hvor du kan nyte avslappende kvelder. Fra stua er det terrassedør med glassfelt ut på hyggelig overbygd terrasseplattning, hvor du kan nyte naturen utenfor, grille eller bare lene deg tilbake og kjenne på hyttelivets ro. Terrassen strekker seg rundt på langsiden og er hele 51 m². En peis med innsats fungerer som en elegant romdeler mellom stue og spisestue. Med glass på tre sider kan du se flammebildet fra flere vinkler i rommet, og i dette tilfellet fra flere rom i hytta.

Den åpne løsningen mellom kjøkken og spisestue gjør dette til et naturlig samlingspunkt for familie og venner. Spisestua har plass til langbord, og de store vinduene rammer inn den vakre utsikten – perfekt for hyggelige måltider og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet er både stilrent og praktisk, med innredning i heltre, eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale samt vitrineskap som gir rommet karakter. Her finner du integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin og to kjøleskap med frysedel. Vannstoppsystem, komfyrvakt og ventilator med kullfilter gir trygghet og moderne bekvemmelighet. Den praktiske utgangen til terrassen gjør at du enkelt kan spise ute, eller rett og slett bare grille ute og spise inne.

Hytta har hele fem soverom, noe som gjør den ideell som familie- og generasjonshytte. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med skapomramming, og har adkomst til eget bad. Badet er delikat med servantskap av malte/laminerte trefiberplater med skap og skufferekke, benkeplate i eik, speil, toalett samt dusjhjørne med skifer- og glassvegger. Rommet har panel på vegger og skifer med varmekabler på gulvet.

De øvrige fire soverommene er praktisk innredet – tre med plassbygde dobbeltsenger og ett med to enkeltsenger – perfekt for både store og små gjester. På de to soverommene ved stue er det registrert avvik på dagslysflate.

Bad nr. 2 i hytta har gjennomført design og lik utforming som det første badet med skifergulv, varmekabler, servantskap, toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Vaskerom/teknisk rom er praktisk innredet med skiferheller på gulvet, utslagsvask i rustfritt stål, benk og plass for vaskemaskin.

Fra soveromsgangen leder en trapp opp til en sjarmerende hems – et koselig

oppholdsrom for avslapning, lek eller TV-titting. Selv om hemsen ikke regnes som målbart areal (pga. lav takhøyde), er den et verdifullt tillegg for både store og små.

Utvendig finner du to boder som gir rikelig lagringsplass til verktøy, fritidsutstyr, utemøbler eller tørr ved.

Dette er ei hytte som utstråler ro, kvalitet og ekte hyttesjel. Beliggenheten på endetomt gir ekstra privatliv og fredelig atmosfære, samtidig som du har hyggelige naboer i området. Her er alt lagt til rette for at både familien og venner skal trives – enten du ønsker skiturer om vinteren, turer i fjellet om sommeren, eller bare stillhet og frisk fjelluft året rundt.

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

Fritidsbolig:

Utvendig:

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner av tre med nedløp av kjetting.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tiltak:

- Stigetrinn for feier må monteres.

Innvendig:

Innvendige trapper, TG2

Trapp av heltre med rekkverk. Det er ikke spesielle krav til trapp som leder til loft/hems som ikke er målbare eller til rom for varig opphold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Trappen til hems er bratt og det mangler håndløper på vegg, hvilket er i strid med de krav som gjelder for trapp når denne fører til rom med måleverdig areal. Hems har ikke måleverdig areal (blant annet takhøyde under 1,9 m), men rommet er panelt og fremstår som at det kan brukes til boligformål slik som loftstue, ekstra soveplass osv.

Andre tiltak:

- Når arealet på hems ikke har måleverdig areal, vil kommunen ikke gi pålegg om at trappen skal utbedres så lenge trappen tilfredsstillende oppfyller kravene i prosjekteringsfasen. Kjøper må ut fra bruk av hems og personsikkerhet vurdere om sikringstiltak må iverksettes og eventuelle hvilke tiltak dette skal være. Bygningssakkyndige har ikke vurdert om reglene for personsikkerhet i prosjekteringsfasen er overholdt. Dette er det prosjekterende som er ansvarlig for.

Våtrom

Etasje > Bad v/soverom

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har skiferfliser på vegg i dusjhjørne og trepanel med sokkelflis ellers i rommet. Taket har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Det er benyttet trepanel på vegg mot våtsone til dusj og trepanel i våtsone til servant. Løsning avviker mot preakspetert løsning jmf. Tek 17 og det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt bak trepanel.

Andre tiltak:

- Et ev.t. bakenforliggende tettesjikt er ukjent og løsning må dokumenteres ytterligere. Om det ikke foreligger dokumentasjon på tettesjikt bak trepanel må det påregnes tiltak med utbedring av tettesjikt i våtsoner på vegg.

Etasje > Bad v/soverom

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er belagt med skiferflis. Rommet har elektriske varmekabler i gulv. Fall mot sluk er målt å tilfredsstillende 1:100 fall og med lokalt fall til sluk i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er benyttet glideskinne for dusjdør ned mot gulv som kan hindre evt. vannlekkasje fra øvrige vanninstallasjoner i rommet å renne til sluk.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages en åpning i gulvskinne slik at evt. lekkasjevann fra øvrige vanninstallasjoner kan renne til sluk.

Etasje > Bad v/soverom

Sluk, membran og tettesjikt -2, TG3

Vegger ellers i rommet kledd med trepanel uten dokumentasjon på bakenforliggende tettesjikt. på områder definert i våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.
- I våtsone over servant og rett utenfor dusjområdet er tettesjikt utilstrekkelig utfra dagens krav og området er bygget opp med bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for skjulte fuktskader.

Tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/

tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

- Til tross for manglende tettesjikt, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler nåværende belastning. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye, samt vurderer utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer. Kostnadsestimat satt for lokal utbedring av tettesjikt i våtsoner som mangler dette.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasje > Bad v/soverom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på b.la. benyttet tettesjikt i FDV perm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er benyttet trepanel i våtsone på vegg som avviker mot preakseptert løsning, og det kan ikke konstateres tettesjikt bak trepanel.

Andre tiltak:

- Benyttet løsning med evt. bakenforliggende tettesjikt i våtsone på vegg må dokumenteres. Se tiltak lagt under respektive kontrollpunkt.

Etasje > Bad 2

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har skiferfliser på vegg i dusjhjørne og trepanel med sokkelflis ellers i rommet. Taket har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Det er benyttet trepanel på vegg mot våtsone til dusj og trepanel i våtsone til servant.

Løsning avviker mot preakseptert løsning jmf. Tek 17 og det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt bak trepanel.

Tiltak:

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Et ev.t. Bakenforliggende tettesjikt er ukjent og løsning må dokumenteres ytterligere.

Om det ikke foreligger dokumentasjon på tettesjikt bak trepanel må det påregnes tiltak med utbedring av tettesjikt i våtsoner på vegg.

Etasje > Bad 2

Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Vegger ellers i rommet kledd med trepanel uten dokumentasjon på bakenforliggende tettesjikt. på områder definert i våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.
- I våtsone over servant og rett utenfor dusjområdet er tettesjikt utilstrekkelig utfra dagens krav og området er bygget opp med bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for skjulte fuktskader.

Tiltak

- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Til tross for manglende tettesjikt, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler nåværende belastning. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye, samt vurderer utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer. Kostnadsestimat satt for lokal utbedring av tettesjikt i våtsoner som mangler dette.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasje > Bad 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på b.la. benyttet tettesjikt i FDV perm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er benyttet trepanel i våtsone på vegg som avviker mot preakseptert løsning, og det kan ikke konstateres tettesjikt bak trepanel.

Andre tiltak:

- Benyttet løsning med evt. bakenforliggende tettesjikt i våtsone på vegg må dokumenteres. Se tiltak lagt under respektive kontrollpunkt.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges umøblert.

Hvitevarer følger heller ikke med.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenner, parabolantenner, tuner, dekoder osv,) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

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.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Mobilt hjemmenett.

Tilfredsstillende mobildekning.

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

7309277/12

Diverse

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

Vedr gjerde opplyser selger:

Dette er satt opp av entrepenør. (Grunneier som måker der oppe). Gjerdet er satt høyere opp i skråning pga måking om vinteren. Ellers ville det ikke gått ann å måke skikkelig. Men de er satt i hht reglene ellers.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Strøm og vedfyring.

Smart styring på varmekabler og varmepumpe.

Info strømforbruk

Sør-Aurdal energi opplyser:

Strømanlegget ble kontrollert den 17.10.25. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

Forbruk 2024: 8756 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

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 5 500 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25

Eiendomsskatt pr. år: kr. 8.207,-

Følgende gebyrer vil tilkomme:

Feiegebyr

Tilsynsgebyr

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

varierte fra år til år.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Vann og avløp følger kommunale satser.

Vann - og avløp følger kommunale satser og er ihht kommunen gebyrliste (pr. 2025):

Vann: Årlig abonnement kr. 3.840,-. Forbruk pr. m³ kr. 41,-.

Avløp: Årlig abonnement kr. 4 458,-. Forbruk pr. m³ kr. 57,-.

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift kr. 45,-

Velavgift kr. 1.500,- inkl. løypeavgift.

Vedlikehold vei kr. 1.200,-

Brøyting kr. 4.900,-

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering fra vår eierbank Valdres Sparebank.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 321 i Sør-Aurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3449/11/321:

24.04.1871 - Dokumentnr: 990122 - Utskifting *

Overført fra: Knr:3449 Gnr:11 Bnr:315

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1925 - Dokumentnr: 900546 - Utskifting *

Overført fra: Knr:3449 Gnr:11 Bnr:315

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1972 - Dokumentnr: 2042 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:11 Bnr:111

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:3449 Gnr:11 Bnr:315

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2005 - Dokumentnr: 7173 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:11 Bnr:195

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3449 Gnr:11 Bnr:315

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2013 - Dokumentnr: 1117181 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:11 Bnr:250

Bestemmelse om parkering

Overført fra: Knr:3449 Gnr:11 Bnr:315

Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2017 - Dokumentnr: 968319 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:11 Bnr:118

Overført fra: Knr:3449 Gnr:11 Bnr:315

Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2017 - Dokumentnr: 968319 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:11 Bnr:103
og gjelder senere utskilte parseller
Overført fra: Knr:3449 Gnr:11 Bnr:315
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.2023 - Dokumentnr: 427529 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

26.04.2023 - Dokumentnr: 427529 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Grunneigarlaget I Bagn Og Reinli Sa
Org.nr: 970 550 127
Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift

26.04.2023 - Dokumentnr: 427529 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Veståsen Drift Og Utvikling AS
Org.nr: 990 913 811
Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift

16.11.2021 - Dokumentnr: 1445752 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3449 Gnr:11 Bnr:315
Elektronisk innsendt

* Dagbøker er overført fra Knr:3449 Gnr:11 Bnr:315 og finnes ikke i Kartverket sine arkiver.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.01.2023.

Fritidsbolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

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

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

Ved stikkprøver på soverom ved stue er det registrert avvik på dagslysflate ved min 10% av bruksarealet av rommet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.01.2023.

Vei, vann og avløp

Helårsvei med adkomst via privat gruset bomveg.

Tilkoblet privat vannforsyning for område med privat stikkledninger.

Tilkoblet privat avløpsnett for område med privat stikkledning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id: 0540K001

Navn: Kommuneplan Sør-Aurdal

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.09.2010

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

Delarealer:

Delareal: 1 299 m

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 2022001

Navn: Kommuneplanens arealdel

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:

Id: 0540R078

Navn: Reguleringsplan for Ølneseter/Grovkløv med del av Blomstølen

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.09.2018

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

Delarealer:

Delareal: 3 m

Formål: Landbruksformål

Felt navn: LL

Delareal: 1 296 m

Formål: Fritidsbebyggelse-frittliggende
Feltnavn: BFF91

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.
Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Dyrkbar jord
- Moderat til lav forekomst av radon
- Verneplan for vassdrag
- Vernskog mot fjell

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

138 850 (Omkostninger totalt)

154 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 638 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 654 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 657 550 (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 138 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 1,11 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

Linn Hamre-Hagen
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

15.01.2026

























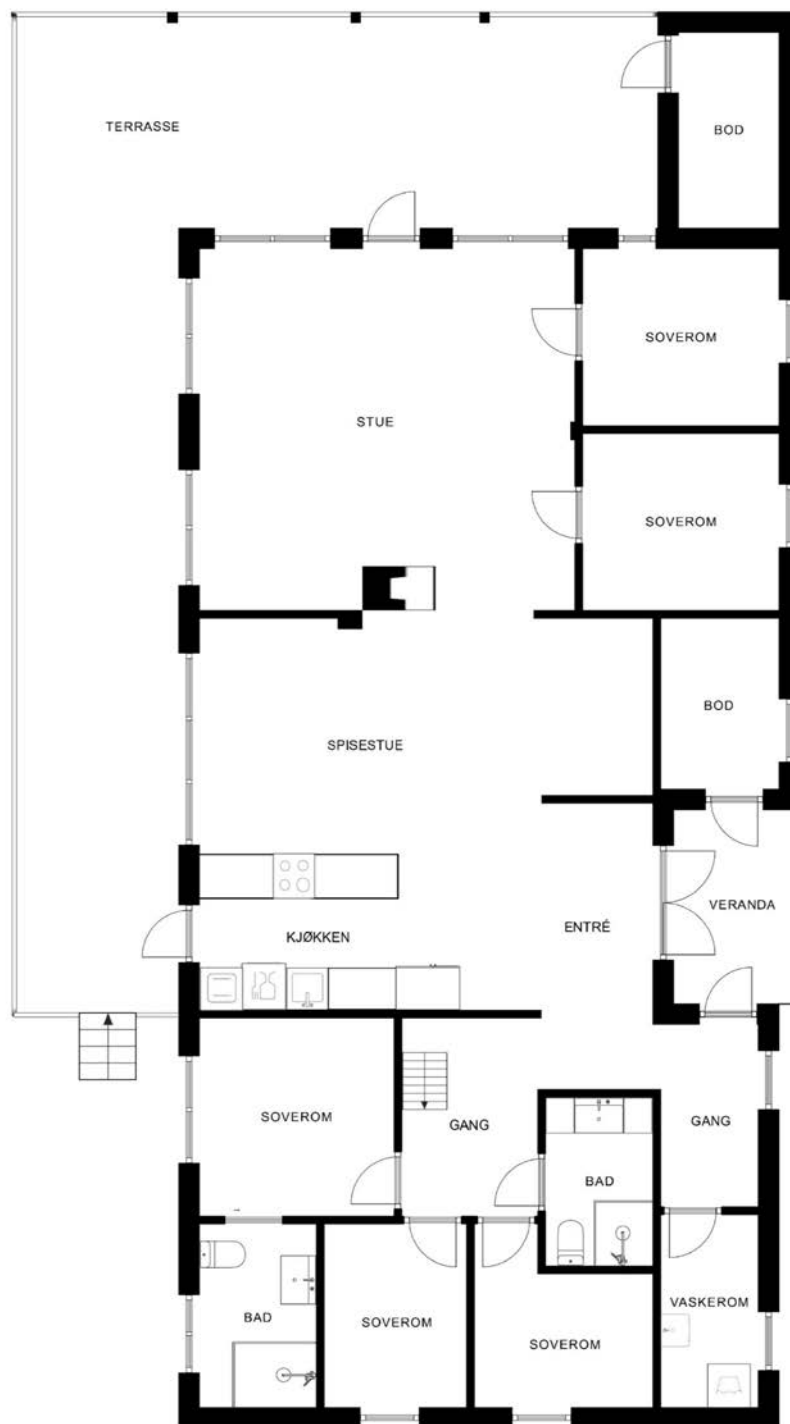








Plantegning

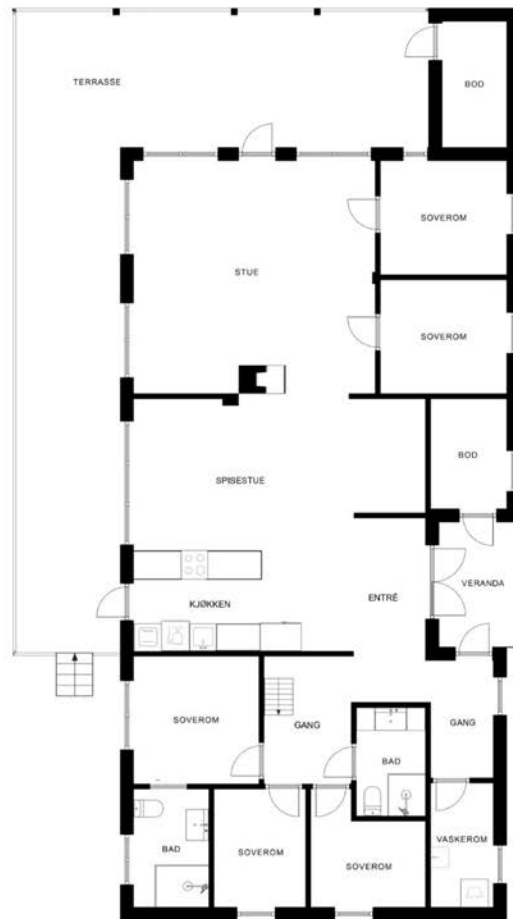


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EF>IT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Øvre Berghallvegen 29, 2930 BAGN

 SØR-AURDAL kommune

 gnr. 11, bnr. 321

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 08.10.2025

Rapportdato: 23.10.2025

Oppdragsnr.: 21462-1352

Referansenummer: IK1507

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025365



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.

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

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

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Nyere oppført fritidsbolig med beliggenhet nedenfor Ølneseter, på Bagn vestås i Sør Aurdal kommune. Bygget er oppført med god håndverksutførelse og med konstruksjoner, materialvalg og utstyr av god kvalitet.

Det er bemerket avvik på våtrom.

Fritidsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Takrenner av tre med nedløp av kjetting. Yttervegger oppbygd med stav og laft, med mellomliggende stående ytterkledning og gjennomgående laftestokker på gavler. Saltak har sperrekonstruksjon av tre med synlige rundstokker i tak innvendig.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningen har fabrikkmalte ytterdører. Det er montert to-fløyet hovedytterdør, ytterdør til gang og bod, 2 stk terrassedør og plassbygget labankdør i tre til bod ved terrasse.

Terrasse oppbygd på stripefundament av betong med bjelkelag av konstruksjonsvirke belagt med terrassebord med behandlet overflate. Rekkverk i trekonstruksjon med stående spilebord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av 1-stav furubord. Skiferfliser i entré og gang med elektrisk gulvvarme. Veggene har behandlet trepanel. Innvendige tak har trepanel og det er rausta himling i stue. spisestue/kjøkken og innredet åpent hemsrom. Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke. .

Bygget har isolert stålpipeline og peis med innsats. Trapp av heltre med rekkverk.

Innvendig har bygget fabrikkmalte fyllingsdører i malte heltrekarmer med dempepakning og eiketerskler.

Teknisk rom.

Gulv belagt med skiferheller. Det er montert trepanel på vegg med sokkelflis ned mot gulv og trepanel i himling. Det er sluk i gulv og det er målt fall til sluk. Det er montert vegghengt utslagsvask i rustfritt stål og plassbygget benk/trehyller rundt varmtvannsbereder. Det er opplegg for vaskemaskin.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad v/soverom

Veggene har skiferfliser på vegg i dusjhjørne og trepanel med sokkelflis ellers i rommet. Taket har trepanel. Gulvet er belagt med skiferflis. Rommet har elektriske varmekabler i gulv.

Rommet har innredning skrog av malte/laminerte trefiberplater med skap og skufferekke. Det er benkeplate i eik med benkeservant. Det er montert toalett og dusjvegger med skyvedør. Det er mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørblad.

Bad 2

Veggene har skiferfliser på vegg i dusjhjørne og trepanel med sokkelflis ellers i rommet. Taket har trepanel. Gulvet er belagt med skiferflis. Rommet har elektriske varmekabler i gulv.

Rommet har innredning skrog av malte/laminerte trefiberplater med skap. Det er benkeplate i eik med benkeservant. Det er montert toalett og dusjvegger i hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med benkeskap, overskap og plassbygget vitrineskap med skuffer og hyller. Innredning har heltreskrog og malte heltrefronter med rammtré. Benkeplaten er av heltre med eikespiler og med nedfelt oppvaskum av komposittmateriale. Det er integrert 2 stk. kjøleskap med innvendige frysedeler, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kaffemaskin. Det er montert vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap og rørkurser er merket. Stoppekran på teknisk rom. Det er avløpsrør av plast.

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på teknisk rom. Sikringskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i teknisk rom.

Det er utvendig påkoblingskap med fjernavleser på yttervegg. Røykvarslere og brannslukningsutstyr i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygget er oppbygd på utskiftet og drenerende masser med plate/ringmur.

Bygningen har betonggrunnmur.

Eiendommen er planert rundt bygning med grus og naturtomt. Det er gruset innkjøring og parkering. Ellers kupert til lett skrånende naturtomt.

Det er felles privat vannforsyning/avløp i området via private stikkledninger. Avløp og vannledninger er av plast fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

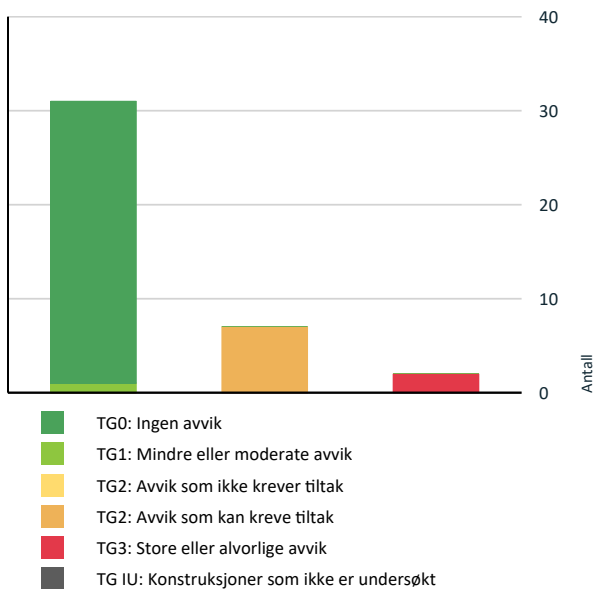
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

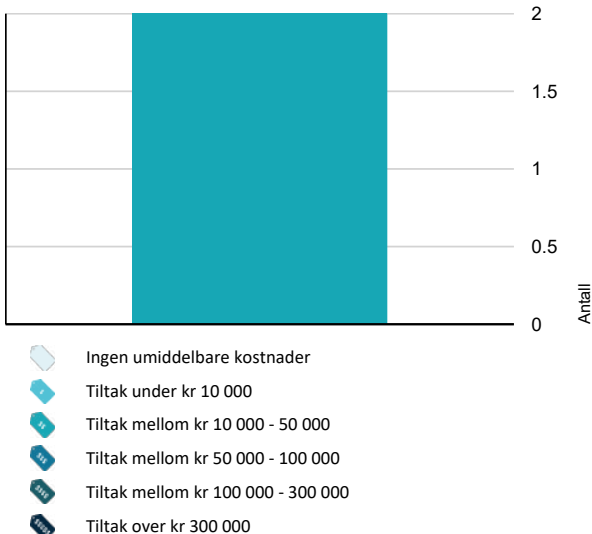
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 11/321 i Bagn, Sør Aurdal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad v/soverom > Sluk, membran og tettesjikt - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt - 2 [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad v/soverom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad v/soverom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad v/soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Fritidsboligen har en høy standard på konstruksjon, overflater og utstyr

Vedlikehold

Nyere oppført bygning uten umiddelbare vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Takrenner av tre med nedløp av kjetting.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.



Mangler stigetrinn til pipe.

Veggkonstruksjon

Veggene oppbygd med stav og laft, med mellomliggende stående ytterkledning og gjennomgående laft på gavler.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak har sperrekonstruksjon av tre med synlige rundstokker i tak innvendig.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Dører

Bygningen har fabrikkmalte ytterdører. Det er montert to-fløyet hovedytterdør, ytterdør til gang og bod, 2 stk terrassedør og plassbygget labankdør i tre til bod ved terrasse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppbygd på stripefundament av betong med bjelkelag av konstruksjonsvirke belagt med terrassebord med behandlet overflate. Rekkverk i trekonstruksjon med stående spilebord.

INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av 1-stav furubord. Skiferfliser i entré og gang med elektrisk gulvvarme. Veggene har behandlet trepanel. Innvendige tak har trepanel og det er rausta himling i stue. spisestue/kjøkken og innredet åpent hemsrom. Stedvis enkelte bruksmerker i gulvflater av tre.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke. . Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i stue og kjøkken/spisestue, og gang med hovedsoverom. Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på 2 meter som største avvik. Det er målt ca. 6 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet som største avvik.

Radon

Tilstandsrapport

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreliggende i form av FDV og ferdigattest.

TG 0 Pipe og ildsted

Bygget har isolert stålpipes og peis med innsats.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp av heltre med rekkverk.

Det er ikke spesielle krav til trapp som leder til loft/hems som ikke er målbare eller til rom for varig opphold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen til hems er bratt og det mangler håndløper på vegg, hvilket er i strid med de krav som gjelder for trapp når denne fører til rom med måleverdig areal. Hems har ikke måleverdig areal (blant annet takhøyde under 1,9 m), men rommet er panelt og fremstår som at det kan brukes til boligformål slik som loftstue, ekstra soveplass osv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når arealet på hems ikke har måleverdig areal, vil kommunen ikke gi pålegg om at trappen skal utbedres så lenge trappen tilfredsstillende kravene i prosjekteringsfasen. Kjøper må ut fra bruk av hems og personsikkerhet vurdere om sikringstiltak må iverksettes og eventuelle hvilke tiltak dette skal være. Bygningssakkyndige har ikke vurdert om reglene for personsikkerhet i prosjekteringsfasen er overholdt. Dette er det prosjekterende som er ansvarlig for.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har bygget fabrikkmalte fyllingsdører i malte heltrekarmer med dempepakning og eiketerskler.

TG 0 Andre innvendige forhold

Teknisk rom.

Gulv belagt med skiferheller. Det er montert trepanel på vegg med sokkelflis ned mot gulv og trepanel i himling.

Det er sluk i gulv og det er målt fall til sluk. Ved kontroll av sluk er det registrert mansjett med smøremembran.

Det er montert vegghengt utslagsvask i rustfritt stål og plassbygget benk/trehyller rundt varmtvannsbereider. Det er opplegg for vaskemaskin.



Teknisk rom

VÅTROM

ETASJE > BAD V/SOVEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon på benyttet tettesjikt i FDV perm.



Bad ved soverom

ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har skiferfliser på vegg i dusjhjørne og trepanel med sokkelflis ellers i rommet. Taket har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet trepanel på vegg mot våtzone til dusj og trepanel i våtzone til servant. Løsning avviker mot preakspetert løsning jmf. Tek 17 og det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt bak trepanel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et ev.t. Bakenforliggende tettesjikt er ukjent og løsning må dokumenteres ytterligere. Om det ikke foreligger dokumentasjon på tettesjikt bak trepanel må det påregnes tiltak med utbedring av tettesjikt i våtsoner på vegg.

Tilstandsrapport



Trepanel i våtsone

ETASJE > BAD V/SOVEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med skiferflis. Rommet har elektriske varmekabler i gulv. Fall mot sluk er målt å tilfredsstillende 1:100 fall og med lokalt fall til sluk i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27mm.

Vurdering av avvik:

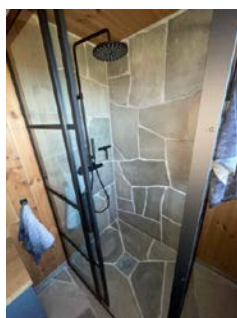
- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet glideskinne for dusjdør ned mot gulv som kan hindre evt. vannlekkasje fra øvrige vanninstallasjoner i rommet å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør lages en åpning i gulvskinne slik at evt. lekkasjevann fra øvrige vanninstallasjoner kan renne til sluk.

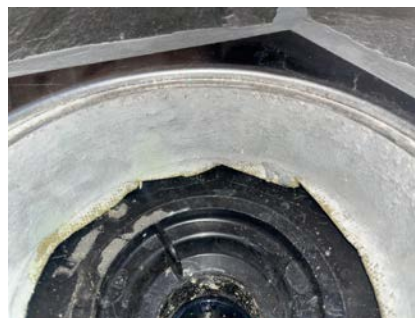


Skinne ned mot gulv.

ETASJE > BAD V/SOVEROM

TO 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i gulv og smøremembran med dokumentert utførelse i flislagte områder på gulv/vegg. Dokumentasjon i form av FDV perm og det foreligger ferdigattest på bygget.



Sluk i dusj

ETASJE > BAD V/SOVEROM

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Vegger ellers i rommet kledd med trepanel uten dokumentasjon på bakenforliggende tettesjikt. på områder definert i våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

I våtsone over servant og rett utenfor dusjområdet er tettesjikt utilstrekkelig utfra dagens krav og området er bygget opp med bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

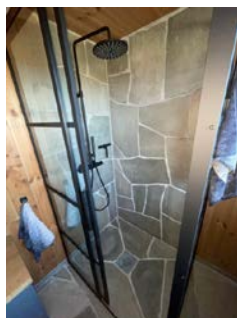
Til tross for manglende tettesjikt, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler nåværende belastning. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye, samt vurderer utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer. Kostnadsestimat satt for lokal utbedring av tettesjikt i våtsoner som mangler dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utette rørgjennomføringer i våtsone

Tilstandsrapport



Trepanel i våtsone

ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning skrog av malte/laminerte trefiberplater med skap og skufferekke. Det er benkeplate i eik med benkeservant. Det er montert toalett og dusjvegger med skyvedør.

ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørblad.

ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på b.la. benyttet tettesjikt i FDV perm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet trepanel i våtsone på vegg som avviker mot preakseptert løsning, og det kan ikke konstateres tettesjikt bak trepanel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benyttet løsning med evt. bakenforliggende tettesjikt i våtsone på vegg må dokumenteres. Se tiltak lagt under respektive kontrollpunkt.

ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon på benyttet tettesjikt i FDV perm.



ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har skiferfliser på vegg i dusjhjørne og trepanel med sokkelflis ellers i rommet. Taket har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet trepanel på vegg mot våtsone til dusj og trepanel i våtsone til servant. Løsning avviker mot preakseptert løsning jmf. Tek 17 og det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt bak trepanel.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Et ev.t. Bakenforliggende tettesjikt er ukjent og løsning må dokumenteres ytterligere. Om det ikke foreligger dokumentasjon på tettesjikt bak trepanel må det påregnes tiltak med utbedring av tettesjikt i våtsone på vegg.



Trepanel i våtsone på vegg

ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med skiferflis. Rommet har elektriske varmekabler i gulv. Fall mot sluk er målt å tilfredsstillende 1:100 fall og med lokalt fall til sluk i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

ETASJE > BAD 2

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk i gulv og smøremembran med dokumentert utførelse i flislagte områder på gulv/vegg. Dokumentasjon i form av FDV perm og det foreligger ferdiggattest på bygget.



ETASJE > BAD 2

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Vegger ellers i rommet kledd med trepanel uten dokumentasjon på bakenforliggende tettesjikt. på områder definert i våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

I våtsone over servant og rett utenfor dusjområdet er tettesjikt utilstrekkelig utfra dagens krav og området er bygget opp med bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Til tross for manglende tettesjikt, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler nåværende belastning. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye, samt vurderer utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer. Kostnadsestimat satt for lokal utbedring av tettesjikt i våtsone som mangler dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utette rørgjennomføringer i våtsone



trepanel i våtsone
ETASJE > BAD 2

TO 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning skrog av malte/laminerte trefiberplater med skap. Det er benkeplate i eik med benkeservant. Det er montert toalett og dusjvegger i hjørne.

ETASJE > BAD 2

TO 0 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dørblad.

ETASJE > BAD 2

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på b.l.a. benyttet tettesjikt i FDV perm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet trepanel i våtsone på vegg som avviker mot preakseptert løsning, og det kan ikke konstateres tettesjikt bak trepanel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benyttet løsning med evt. bakenforliggende tettesjikt i våtsone på vegg må dokumenteres. Se tiltak lagt under respektive kontrollpunkt.

KJØKKEN

ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TO 0 Overflater og innredning

Kjøkken med benkeskap, overskap og plassbygget vitrineskap med skuffer og hyller. Innredning har heltreskrog og malte heltrefronter med rammtre. Benkeplaten er av heltre med eikespiler og med nedfelt oppvaskum av komposittmateriale. Det er integrert 2 stk. kjøleskap med innvendige frysedeler, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kaffemaskin. Det er montert vannstoppssystem og komfrvakt.

ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap og rørkurser er merket. Stoppekran på teknisk rom.

! TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 0 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler.

! TG 0 Varmtvannstank

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

! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i teknisk rom.

Det er utvendig påkoblingskap med fjernavleser på yttervegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2022

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

I Boligmappen

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Anlegget er av nyere dato og jeg har ikke registrert avvik på el-anlegg. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsutstyr i bygget.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Bygget er oppbygd på utskiftet og drenerende masser med plate/ringmur.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning med grus og naturtomt. Det er gruset innkjøring og parkering. Ellers kupert til lett skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er felles privat vannforsyning/avløp i området via private stikkledninger. Avløp og vannledninger er av plast fra byggeår.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

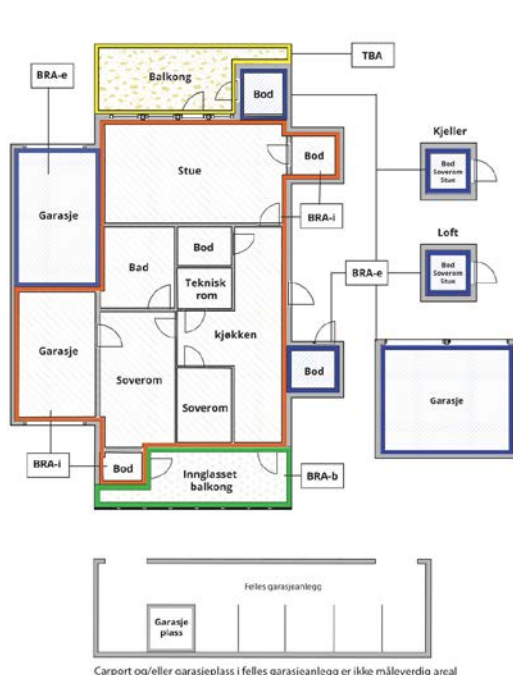
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	119	8		127	51	19	146
SUM	119	8			51	19	146
SUM BRA	127						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad v/soverom, bad 2, gang 2, teknisk rom, spisestue/kjøkken, stue, soverom 4, soverom 5	Bod, bod 2	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet. Ny arealstandard:

- Terrasse er definert som åpent areal.
- Utvendig boder er definert som eksternt bruksareal.
- Hemsens tilfredsstillende ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m, den er medregnet i Areal ved lav himlingshøyde (ALH). Bredde på hems er målt til nederste ås-stokk.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Ved stikkprøver på soverom ved stue er det registrert avvik på dagslysflate ved min 10% av bruksarealet av rommet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	119	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	11	321		0	1298.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Berghallvegen 29

Hjemmelshaver

Fimland Karina 1/1Erteveien 203, 1892
DEGERNESHJEMMELSHAVER

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger nedenfor Ølneseter, på Bagn vestås i Sør Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt i område. Avstand til Bagn/E16 med alle fasiliteter er ca. 10 km. Avstand til alpinanlegg i Stavadalen er ca. 20 km. Området rundt eiendommen byr på fine turmuligheter i umiddelbar nærhet og kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett for området.

Adkomstvei

Adkomst via privat gruset bomveg og med parkering på egen tomt.

Tilknytning vann

Tilkoblet privat vannforsyning for område med privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilkoblet privat avløpsnett for område med privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i lett kupert skog og fjellterreng. Eiendommen har opparbeidet adkomst med gruset veg og biloppstilling, inngjerdet tomt og naturtomt ellers.

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	11	Ja
Kommunale opplysninger via megler	23.10.2025	Mottatt 19. vedlegg	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	22.10.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger		Innhentet	Gjennomgått	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2025	
2	12.11.2025	
3	12.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IK1507>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Karina Fimland

Boligen

Øvre Berghallvegen 29

2930 Bagn

3449-11/321/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Torpa El

Beskrivelse av arbeidet: montert smart termostater på gulvarme. app styrt

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1298.8
Etablert dato	16.11.2021	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.10.2022 10.11.2022	21/1281		11/315 (-1298,8), 11/321 (1298,8) 11/23
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	16.11.2021 16.11.2021	21/1281	Tinglyst 16.11.2021	11/315 (-1296), 11/321 (1296) 11/23

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6738260.5	526182.31	0	Ja	1298.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FIMLAND KARINA F010788*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ERTEVEIEN 203 1892 1892 DEGERNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Øvre Berghallvegen 29

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301078830		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	20.01.2023

1: Bygning 301078830: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 20.01.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	130
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	130
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	170
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	170
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	170
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	04.07.2022	04.07.2022
Ferdigattest	20.01.2023	23.01.2023

Bruksenheter

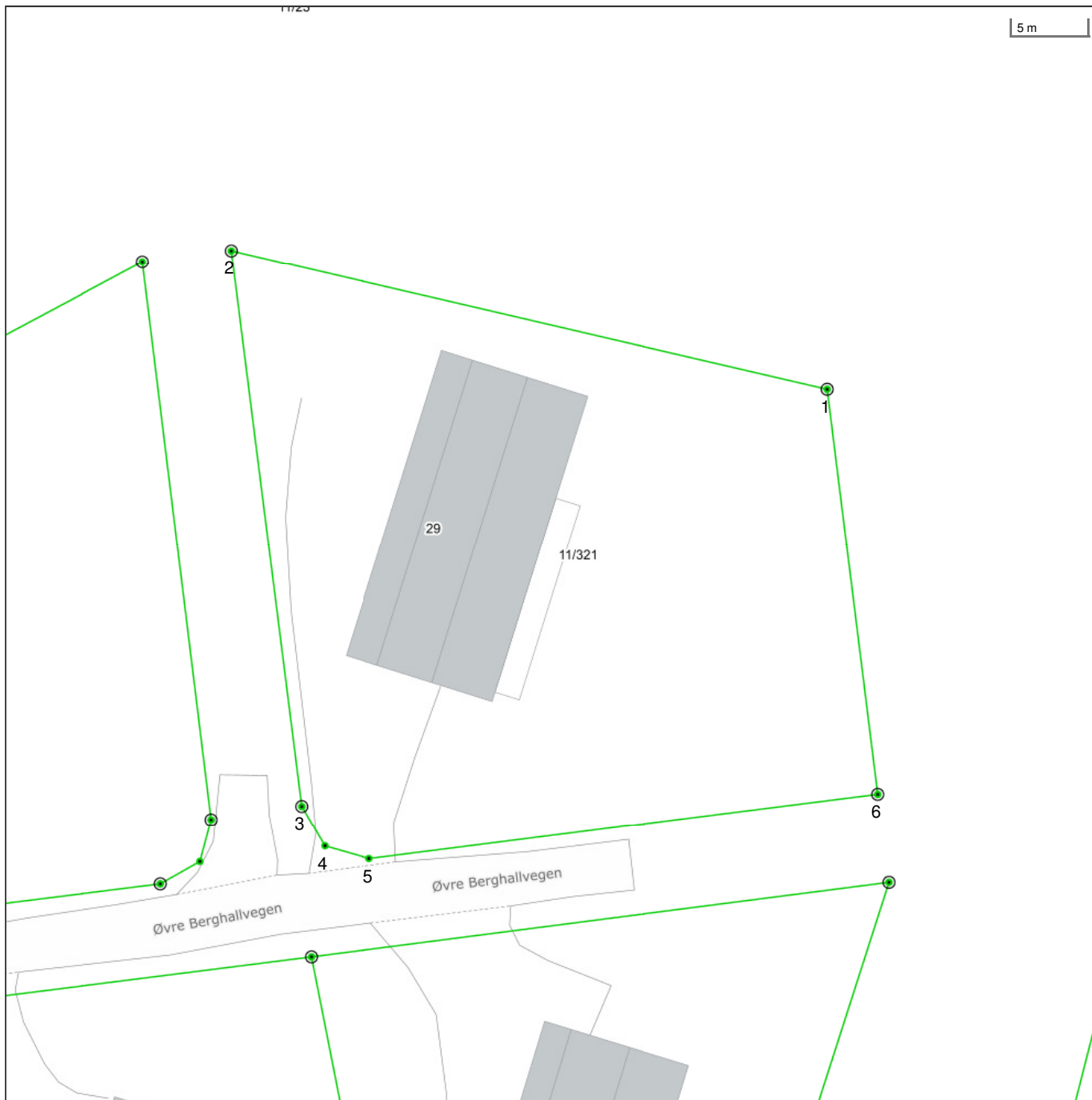
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Øvre Berghallvegen 29	H0101	11/321	130	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	130	130	0	170	170



Eiendomskart for eiendom 3449 - 11/321//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 298,80 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6738260,495 Øst 526182,3116507872

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6738271,71	526200,081	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,12	
2	6738280,63	526160,379	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,69	
3	6738243,73589161	526165,329002213	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,22	
4	6738241,109	526166,892	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,06	
5	6738240,2848916	526169,858002213	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,08	
6	6738244,82489161	526203,626002213	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,07	



Grunnkart

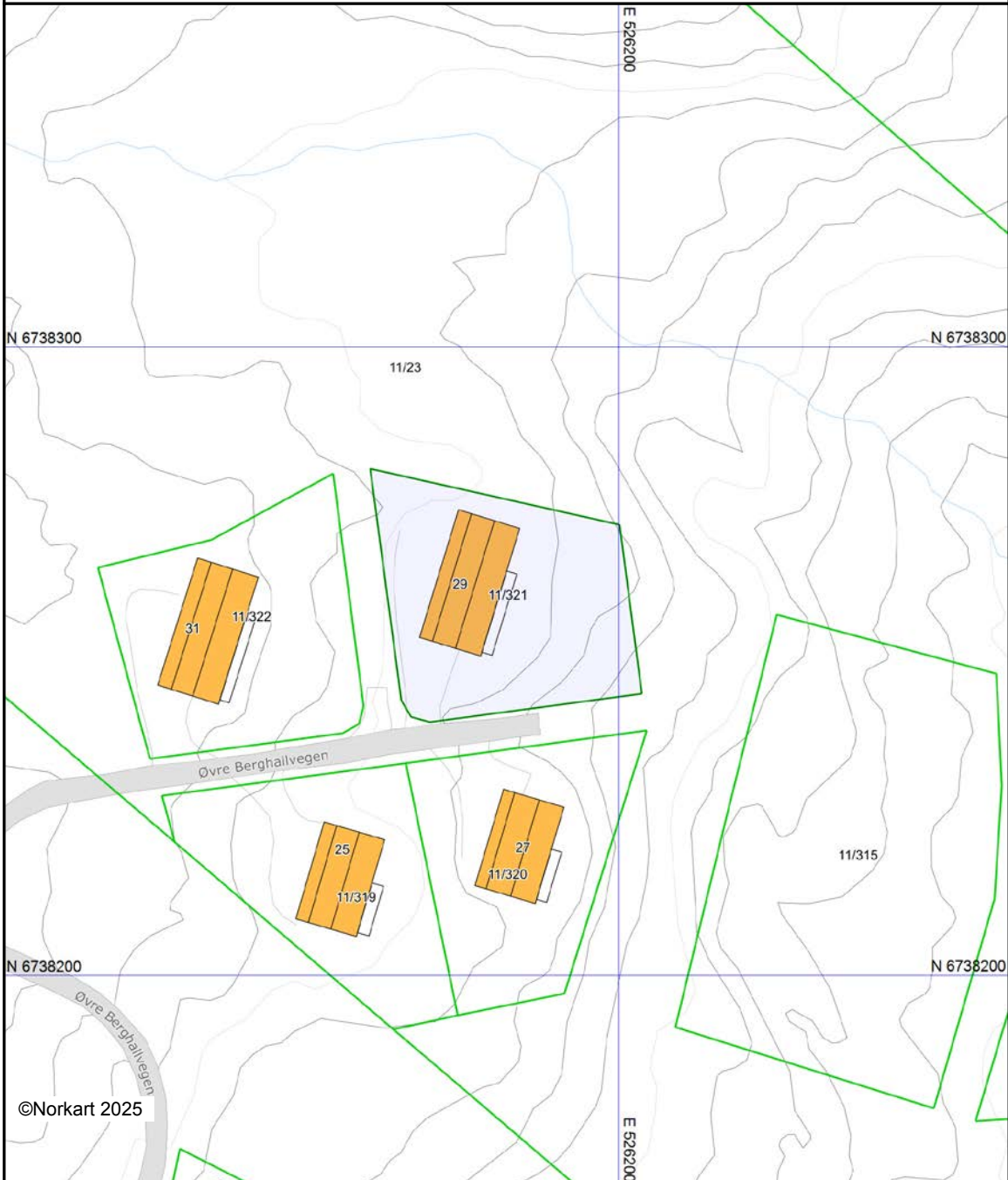
Eiendom: 11/321
 Adresse: Øvre Berghallvegen 29
 Dato: 17.09.2025
 Målestokk: 1:1000



UTM-32

Sør-Aurdal kommune

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



©Norkart 2025

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 17.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	321	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Berghallvegen 29, 2930 BAGN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K001
Navn	Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf
Delarealer	Delareal 1 299 m ² Arealbruk LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel

Status Planlegging igangsatt

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 0540R078

Navn Reguleringsplan for ØInneseter/Grovkløv med del av Blomstølen

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.09.2018

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/84/%c3%98Inneseter-Grovkl%c3%b8v%20planbestemmelser%20vedtatt.pdf>

Delarealer

Delareal	3 m ²
Formål	Landbruksformål
Feltnavn	LL

Delareal	1 296 m ²
Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende
Feltnavn	BFF91

Bestemmelser til Reguleringsplan for Ølneseter-Grovkløv og del av Blomstølen

Bestemmelsene er vedtatt: 13.09.2018

Bestemmelsene er sist revidert: 05.06.2018

Bestemmelsene er sist revidert: 12.10.2021

§ 1 PLANENS FORMÅL

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

§ 2 AVGRENSNING

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

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

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

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

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

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

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

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):

- Grønnstruktur
- Vegetasjonssone

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

- Landbruksformål
- Seterområde

Hensynssoner (PBL § 11-8, jf. 12-6):

Sikringssoner

- Frisikt

Faresoner

- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg – trafoer

Soner med angitte særlige hensyn - C:

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

Hensynssone D (PBL § 11-8d):

Båndleggingssoner

- Båndlegging etter lov om kulturminner – kolgroper - jernvinneanlegg

Hensynssone (PBL § 12-7):

Område bestemmelser

- Bestemmelse område – Registrerte kulturminner – søkes frigitt

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

a) Rekkfølgebestemmelser

Krav vedrørende vegetasjon

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

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

Krav vedrørende vann- og avløp

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

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

Krav vedrørende veger og parkeringsplasser

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

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

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

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

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

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

b) Dokumentasjonskrav

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

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

Tidsbestemt plan for utbygging av veger og plasser:

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

c) Vegetasjon.

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

d) Avkjørsler

Avkjørsel skal utformes slik planen viser.

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

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

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

e) Byggeskikk

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

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

f) Kulturminner

Varsling

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

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

Universell utforming

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

Håndtering av overvann

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

Kabler og ledninger

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

Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet

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

Avløpsforhold

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

Renovasjon

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

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

a) Fritidsbebyggelse – frittliggende - områdene BFF1-122

Generelt for de nye byggeområdene for hytter

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

Arealbruk

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

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

Plassering og utforming av nybygg, terrengendringer, belysning med mer

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

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

2. For å sikre god terrengtilpasning på bratte tomter – tverrfall mellom 1:4 og 1:6, kan bebyggelsen, der kommunen mener det er hensiktsmessig, kreves avtrappet i plan eller oppført med underetasje. Der det bygges underetasje skal gesims- og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det må spesielt påses at hytter med underetasje plasseres lavt i terrenget, så de ikke blir eksponert eller hindrer utsikt.
3. Mønehøyden og gesimshøyden skal måles fra ferdig grunnmur. Det tillates bygd oppstugu på tomtene – unntaket er tomtene som ligger i områdene: BFF1, 2, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 41, 53, 54, 55, 56, 57 og 58.
Videre skal det ikke være oppstugu der det skal oppføres hytte med avtrapping i plan eller med underetasje – ved tilpasning på bratte tomter som har tverrfall mellom 1:4 og 1:6. Mønehøyde der oppstugu ikke er tillatt, er maks 5,5 meter. Gesimshøyden skal være maks 3,8 m – målt fra planert gjennomsnittlig terrengnivå omkring hytta.
Der oppstugu kan oppføres, tillates en maksimal mønehøyde på 6,0 m og en maksimal gesimshøyde på oppstugu på 5,3 m. BRA for oppstugu skal ikke overstige 1/3 av hyttens samlede BYA.
4. Det kan bygges inntil 3 bygg – hovedhytte, anneks og uthus/ garasje på hver tomt. Uthus/ garasje og anneks skal tilpasses hovedhytte i størrelse og form, materialbruk og fargebruk. Dersom bebyggelsen etableres i tun, kan uthus/garasje og anneks ha møneretning på tvers av terrenghelningen.
5. På hver tomt kan det bygges en hytte, et anneks og en garasje/ uthus med samlet utnyttelse på inntil BYA=15 %. Utnyttelsen skal imidlertid ikke overstige 250 m² BRA. Hovedhytte skal ha maksimum størrelse på 180 m², anneks og uthus/garasje skal hver for seg ikke overstige 50 m² bebygd areal. Det skal parkeres på hver enkelt tomt, og det bør om mulig opparbeides minst 2 plasser (min. 30 m²) per fritidsbolig – som kan sikres som garasje eller uteparkeringsplasser. Utvendig biloppstillingsplass regnes ikke med i utnyttelsesgraden.
6. Byggene skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet. Byggene kan oppføres i laft og reisverk eller som en kombinasjon av dette. Vegger med reisverk skal kles med tre eller tre i kombinasjon med stein.
7. Byggene skal ha takvinkel mellom 22 og 34 grader. Mindre tak over inngangspartier o.l. kan ha annen takvinkel. Tekkemateriale skal være skiferstein og/ eller torv og/ eller tre.
8. For hytter uten underetasje skal synlig grunnmur ikke overstige 100 cm. I særlige tilfeller der hytta ligger i bratt terreng kan kommunen ved skjønn tillate hytter med underetasje og dermed en utvidelse av synlig grunnmur, dersom tilliggende terreng gjør dette mulig. Som hovedregel skal flate tomter begrense synlig grunnmur siden hyttene skal ligge lavt i terrenget. Bygningen skal tilpasses terrengforholdene på tomta – der mest mulig av tomtearealet skal være urørt. Skjæring og fylling skal ikke være brattere enn 1:1,5 – 1:2.
9. Ved inngått avtale med beiterettighetshavere eller sameier, skal det søkes kommunen om oppsetting av gjerde. Det kan tillates inngjerding på inntil 700 m² på hver tomt. Gjerdet skal utformes i tre eller tre i kombinasjon med stein. Gjerdet må ikke settes opp nærmere grense til nabotomt enn to meter. Gjerdet skal utformes og vedlikeholdes på en måte som hindrer vilt og beitedyr å bli påført skader. Videre skal gjerdet plasseres slik at disse ikke blokkerer beiting eller hindre nødvendig ferdsel. Flaggstenger, portaler og andre frittstående konstruksjoner er ikke tillatt.
10. Det er tillatt med funksjonell inngangsbelysning. Ingen emitterende (lysende) overflate skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt (ikke transparent) materiale. Som styring av utelys skal en bruke timer, ikke beveggelsessensor.
11. Vegene skal ikke være brattere enn 1:9 utenfor tomtene, og bør ikke være brattere enn 1:8 inna på tomtene

b) Fritidsbebyggelse – frittliggende - områdene BFF125-208

Arealbruk

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

c) Energianlegg - område BE1-12

Arealbruk

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

d) Avløpsanlegg - område BAV1-7

Arealbruk

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

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

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

e) Vannforsyningsanlegg - område BVF1-6

Arealbruk

Områdene BVF1-6 skal sikre område for borehull for forsyning av vann til eksisterende og nye hytter. Det vil bli søkt om konsesjon for uttak av vann på det tidspunkt en nærmer seg 90 m³ uttak pr. døgn.

f) Skiløypetrasé - område BST1-4

Arealbruk

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

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

g) Nærmiljøanlegg- område BNA1-3

Arealbruk

Område BNA1 skal ha funksjon som akebakke.

Områdene BNA2-3 er knyttet til regulerte stier og skiløypetrasé, og skal sikre etablering av gapahuker sentralt i planområde. Bebygd areal - BYA=15 m².

h) Kombinert formål – område BAA1-2

Arealbruk

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

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

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

§ 6 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

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

a) **Kjøreveg – område SKV1-4 - SKV**

Arealbruk

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Arealbruk

SVT er tekniske anlegg/ grøfteområde for vegene innenfor planområdet.

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

a) Arealbruk

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

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

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

§ 7 **GRØNNSTRUKTUR**

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

a) Arealbruk

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

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

a) Landbruksformål – område LL

a) Arealbruk

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

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

Områdene er som landbruksformål tilgjengelig for beitende husdyr.

b) Sæterområde – områdene LSO1-10

a) Arealbruk

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

§ 9 HENSYNSSONER

a) Sikringssoner

Frisikt - områdene H140_1-2

a) Arealbruk

Områdene H140_1-2 utgjør frisiktsonene ved avkjørselen for Ølnesetervegen ved Veståsvegen. Frisiktsonen skal være 6x80 meter.

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

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

b) Faresoner

Ras- og skredfare - område H310_1

a) Arealbruk

Område H310_1 utgjør faresonen for ras- og skredfare registrert i kartapplikasjonen Skrednett fra NVE – aktsomhetskart for steinsprang og snøskred. Det skal ikke oppføres konstruksjoner/ bygg innenfor sonen.

Høyspenningsanlegg - område H370_1-12 – Trafo

a) Arealbruk

Områdene H370_1-12 utgjør faresonen for transformator kioskene i områdene BE1-12. Det skal ikke oppføres konstruksjoner/ bygg nærmere trafoen enn 5 meter.

c) Hensynssone C – Soner med angitte særlige hensyn

Hensyn friluftsliv - områdene H530_1-16 – Eksisterende og nye stier

a) Arealbruk

Områdene H530_1-16 utgjør hensynssonene for sikring av eksisterende stier og nye stier som kan

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

d) Hensynssone C – Soner med angitte særlige hensyn

Hensyn friluftsliv - områdene H530_17-18 – Skiløype over seterområde

a) Arealbruk

Områdene H530_17-18 utgjør hensynssonene for sikring av skiløype over seterområdene ved Leite-seter og Ølneseter. Det skal ikke gjøres terrengmessige endringer innenfor sonene.

e) Hensynssone C – Soner med angitte særlige hensyn

Bevaring av kulturmiljø-områdene H570_8-16

Områdene H570_8-16 utgjør vernesonene for bevaring av kulturmiljøet rundt de båndlagte kulturminnene H730_1-10 - Hensynssone D (ID 222385, 222386, ID 123650, ID 222380, ID 222382, ID 222381, ID 222377, ID 222376, ID 222372 og ID 123652). Innenfor H570_8-16 er det ikke lov å kjøre tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggemateriale, eller gjøre inngrep i grunnen.

Hensynssonene H570 som ligger nær områder som skal utvikles skal i anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde. Vegetasjon kan ryddes så lenge det ikke medfører skader i terrenget. Alle tiltak innenfor H570_8-16 skal oversendes til kulturminnemyndigheten i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

Bevaring naturmiljø - områdene H560_1-17 – Myrområde med vernesone

a) Arealbruk

Områdene H560_1-17 utgjør hensynssonene ved myrområder innenfor planområdet. Sonene har varierende omfang. Det skal ikke gjøres terrengmessige endringer innenfor sonene – unntaket er der regulerte veger og regulert avløpsanlegg berører sonene.

Bevaring kulturmiljø - områdene H570_1-7 – Gammel ferdselsveg - Kongevegen

a) Arealbruk

Områdene H570_1-7 utgjør hensynssonene for bevaring av del av Kongevegen – fra Jartrudsetra til nord i planområdet mot fjellet. Det skal ikke gjøres terrengmessige endringer innenfor sonene – unntaket er der regulerte veger krysser sonene. Vegetasjon kan imidlertid skjøttes på en skånsom måte.

e) Hensynssone D –

Båndleggingssoner - H730_1-17 - Kulturminner

a) Arealbruk

Hensynssone § 11-8 D - Båndleggingssoner - H730_1-10 - Kulturminner

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

· Bestemmelsesområde #1-13

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

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



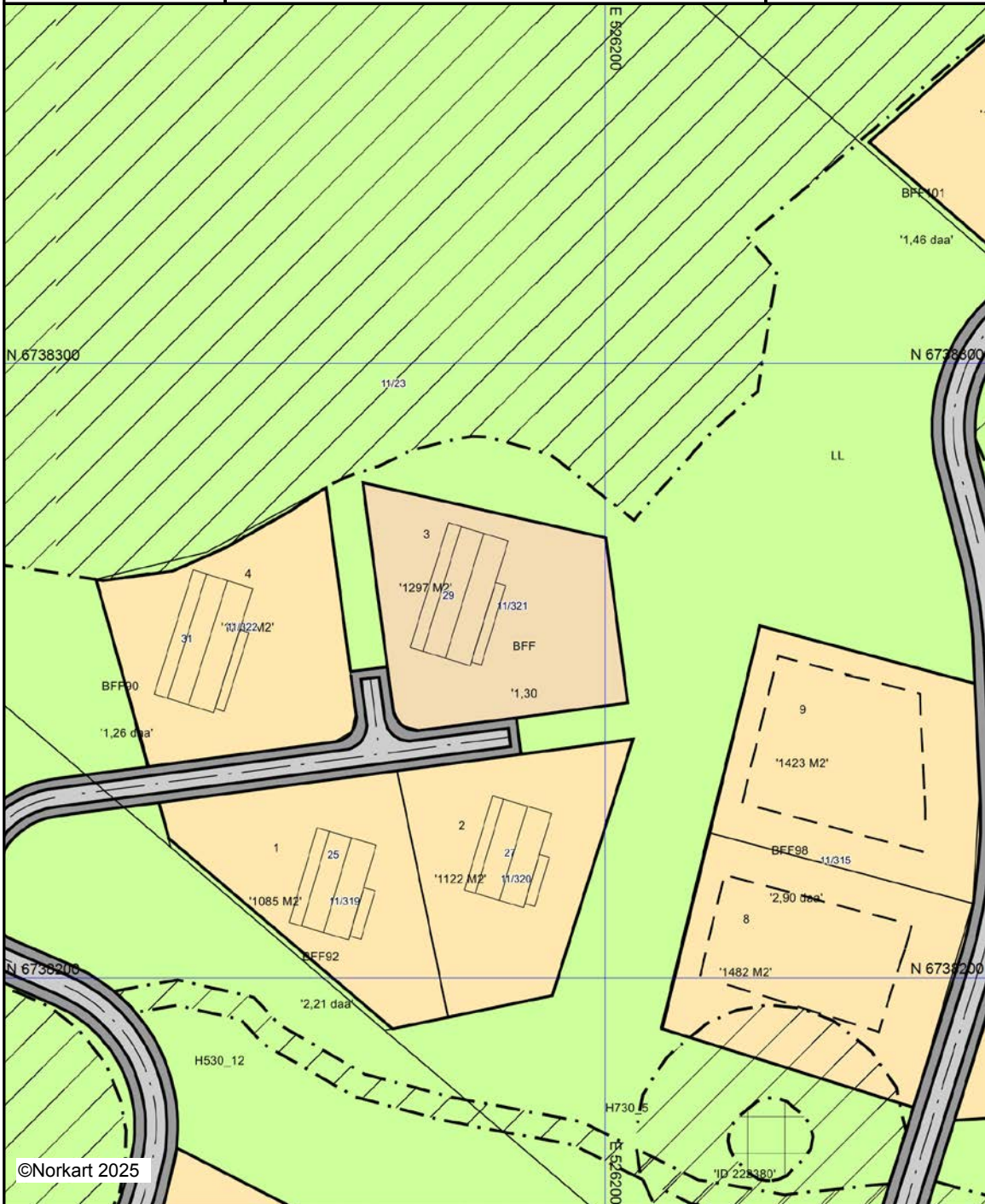
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 11/321
Adresse: Øvre Berghallvegen 29
Utskriftsdato: 17.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL) Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu Landbruksformål
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12) Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE Angitthensynsgrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200 Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
Abo	Påskrift plantilbehør



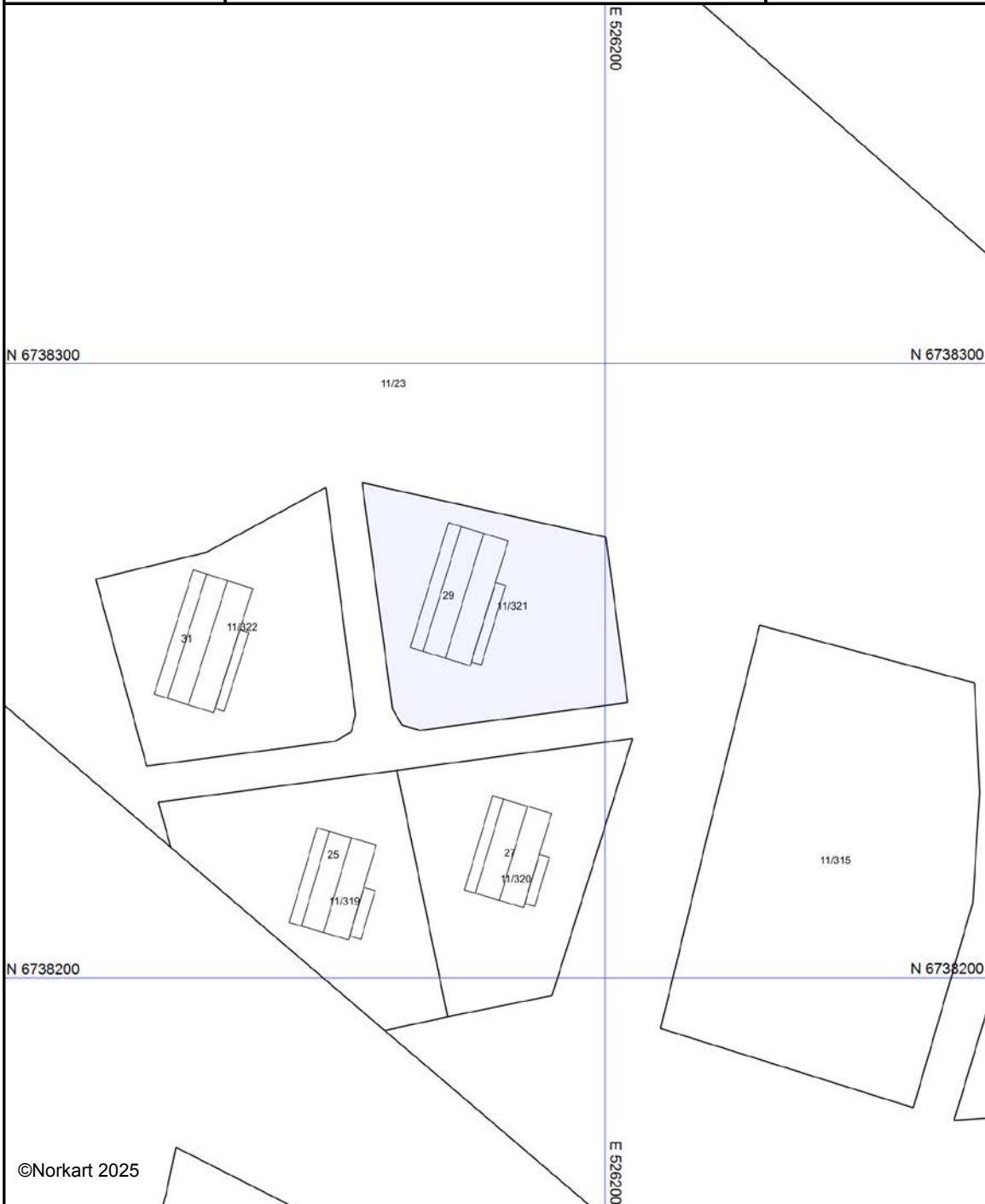
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 11/321
Adresse: Øvre Berghallvegen 29
Utskriftsdato: 17.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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



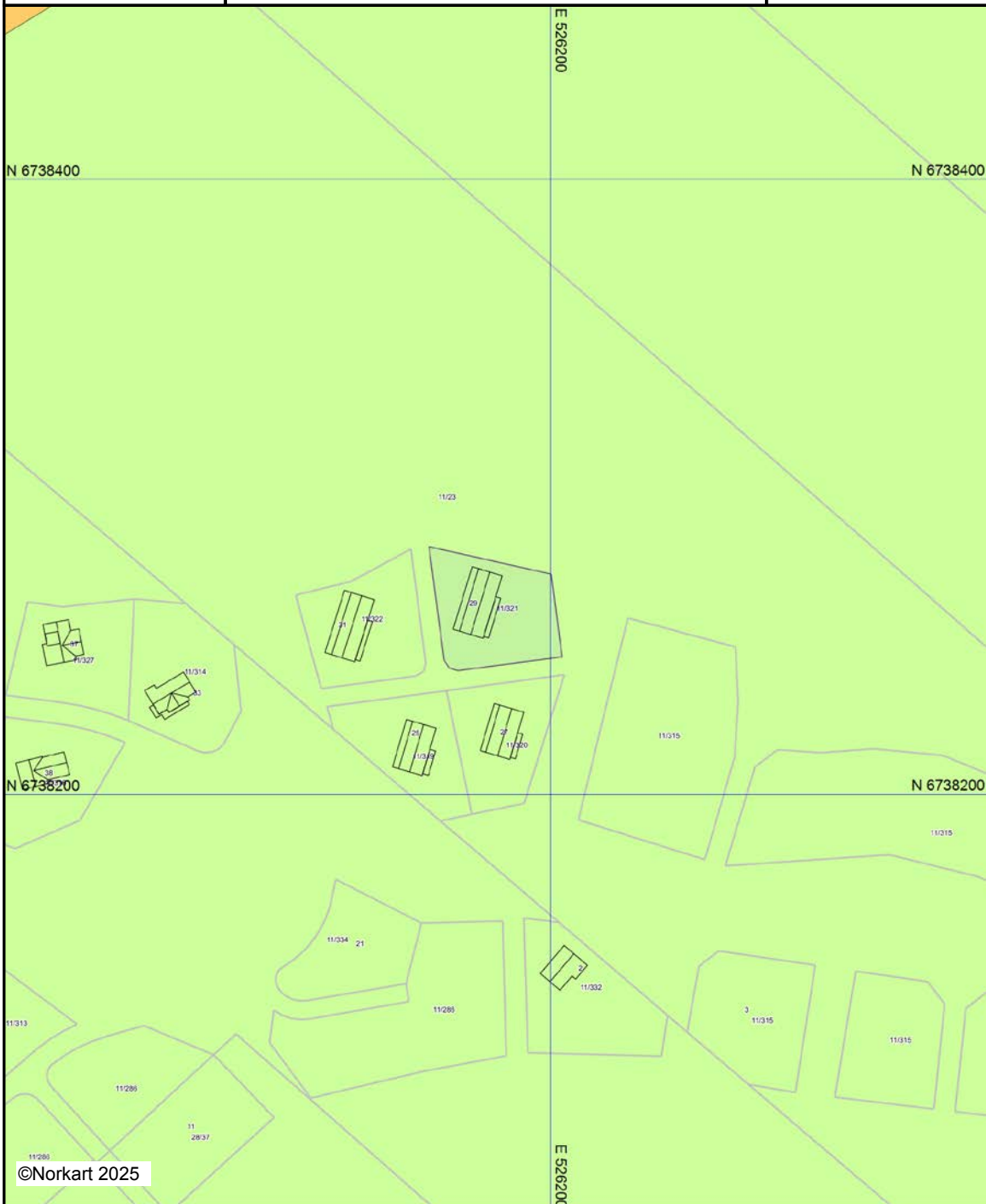
Sør-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/321
Adresse: Øvre Berghallvegen 29
Utskriftsdato: 17.09.2025
Målestokk: 1:2000




UTM-32




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


Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)


 Fritidsbebyggelse - nåværende

 Fritidsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu

 LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

Eiendom	3449 11/321		
Utskriftsdato	17.09.2025	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

10 Berørte datasett

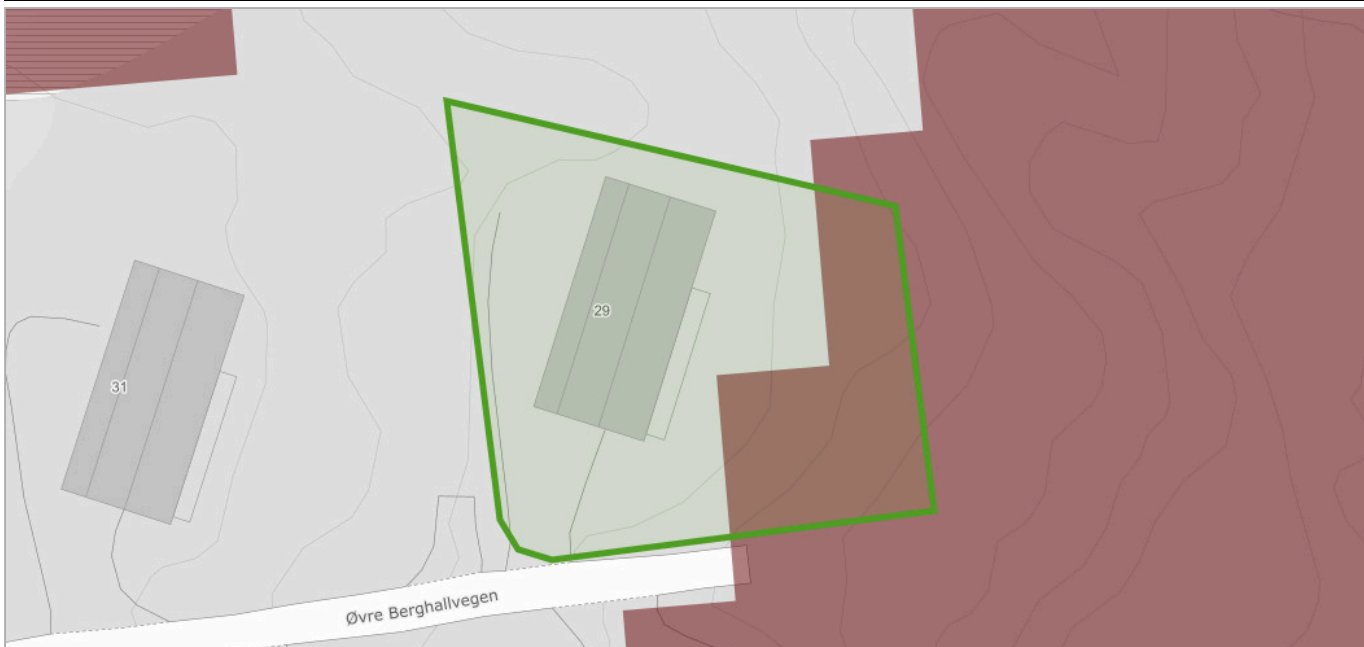
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- 📍 Verneplan for vassdrag
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Radon
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 Vernskog

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- 📍 Aktsomhetskart for steinsprang
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybde data
- 📍 Faresonekart for skred i bratt terreng
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- 📍 Forurenset grunn
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Hoved- og billed
- 📍 Inngrepssone naturområder
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Kulturlandskap - utvalgte
- 📍 Kulturminner - Brannsmiteområder
- 📍 Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- 📍 Kvikkleire
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 📍 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 📍 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 📍 Naturtyper - Utvalgte
- 📍 Naturtyper på land (NiN)
- 📍 Naturvernområder
- 📍 Reindrift ekspropriasjon reinkonsolideringsområde
- 📍 Reindrift høstbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift konvensjonsområde reinkonsolideringsområde
- 📍 Reindrift Reinavtaleområde
- 📍 Reindrift reinbeiteområde
- 📍 Reindrift reinkonsolideringsområde
- 📍 Reindrift siidaområde
- 📍 Reindrift trekklei
- 📍 Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 📍 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 📍 Store fjellskred
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 📍 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 📍 Tettsteder
- 📍 Trafikkmengde
- 📍 Turrutebasen
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Vindkraft
- 📍 Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Akvakulturlokaltiteter
- 📍 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 📍 Byggeforbudssoner kraftledning
- 📍 Faresonekart for flom
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-bane
- 📍 Foreslåtte naturvernområder
- 📍 Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Gyteområder
- 📍 Hoved- og billed, arealavgrensning
- 📍 Jordkvalitet
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Låssetingsplasser
- 📍 Marin grense
- 📍 Markagrensa
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Naturtyper - verdsatte
- 📍 Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- 📍 Reindrift beitehage
- 📍 Reindrift flyttlei
- 📍 Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrift reindrifsanlegg
- 📍 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 📍 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift vårbeite årstidbeite
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statlig sikra friluftslivsområder
- 📍 Stormflo
- 📍 Støysoner Avinors lufthavner
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Villreinområder

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for biøkonomi	Versjon	15.05.2025
-------	-------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

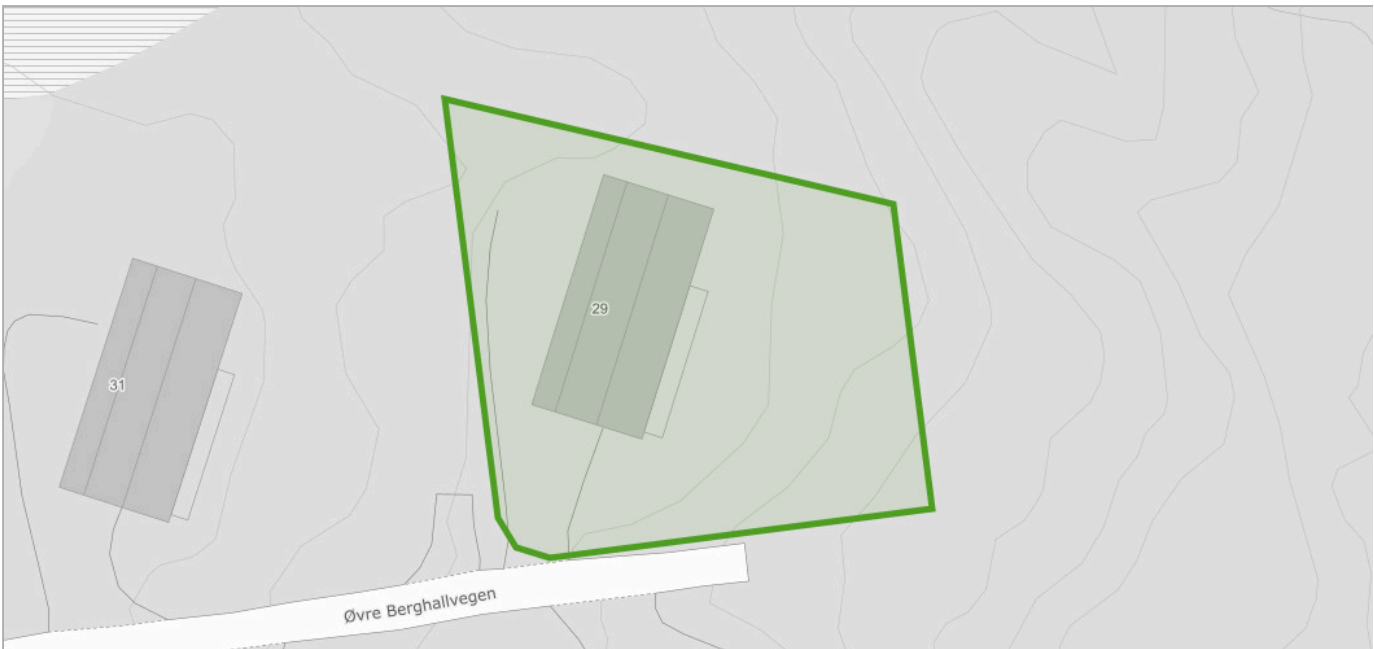
Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	16.09.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

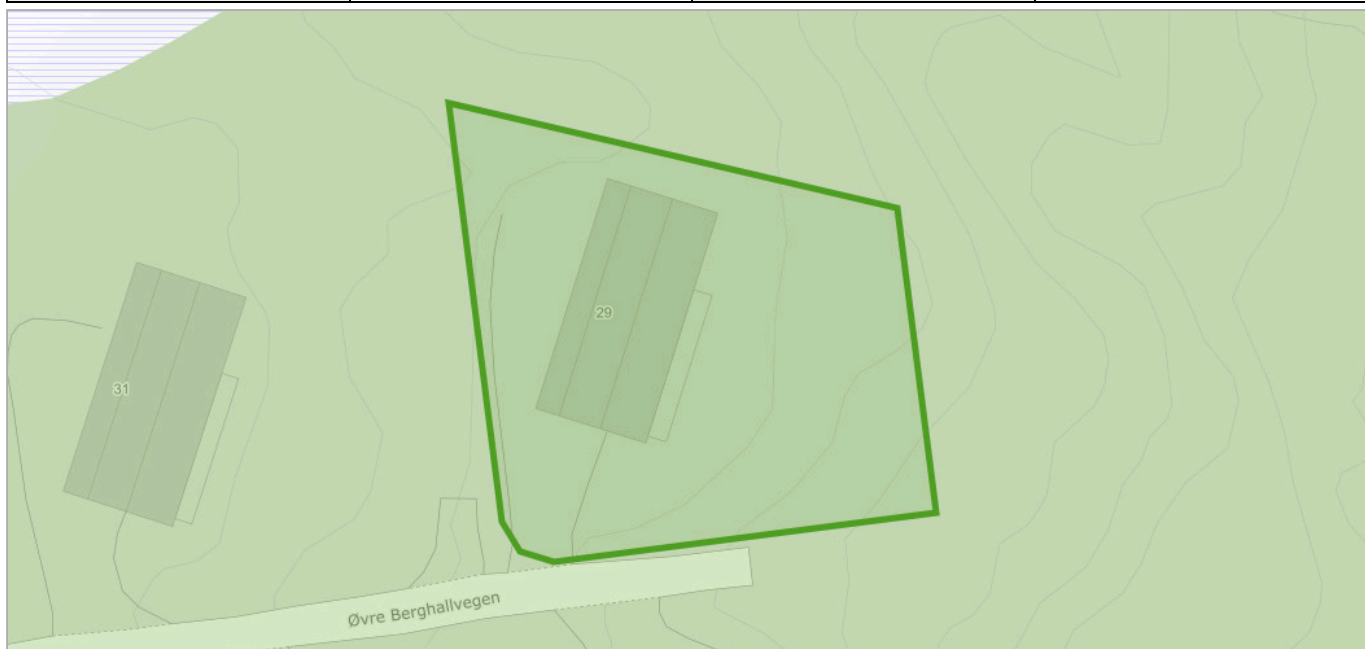


Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	22866	301078830	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.09.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

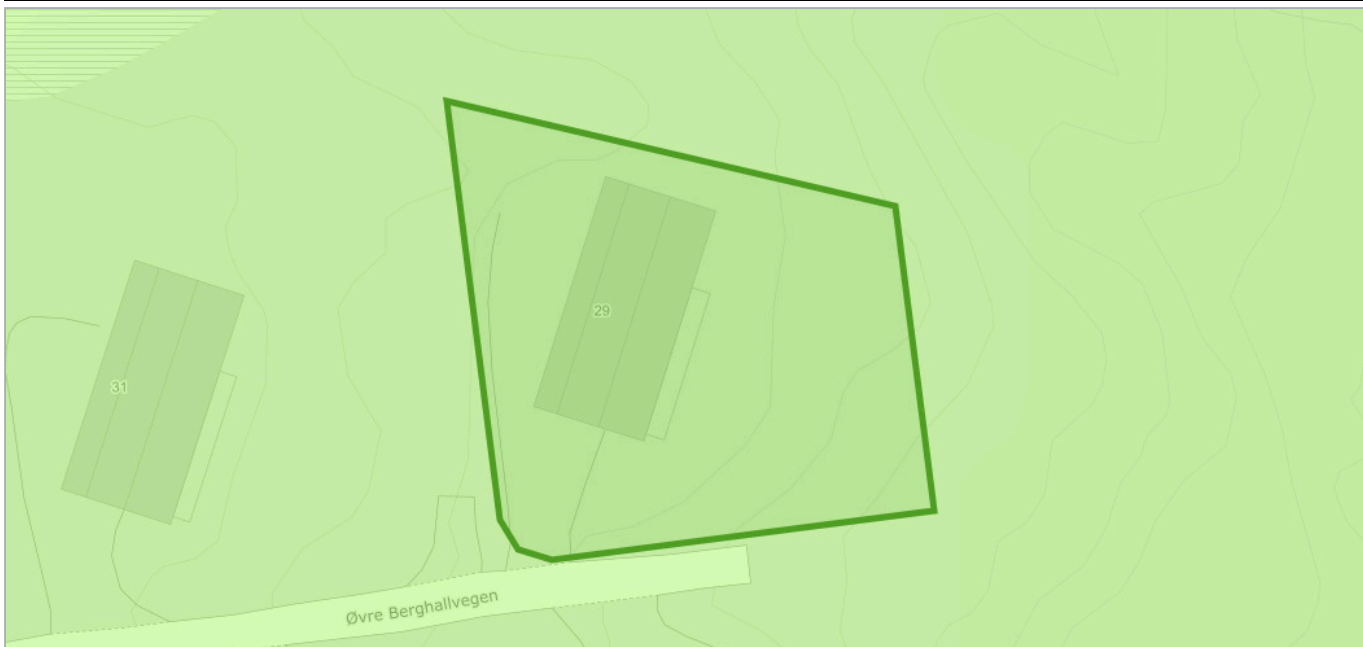
 Skog
 Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

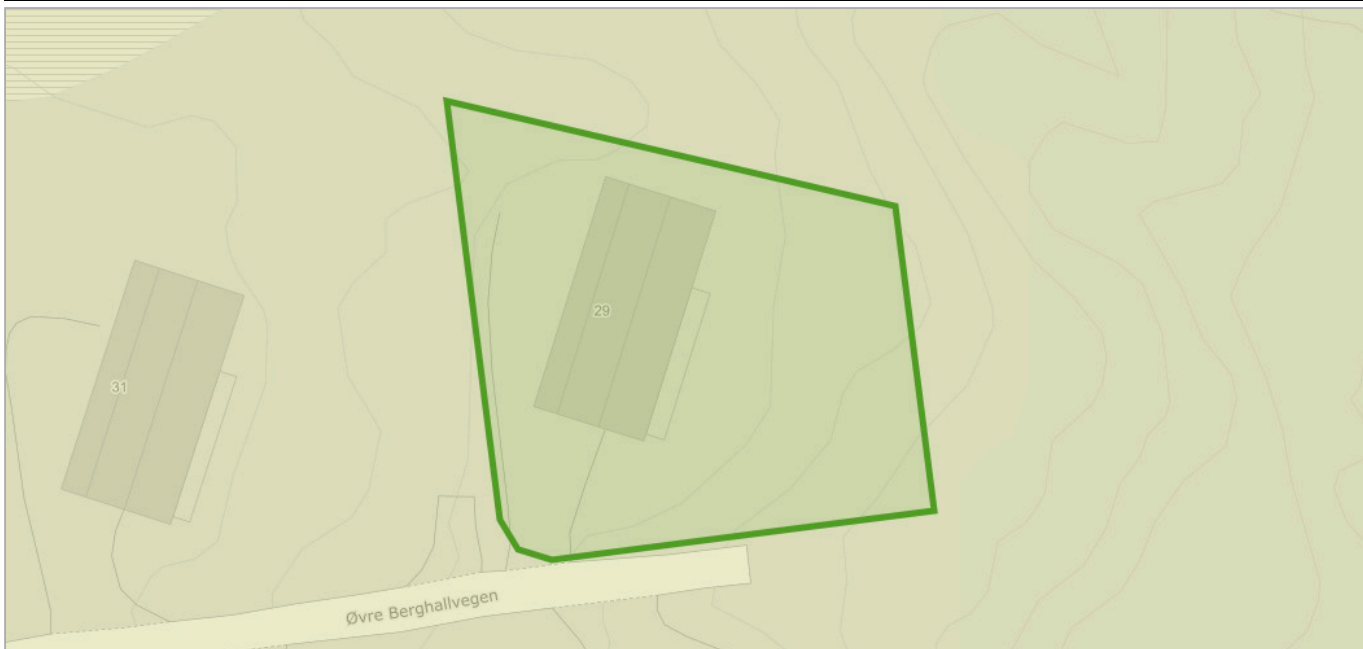
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	16.09.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

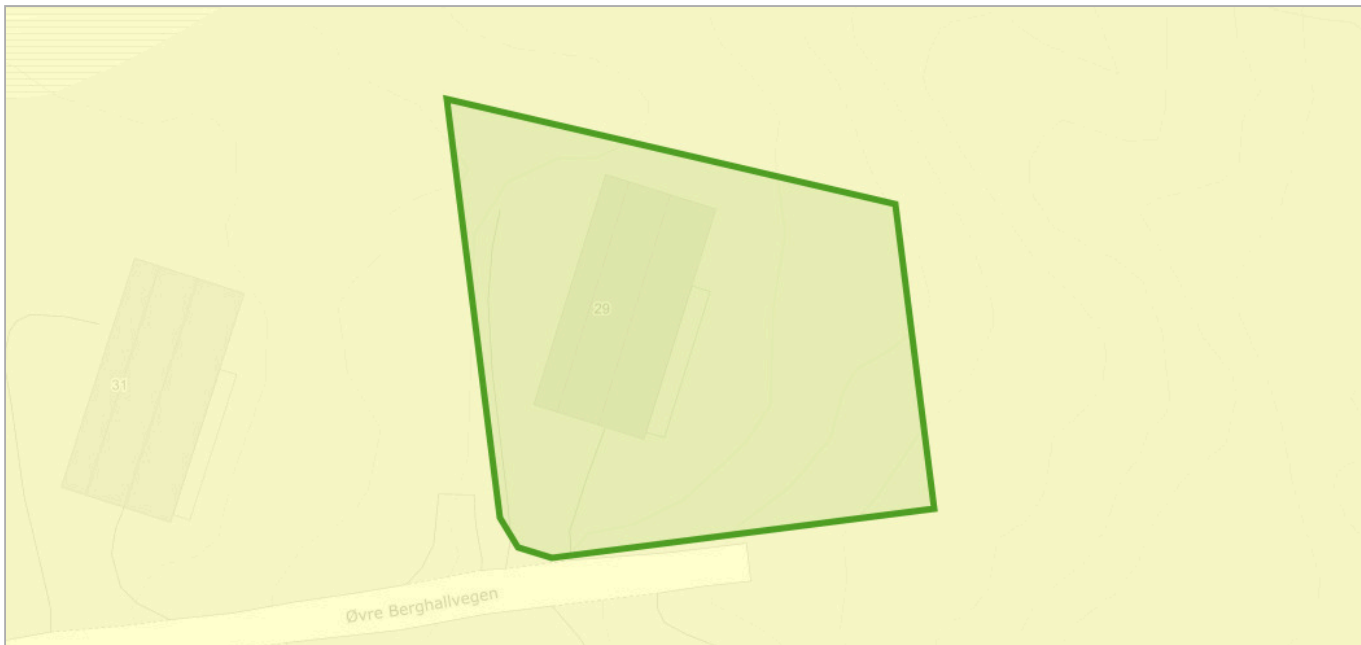
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

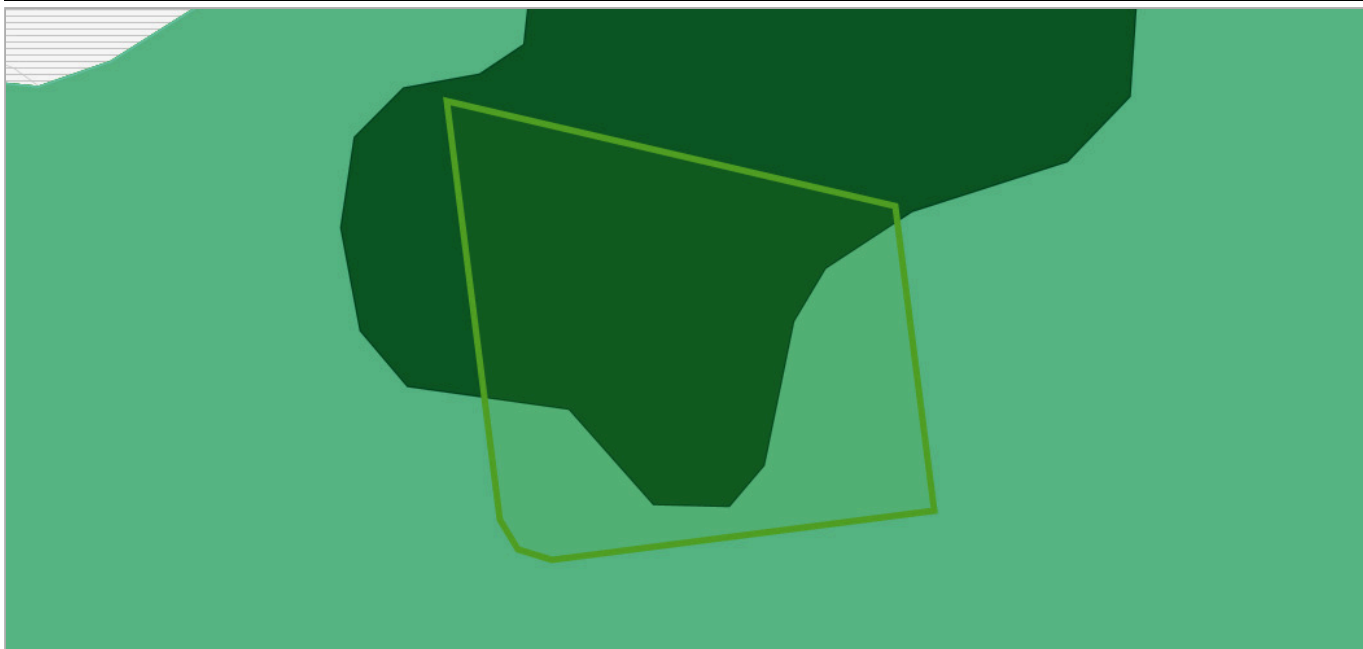
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	16.09.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

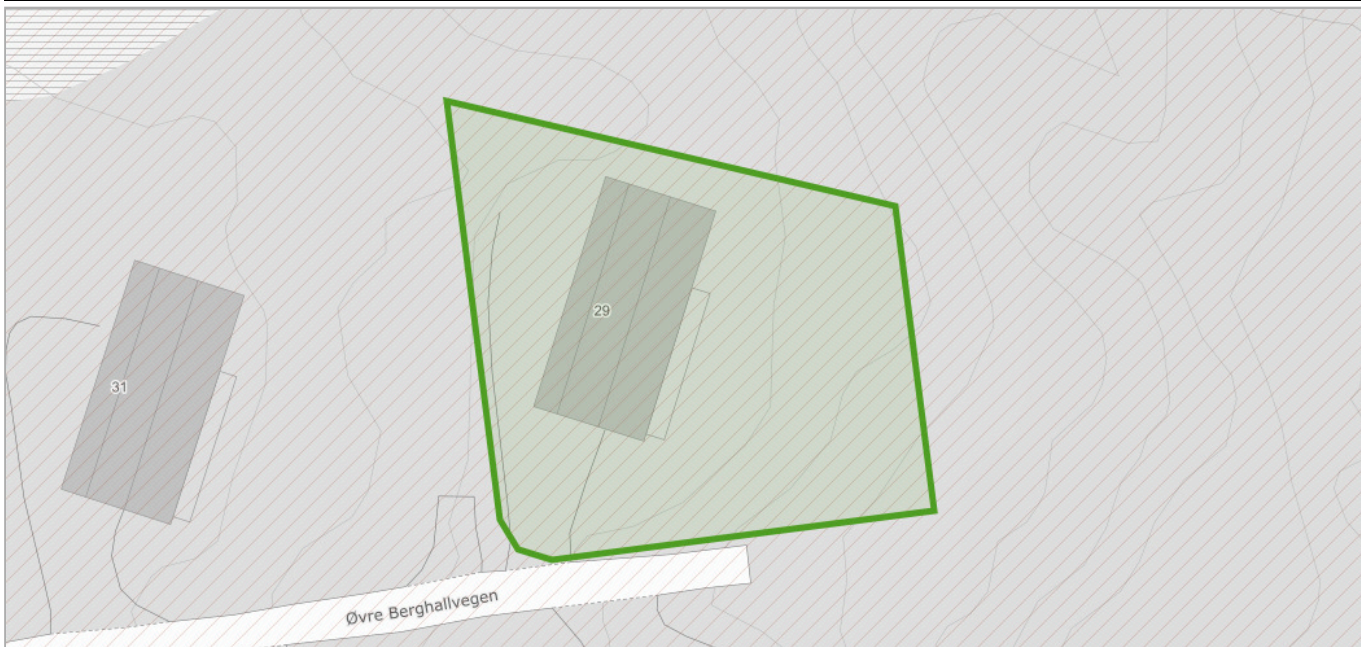
Biomasse - overjordisk masse	
20 - 30 t/daa	
>40 t/daa	
Biomasse - underjordisk masse	
0 - 10 t/daa	
10 - 20 t/daa	
Bonitet furu	
B11	
Bonitet gran	
B11	
Bonitet lauv	
B11	
Høyde	
100 - 120 dm	
120 - 140 dm	
Treslag sammenstilt	
Grandominert	
Volum med bark	
30 - 40 t/daa	
>40 t/daa	
Volum uten bark	
20 - 30 t/daa	
>40 t/daa	

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middel høyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
27	7	10	11	9	2019	110	1	OST_2019_0	35	30
61	17	10	11	9	2019	138	1	OST_2019_0	84	71

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.09.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

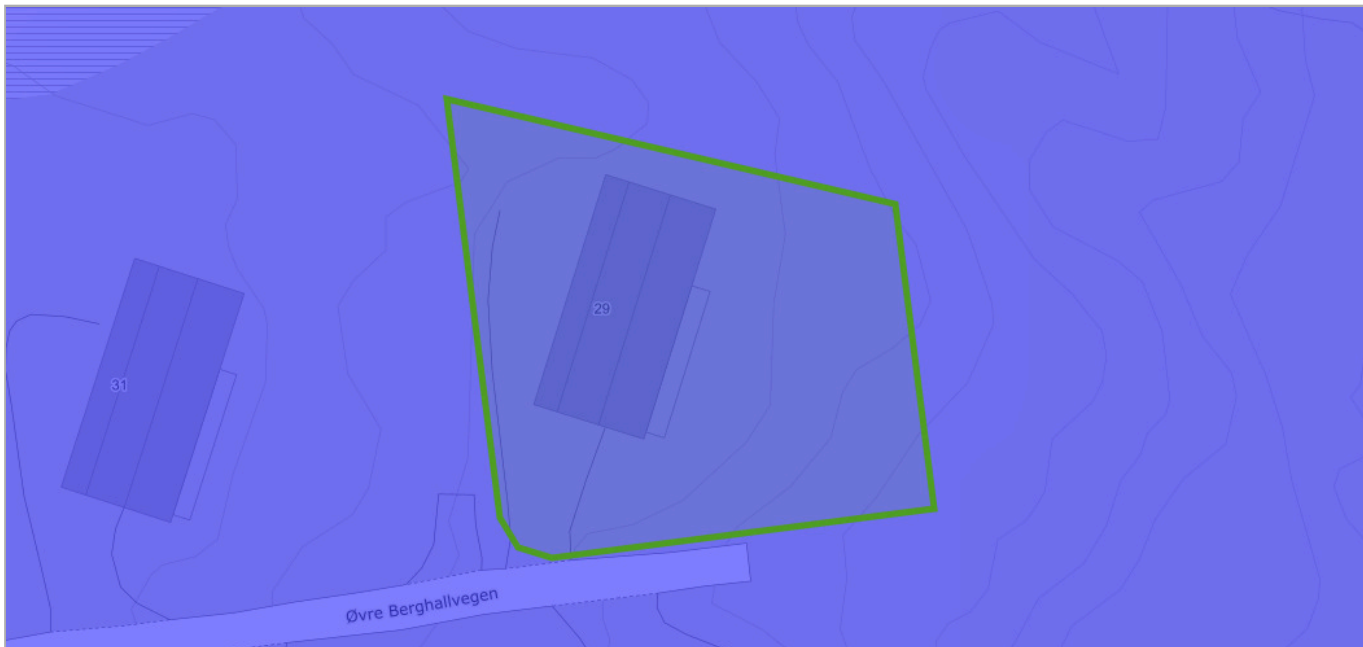
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
EID	Eid

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.09.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

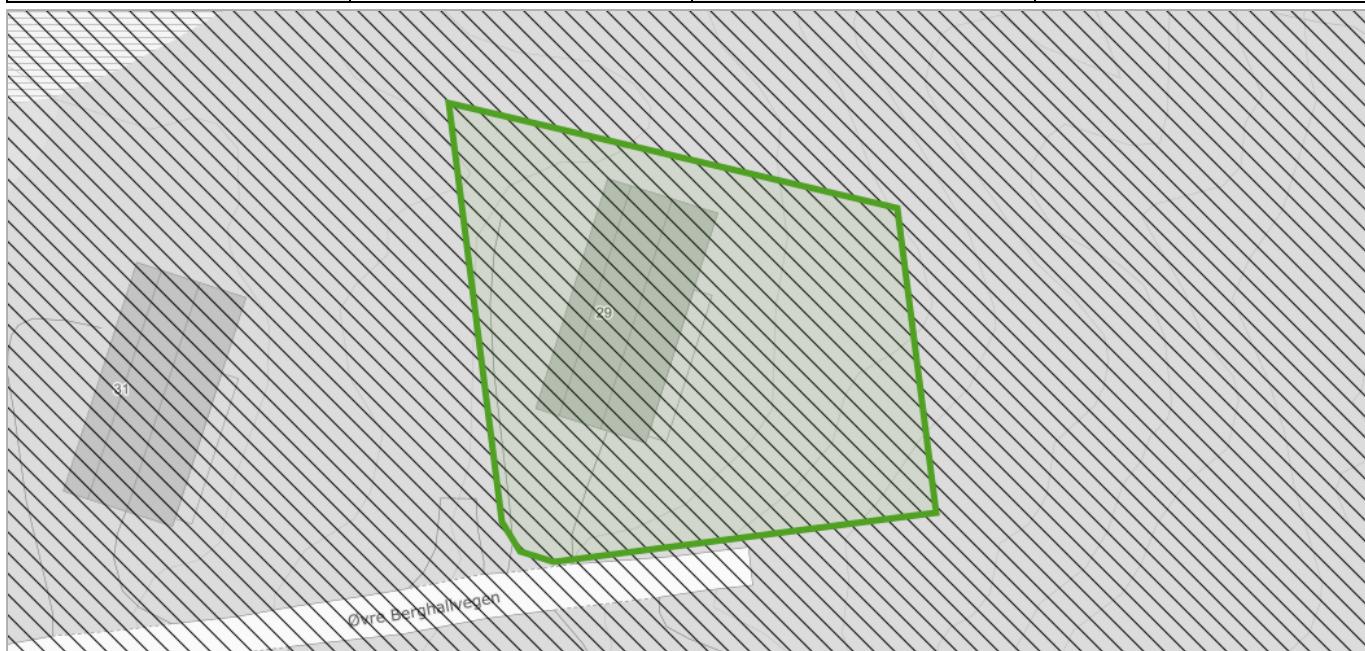
Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Hølera

Vernskog

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
▣ Vernskog mot fjell



Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15
2930 Bagn

Org.nr.: 961 381 819

Telefon: 61 34 85 00

E-post: postmottak@sor-aurdal.kommune.no

Utskriftsdato:
17.09.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	321	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Øvre Berghallvegen 29, 2930 BAGN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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

 Sør-Aurdal kommune	Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.				
	JpID: 23/776				
Ansvarlig søker: Oppland Bygg & Anlegg As Grimsdal 10 2760 BRANDBU		Tiltakshaver: Oppland Bygg & Anlegg As Grimsdal 10 2760 BRANDBU			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse: Øvre Berghallvegen 29		Gårdsnr. 11	Bruksnr. 321	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Nybygg / Fritidsbolig					
Vedtaksdato 20.01.2023	Saksnr 028/23				
Dato for søknad om ferdigattest:		14.12.2022			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).					
Merknader: <ul style="list-style-type: none"> - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen. 					
Sted Bagn,	Dato 20.01.2023	Underskrift Tor Henning Skjerve <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 17.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	321	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Berghallvegen 29, 2930 BAGN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	7 462,00 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Sum	9 619,50 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	2051700 prom	4.00	1/1	0 %	8 207,00 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	25%	1 Stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
					Sum	10 473,25 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 17.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	321	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 17.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	321	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Berghallvegen 29, 2930 BAGN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

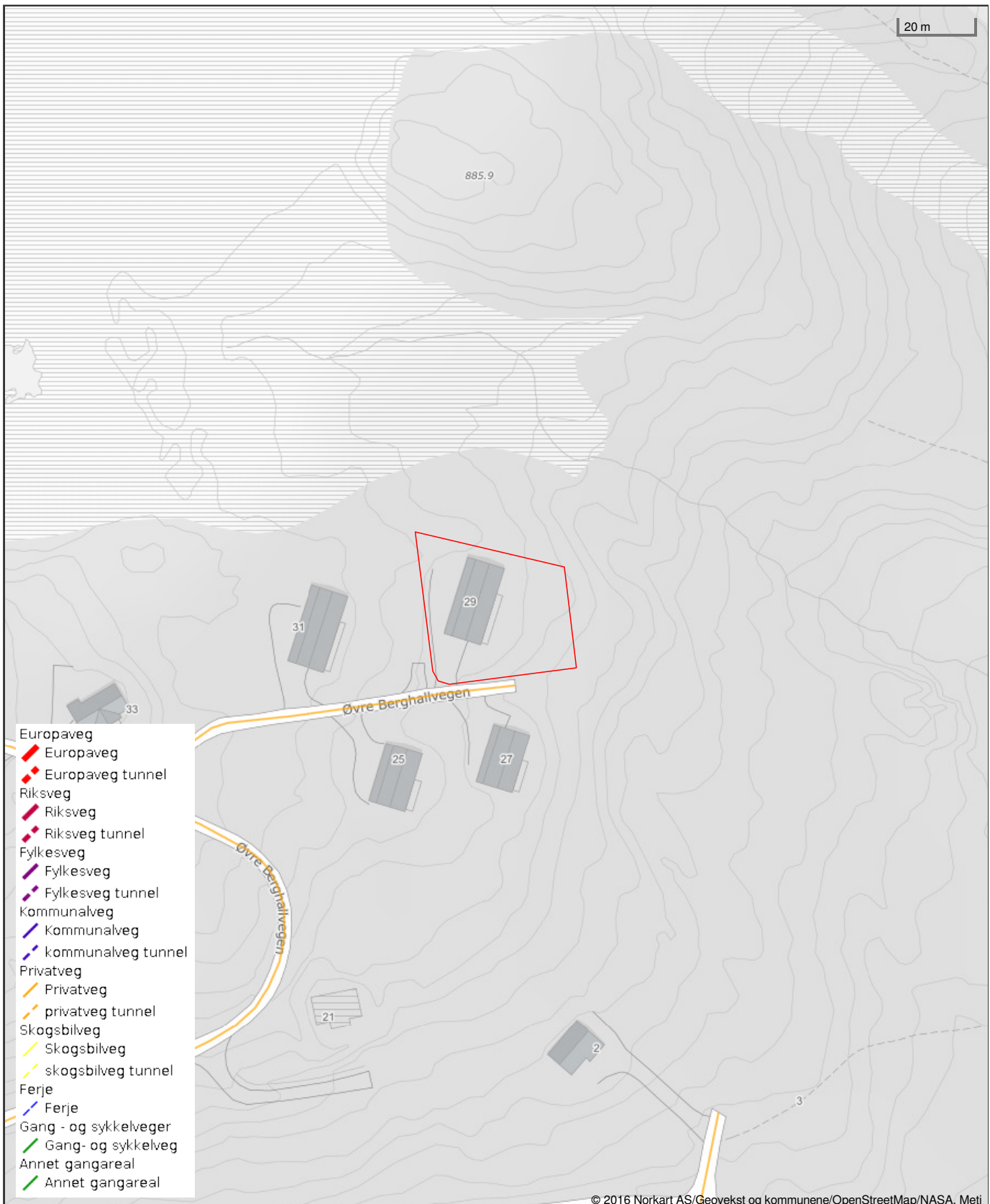
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

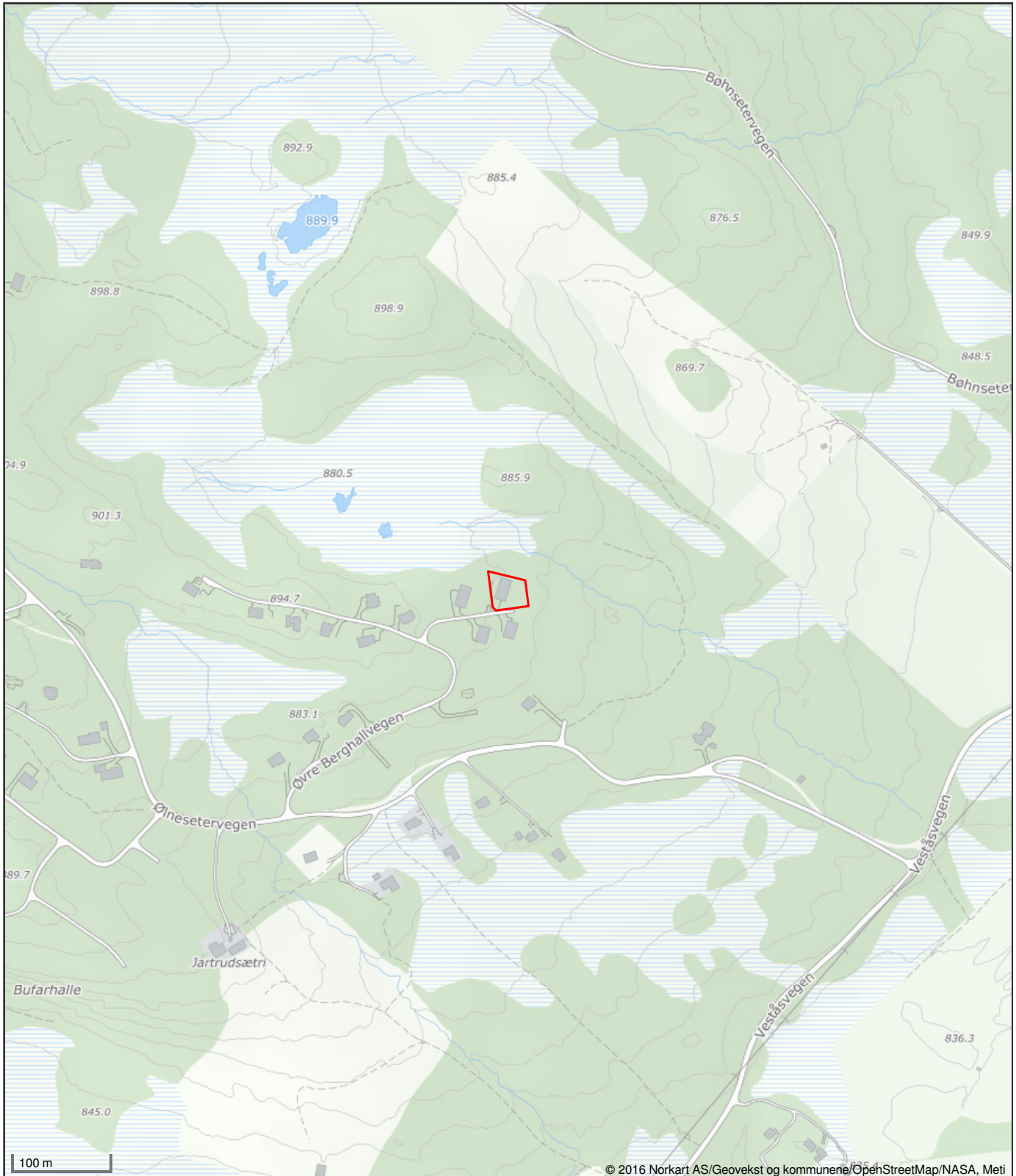


Vegstatuskart for eiendom 3449 - 11/321//



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.

Oversiktskart for eiendom 3449 - 11/321//



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.



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: DGL5891
Matrikkel: 3449-11/321/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



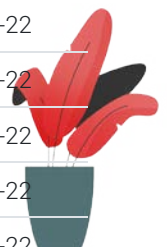
Hjemmelshavere:
Karina Fimland



Adresse:
Øvre Berghallvegen
29, 2930 BAGN

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 46 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Risikovurdering R1 - Ny hytte - 10.11.2022 11:16:00	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
Skjult sov 5	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
Skjult sov 5	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
Varme - Nexans med brukerveiledning - Varmekabel teknisk (50	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
Varme - Nexans med brukerveiledning - Varmekabel bad 1(700Wa	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
Varme - Nexans med brukerveiledning - Varmekabel entre (1250	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
Skjult gang	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
Skjult gang	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
Skjukt bad 2	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
Skjult bad2	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
Skjult entre	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
Skjult entre	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
Skjult sov 4	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
Skjult sov 4	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22



Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Skjult stue	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
DI bad2	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
Sikringskap	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
Vaskerom	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
Vaskerom	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
Varme - Nexans med brukerveiledning - Bad 2 - 500Watt - Kopi	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
NELFO Sluttkontroll R1 - Ny hytte - 15.12.2022 00:44:00	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
NELFO Samsvarserklæring - Ny hytte - 15.12.2022 00:44:00	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
NELFO Kursfortegnelse - Ny hytte - 15.12.2022 00:44:00	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
Bildepakke_14904_22.12.2022	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-22
FDV__ARM.NETT B500NA K 131 2000X5000 MM.pdf	OPPLAND BYGG & ANLEGG AS	Ikke spesifisert	2022-11-29
Tegninger Ø12.pdf	OPPLAND BYGG & ANLEGG AS	Ikke spesifisert	2022-07-12
FDV_Informasjon_vedlikeholdsinstruks_revidert_210518.pdf	OPPLAND BYGG & ANLEGG AS	Ikke spesifisert	2022-07-12
Datasheet_KBC65X.pdf	OPPLAND BYGG & ANLEGG AS	Ikke spesifisert	2022-11-29
Peis RAIS NO-123-Visio 3-1.pdf	OPPLAND BYGG & ANLEGG AS	Ikke spesifisert	2023-01-17
1677673910869.jpeg	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2023-03-29
1677674119201.jpeg	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2023-03-29
ELK - Samsvarserklæring.pdf	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2023-03-29
Varmepumpe- Rapport fra risiko. og slutt.pdf	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2023-03-29
FDV - 5491601 - TERMOSTAT MED WIFI PLUS/RS SORT.pdf	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2024-02-21
FDV - 1221902 - WAGO KOBLINGSKLEMME 221-412.pdf	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2024-02-21
Heen 2.jpg	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2024-02-21
Heen 1.jpg	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2024-02-21
IMG_7315.jpeg	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2024-02-21
IMG_7311.jpeg	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2024-02-21
IMG_7313.jpeg	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2024-02-21
ELK - Sluttkontroll .pdf	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2024-02-21
ELK - Risikovurdering R1 .pdf	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2024-02-21
A - Samsvarserklæring v.230507.pdf	TORPA EL-INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2024-02-21



Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Ingunn Dokkebakke <ingunn.dokkebakke@sae.no>
Sendt: fredag 19. september 2025 12:57
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Kopi: Sør Aurdal Energi Arkiv
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - Øvre Berghallvegen 29

Hei

Strømanlegget har ikke vært kontrollert siden hytta ble koblet til strømmettet.

Det ble brukt 8756 kWh i 2024.

Mvh

Sør Aurdal Energi AS

Ingunn Dokkebakke
Kundekonsulent

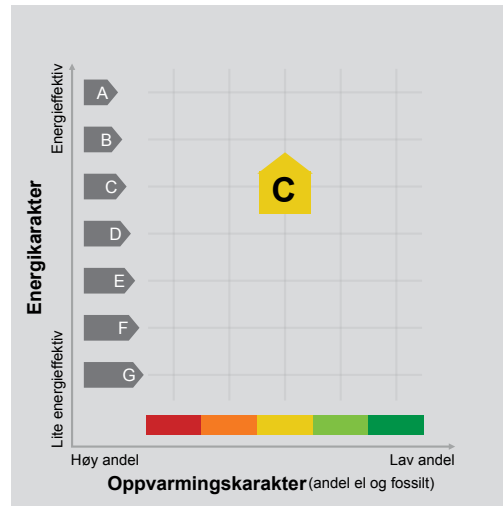
Tlf.: 61 34 74 00/mobil: 41458432 Epost: id@sae.no

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



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: torsdag 18. september 2025 14.19
Til: Sør Aurdal Energi Firmapost <post@sae.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Øvre Berghallvegen 29

Adresse	Øvre Berghallvegen 29
Postnummer	2930
Sted	BAGN
Kommunenavn	Sør-Aurdal
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	321
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301078830
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-171237
Dato	21.09.2025



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.



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 11, Bruksnummer 321 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 17.11.2025 kl. 13.07
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 17.11.2025 kl. 13.06

Adresse (r) :

Gateadresse: **Øvre Berghallvegen 29**
Gatenr: **1259**
Kommune: **SØR-AURDAL**
Postkrets: **2930 BAGN**

HJEMMELSOPLYSNINGER**Rettighetshavere til eiendomsrett**

2023/901582-1/200 23.08.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00
VEDERLAG: NOK 5 300 000
Omsetningstype: Fritt salg
FIMLAND KARINA
FØDT: 01.07.1988

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1121358-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1871/990122-1/21 24.04.1871 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 11 BNR: 315

1925/900546-1/21 21.03.1925 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 11 BNR: 315

1972/2042-1/21 13.05.1972 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 11 BNR: 111
Bestemmelse om vannledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 11 BNR: 315

- 2005/7173-2/21 20.12.2005 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 11 BNR: 195
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 11 BNR: 315
- 2013/1117181-1/200 23.12.2013 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 11 BNR: 250
Bestemmelse om parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 11 BNR: 315
- 2017/968319-1/200 06.09.2017 **BESTEMMELSE OM VEG**
21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 11 BNR: 118
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 11 BNR: 315
- 2017/968319-2/200 06.09.2017 **BESTEMMELSE OM VEG**
21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 11 BNR: 103
og gjelder senere utskilte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 11 BNR: 315
- 2023/427529-2/200 26.04.2023 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I**
21:00 **VELFORENING/HUSEIERFORENING**
- 2023/427529-3/200 26.04.2023 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00
Rettighetshaver: GRUNNEIGARLAGET I BAGN OG REINLI SA
ORG.NR: 970 550 127
Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift
- 2023/427529-4/200 26.04.2023 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00
Rettighetshaver: VESTÅSEN DRIFT OG UTVIKLING AS
ORG.NR: 990 913 811
Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift
- 2025/1121358-1/200 22.09.2025 **PANTEDOKUMENT**
07:51
Beløp: NOK 6 360 000
Pantøver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT
- 2025/1121358-2/200 22.09.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**
07:51 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

- 2021/1445752-1/200 16.11.2021 **REGISTRERING AV GRUNN**
14:43
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 11
BNR: 315
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Dagbok nr. 2042/1972. 138.
Valdres sakskriverembete

Sept. Nr. 15. -

S k j ö t e

Underskrevne

Trond I. Milevasslien, f. 30/9 1944

skjøter og overdrar hermed til

Asbjörn Warholm, f. 4/11 1921min eiendom gnr. 11 bnr. 111 Noregløtt av sk.m.O,Ol i Sør-Aurdal
for en kjøpesum av kr. 1.500,- kroner ettusenfemhundre
som er avgjort på omforenet måte.

Særskilte vilkår:

1. Grunn for event. nye vegger, for vann og kloakk, stolpefeste for elektr. kraft og telefon må kjøper avstå vederlagsfritt om slike fellestiltak opparbeides fram eller over tomten, og kjøper må delta forholdsviss i utgifter ved anlegg og vedlikehold av tiltakene.
2. Kjøper har fri rett å ta vann for husbehov fra vannkilde på selgers gjenstående eiendom, og om ønskelig kan også kjøper fritt legge vannledning fra vannkilde og fram til hytte.
3. Omkostningene i forbindelse med overdragelsen betales av kjøper.

Bagn den 11. oktober 1971

Trond Milevasslien

Jeg bekrefter at Trond I Milevasslien har underskrevet dokumentet i mitt nærvær og at han er over 21 år. Han er ugift.

Asbjörn Warholm

Underskrevne samtykker i skjötningen.
Bagn den 27.mai 1972

H. Turidbråten

Jeg bekrefter at H. Turidbråten som er ugift har underskrevet dokumentet i mitt nærvar og at han er over 21 år.


P. Skjerve



TINGLYST
20 DES. 2005
Skjøte¹⁾
VALDRES TINGRETT
DAGBOKNR.: 7173

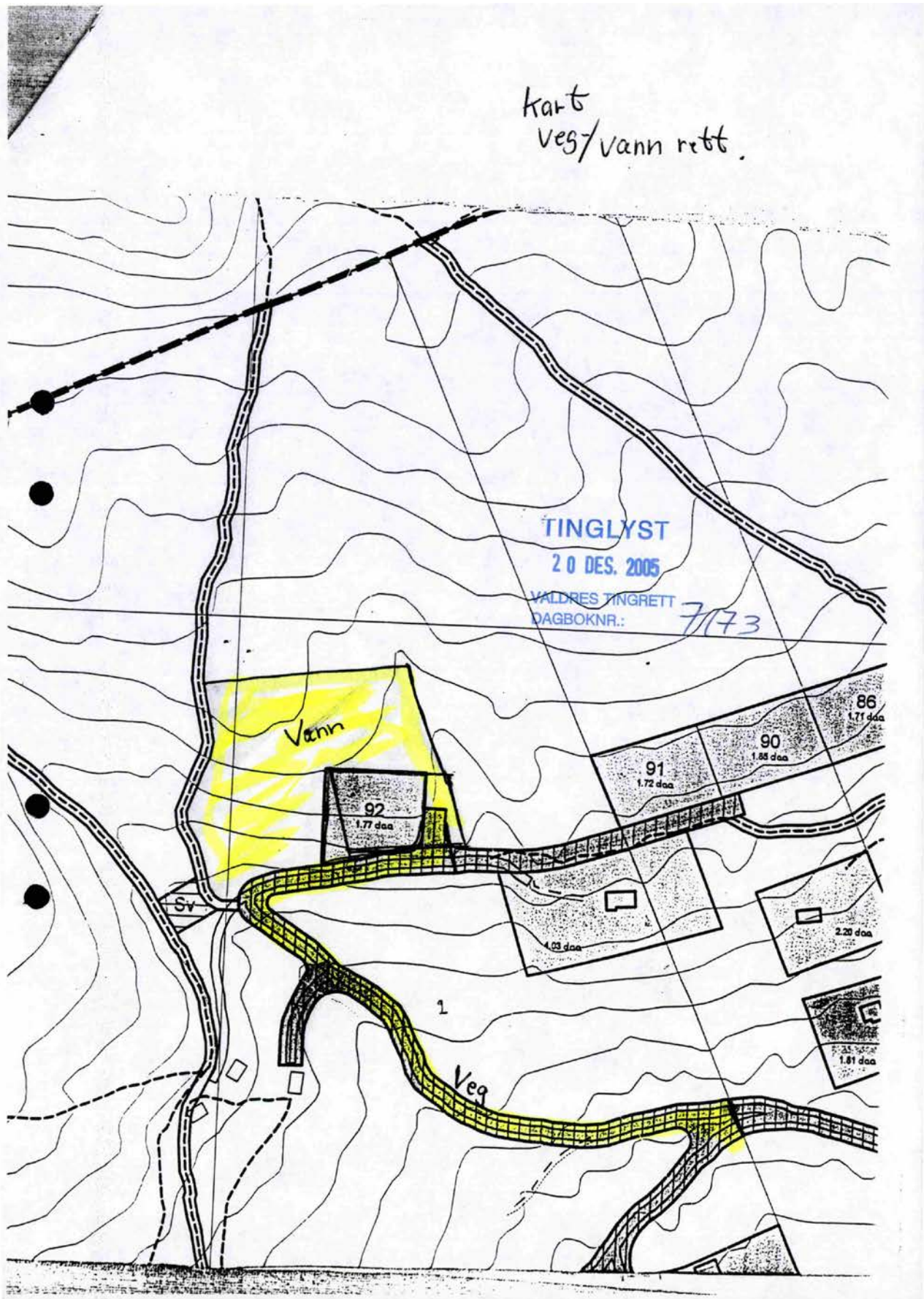
Returneres til: _____ Fødselsnr./Org.nr.: _____ Ref.nr.: _____

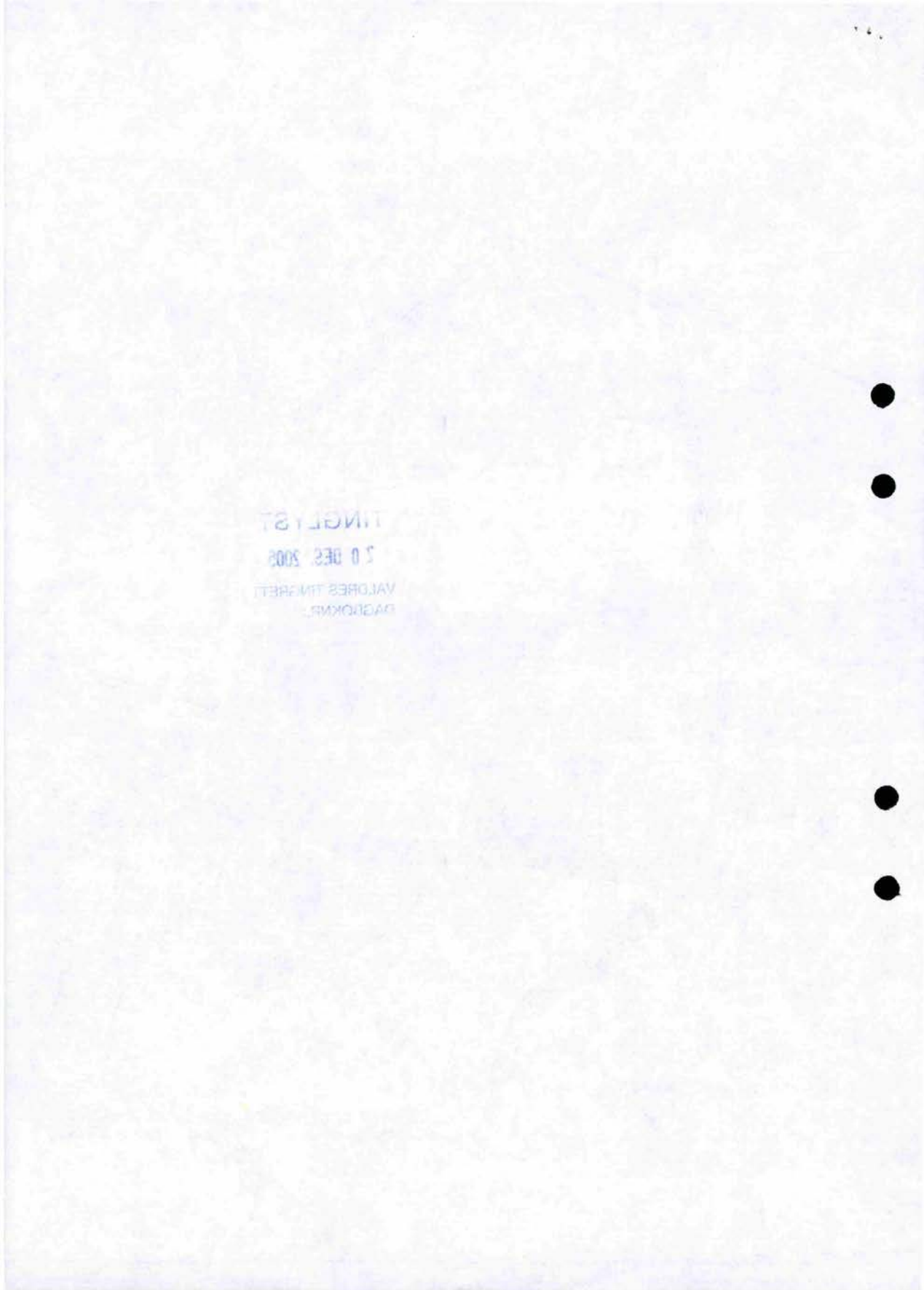
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾							
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel	
0540	Sør-Aurdal	11	195				
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn			<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale			<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andeiers størrelse oppgis			Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		
Beskaffenhets							
<input type="checkbox"/> 1 Bebygg <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygg							
Bruk av grunn							
<input type="checkbox"/> Bolig B eiendom <input checked="" type="checkbox"/> Fritids- F eiendom <input type="checkbox"/> Forretning/ V kontor <input type="checkbox"/> I industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet							
Type bolig							
<input type="checkbox"/> Frittligg. FB enebolig <input type="checkbox"/> Tomanns- TB bolig <input type="checkbox"/> Rekkehus RK kjede <input type="checkbox"/> Blokk- BL leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet							
2. Kjøpesum							
kr 175000					Utløst til salg på det frie marked		
					<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Omsetningstype							
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> Gave(helt 2 eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> Skifte- 6 oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet							
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte							
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾							
kr 175000							
4. Overdras fra							
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn					Ideell andel	
300944	Trond Milevasslien					1/1	
 Doknr. 7173 Tinglyst: 20.12.2005 Emb. 021 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM							
5. Til							
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn					Fast bosatt i Norge	Ideell andel
250361	Anita Sauar Omvang					<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
250856	Tore Arild Omvang					<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
						<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
						<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
						<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
						<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
6. Særskilte avtaler							
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses							
11/95 har rett til uttak av vann på 11/23 og har rett til veg over 11/23.							
Dato	Utstederens underskrift						
08102005	T.M.						

SignForm: 09/2005

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) Kjøpekontrakt av 25.7.05.	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁹	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand mv.⁶⁰	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
08102005	Bagn
Utsteders underskrift ⁷¹	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
<i>Trond Millevassli</i>	TROND MILLEVASSLIEN
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
⁶¹ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<i>Torivar Gullord</i>	TORIVAR GULLORD
Adresse	
2933 Reinli	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<i>Ragnhild B. Gullord</i>	RAGNHILD B. GULLORD
Adresse	
2933 Reinli	
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift
8.10.2005	T.M.





Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn EiendomsAdvokaten i Valdres AS Adresse Valdresvegen 6 Postnr. Poststed 2900 Fagernes (Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. Ref.nr. 990983054	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 427529 Tinglyst: 26.04.2023 STATENS KARTVERK
---	--

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel
3449	Sør-Aurdal	11	321		1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets			
<input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd			
Bruk av grunn			
<input type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Frittids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet			
Type bolig			
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet			

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
kr 5.000.000		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype		
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
kr 1.000.000 <i>de utl. forsteeringens overf. av i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk if. § 3.</i>

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
857171802	Oppland Bygg & Anlegg AS	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
280374 [redacted]	Camilla Frøslie Grønvolet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
120870 [redacted]	Hans Ole Frøslie	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Tomteeier er forpliktet til å være medlem i velforeningen i området og betale medlemsavgift. Tomteeier plikter å betale en årlig avgift til Grunneigarlaget i Bagn og Reinli SA (970 550 127). Driften av renseanlegget/vann drives etter kommunale retningslinjer med Veståsen Drift og Utvikling AS (990913811), som ansvarlig for rensanlegget og driften. I denne sammenheng belastes den enkelte kjøper/hytteieier for en årlig avgift til denne	

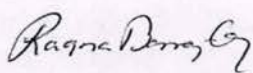
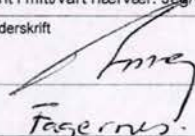
Dato	Utstederens underskrift
24/11/23	<i>Ragnar Berg</i>

GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave

Skjøte

Side 1 av 3

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

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) (forts fra s 1) tariffen som Sør-Aurdal kommune til enhver tid benytter i avgifter for vann og avløp		
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾ Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.		
Dato	Sted	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾		
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
9. Underskrifter og bekreftelser		
Dato	Sted	
24/4/23	FAGERNES	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
	I hht fullmakt fra Oppland Bygg & Anlegg AS: RAGNA BANG-GARÅSEN	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
	SIGURD BANG, ADVOKAT	
Adresse	2900 Fagernes	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
	Advokat Bang AS Org.nr 899 979 800 mva ADVOKATSIGHEID BANG Valdresvegen 6, 2900 Fagernes tlf. 61 26 80 70 e-post: info@advokatbang.no	
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Dato	Utstederens underskrift	

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ⁷⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato <i>Bæm 26/4-22</i>		
Fødselsnr./Org.nr. 923804293	Underskrift <i>Vemund Østgård</i>	Gjenta med blokkbokstaver <i>FOR ALNÆSSETER HYTTEGRENØ AS!</i> VEMUND ØSTGÅRD LAILA LIEN LISTERUD ØSTGÅRD
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift <i>Andreas Rønning</i>		Gjenta med blokkbokstaver ANDREAS RØNNING
Adresse SELJEVEGEN 4, 2818		GJØVIK
2. Vitnes underskrift <i>Johan Bøhn</i>		Gjenta med blokkbokstaver JOHAN BØHN
Adresse Reinlvegen 414 2933 Reinli		
Noter:		
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvar for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no .		
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.		
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.		
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.		
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.		
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.		
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.		
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	
GA-5400 B		
Skjøte		
Side 3 av 3		

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Opplysninger om rekviert (innsender) ² Navn: Håvard Arvid Kvaal Adresse: Hagagrendvegen 103 Postnr: 2933 Poststed: Reinli Fødselsnr./Org.nr: 030462 [REDACTED] Referansenr:	Plass for tinglysingstempel  Doknr: 968319 Tinglyst: 06.09.2017 STATENS KARTVERK
--	---

1. Hjemmelshaver (avgiver)						
Navn Trond Milevasslien Håvard Arvid Kvaal					Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 300944 [REDACTED] 030462 [REDACTED]	
2. Eiendom (avgivers) ³						
Kommunennr 0540 0540	Kommunnavn Sør-Aurdal Sør-Aurdal	Gnr 11 11	Bnr 23 103	Fnr	Snr	
3. Rettighetshaver – kryss av alternativ						
<input checked="" type="checkbox"/> Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). ⁴ Fyll ut pkt. 4. eller <input type="checkbox"/> Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse). Fyll ut pkt. 5.						
4. Rettighetshaver - eiendom						
Kommunennr 0540 0540 0540	Kommunnavn Sør-Aurdal Sør-Aurdal Sør-Aurdal	Gnr 11 11 11	Bnr 118 103 23	Fnr	Snr	
5. Rettighetshaver – person						
Navn					Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	

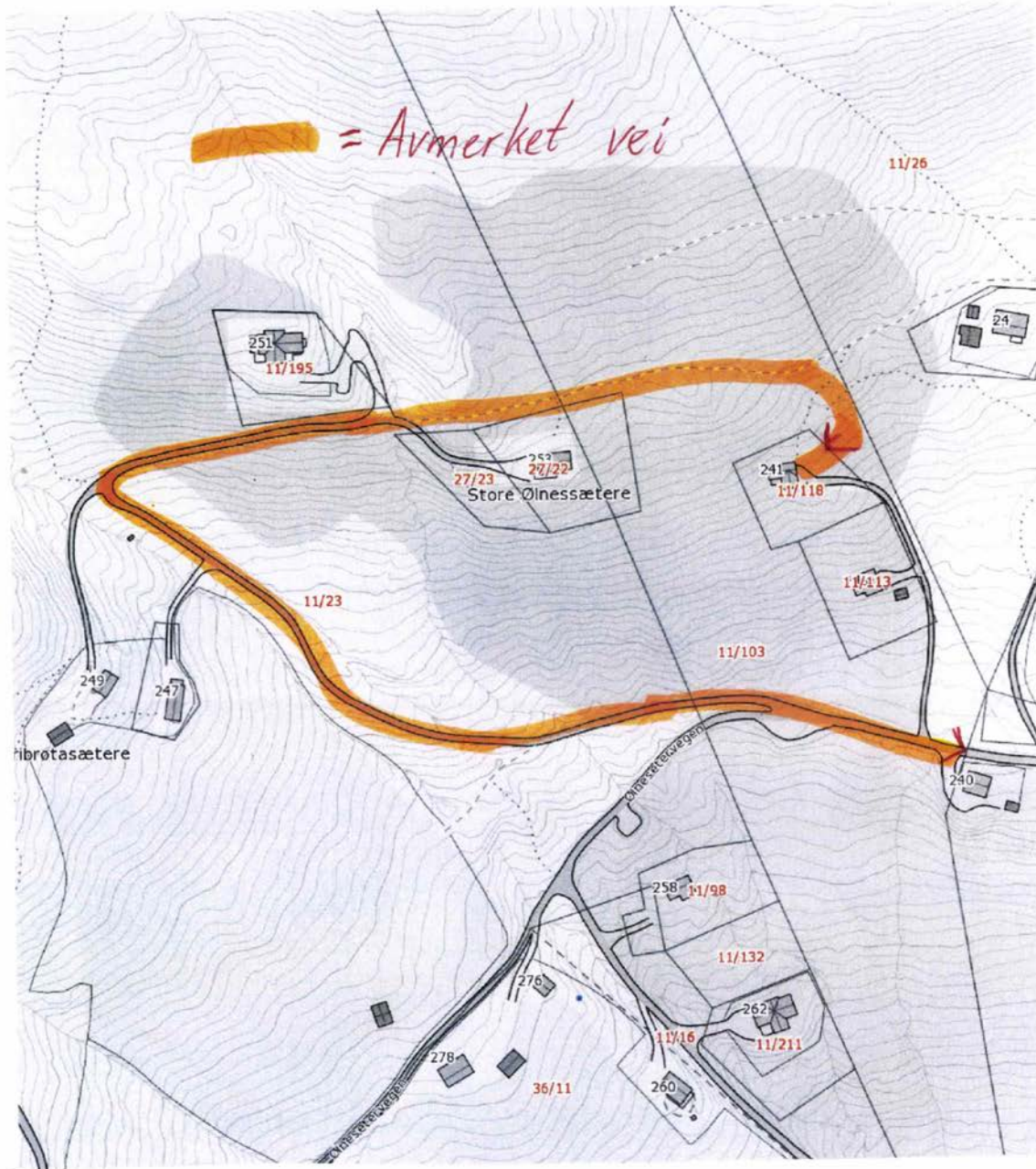
Dato 4-9-17	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁵ Håvard Kvaal
----------------	--

Trond Milevasslien

6. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Gnr.11 bnr.118 skal ha varig bruksrett til vei beliggende på gnr.11 bnr.23 og gnr.11 bnr.103, mot å betale sin forholdsmessige andel av de fremtidige årlige kostnadene med veien. Veien eies i fellesskap av gnr.11 bnr.23 og gnr.11 bnr.103 og disse eiendommene skal vederlagsfritt kunne benytte hele veien. Veien er inntegnet på vedlagte kart. Eier av gnr.11 bnr.118 har alene bekostet hele oppgradering/nybygging av veien fra kryss ovenfor Turibrøtasætre og frem til gnr.11 bnr.118 og skal derfor ikke betale noen tilkoplingsavgift. Eiendommer som senere fradeles fra gnr.11 bnr.23 og fra gnr.11 bnr.103 skal også kunne gis bruksrett til hele veien mot å betale sin forholdsmessige andel av de årlige kostnadene.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
7. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
8. Underskrifter	
Sted og dato Bagn 4-9-17	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Håvard Kvaal. Ingrid Pålsson

Noter:

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



Årland Kveval.
Trond Kveval



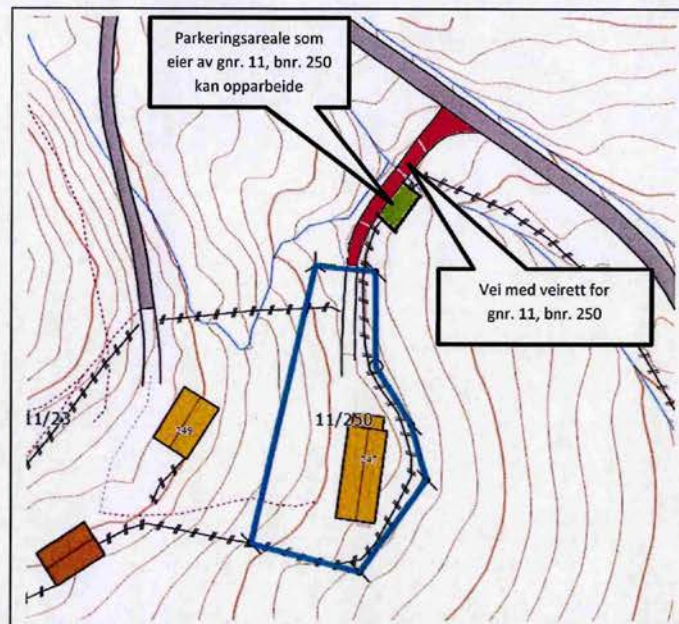
Erklæring om rett til vei og opparbeidelse og bruk av parkeringsplass

Undertegnede eier av gnr. 11, bnr. 23 i Sør Aurdal kommune, Trond Milevasslien f.nr. 300944 [REDACTED] med virkning for seg selv og etterfølgende eiere rett for eier av gnr. 11, bnr. 250 i Sør Aurdal kommune og senere eiere følgende rettigheter:

Eier av gnr. 11, bnr. 250 har eksklusiv rett til bruk av vei i ca. 3 meters bredde fra tomtegrense og frem til adkomstvei for området, veien er avmerket på kart inntatt i denne erklæring og merket med rødt. Videre gis eier av gnr. 11, bnr. 250 rett til å opparbeide og anlegge parkeringsplass i tilknytning til ovennevnte vei. Parkeringsplassen skal anlegges som avmerket på kart inntatt i denne erklæring og merket med grønt. Parkeringsplassen kan opparbeides på inntil 6 ganger 10 meter.

Eier av gnr. 11, bnr. 250 er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, samt kostander for opparbeidelse av parkeringsplass.

Denne erklæring skal tinglyses i både gnr. 11, bnr. 250 og i gnr. 11, bnr. 23, og bekostes av kjøper av gnr. 11, bnr. 250.



Eier av gnr. 11, bnr. 23 i Sør Aurdal kommune
Sted dato Bogn 19/12/13
Trond Milevasslien

Trond Milevasslien



Doknr: 1117181 Tingyst: 23.12.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nabolagsprofil

Øvre Berghallvegen 29

Høyde over havet

878 m



Offentlig transport

Bagn Circle K Linje 311, 331	13 min	11.2 km
Tingvoll Bagn Linje 310, 311	13 min	11.3 km

Avstand til byer

Fagernes	39 min
Gjøvik	1 t 21 min
Oslo	2 t 29 min

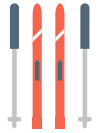
Ladepunkt for el-bil

Coop Prix Bagn	13 min
IONITY Bagn	14 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 298 m
- 576 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Stavadalen skisenter
- Kjøretid: 24 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Hellebekk turistsenter	18 min
Reinli Stavkyrkje	18 min

Sport

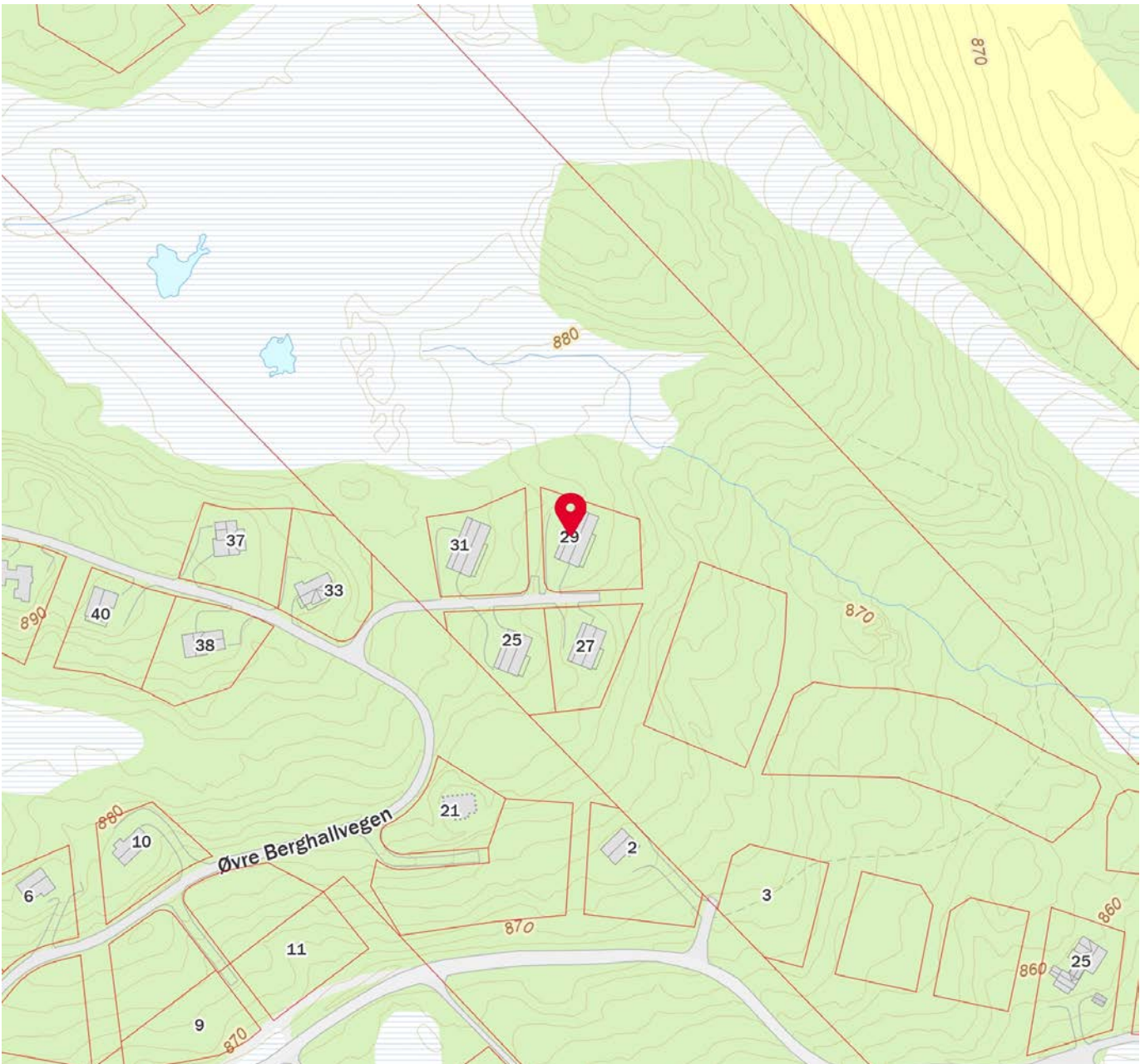
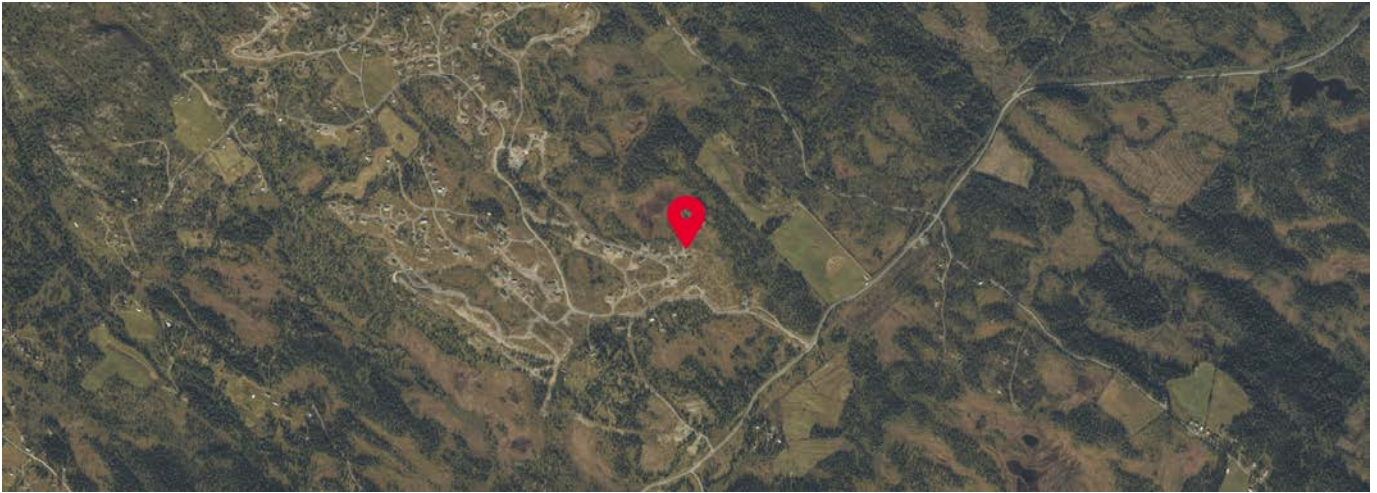
Fossvang allaktivitetsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	13 min	11.5 km
Bagn skule flerbruksflate Ballspill	13 min	11.5 km

Dagligvare

Coop Prix Bagn PostNord	13 min	11.3 km
Spar Bagn Post i butikk	14 min	11.6 km

Varer/Tjenester

Valdrestunet	14 min
Bagn Apotek	14 min
Bagn Vinmonopol	14 min



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



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00
Org. nr. 937 888 759
post@valdressparebank.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbruks eiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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: Øvre Berghallvegen 29
2930 BAGN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud

Oppdragsnummer:

Telefon: 901 25 967
E-post: ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre