

PROAKTIV



STEMMERDALSVEGEN 3



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Stemmerdalsvegen 3, 5745
AURLAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 70, bnr. 1, i Aurland
kommune

Prisantydning: 4.560.000,-

Totalpris: 4.560.000,-

Kommunale avgifter: 12.232,-

Boligtype: Kombinasjonslokale

Byggeår: 1895

BRA: 707 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det er god
parkeringsdekning på eiegen. Det er
også montert 2 nye normalladarar
for elbil.

Tomt: 13042.6 m²

INNHold

1

Nøkkelinformasjon

4

Kontorets side

10

Kjerneinformasjon

”

"For oss i Proaktiv er det å mekle bustader som å spele sjakk. Vi overlet ingenting til tilfeldighetene. Det merkar både den som skal selje bustad, og den som skal kjøpe."

Eigedomsmeklar MNEF: **Jan Rune Årøy**



Jan Rune Årøy
Eigedomsmeklar MNEF
Mobil: 950 44 240
E-post: jan.rune@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sogn
Telefon: 90 56 45 25

EIN NY KVARDAG

Med meir enn 30 år i eigedomsmarknaden har Jan Rune opparbeidd seg ei erfaring som femner breitt, frå bustader og landbruk til næringsseigedom, nybygg og større utviklingsprosjekt.

Gjennom åra har han vore tett på mykje av utviklinga i Sogn, og har stått sentralt i fleire av dei større bustadprosjekta i regionen. Han kjenner både eigedomane, menneska og marknaden – og ikkje minst historia og utviklinga som ligg bak stadene vi lever og investerer i.

Historisk perle av ein turisthytte i Aurlandsdalen | Etablert drift | Gode moglegheiter for vidare utvikling

Drøyer du om å drive di eiga turisthytte i spektakulære omgjevnader?

Steinbergdalshytta ligg høgt og fritt, 1 070 meter over havet, langs den populære vandreruta frå Finse gjennom Aurlandsdalen til Vassbygdi. Her kan du kombinere næringsverksemd med friluftsliv og personleg vertskap.

Den eldste delen av hytta er frå 1895 og blir i dag nytta som opphaldsrom. Tømmerveggene, den store peisen og den tradisjonsrike atmosfæren gir staden eit særmerkt og intimt preg.

Verksemda er kjend for personleg gjestfridom og heimelaga mat basert på lokale og økologiske råvarer.

Etter åtte sesongar med drift blir det opplyst om positive og aukande driftsoverskot. Den ordinære sesongen går frå mai til oktober, og det kan vere moglegheiter for å utvikle tilbodet vidare, mellom anna innan vinterturisme.

—



”

Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.

Proaktiv Meklarhuset Sogn

Beliggenhet

Kontoret ligg sentralt på Fosshaugane Campus, eit etablert og levande område med kort veg til Sogndal sentrum.

Proaktiv Meklarhuset Sogn
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
E-post: sogn@proaktiv.no

Lokale meklaras som ser meir enn ein eigedom.

I Proaktiv Meklarhuset Sogn kjenner me Sogn, eigedomane og menneska som bur her. Men god eigedomsmekling handlar om meir enn lokalkunnskap. Det handlar om å sjå det kunden ein gong såg, og å formidle meir enn rom, kvadratmeter og planløyningar.

For oss handlar det om å få fram potensialet for eit liv. Kva er det som gjer akkurat denne staden spesiell? Kva er det som gjer at den rette kjøparen kan sjå for seg seg sjølv her?

Det krev erfaring, presisjon og godt handverk. Det krev at me kjenner

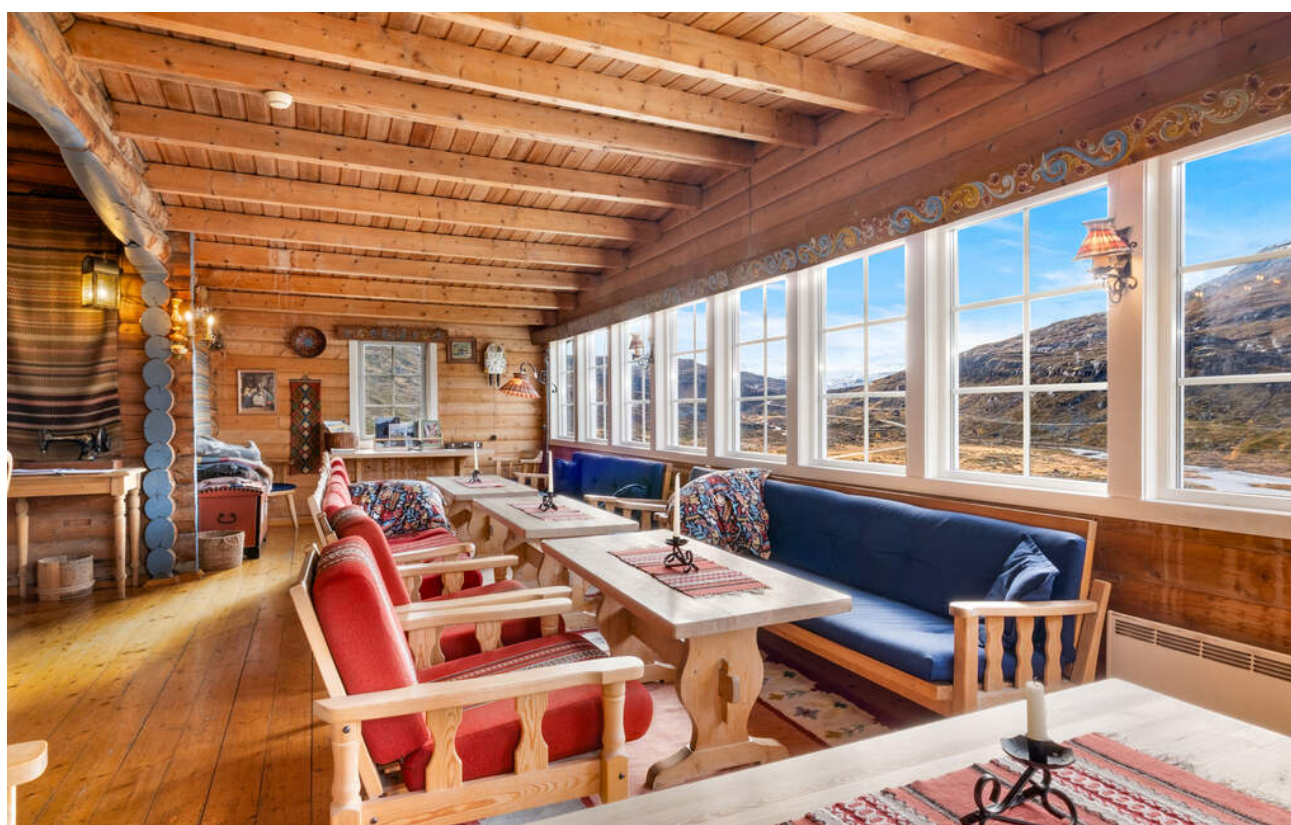
marknaden, forstår menneska og veit korleis ein eigedom skal presenterast for å treffe dei rette.

Me er eit erfarent lag med ulik kompetanse og sterke lokale røter. Sammen jobbar me for at kvar eigedom skal få den merksemda han fortener, og at både seljar og kjøpar skal kjenne seg trygge gjennom heile prosessen.

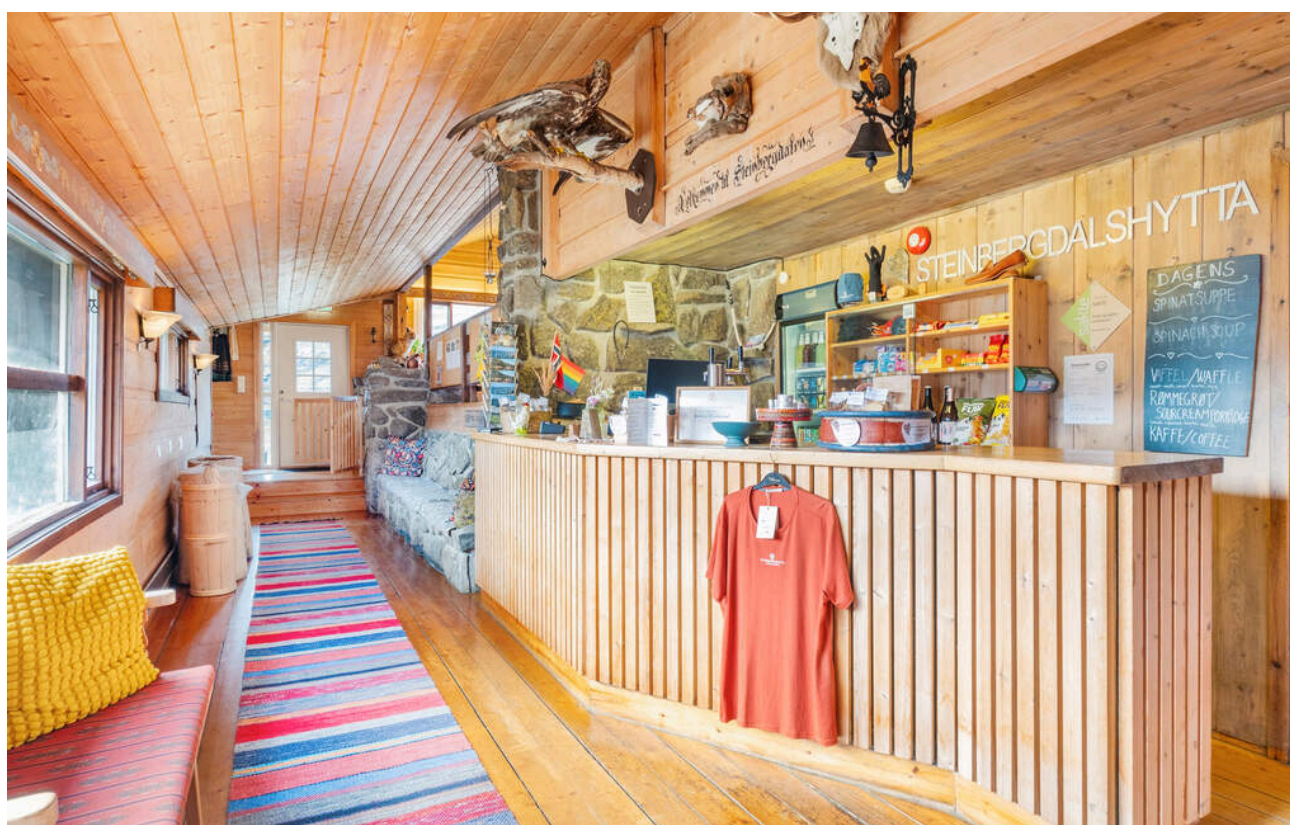
For oss handlar det ikkje berre om å selje ein eigedom. Det handlar om å finne den rette kjøparen, den som ser meir enn ein bustad og kan sjå for seg eit liv der.











KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIGEDOMEN

Beliggenheit

Steinbergdalshytta ligg i Skarvheimen / Nordfjella og har adresse Stemmerdalsvegen 3 i Aurland kommune. Hytta ligg vestvendt i fjellsida ovanfor fylkesveg 50, med utsikt over Vetlebotnvatnet og fjellandskapet omkring. Plasseringa er tilbaketrekt, men tilgjengeleg med bil via privat tilkomstveg frå fylkesvegen.

Her finn ein vide fjellområde, dramatisk vestlandsnatur og gode høve til rekreasjon, vandring, fiske og jakt. Om vinteren er området snøsikkert. Langt unna lysforureining får du oppleve ekte nattemørke, og slår det til med klarvær ser du en stjernehimmel du hadde glemt fantes.

Det er om lag 3 timar og 45 min med bil til Oslo, og 3 timar og 15 min frå Bergen.

Hallingskarvet Skisenter liggjer om lag 30 minutt unna med bil.

Næraste busshaldeplass er Stemmerdalen, oppgitt til om lag 400 meter frå hytta. Bussrute 850 trafikkerer dalen i høgsesongen.

Kort om eigedomen

Drøymer du om å drive di eiga turisthytte i spektakulære fjellomgjevnader? Steinbergdalshytta

ligg høgt og fritt, 1 070 meter over havet, langs den populære vandrerruta frå Finse gjennom Aurlandsdalen til Vassbygdi. Her kan du kombinere næringsverksemd med friluftsliv og personleg vertskap.

Den eldste delen av hytta er frå 1895 og blir i dag nytta som opphaldsrom. Tømmerveggene, den store peisen og den tradisjonsrike atmosfæren gir staden eit særmerkt preg. Verksemda er kjend for personleg gjestfridom og heimelaga mat basert på lokale og økologiske råvarer.

Etter åtte sesongar med drift blir det opplyst om positive og aukande driftsoverskot. Den ordinære sesongen går frå mai til oktober, og det kan vere moglegheiter for å utvikle tilbodet vidare, mellom anna innan vinterturisme.

Bebyggelse

Eigedomen er utbygd med turisthytte, to mindre hytter, steinhus og aneks-vaskerom-lager.

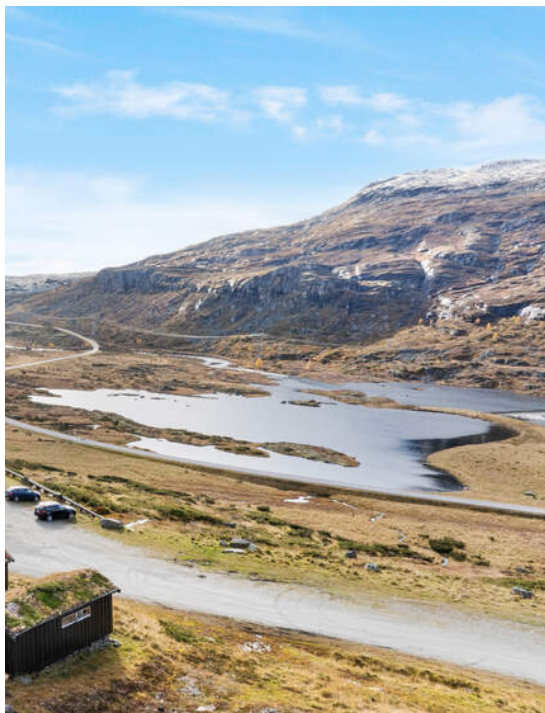
Tilkomst

Det er opparbeida privat veg opp frå fylkesvegen.

Det vert skilta med visingskilt ved fellesvisingar.

Tomtestørrelse

13 042,60 m²



Eigarform

Sjøveigar

Tomt

Tomtearealet er oppgitt til 13 042,60 m² og er festa.

Bygningane er sjølveige, medan grunnen blir disponert i samsvar med gjeldande festekontrakt.

Terrenget er hovudsakleg flatt, med nokre skrånande og steinete parti mot aust. Mellom bygningane ligg eit triveleg tun, og mot nord er det ein romsleg gruslagd parkeringsplass. Natursteinsmurar og låge tømmerstokkar markerer delar av avgrensinga mot vest. Fleire av bygningane har torvtak.

Det er opparbeidd privat tilkomstveg frå fylkesveg 50. Ved fellesvisingar blir det skilta frå vegen.

Ifølgje dei vedlagde NVE-karta ligg delar av eigedomen innanfor aktsemdområde for snøskred utan skogeffekt, flaum og jord- og flaumskred. Sjå kart og nærare opplysningar i salsdokumentasjonen.

Byggemåte

Turisthytte:

Grunn og fundamentar:

Den eldste delen har fundament av naturstein som er lagt opp på stedlige massar. Dei nyare påbygga har betongfundament og grunnmur i leca. (dels upussa).

Ytterveggskonstruksjon:

Eldste delen er utført i lafta tømmer. Bygningen ellers er utført i bindingsverk.

Fasader:

Utv. værhud av beisa trekledning og lecamur, dels upussa.

Utvendige dører og vinduer:

2 lags vindaug av varierende alder og utføring. Ytterdørar vart skifta i 2019. Ytterdør på anekset er ikkje skifta, den er skada.

Seljar opplyser at vegg og vindaug ved resepsjonen og på motsett side i spisesalen er deformerte, og to vindaug har sprekt. Dette skuldast truleg vekta av det tidlegare torvtaket. Nye vindaug er bestilte, og det er gjort avtale med snikkar om utskifting av vindauga og utbetring av skeivskapane.

Vindauget med størst skade skal skiftast før vinteren, medan resten av arbeidet er planlagt utført til våren, før den nye sommarsesongen. Seljar opplyser også at ved svært kraftig nedbør kan det kome inn vatn eller snø i kjellaren. Det er avtalt med snikkar at dette skal utbetrast samtidig med utskifting av vindaug til hausten.

Takkonstruksjon:

Plassbygde takkonstruksjonar av sperretak. Bæring er dels utført av langsgående dragarar.

Taktekking:

Tekking er dels utført av torv og dels bordtak.

Innvendige overflater golv:

Golv har varierende utføring og slitasje. Belegg, tregolv og betong.

Innvendige overflater vegg:

Synleg tømmer, panel og plater. I kjellar er det noko murveggar.

Innvendige overflater himling:

I stor grad utført av panel

Innvendige trapper:

Kjerneinformasjon

Plassbygde trapper i mur og tre.

Steinhus:

Steinhus med veggar murt i naturstein, enkel utføring, torvtak.

Fjøsdel er oppført i uisolert bindingsverk. Enkel plassbygd saltakkonstruksjon.

2 like hytter:

Hyttene er oppført av brakkeseksjonar som vart ombygde og utvida i 1984.

Bygningane har generelt enkel standard og vert nytta som bustad for personalet.

Det er registrert noko setningsskade spesielt på eine hytta. Reparasjon er pårekneleg.

Aneks- vaskerom-lager:

1. etg. er utført i pussa leca, (noko skade på murpuss).

Over 1. etg. ligg det trebjelkelag. Plassbygd bindingsverk og plassbygd saltakkonstruksjon tekka med papp.

Enkle vindauge med noko fuktskade. Enkelt åpent el. anlegg frå byggjeår.

Innhld

Eigedomen omfattar hovedhytte, to personalhytter, førarbu/steinbu og aneks med seks gjesterom samt verkstad og lager, slik det er opplyst i grunnlagsmaterialet.

Eigedomen er oppgradert dei siste åra, mellom anna med nytt tak, kjøkken, dusjrom, ytterdører og fleire vindauge.

Hovedhytte:

1 etg: Inngangsparti, resepsjon, matsal med peis, kjøkken, sovedel med saniterrom, peisestove i eldel del samt kjellar med boder/teknisk rom.

Hytta har 16 gjesterom med til saman 45 sengeplassar og ein romsleg spisesal med plass til om lag 80 personar.

Førarbu/Steinhus:

1.etg; Steinhus/fjøs

Førarbui er ei særprega steinbu med fem sengeplassar, der gjestene kan overnatte i spesialsydd reinskinnsposar. Ved bryllaup kan bua nyttast som ei romantisk brudesuite. Førarbui har ein noko kortare sesong enn hovudhytta.

2 like personalhytter:

1.etg: 2 soverom og opphaldsrom.

Aneks-vaskerom-lager:

1.etg: Lager og vaskerom

2.etg: 6 soverom.

På eigedomen er steinhus/fjøs og ei campinghytte SEFRAK-registrert.

Arealer

Turisthytte

Bruksareal:

1. etasje

Total BRA: 440 kvm

Steinhytte

Bruksareal:

1. etasje

Total BRA: 125 kvm

2 hytter

Bruksareal:

1. etasje

Total BRA: 52 kvm

Aneks

Bruksareal:

1. etasje

Total BRA: 44 kvm

2. etasje

Total BRA: 46 kvm

Areala er oppgitt av bygningsakkunnig på grunnlag av NS 3940 (2023). Eventuelle nemningar på rom er oppgitt ut frå faktisk bruk, uavhengig av kva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagde planteikningar er ikkje målbare. Meklar har ikkje kontrollert areala.

Turisthytte:

Bygningen er ikkje oppmålt, areal er henta frå tidlegare takstrapport og er såleis rettleiande.

I hovedbygningen er det plass for 80 gjester i spisesalen. Overnattingskapasiteten er 45 sengeplassar fordels på fleirsengsrom med variert storleik. I steinbui er det plass for 5 stk.

Steinhus:

Bygningen er ikkje oppmålt, areal er henta frå tidlegare takstrapp og er såleis rettleiande.

Hytter, 2 like:

Bygningen er ikkje oppmålt, areal er henta frå tidlegare takstrapp og er såleis rettleiande.

Aneks-vaskerom-lager:

Bygningen er ikkje oppmålt, areal er henta frå tidlegare takstrapp og er såleis rettleiande.

Modernisering og påkostningar

Byggjeår: 1895

Tilbygg (i 1970): Påbygg

Tilbygg (i 1976): Midtseksjon med sovedel, saniterrom, boder og teknisk rom i under etg.

Matsal, kjøkken, resepsjon, toalett

Tilbygg (i 1984): Sovedel med saniterrom

Tilbygg (i 2019:) Takoverbygg uteplass mot vest.

Standard

Eigedomen består av ei hovedhytte med ein opphavleg lafta bygningsdel frå 1895, som seinare er utvida på 1970- og 1980-talet. I tillegg omfattar eigedomen to mindre hytter som vert nytta som personalbustader, eit anneks med lager og vaskerom i underetasjen og soverom i andre etasje, samt eit eldre steinhus/fjøs. Steinhuset er opplyst å vere SEFRAK-registrert.

Bygningsmassen har ein variert og tidstypisk standard frå dei ulike byggjearå. Drifta av turisthytta er sesongbasert. Hytta var stengt og sto tom mellom 2009 og 2018. Noverande eigar har teke inn etteslepet av vedlikehold og gjennomført fleire oppgraderingar.

Etter 2018 er det mellom anna utført oppgradering av kjøkken, utbetring av dusjrom med nye overflater og utskifting av varmtvassberedar. Det er vidare etablert ein ny personalhybel med eige bad i underetasjen, montert rømmingstrapp frå andre etasje i den nyaste romfløya og skifta vindauge i den eldste bygningsdelen. Taktekkinga over matsalen er skifta, medan kjøkken, matsal og resepsjon har fått nytt bordtak.

Det er registrert noko fuktinntrenging i delar av kjellaren. Vidare har fleire av soveromma små vindauge som ikkje tilfredsstiller krav til dagslys, og som heller ikkje fungerer som rømmingsvegar. Når

det gjeld branntryggleik og rømmingsforhold, blir det vist til eigen brannrapport frå SOS Brannconsult AS.

Eigedomen har ein eldre bygningsmasse med eit generelt behov for vidare vedlikehald og utskiftingar. Plasseringa i høgjellet med tidvis krevjande vêrforhold og kraftig vind medfører at det må påreknast jamleg tilsyn og vedlikehald.

Hovedhytte:

Kjøkken:

Turisthytta har industrikjøkken som er tilpassa drifta og bruken av bygningen.

Bad:

Baderomma har enkel standard med innreiing og utstyr tilpassa bruken.

Sanitæranlegg:

Bygningen har delvis skjult sanitæranlegg med standard frå dei ulike byggjearå.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er tilpassa bruken av bygningen. El-tavla er oppgradert, og det er montert to elbilladarar.

Førabu/Steinhus:

Steinhuset har eit anteke byggjear frå 1895, ifølgje vedlagde takstrapp. Bygningen er uisolert og har enkel standard. Vedlikehaldstilstanden er vurdert som middels, og det må påreknast behov for generelt vedlikehald.

2 like personalhytter:

Eigedomen har to tilsvarande hytter med anteke byggjear frå 1970. Hyttene vart ombygde og moderniserte i 1984 og har enkel standard. Begge hyttene har vore nytta som personalbustader i samband med drifta av turisthytta.

Det er registrert setningsskadar på den eine hytta, og det er tilrådd utbetring av desse.

Anneks med vaskerom og lager:

Annekset har eit anteke byggjear frå 1970 og har generelt enkel standard. Bygningen inneheld lager og vaskerom i underetasjen, samt soverom i andre etasje.

Det må påreknast generelt vedlikehald, både utvendig og innvendig.

Soveromma har gjennomgåande små vindauge

Kjerneinformasjon

som ikkje tilfredsstiller krava til dagslys i alle rom. Vindauga er heller ikkje eigna som rømmingsvegar. For nærare informasjon om rømmingsforhold og branntryggleik blir det vist til eigen brannrapport frå SOS Brannconsult AS.

Oppvarming

- Peis
- Elektrisk oppvarming

Info energiklasse

Seljar har ikkje lagt fram energiattest for denne bustaden.

Les meir om kva du som kjøpar kan krevje:
www.energimerking.no.

Parkering

Det er god parkeringsdekning på eigedomen.
Det er også montert 2 nye normalladarar for elbil.

Tomtestørrelse

13 042,60 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er oppgitt til 13 042,60 m² og er festa.

Bygningane er sjølveige, medan grunnen blir disponert i samsvar med gjeldande festekontrakt.

Terrenget er hovudsakleg flatt, med nokre skrånande og steinete parti mot aust. Mellom bygningane ligg eit triveleg tun, og mot nord er det ein romsleg gruslagd parkeringsplass. Natursteinsmurar og låge tømmerstokkar markerer delar av avgrensinga mot vest. Fleire av bygningane har torvtak.

Det er opparbeidd privat tilkomstveg frå fylkesveg 50. Ved fellesvisingar blir det skilta frå vegen.

Ifølgje dei vedlagde NVE-karta ligg delar av eigedomen innanfor aktsemdområde for snøskred utan skogeffekt, flaum og jord- og flaumskred. Sjå kart og nærare opplysningar i salsdokumentasjonen.

Årlig festeavgift

31.961,-

Festetid

40 år

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.029.710,- for 2024

Info kommunale avgifter

- Renovasjon Sirkla
- Simas slamsugingseptik

Andre kostnader:

- Husforsikring: Kr 118 196,- pr år.
- Internett: Seljar opplyser at kostnadene til internett varierer etter sesong. I høgsesongen er det behov for to abonnement, med ein samla kostnad på kr 1 820 per måned. I lågsesongen er kostnaden kr 600 per måned.
- Ingen fast kostnad, men noværande seljar har avtale med Presis vegdrift om dei freser vegen frå fv50 opp til Steinbergdalshytta ved behov. Kr. 160,- pr time.

Kostnadene er baserte på opplysningar frå seljar og vil kunne variere etter forbruk, avtalar og framtidige prisendringar.

Det må påreknast faste løpande utgifter til internett, straum, innbuforsikring og kommunale avgifter bl.anna.

Konsesjon

Sidan eigedomen er over 2 mål, krev kommunen eigenfråsegn om konsesjonsfridom.

Diverse

Det føreligg teikningar av turisthytta, men dei stemmer ikkje med dagens bruk. Me har ingen dokumentasjon på at dette er omsøkt.

- På plan 1 er de tre bodene på kjøkkenet borte. Den lengst til venstre er gjort om til kjølerom, og de to andre er revet, så arealet er blitt en del av kjøkkenet.
- På plan 2 stemmer rom 21-24, men kontor er tørrvarelager, og sov er blitt personalrom.
- På plan 3 / U er badet på rom1 revet og bygget opp med annen form.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eigedomen er oppført før 1998 og har ikkje ferdigattest.

Det er innført nye føresegner i plan- og bygningslova som inneber at det ikkje vert utferda ferdigattest for bygningar eller endringar som vart omsøkte før 01.01.1998. Det vil dermed ikkje vere

mogleg å be om ferdigattest for slike tiltak.

Dette betyr ikkje at tiltaka automatisk vert lovlege, men at byggjesaka ikkje lenger kan avsluttast med ferdigattest.

Det ligg føre mellombels bruksløyve for nybygg av turisthytte i Stemmerdalen, datert 02.04.1976.

Det ligg føre byggjemelding for tilbygg til Steinbergdalen turisthytte, datert 10.06.1975.

Rettigheter og heftelser

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

4641/70/1/1:

28.11.2018 - Dokumentnr: 1612163 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

Årlig festeavgift: NOK 26 000

Gjelder fra dato: 01/01-2019

Tomteverdi: NOK 520 000

Bestemmelser om forlengelse

Kan ikke overdras uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2018 - Dokumentnr: 1612163 - Pant for forfalt festeavgift

Gjelder feste

01.01.2020 - Dokumentnr: 1322200 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1421 Gnr:70 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutter og erklæringer

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

4641/70/1/1:

28.11.2018 - Dokumentnr: 1612163 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

Årlig festeavgift: NOK 26 000

Gjelder fra dato: 01/01-2019

Tomteverdi: NOK 520 000

Bestemmelser om forlengelse

Kan ikke overdras uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2018 - Dokumentnr: 1612163 - Pant for forfalt festeavgift

Gjelder feste

01.01.2020 - Dokumentnr: 1322200 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1421 Gnr:70 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Følger kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Aurland 2008-2020 (ID 1421-2009001KPL), ikrafttredelse 08.06.2009. 13 043 m² er i kommuneplanen avsatt til LNF-område, nåværende.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Det er opparbeida privat veg opp frå fylkesvegen.

Tilknytning vann: Privat vassforsyning med filtrering.

Brønnvannet går gjennom eit partikkelfilter og

deretter eit UV-filter. Begge delar må skiftast årleg.

Tilknytning avløp: Privat avlaupanlegg med

septiktank og spredegrøft.

Grunnboksdato

Fredag, 23. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

4.560.000,-

Omk. kjøper beskrivelse

Prisantydning kr. 4.560.000,-

Omkostningar basert på prisantydning:

1. Dokumentavgift 2,5% kr 114.000,-

2. Tinglysing skjøte kr 545,-

3. Tinglysing pantdokument kr 545,- pr. dokument

Samla omkostningar kr. 115.090,-

Totalpris kr 4.675.090,-

Kommunale avgifter

12.232,- for 2026

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikelihooden som framgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt for dette oppdraget.

""As is"-klausul""

Eiendommen overtas «som den/det er», jfr. avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Dog fraviker selger seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav a, b og c, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktig og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven."

Alle interessenter og kjøper vil bli vurdert som profesjonell og kjøpers reklamasjonstid begrenses derfor til 12 mnd. etter overtakelsen. Dette avviker fra avhendingslovas bestemmelser når det gjelder kjøpers reklamasjonstid. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd / reklamasjoner som medfører tap på mindre enn kr. 50 000,- og

kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede krav overstiger kr. 200 000,-. Selgers ansvar er uansett begrenset oppad til 10% av kjøpesummen.

Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er mottatt fra selger / bygningssakskyndig og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommene forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommenes tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommene.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av megleren etter beste skjønn, men megleren kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige. Megleren fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen.

Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter e.l. som er utarbeidet av tredjemann.

Kjøpekontrakt utarbeidet av Forum for Næringsmeglere skal benyttes i denne transaksjonen. Med mindre den enkelte interessent i sitt kjøpstilbud tar spesielle forbehold eller angir konkrete endringer av ordlyden i denne kontrakt, vil man ved aksept av kjøpstilbud fra selger ha inngått avtale med utgangspunkt i denne kjøpekontrakt. Kjøpekontrakt tenkt benyttet følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i

forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtaking etter nærare avtale.

Kjøper vert oppmoda om å opplyse om ønskja overtakingsdato ved bodgjeving.

Det vil som hovudregel ikkje vere høve til ny synfaring av eigedomen mellom aksept av bod og overtaking. Interessentar vert difor oppmoda til å ta naudsynte mål og undersøkingar i samband med vising.

Interessentar vert oppmoda om å opplyse om ønskja overtaking i bodskjemaet.

Skøytet vert sendt til tinglysing i samband med oppgjeret. Oppgjer føreset at overtaking er gjennomført, og at partane har signert ein overtakingsprotokoll og sendt denne til oppgjersavdelinga slik det er avtalt i kontrakten. Det er ein føresetnad at skøytet vert tinglyst i namnet til kjøper. Dersom interessentar mot formodning ikkje ønskjer tinglysing av skøytet, må det takast atterhald om dette i kjøpstilbodet.

Budgivning

Bud formidles til megler i scannet og signert stand pr. mail. Budet bør inneholde opplysninger om finansiering, overtagelse og hvor lenge budet er bindende for budgiver. Forskrift om budgivning mht. frister gjelder ikke. Selger vil gjøre en totalvurdering av de innkomne bud, og forbeholder seg retten til å anta eller forkaste ethvert bud. Selger kan også beslutte å ikke gjennomføre et salg. Budgivere oppfordres til å gjennomgå kjøpekontrakten som er utarbeidet for salget og som er vedlagt prospektet. Når bud inngis, vil det bli lagt til grunn at budgiver har akseptert kjøpekontrakten.

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med

inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Eigar

Solveig Kvakestad

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysninger

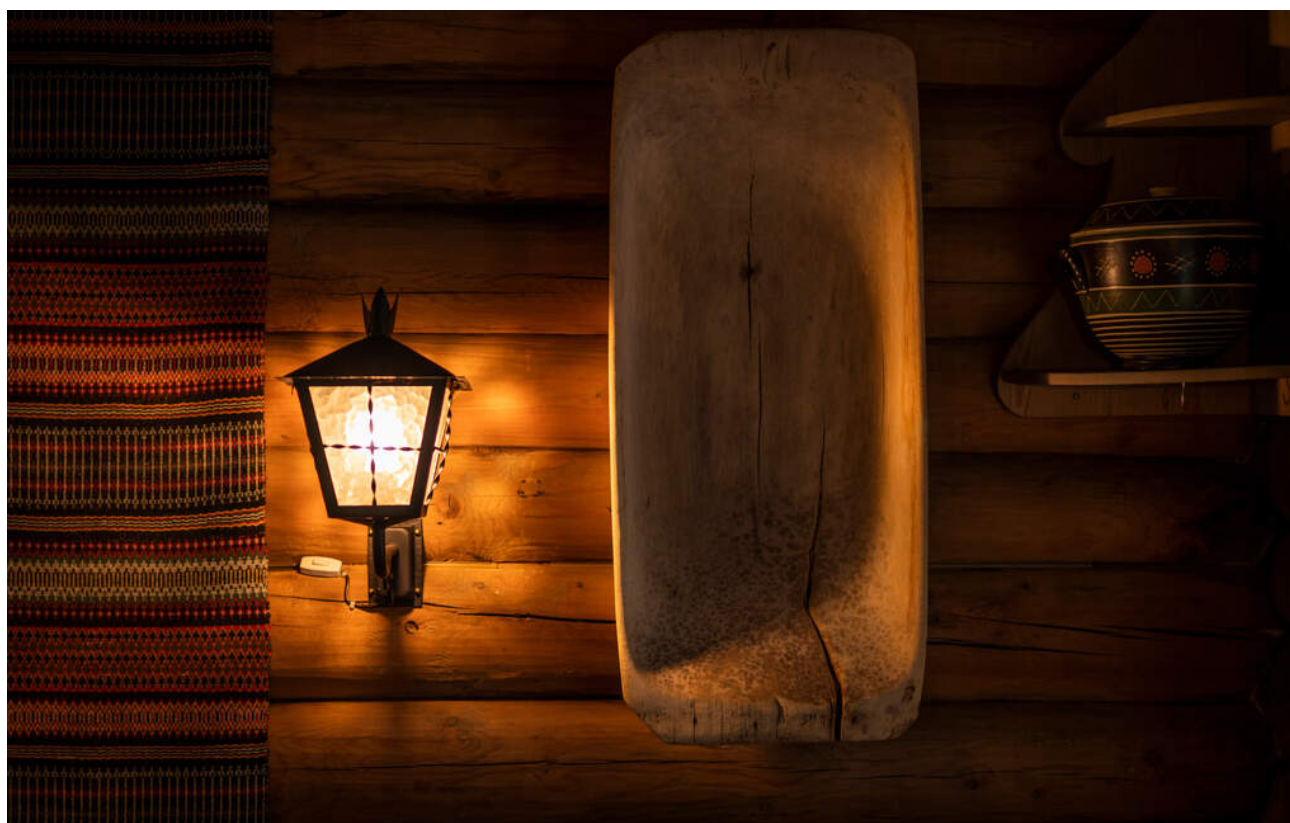
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Innhold

Eigedomen omfattar hovedhytte, to personalhytter, førarbu/steinbu og anneks med seks gjesterom samt verkstad og lager, slik det er opplyst i grunnlagsmaterialet.

Eigedomen er oppgradert dei siste åra, mellom anna med nytt tak, kjøkken, dusjrom, ytterdører og fleire vindauger.













TAKSTDOKUMENT

STEINBERGDALSHYTTA Stemmerdalsvegen 3, 5745 AURLAND

Gnr 70: Bnr 1 (fnr: 1)
4641 AURLAND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Aslak Randmo

Telefon: 971 60 936

E-post: asrandmo@online.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Bygg og Taksering AS

Navarsetevegen 18, 6856 SOGNDAL

Telefon: 971 60 936

Organisasjonsnr: 935 802 946



Dato befaring: 16.09.2026
Utskriftsdato: 19.10.2026
Dato verdisetting: 19.10.2026
Oppdrag nr: 2026032



Matrikkel: Gnr 70: Bnr 1 (fnr: 1)
Kommune: 4641 AURLAND KOMMUNE
Adresse: Stemmerdalsvegen 3, 5745 AURLAND

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18, 6856 SOGNDAL
Telefon: 971 60 936



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	5
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Turisthytte	6
3.4.2	Steinhus	7
3.4.3	Hytter, 2 like	8
3.4.4	Aneks-vaskerom-lager	9
4	Verdigrunnlag	11
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	11
4.3	Inntekter/kostnader	11
5	Verdisetting	13
5.1	Tomteverdi	13
5.2	Teknisk verdi	13
5.3	Kontantstrømsanalyse	14

Matrikkel: Gnr 70: Bnr 1 (fnr: 1)
Kommune: 4641 AURLAND KOMMUNE
Adresse: Stemmerdalsvegen 3, 5745 AURLAND

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18, 6856 SOGNDAL
Telefon: 971 60 936



2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:** Steinbergdalen Turisthytte ligg fint plassert i lia over FV 50 med vestvendt utsikt over Vetebovatnet. Egedommen ligg på 1070 m.o.h. Uteområdet er opparbeida med parkering og uteområde ellers. Egedommen består av hovedbygget med ein lafta del frå 1895 som er utvida i 70 og 80 åra. To mindre hytter som vert nytta som personlabustad. Eit anneks med lager/vaskerom i under etg. og sengerom i 2. etg. samt steinhus/fjøs. Steinhuset er opplyst å vera Sefrak registrert. Drifta har vore sesongbasert dei seinare år. Det er privat veg opp frå fylkesvegen. Privat VA anlegg. Dagens eigar har utført vedlikehald og noko oppgradering jevnleg. Ein må likevel vera budd på trong for vidare vedlikehald og utskiftingar då det er tale om ein eldre bygningsmasse som ligg i høgjellet med tildels strenge værtilhøve.

Kunde: Solveig Kvakestad
Pb. 27, 5741 AURLAND. Tlf. 408 53 600

Egne forutsetninger: Taksten baserar seg på visuell synfaring og egedommen er ikkje kontrollert for eventuelle skjulte feil eller manglar. Vidare er det teke utgangspunkt i dei opplysningar ein fekk under synfaringa. Opplyste areal er rettleiande og berre til bruk for takstmannen.

Verdi: **Kr. 4 560 000**

Dato verdisetting: 19.10.2026

Takstingeniør: **Aslak Randmo Tlf.: 971 60 936**
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SOGNDAL, 19.10.2026

Aslak Randmo
Aut. takstøkonom MNTF
Telefon: 971 60 936

Matrikkel: Gnr 70: Bnr 1 (fnr: 1)
 Kommune: 4641 AURLAND KOMMUNE
 Adresse: Stemmerdalsvegen 3, 5745 AURLAND

Bygg og Taksering AS
 Navarsetevegen 18, 6856 SOGNDAL
 Telefon: 971 60 936



3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Leiekontrakt	16.09.2026	Oversendt kontrakt frå eigar	Innhentet	
Situasjonskart	16.09.2026	Frå kommunekart	Innhentet	
Tegninger	16.09.2026	Brannteikningar utan mål.	Innhentet	
Tidligere takst	24.07.2017	Oversendt kopi frå eigar	Innhentet	
Eier	16.09.2026	Innhenta opplysningar frå eigar under synfaringa. Opplysningar om festeavgift.	Innhentet	
Infoland.no	08.09.2026	Innhenta frå database.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Steinbergdalshytta ligg sentralt plassert i turområdet i Aurlandsfjella. Eieendommen har lange tradisjonar som turisstad og tidlegare som stølsområde. Eieendommen vert i dag drifta som turisthytte med overnatting og servering.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Talsten er utarbeida med omsyn til pårekneleg markedsverdi for eieendommen slik den framstod under synfaringa basert på eieendommen sin avkastingsverdi slik den framstod under synfaringa.
Kunde:	Solveig Kvakestad Pb. 27, 5741 AURLAND. Tlf. 408 53 600
Formålet med oppdraget	Taksten over gnr. 70 bnr. 1 feste 1 i Aurland kommune basert på eieendommen sin påreknelege markedsverdi slik den framstod under synfaringa.
Takstingeniørens status og erfaring	Bygg og Taksering AS vart etablert i 1994. Firmet har ein tilsett som utfører takseringsoppdrag i Sogn og Fjordane. Underteikna har vore sertifisert for taksering av næringseiendomar sidan 1994 og har ellers sertifisering gjennom NT for verdi og skadetaksering av alle typar bygg. Er sertifisert av Landbruksdirektoratet for taksering av naturskade.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 16.09.2026 Solveig Kvakestad. Tlf. 408 53 600 Aslak Randmo. Aut. takstøkonom MNFT. Tlf. 971 60 936
Forutsetninger:	Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkelte målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen. Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

Matrikkel: Gnr 70: Bnr 1 (fnr: 1)
Kommune: 4641 AURLAND KOMMUNE
Adresse: Stemmerdalsvegen 3, 5745 AURLAND

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18, 6856 SOGNDAL
Telefon: 971 60 936



3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	STEINBERGDALSHYTTA
Adkomst	Det er opparbeida privat veg opp frå fylkesvegen.
Vann	Privat vassforsyning med filtrering.
Avløp	Privat avlaupanlegg med septiktank og spredegrøft.
Regulering	Området er uregulert LNF område.
Hjemmelsovergang:	Tidsrom: 28.11.2018 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 3 100 000

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4641 AURLAND Gnr: 70 Bnr: 1 Festenr: 1
Eiet/festet:	Festet
Areal:	13 043 m² Arealkilde: Det er ikkje framlagd målebrev, areal er henta frå kommunalt kart og er såleis rettleiande.
Hjemmelshaver:	Festar Solveig Kvakestad
Adresse:	Stemmerdalsvegen 3, 5745 Aurland
Kommentar:	Eigar av eigdommen er Statskog Sf
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 2018 Utløper år: 2058

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Eigdommen er utbygd med turisthytte, to mindre hytter, aneks og eks. uthus.
---------------------------	---

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Infrastruktur	Det er privat VA anlegg og privat veg opp frå fylkesvegen.
Parkering	Det er god parkeringsdekning på eigdommen.

Matrikkel: Gnr 70: Bnr 1 (fnr: 1)
 Kommune: 4641 AURLAND KOMMUNE
 Adresse: Stemmerdalsvegen 3, 5745 AURLAND

Bygg og Taksering AS
 Navarsetevegen 18, 6856 SOGNDAL
 Telefon: 971 60 936



3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Ikkje opplyst.
 Ikkje framlagd dokument ang. forsikring.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Turisthytte

Bygningsdata



Byggeår: 1895

Tilbygg (i 1970) Påbygg
 Tilbygg (i 1976) Midtseksjon med sovedel, saniterrom, boder og teknisk rom i under etg. Matsal, kjøkken, resepsjon, toalett
 Tilbygg (i 1984) Sovedel med saniterrom
 Tilbygg (i 2019) Takoverbygg uteplass mot vest.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	460	440	Inngangsparti, resepsjon, matsal med kjøkken, sovedel med saniterrom, peisestove i eldre del samt kjellar med boder/tekniske rom.
Sum bygning:	460	440	

Kommentar areal

BYGNINGEN ER IKKJE OPPMÅLT, AREAL ER HENTA FRÅ TIDLEGARE TAKSTRAPPORT OG ER SÅLEIS RETTLEIANDE. I hovedbygningen er det plass for 80 gjester i spisesalen. Overnattingskapasiteten er 45 sengeplassar fordelt på fleirsengsrom med variert storleik. I steinbui er det plass for 5 stk..

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunn og fundamenter

Den eldste delen har fundament av naturstein som er lagt opp på stedlige massar. Dei nyare påbyggja har betongfundament og grunnmur i leca. (dels upussa).

Ytterveggskonstruksjon

Eldste delen er utført i lafta tømmer. Bygningen ellers er utført i bindingsverk.

Fasader

Utv. værhud av beisa trekledning og lecamur, dels upussa.

Utvendige dører og vinduer

2 lags vindaug av varierende alder og utføring. Ytterdørar vart skifta i 2019. Ytterdør på anekset er ikkje skifta, den er skada.

Takkonstruksjon

Plassbygde takkonstruksjonar av sperretak. Bæring er dels utført av langsgående dragarar.

Vedlegg

Matrikkel: Gnr 70: Bnr 1 (fnr: 1)
Kommune: 4641 AURLAND KOMMUNE
Adresse: Stemmerdalsvegen 3, 5745 AURLAND

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18, 6856 SOGNDAL
Telefon: 971 60 936



Taktekking

Tekking er dels utført av torv og dels bordtak.

Innvendige overflater gulv

Golv har varierende utføring og slitasje. Belegg, tregolv og betong.

Innvendige overflater vegg

Synleg tømmer, panel og plater. I kjellar er det noko murveggar.

Innvendige overflater himling

I stor grad utført av panel

Innvendige trapper

Plassbygde trapper i mur og tre.

Kjøkkeninnredning

Industrikkjøkken tilpassa bruken.

Baderomsinnredning

Baderomma har enkel standard.

Sanitær primæranlegg

Dels skjult saniteranlegg med standard frå oppføringstidspunkt.

Elektrisk primæranlegg

El. anlegg tilpassa bruken.

El. tavle er oppgradert og det er montert to el. billadarar.

Andre forhold:

Standard

Bygningen har tidstypisk standard frå dei ulike byggjeåra. Det er gjort noko generelt vedlikehald. Taktekking på midtbygget er skifta til bordtak.

Vedlikehold

Det er gjort løpande vedlikehald. Bygningen ligg høgt til fjells i eit område som til tider kan vera utsett for kraftig vind. Ein må såleis vera budd på trong for generelt vedlikehald årleg på delar av bygningsmassen.

Det har vore noko inntrenging av fukt i del av kjellar.

I tida etter 2018 er det gjort ein del utskiftingar/oppgraderingar. Dussjrom er utbetra med nye overflater, VVB er skifta, kjøkken er oppgradert/fornya. Det er bygd ny personalhybel m/eige bad i under etg. Rømningstrapp frå 2. etg. i nyaste romfløy. Taktekking er skifta over matsal. Vindauge skifta i gamledelen.

Energirelaterte forhold

Det er ikkje framlagd opplysningar om energimerking.

Det er krav om energimerking av næringsareal og bustadareal i samband med sal og utleige. Med omsyn til bygningen sin alder og konstruksjon må ein pårekna at bygget vil bli vurdert i ein av dei lågare energiklassar.

Kommentar

Det er generelt små vindauge i alle soverom som ikkje stettar krav til lysinnfall på alle rom samt at vindauge ikkje tenar som rømningsveg. Ang. rømning vert det vist til eigen brannrapport frå SOS Brannconsult AS

3.4.2 Steinhus

Bygningsdata

Matrikkel: Gnr 70: Bnr 1 (fnr: 1)
 Kommune: 4641 AURLAND KOMMUNE
 Adresse: Stemmerdalsvegen 3, 5745 AURLAND

Bygg og Taksering AS
 Navarsetevegen 18, 6856 SOGNDAL
 Telefon: 971 60 936



Byggeår: 1895 Kilde: Antatt

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	146	125	Steinhus/fjøs
Sum bygning:	146	125	

Kommentar areal

BYGNINGEN ER IKKJE OPPMÅLT, AREAL ER HENTA FRÅ TIDLEGARE TAKSTRAPPORT OG ER SÅLEIS RETTLEIANDE.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Steinhus med veggar murt i naturstein, enkel utføring, torvtak.
 Fjøsdel er oppført i uisolert bindingsverk. Enkel plassbygd saltakkonstruksjon.

Andre forhold:

Standard Uisolert bygg med enkel standard.

Vedlikehold Middels, ein må vera budd på behov for noko generelt vedlikehald

3.4.3 Hytter, 2 like

Bygningsdata



Byggeår: 1970 Kilde: Antatt

Modernisering (i 1984) Bygningane vart ombygde og moderniserte i 1984

Vedlegg

Matrikkel: Gnr 70: Bnr 1 (fnr: 1)
Kommune: 4641 AURLAND KOMMUNE
Adresse: Stemmerdalsvegen 3, 5745 AURLAND

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18, 6856 SOGNDAL
Telefon: 971 60 936



Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	52	48	2 Hytter som er nytta som personalbustad. 2 soverom og oppholdsrom.
Sum bygning:	52	48	

Kommentar areal

BYGNINGEN ER IKKJE OPPMÅLT, AREAL ER HENTA FRÅ TIDLEGARE TAKSTRAPPORT OG ER SÅLEIS RETTLEIANDE.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Hytter er oppført av brakkeseksjonar som vart ombygde og utvida i 1984.
Bygningane har generelt enkel standard og vert nytta som bustad for personalet.
Det er reg. noko setningsskade spesielt på eine hytta. Reparasjon er pårekneleg.

Andre forhold:

Standard Bygning har enkel standard.

Tilstand Den eine hytta har ein del setningsskade som bør rettast.

Energirelaterte forhold Det er ikkje framlagd opplysningar om energimerking.
Det er krav om energimerking av næringsareal og bustadareal i samband med sal og utleige.
Med omsyn til bygningen sin alder og konstruksjon må ein pårekna at bygget vil bli vurdert i einav dei lågare energiklassar.

3.4.4 Aneks-vaskerom-lager

Bygningsdata



Byggeår: 1970 Kilde: Antatt

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	49	44	Lager, vaskerom
2. etasje	49	46	Sengerom
Sum bygning:	98	90	

Matrikkel: Gnr 70: Bnr 1 (fnr: 1)
Kommune: 4641 AURLAND KOMMUNE
Adresse: Stemmerdalsvegen 3, 5745 AURLAND

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18, 6856 SOGNDAL
Telefon: 971 60 936



Kommentar areal

BYGNINGEN ER IKKJE OPPMÅLT, AREAL ER HENTA FRÅ TIDLEGARE TAKSTRAPPORT OG ER SÅLEIS RETTLEIANDE.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Anneks er oppført over to plan. Lager og vaskerom i 1. etg. og sengerom i 2. etg.
1. etg. er utført i pussa leca, (noko skade på murpuss).
Over 1. etg. ligg det trebjelkelag. Plassbygd bindingsverk og plassbygd saltakkonstruksjon tekka med papp.
Enkle vindauge med noko fuktskade. Enkelt åpent el. anlegg frå byggjeår.

Andre forhold:

Standard	Bygningen har generelt enkel standard.
Vedlikehold	Det må påreknast noko generelt vedlikehald både ute og inne.
Energirelaterte forhold	Det er ikkje framlagd opplysningar om energimerking. Det er krav om energimerking av næringsareal og bustadareal i samband med sal og utleige. Med omsyn til bygningen sin alder og konstruksjon må ein pårekna at bygget vil bli vurdert i einav dei lågare energiklassar.
Kommentar	Det er generelt små vindauge i alle soverom som ikkje stettar krav til lysinfall på alle rom samt at vindauge ikkje tenar som rømningsveg. Ang. rømning vert det vist til eigen brannrapport frå SOS Brannconsult AS

Matrikkel: Gnr 70: Bnr 1 (fnr: 1)
 Kommune: 4641 AURLAND KOMMUNE
 Adresse: Stemmerdalsvegen 3, 5745 AURLAND

Bygg og Taksering AS
 Navarsetevegen 18, 6856 SOGNDAL
 Telefon: 971 60 936



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Turisthytte											
-Turisthytte m/tilleggsbygg											
Ny drivar	1	1 stk	475 000	475 000	1/2027	12/2037	100	475 000	475 000	1/2038	100
Sum:			475 000						475 000		
Total:			475 000						475 000		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Turisthytte											
-Turisme											
Ny drivar	1	1 stk	475 000	475 000	1/2027	12/2037	100	475 000	475 000	1/2038	100
Sum:			475 000						475 000		
Total:			475 000						475 000		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Spesiell eiendom med eit godt potensiale. Den seianre tid har det vore noko auke i trafikken.

Leiepriser utleieobjekter

Leieinntektene er stipulerte utifrå framlagde reknskap for drift av eiendommen. Berekninga er gjort utifrå bygningsmassen sin pårekelege relevans i utleigemarkedet. Leiegeprisane vil variere i høve leigeareala sin storleik, standard og det generelle leigemarkedet i området.

Markedsutsikter

Eiendommen ligg i eit mykje brukt turområde i Aurlandsdalen. Det er venta auke i trafikken dei kommande åra grunna stenging av Lærdalstunellen.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²
Sum				
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	Enhet	Kr./enhet	Enhet	Kr./enhet
Turisthytte m/tilleggsbygg	1	475 000	1	475 000
Sum		475 000		475 000
Total		475 000		475 000

Matrikkel: Gnr 70: Bnr 1 (fnr: 1)
Kommune: 4641 AURLAND KOMMUNE
Adresse: Stemmerdalsvegen 3, 5745 AURLAND

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18, 6856 SOGNDAL
Telefon: 971 60 936

**Inntektsoverskudd**

Inntekter (overført)		475 000
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Festeavgift	30 000	
Eigar sin andel FDV kostand	75 000	105 000
Eiendommens inntektsoverskudd		370 000

Matrikkel: Gnr 70: Bnr 1 (fnr: 1)
 Kommune: 4641 AURLAND KOMMUNE
 Adresse: Stemmerdalsvegen 3, 5745 AURLAND

Bygg og Taksering AS
 Navarsetevegen 18, 6856 SOGNDAL
 Telefon: 971 60 936



5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	13 043,0 m ²
Sum areal:	13 043,0 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	600 000
Verdi tomt:	600 000

5.2 Teknisk verdi

Turisthytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	16 500 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	9 000 000	
Sum teknisk verdi – Turisthytte		7 500 000

Steinhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	600 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	500 000	
Sum teknisk verdi – Steinhus		100 000

Hytter, 2 like

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	1 200 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	690 000	
Sum teknisk verdi – Hytter, 2 like		510 000

Aneks-vaskerom-lager

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	1 500 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	1 100 000	
Sum teknisk verdi – Aneks-vaskerom-lager		400 000

Sum teknisk verdi bygninger		8 510 000
------------------------------------	--	------------------

Matrikkel: Gnr 70: Bnr 1 (fnr: 1)
 Kommune: 4641 AURLAND KOMMUNE
 Adresse: Stemmerdalsvegen 3, 5745 AURLAND

Bygg og Taksering AS
 Navarsetevegen 18, 6856 SOGNDAL
 Telefon: 971 60 936



5.3 Kontantstrømsanalyse

Metode: Marknadsverdien er basert på noverdien av netto kontantstrøm over ein periode på 10 år, med tillegg av restverdien sin nåverdi.
 Kontantstrømanalyse er sett for 10 år, rekna frå 01.01.2027.
 Leigeinntektene er stipulerte. FDV-kostnaden er eigaren sin forventade kostnad ved utleige, basert på ei normalfordeling mellom drift og eigedomsselskap.
 Inflasjonen er basert på pengepolitikken, som har lagt opp til at årleg vekst i konsumprisane vil vere ca 2 prosent over tid.
 Kostnadsutviklinga vert sett til 2%, det samme som inflasjonsmålet.
 I risikovurderinga er det tatt omsyn til det avvikele inflasjonen i seinare tid har hatt i høve til inflasjonsmålet som er lagt til grunn.
 Realavkastningskravet er basert på 10 års nullkupongrenter, som er ein dagleg vurdering av estimerte verdier basert på observerte effektive renter på statskassaveksler og statsobligasjoner, med tillegg for inflasjon og eigedommen sin forretningsmessige risiko.
 Eigedommen sin forretningsmessige risiko er oppbygd av fire element:
 Renterisiko som vert fordelt på rente og inflasjon.
 Objektrisiko som syner påreknede risiko som ligg i investering av denne eigedommen, med tanke på attraktivitet, eigedommen si plassering m.m.
 Marknadsrisiko som syner påreknede risiko i utleiepotensial og leieprisar for denne eigedommen.
 Eigdomsrisiko som reflekterer tilhøve ved bygningen og eigedommen, mht tilstand og framtidige miljø- og energikrav.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,52 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,52 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	8,52 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	105 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,52 %	År:	2027
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	10,52 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:	

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2027	475 000	105 000			370 000	370 000
2028	484 500	107 100			377 400	341 477
2029	494 190	109 242			384 948	315 152
2030	504 074	111 427			392 647	290 857
2031	514 155	113 655			400 500	268 435
2032	524 438	115 928			408 510	247 741
2033	534 927	118 247			416 680	228 643
2034	545 626	120 612			425 014	211 017
2035	556 538	123 024			433 514	194 749
2036	567 669	125 485			442 184	179 736
Nåverdi av resultat, sum:						2 647 807

Vedlegg

Matrikkel: Gnr 70: Bnr 1 (fnr: 1)
Kommune: 4641 AURLAND KOMMUNE
Adresse: Stemmerdalsvegen 3, 5745 AURLAND

Bygg og Taksering AS
Navarsetevegen 18, 6856 SOGNDAL
Telefon: 971 60 936



Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	5 189 956
	1 908 776
2 647 807	4 556 583

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	2 647 807	4 556 583
--	------------------	------------------

Meklarhuset Sogn AS



Egenerklæring

Stemmerdalsvegen 3, 5745 AURLAND

21 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Stemmerdalsvegen 3

Postadresse

Stemmerdalsvegen 3

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra november 2018 til d.d.

Informasjon om selger

Selger

Kvakestad, Solveig

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

**Våtrom**

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

3 dusjrom totalrenovert med membran, fliser, avlukker, tilsammen 8 dusjer. Badet på rom 1 der eier har bodd, nybygd med 1 dusj, toalett, servant / skap, flislagt.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Stavesvingen røyr og flis AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tette laftet tommervegg mot sør, der det drev inn snø.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bjørn Vike

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



4.2.2 **Årstall**
2021

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt tak over kjøkken, resepsjon og spisesal.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tormod Underdal

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
2019

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nye vinduer i gamlesta mot vest.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Lasse Solberg

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I kjelleren kan det komme inn vann / snø når det er voldsom nedbør. Det er avtalt med snekker at det skal rettes opp samtidig med at det byttes vinduer i høst.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
2019



8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Grøftet rundt kommen med borebrønn, siden det kom overvann inn i brønnen.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flåm minigraverservice

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt hoved-sikringsskap, nytt mindre sikringsskap to nye normalladere for elbil.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektroservice Hallingdal

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Borebrønn

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tett og deformert avløpsrør fra annekset.


13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Gravd opp og byttet ødelagt avløpsrør fra annekset.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Stavesvingen røyr og flis

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Vegg og vindu ved resepsjon og på motsatt side i spisesal er deformert og to vinduer er sprukket, sannsynligvis pga vekten av det forrige taket (torv). Vinduer er bestilt og har gjort avtale med snekker om at vinduene skal byttes og skjevhetene rettes opp. Det vinduet som er verst blir tatt for vinteren. Resten på vårparten for ny sommersesong.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

**19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det hender at mus kommer inn konstruksjonen og en sjelden gang i kjeller.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I rom 6 var det vanninntrengning og mye jordslag bak en panelt vegg. Panelet ble revet ned, rommet tørket opp, og nytt panel satt opp. Det er dessuten bygget tak over plattingen ute så vannet blir ledet vekk og ikke kommer videre inn på rommet.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

**Andre opplysninger**

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Boligen er en turisthytte / et næringsbygg, og utleiedelen er 16 gjesterom.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Inger Solveig Kvakestad

Date

2026-10-21

Identification

 **bankID** Inger Solveig Kvakestad



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Resultatregnskap 2024

Steinbergdalshytta Drift AS



Resultatregnskap

Driftsinntekter	2024	2023
Salgsinntekt		
3000 Salgsinntekt varer, høy mva-sats	489 931,10	0,00
3010 Salgsinntekt egenproduserte varer, høy mva-sats	41 496,80	0,00
3020 Salgsinntekt tjenester, høy mva-sats	389 418,89	0,00
3030 Salgsinntekt varer, middels mva-sats	20 825,90	0,00
3040 Salgsinntekt egenproduserte varer, middels mva-sats	752,18	0,00
3050 Salgsinntekt tjenester, lav mva-sats	1 644 731,04	0,00
3090 Viderefakturerte utlegg, høy mva-sats	5 088,00	0,00
3100 Salgsinntekt varer, fritatt for mva	2 600,00	0,00
Sum salgsinntekt	2 594 843,91	0,00
Annen driftsinntekt		
3900 Annen driftsrelatert inntekt	28 888,10	0,00
Sum annen driftsinntekt	28 888,10	-
Sum driftsinntekter	2 623 732,01	0,00

Driftskostnader	2024	2023
Varekostnad		
4000 Råvarer og halvfabrikata	86 104,76	0,00
4030 Råvarer og halvfabrikata, middels mva-sats	380 218,63	0,00
4300 Varer for videresalg	161 822,09	0,00
4330 Varer for videresalg, middels mva-sats	9 164,60	0,00
4390 Endring i varer for videresalg (kun varetelling)	-21 369,14	0,00
4500 Innleid arbeidskraft, fremmedytelse og underentreprenør	38 060,41	0,00
4550 Innleid arbeidskraft, fremmedytelse og underentreprenør, opplysningspliktig	19 062,95	0,00
4600 Emballasje og pakker	259,40	0,00
Sum varekostnad	673 323,70	0,00
Lønnskostnad		
5001 Lønn til ansatte	1 134 677,62	0,00
5092 Feriepenger	119 936,44	0,00
5401 Arbeidsgiveravgift	122 243,97	0,00
5405 Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	12 713,27	0,00
5919 Trekk kantinekostnader ansatte	-89 037,00	0,00
5950 Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	21 150,00	0,00
Sum lønnskostnad	1 321 684,30	-
Avskrivning på varige driftsmidler		
6011 Avskrivning på transportmidler	14 400,00	0,00
Sum avskrivning på varige driftsmidler	14 400,00	-
Annen driftskostnad		
6100 Frakt, transportkostnad og forsikring ved utsending av varer	250,00	0,00
6200 Strøm og brensel til produksjon (ved, gass, fyringsolje, kull og annet brensel)	6 080,00	0,00
6300 Leie lokale	253 106,25	0,00
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	18 547,06	0,00
6341 Strøm og oppvarming av lokaler	99 661,59	0,00
6399 Annen kostnad lokaler	3 670,47	0,00
6420 Leie datasystemer	2 354,00	0,00

Vedlegg

6490	Annen leiekostnad	2 268,80	0,00
6500	Verktøy og utstyr	835,20	0,00
6540	Møbler, interiør og annet inventar	20 540,20	0,00
6551	Data, telefon og andre kontormaskiner	6 365,48	0,00
6553	Programvare	25 149,54	0,00
6560	Bedriftens forbruksmateriell (ikke kontorrekvisita)	1 886,40	0,00
6590	Annet driftsmateriale	2 972,00	0,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	23 588,00	0,00
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	22 100,86	0,00
6705	Regnskapshonorar	48 409,63	0,00
6795	Andre eksterne arbeidstimer (Fremmedytelse), ikke opplysningspliktig	800,00	0,00
6800	Kontorrekvisita	1 139,20	0,00
6901	Telefon- og mobilabonnement	4 371,75	0,00
6907	Internett og annen data- og telekommunikasjon	15 255,37	0,00
7001	Drivstoff transportmiddel	275,08	0,00
7100	Bilgodtgjørelse, etter satser (opplysningspliktig)	280,00	0,00
7140	Reisekostnad fra faktura eller kvittering	279,32	0,00
7300	Salgskostnad	10 050,00	0,00
7321	Reklamekostnad	8 567,93	0,00
7400	Kontingent, med skattefradrag	2 000,00	0,00
7410	Kontingent, uten skattefradrag	4 079,05	0,00
7430	Gave, uten skattefradrag	1 600,00	0,00
7500	Forsikringskostnad	31 005,00	0,00
7740	Øreavrunding	-41,19	0,00
7770	Bank- og kortgebyr	80 140,46	0,00
7798	Annen kostnad med skattefradrag	6 736,52	0,00
7799	Annen kostnad uten skattefradrag	6 173,98	0,00
Sum annen driftskostnad		710 497,95	-
Sum driftskostnader		2 719 905,95	0,00
Driftsresultat		-96 173,94	0,00

Finanskostnader	2024	2023
Annen rentekostnad		
8154 Renter/provisjon kassekreditt	10,00	0,00
8155 Rentekostnad leverandørgjeld	213,01	0,00
8159 Annen rentekostnad	623,00	0,00
Sum annen rentekostnad	846,01	-
Annen finanskostnad		
8160 Valutatap (disagio)	156,18	0,00
Sum annen finanskostnad	156,18	-
Sum finanskostnader	1 002,19	-
Netto finans	-1 002,19	0,00
Resultat før skatt	-97 176,13	0,00
Årsresultat	-97 176,13	0,00
Overføringer og disponeringer	2024	2023
Overføringer til/fra annen egenkapital		
8961 Overføringer annen egenkapital	0,00	0,00
Sum overføringer til/fra annen egenkapital	0,00	0,00
Udekket tap		
8990 Overføringer udekket tap	-97 176,13	0,00
Sum udekket tap	-97 176,13	-
Sum overføringer og disponeringer	-97 176,13	-

Resultatregnskap 2025

Steinbergdalshytta Drift AS



Resultatregnskap

Driftsinntekter	2025	2024
Salgsinntekt		
3000 Salgsinntekt varer, høy mva-sats	758 082,17	489 931,10
3010 Salgsinntekt egenproduserte varer, høy mva-sats	5 141,20	41 496,80
3020 Salgsinntekt tjenester, høy mva-sats	183 482,22	389 418,89
3030 Salgsinntekt varer, middels mva-sats	2 226,22	20 825,90
3040 Salgsinntekt egenproduserte varer, middels mva-sats	0,00	752,18
3050 Salgsinntekt tjenester, lav mva-sats	2 356 287,10	1 644 731,04
3090 Viderefakturerte utlegg, høy mva-sats	0,00	5 088,00
3100 Salgsinntekt varer, fritatt for mva	0,00	2 600,00
3120 Salgsinntekt tjenester, fritatt for mva	5 500,00	0,00
3200 Salgsinntekt varer, unntatt for mva	1 000,00	0,00
Sum salgsinntekt	3 311 718,91	2 594 843,91
Annen driftsinntekt		
3900 Annen driftsrelatert inntekt	7 522,13	28 888,10
Sum annen driftsinntekt	7 522,13	28 888,10
Sum driftsinntekter	3 319 241,04	2 623 732,01

Vedlegg

Driftskostnader	2025	2024
Varekostnad		
4000 Råvarer og halvfabrikata	5 751,25	86 104,76
4030 Råvarer og halvfabrikata, middels mva-sats	468 414,54	380 218,63
4300 Varer for videresalg	186 010,50	161 822,09
4330 Varer for videresalg, middels mva-sats	0,00	9 164,60
4390 Endring i varer for videresalg (kun varetelling)	-13 760,82	-21 369,14
4500 Innleid arbeidskraft, fremmedytelse og underentreprenør	33 525,86	38 060,41
4550 Innleid arbeidskraft, fremmedytelse og underentreprenør, opplysningspliktig	18 306,47	19 062,95
4600 Emballasje og pakker	-1 897,60	259,40
Sum varekostnad	696 350,20	673 323,70
Lønnskostnad		
5001 Lønn til ansatte	1 303 346,87	1 134 677,62
5092 Feriepenger	132 941,47	119 936,44
5401 Arbeidsgiveravgift	138 783,11	122 243,97
5405 Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	14 091,79	12 713,27
5919 Trekk kantinekostnader ansatte	-82 242,00	-89 037,00
5950 Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	6 965,00	21 150,00
5991 Annen personalkostnad, uten skattefradrag	700,00	0,00
Sum lønnskostnad	1 514 586,24	1 321 684,30
Avskrivning på varige driftsmidler		
6011 Avskrivning på transportmidler	0,00	14 400,00
6017 Avskrivning på inventar	13 000,00	0,00
Sum avskrivning på varige driftsmidler	13 000,00	14 400,00
Annen driftskostnad		
6100 Frakt, transportkostnad og forsikring ved utsending av varer	520,00	250,00
6200 Strøm og brensel til produksjon (ved, gass, fyringsolje, kull og annet brensel)	0,00	6 080,00
6300 Leie lokale	171 000,00	253 106,25
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	57 755,20	18 547,06
6341 Strøm og oppvarming av lokaler	101 632,93	99 661,59

6399	Annen kostnad lokaler	4 328,26	3 670,47
6420	Leie datasystemer	1 284,00	2 354,00
6490	Annen leiekostnad	1 231,20	2 268,80
6500	Verktøy og utstyr	0,00	835,20
6540	Møbler, interiør og annet inventar	30 452,62	20 540,20
6551	Data, telefon og andre kontormaskiner	558,00	6 365,48
6553	Programvare	14 659,39	25 149,54
6560	Bedriftens forbruksmateriell (ikke kontorrekvisita)	5 271,12	1 886,40
6590	Annet driftsmateriale	18 347,65	2 972,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	72 776,01	23 588,00
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	30 460,22	22 100,86
6705	Regnskapshonorar	45 297,20	48 409,63
6795	Andre eksterne arbeidstimer (Fremmedytelse), ikke opplysningspliktig	0,00	800,00
6800	Kontorrekvisita	3 564,80	1 139,20
6860	Møte, kurs, oppdatering o.l., med skattefradrag	4 000,00	0,00
6901	Telefon- og mobilabonnement	11 727,39	4 371,75
6907	Internett og annen data- og telekommunikasjon	161,97	15 255,37
6940	Porto på brev ol. sendt fra bedriften	130,40	0,00
7001	Drivstoff transportmiddel	0,00	275,08
7100	Bilgodtgjørelse, etter satser (opplysningspliktig)	178,50	280,00
7140	Reisekostnad fra faktura eller kvittering	2 030,29	279,32
7300	Salgskostnad	1 300,00	10 050,00
7321	Reklamekostnad	4 391,32	8 567,93
7400	Kontingent, med skattefradrag	3 755,00	2 000,00
7410	Kontingent, uten skattefradrag	7 187,31	4 079,05
7430	Gave, uten skattefradrag	0,00	1 600,00
7500	Forsikringskostnad	-1 658,00	31 005,00
7601	Royalties og lisensavgift	670,00	0,00
7740	Øreavrunding	-5,30	-41,19
7770	Bank- og kortgebyr	66 899,14	80 140,46
7798	Annen kostnad med skattefradrag	6 511,00	6 736,52

Vedlegg

7799 Annen kostnad uten skattefradrag	2 949,97	6 173,98
Sum annen driftskostnad	669 367,59	710 497,95
Sum driftskostnader	2 893 304,03	2 719 905,95
Driftsresultat	425 937,01	-96 173,94
Finansinntekter	2025	2024
Annen renteinntekt		
8051 Renteinntekt bankinnskudd	6 495,00	0,00
Sum annen renteinntekt	6 495,00	-
Sum finansinntekter	6 495,00	0,00
Finanskostnader	2025	2024
Annen rentekostnad		
8154 Renter/provisjon kassekreditt	0,00	10,00
8155 Rentekostnad leverandørgjeld	19,77	213,01
8159 Annen rentekostnad	78,00	623,00
Sum annen rentekostnad	97,77	846,01
Annen finanskostnad		
8160 Valutatap (disagio)	1,04	156,18
Sum annen finanskostnad	1,04	156,18
Sum finanskostnader	98,81	1 002,19
Netto finans	6 396,19	-1 002,19
Resultat før skatt	432 333,20	-97 176,13
Årsresultat	432 333,20	-97 176,13
Overføringer og disponeringer	2025	2024
Udekket tap		
8990 Overføringer udekket tap	432 333,20	-97 176,13
Sum udekket tap	432 333,20	-97 176,13
Sum overføringer og disponeringer	432 333,20	-97 176,13

BRANNTTEKNISK VURDERING



PROSJEKTNUMMER	18148
PROSJEKTNAMN	Steinbergdalen turisthytte
OPPDRAAGSGIVER	Solveig Kvakestad
DATO	31.10.2018
REVISJON	
UTFØRT AV	Torfinn Slåtto
KONTROLLERT AV	Atle M Strandos
VEDLEGG	BD-1, BD-2, BD-3 – med tiltak

1 – BAKGRUNN

Steinbergdalen turisthytte har stått tomt noen år. Nå vil ny eier åpne opp for bruk som turisthytte igjen. SOS brannconsult er engasjert for å gjøre branntekniske vurderinger av bygningene.

2 – GRUNNLAG

Det er gjennomført befarig i lokalene og utarbeidet branntekniske tegninger. Bygningen er av eldre årgang, og det er ikke behov for ombygginger eller bruksendring i forbindelse med ny oppstart. Forebyggendeforskriften sier at slike bygninger skal oppgraderes til nivå for Byggeforskrift 1985. Det er dette regelverket som ligger til grunn for våre vurderinger.

Vi vurderer det slik at bygningen kan plasseres i bygningsbrannklasse 3 tilsvarende dagens brannklasse 1. Da har vi regnet bare to tellende etasjer og kontor/sov en halv etasje over kjøkken bør dermed ikke benyttes til annet enn lager.

Det vurderes som krevende å etablere sprinkleranlegg på grunn av vannforsyningen.

3 – BRANNTTEKNISK VURDERING

Det legges inn relevante utdrag fra Byggeforskrift 1985 i rammer.

:22 Branncelleinndeling

Hvert gjesterom skal utgjøre egen branncelle.

:33 Tekniske rom

Heismaskinrom, ventilasjonsrom, søppelrom for felles søppelnedkast og fyrrom skal være branncelle A 60 for brann innenfra.

Gjesterommene fungerer ikke som egne brannceller. Dørene mot korridor har ingen formell klassifisering og brannmotstanden er dermed svært usikker. Disse dørene bør byttes til dører med brannmotstand EI₂30S_a. Også skillevegger mot andre gjesterom og korridor er noe usikker med tanke på brannmotstand. Her er det nødvendig med grundigere undersøkelser for å finne ut om det er nødvendig med tiltak for å oppnå klasse B30.

Teknisk rom i kjeller har mangelfullt etasjeskille mot etasjen over. Dette er delvis et åpent bjelkelag. Nødvendig tiltak er å isolere bjelkelaget med steinull og kle med 2 lag 13 mm gipsplater på undersiden. Dette kan være noe krevende på grunn av mye elektrisk opplegg.

:24 Rømningsveg

:241 Rømningsveg

Fra branncelle skal det være uhindret adgang til to rømningsveger utført etter kap. 30:7.

Minst ett vindu i soverom skal utformes slik at det kan brukes som rømningsveg i tillegg til de to andre (se 30:76).

Avstand mellom trappene i soveavdelingen skal være høyst 60 m.

Dør fra branncelle skal ligge mellom trappene med høyst 30 m til nærmeste trapp i bygningsbrannklasse 1 og 2, og høyst 15 m i bygningsbrannklasse 3. Dog kan rom legges til del av rømningsveg som ikke ligger mellom trappene når avstand til nærmeste trapp er høyst 7 m.

Bygning med inntil 8 etasjer og med golv inntil 22 m over terreng skal ha minst to lukkede trapperom.

Bygning med flere enn 8 etasjer eller med golv mer enn 22 m over terreng, skal minst ha to branntrygge trapperom.

Den fri bredden av trappen skal være minst 1,20 m i rekkverkets høyde. I bygning med inntil 50 senger kan en av trappene ha en minste bredde på 1 m.

Korridor som er lengre enn 30 m skal deles med flammestoppende dør F 15 S i avstander høyst 30 m.

Dør i rømningsveg skal kunne åpnes innenfra uten bruk av nøkkel.

:242 Belysning og merking av rømningsveg

Rømningsveg skal ha ledelys. Det skal være henvisningsskilt og markeringsbelysning over dør i rømningsveg (se 30:77).

Tabell 30:75 Dør i rømningsveg

Plassering av dør	Bygningsbrannklasse	
	1 og 2	3 og 4
branncelle – åpent trapperom	B 30 S	B 30 S
korridor – lukket trapperom	B 30 SellerF 30 S	B 30 SellerF 30 S
korridor/sluse – branntrygt trapperom	A 60 S	
røykfritt trapperom – fri luft	A 60 S	
korridor – fri luft (i kombinasjon med røykfritt trapperom)	B 30	
branncelle – korridor	B 30	B 15

:73 Bredde i rømningsveg

Fri bredde i rømningsveg skal minst være 10 mm pr. person og ikke mindre enn 900 mm.

De fleste av rommene i U.etasje har utgang til korridor. Rom 1 har utgang til gang/trapp som er åpen opp til kjøkken/spiserom. Rommene har ikke vindu som er egnet for rømning. Vi mener det er nødvendig å gjennomføre tiltak for at korridoren får utgang i begge ender. I tillegg må det etableres et brannskille mot lokalene i etasjen over.

Spisesal, stue og kjøkken har en utgang direkte til det fri. I tillegg er det utgang til det fri via vindfang. Dette vurderer vi som akseptabelt.

Rom 20 har utgang til korridor med en rømningsretning og utgang via vindfang. Her bør det etableres ny utgang til det fri fra korridor.

Rom 21-24 har også bare utgang til korridor med en rømningsretning og trapp til korridor i 1.etasje. Her kan situasjonen bedres ved å etablere dør fra korridor og utvendig trapp til terreng. Vi vurderer

det som akseptabelt med åpen trapp som en del av rømningskorridor. Det er relativt få rom som sokner til disse korridorene og rømningssituasjonen blir ikke vesentlig forverret på grunn av at korridorene ligger på to plan.

Annekset har seks rom som har utgang til korridor med bare en rømningsretning. Her er det kort avstand til utgang for alle rom (maks 6,5 m). Det er vanlig å akseptere korridor med en rømningsretning inntil 7 m. Dermed vurderer vi situasjonen som akseptabel med eksisterende utgang.

:25 Slokkingsredskap

I bygning med trykkvann skal det i hver etasje ved hvert trapperom eller utgang være en brannslange med tilstrekkelig lengde til å nå inn i hvert rom. Bygningsrådet kan kreve særskilt opplegg for brannsløkking.

Hvis trykkvannet er avhengig av elektrisk pumpe, skal denne ha egen kurs.

Bygningsrådet kan kreve håndsløkkingsapparater.

Bygningen har pulverapparater, men ingen brannslanger. Hvis vannforsyningen er for dårlig for brannslanger, må det etableres rikelig med håndslukkere. Vi har registrert 8 pulverapparat men ingen i annekset. Totalt bør det være ca 15 apparat i lokalene. På kjøkken bør det være et CO₂-apparat.

Tabell 30:42 Klednings og overflaters branntekniske klasse

Bygningsbrannklasse	1	2	3	4
Innvendig overflate	In1	In2	In2	In2
Utvendig overflate	Ut1	Ut1	Ut2	Ut2
Innvendig kledning	K1	K1	K2	K2
Utvendig kledning	K1	K1	K2	K2
<i>Særkrav for rømningsveg:</i>				
Innvendig overflate	In1	In1	In1	In1
Innvendig kledning	K1-A	K1-A	K1	K1

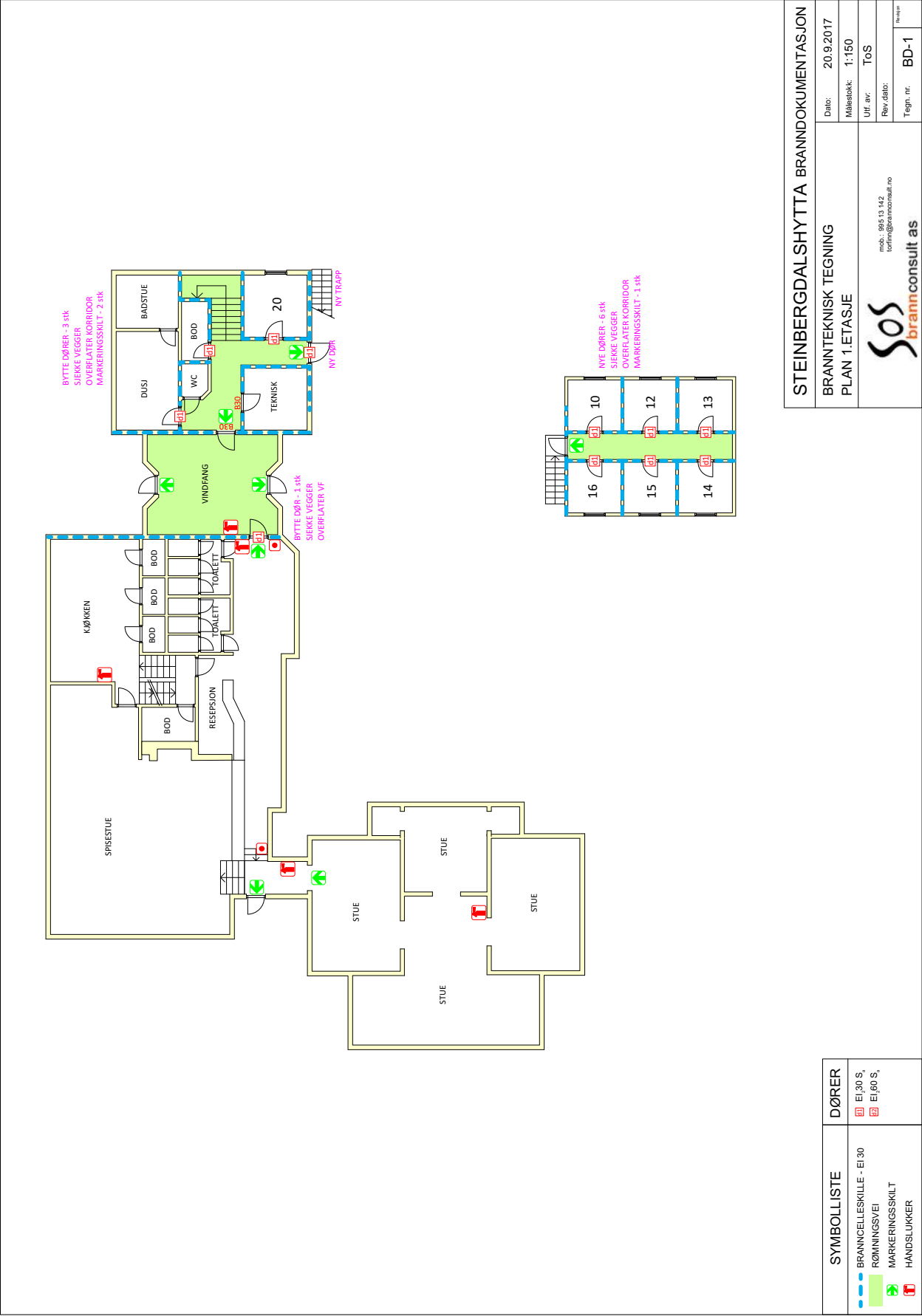
Alle korridorer er kledd med trepanel. Dette er ikke i samsvar med krav. En løsning kan være å behandle trekledning på vegger og i tak med en spesiell type maling eller lakk.

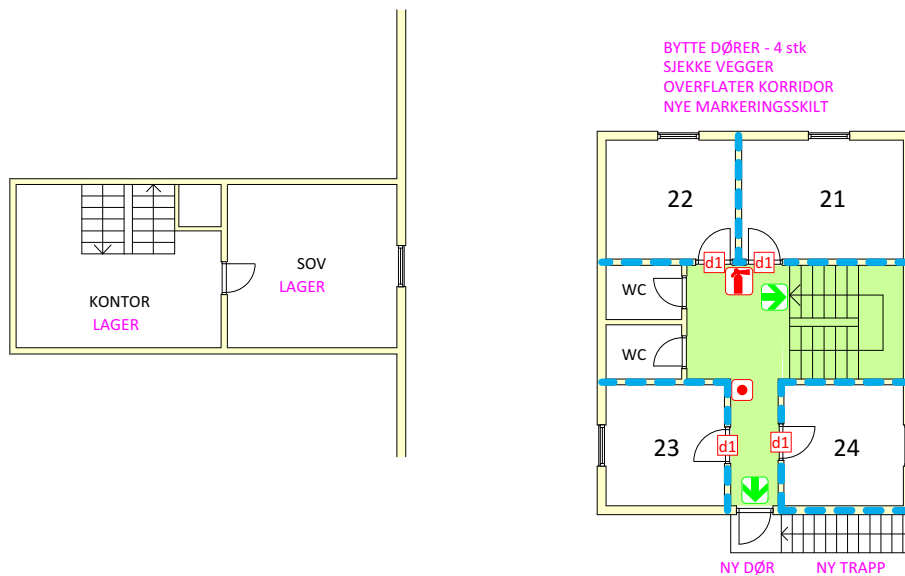
Bygningen er utstyrt med brannalarmanlegg. Det må sikres at anlegget dekker hele bygningen (kategori 2). Før bygningen tas i bruk må anlegget kontrolleres og evt utbedres. Det er nødvendig med årlig fagkyndig kontroll av brannalarmanlegg, ledesystem og slokkeutstyr.

4 – KOSTNADSVURDERING

Kostnadsvurderingen er forholdsvis grov, og er basert på erfaringstall.

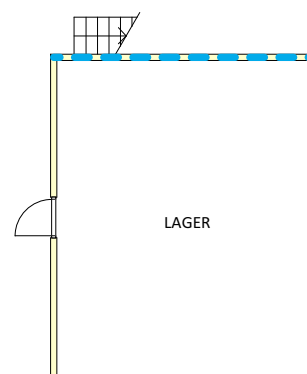
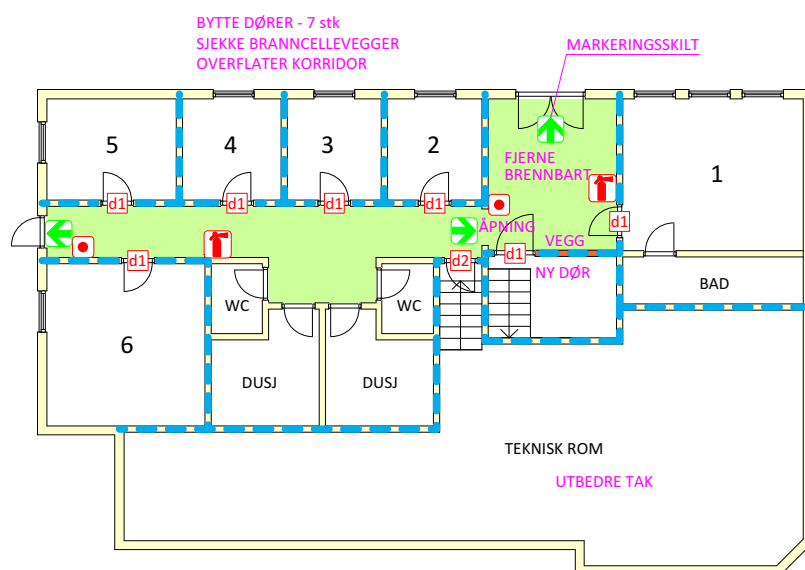
Tiltak	Antall	Enhetspris	Kostnad
Bytte dører til rom	19	13000	247000
Nye dører m/riving	2	15000	30000
Nye trapper	1	50000	50000
Ny vegg EI30	6	2000	12000
Ny dør i ny vegg	1	10000	10000
Utbedring tak teknisk rom	70	1700	119000
Overflater korridor	350	500	175000
Markeringsskilt	6	2500	15000
Branncellevegger	RS		100000
Byggesøknad/rådgiver	RS		40000
			798000





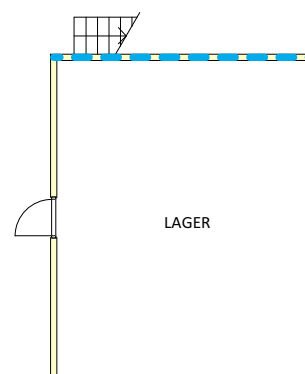
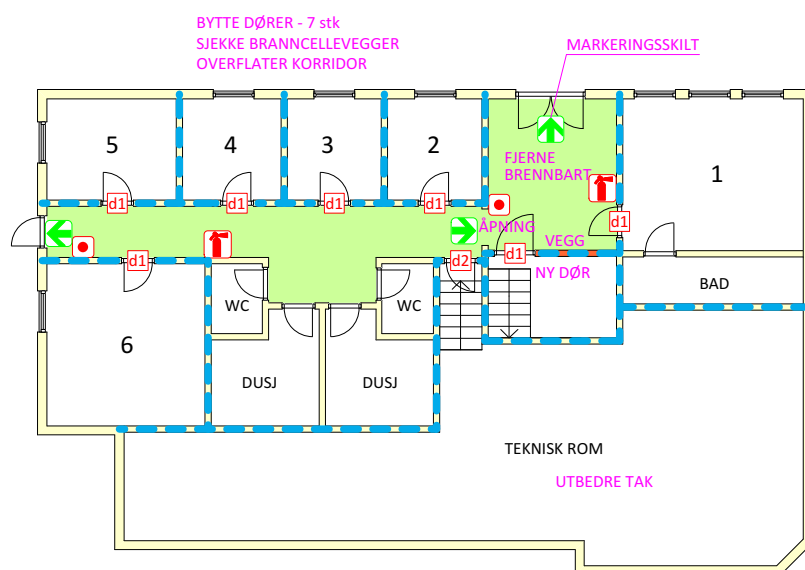
SYMBOLLISTE	DØRER
	EI₃₀ S_a EI₆₀ S_a
	BRANNCELLESKILLE - EI 30
	RØMNINGSVEI
	MARKERINGSSKILT
	HÅNDSLUKKER

STEINBERGDALSHYTTA BRANNDOKUMENTASJON		
BRANNTTEKNISK TEGNING PLAN 2.ETASJE	Dato:	20.9.2017
	Målestokk:	1:150
 mob.: 995 13 142 torfinn@brannconsult.no	Utf. av:	ToS
	Rev.dato:	
	Tegn. nr.	BD-2
		Revisjon

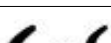


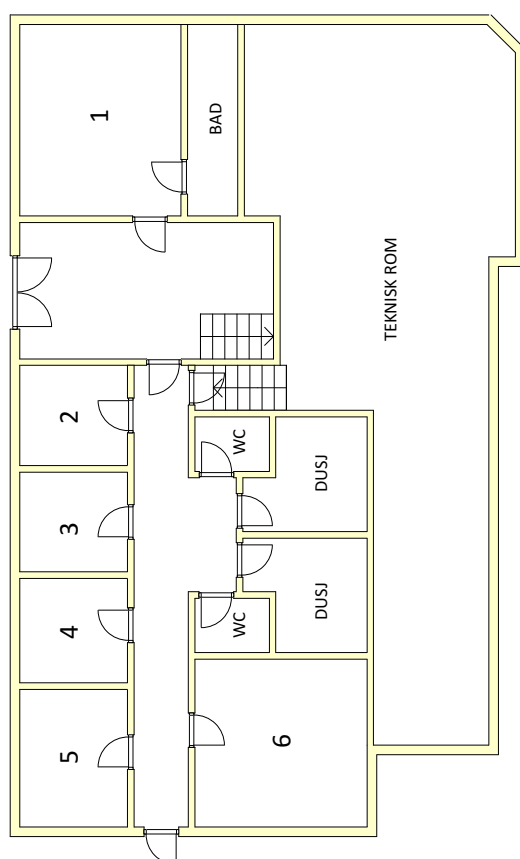
SYMBOLLISTE		DØRER
	BRANNCHELLESKILLE - EI 30	 EI 30 S _a
	RØMNINGSVEI	 EI 60 S _a
	MARKERINGSSKILT	
	HÅNDSLUKKER	

STEINBERGDALSHYTTA BRANNDOKUMENTASJON	
BRANNTÉKNISK TEGNING PLAN U.ETASJE	Dato: 20.9.2017
	Målestokk: 1:150
 mob.: 995 13 142 torfinn@brannconsult.no	Utf. av: ToS
	Rev.dato:
	Tegn. nr. BD-3 Revisjon

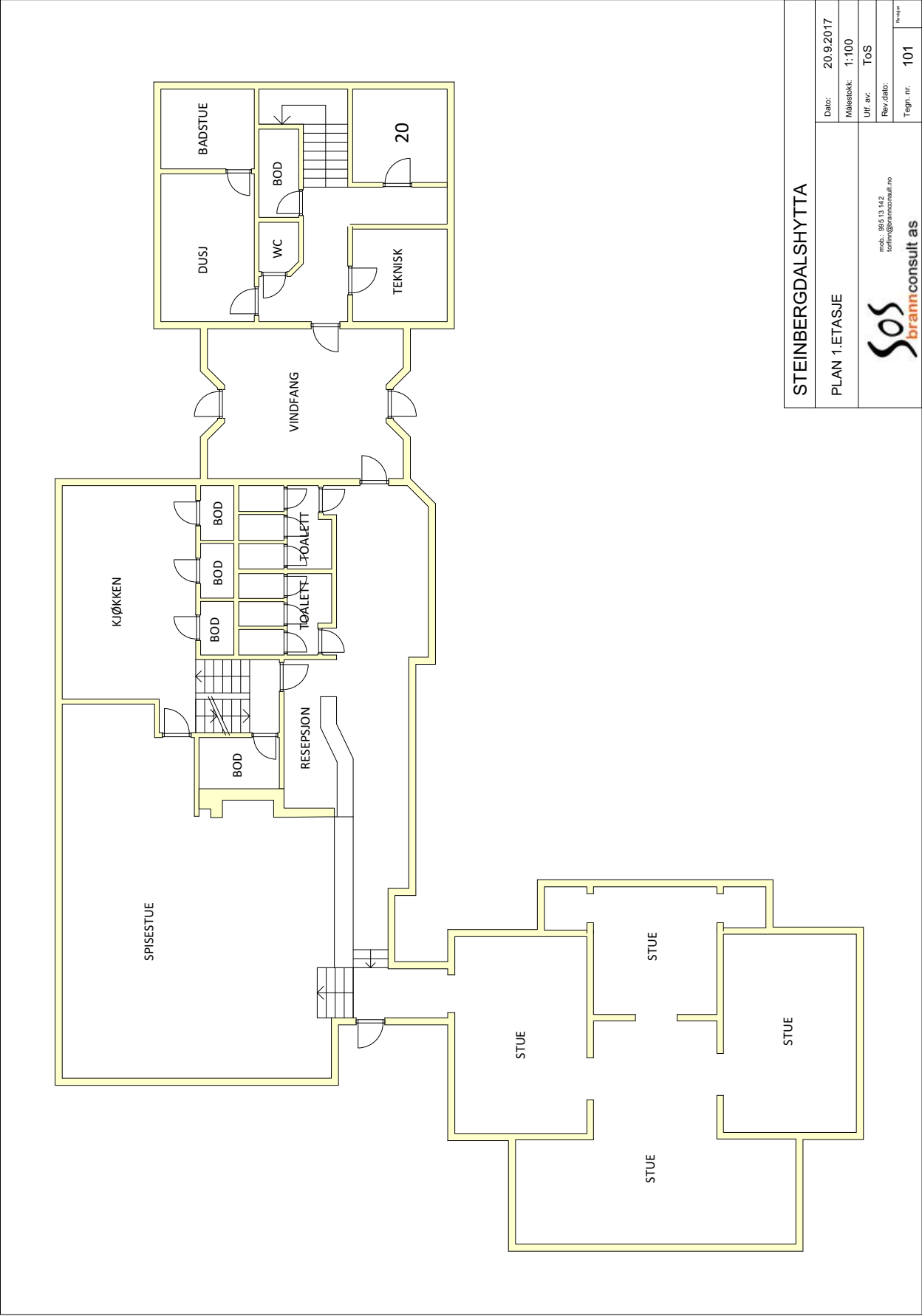


SYMBOLLISTE		DØRER
	BRANNCHELLESKILLE - EI 30	 EI 30 S _a
	RØMNINGSVEI	 EI 60 S _a
	MARKERINGSSKILT	
	HANDSLUKKER	

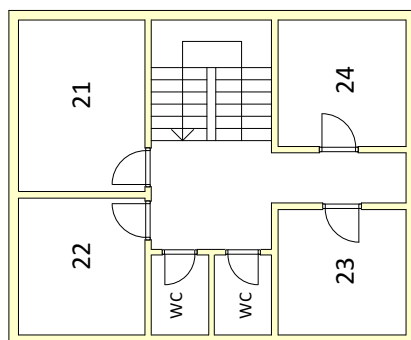
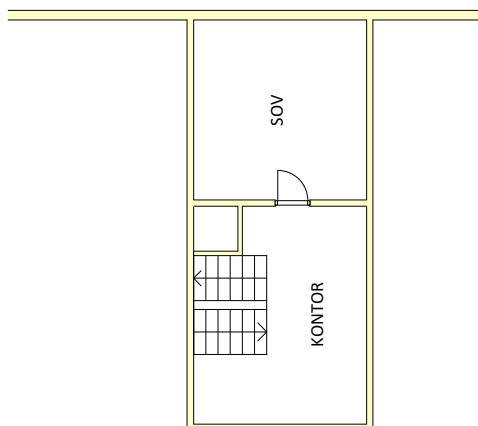
STEINBERGDALSHYTTA BRANNDOKUMENTASJON	
BRANNTEKNISK TEGNING PLAN U.ETASJE	Dato: 20.9.2017
	Målestokk: 1:150
 mob.: 995 13 142 torfinn@brannconsult.no	Utf. av: ToS
	Rev.dato:
	Tegn. nr. BD-3 Revisjon:



STEINBERGDALSHYTTA	
PLAN UETASJE	Date: 20.9.2017 Målestokk: 1:100 Uff av: ToS Rev.dato: Teg. nr. 103 Prosjekt 



STEINBERGDALSHYTTA		Dato:	20.9.2017
PLAN 1. ETASJE		Målestokk:	1:100
 mob.: 995 13 142 torfinn@brannconsult.no		Utf. av:	ToS
		Rev. dato:	
		Tegn. nr.	101



STEINBERGDALSHYTTA

PLAN 2. ETASJE

SOS
brannconsult as

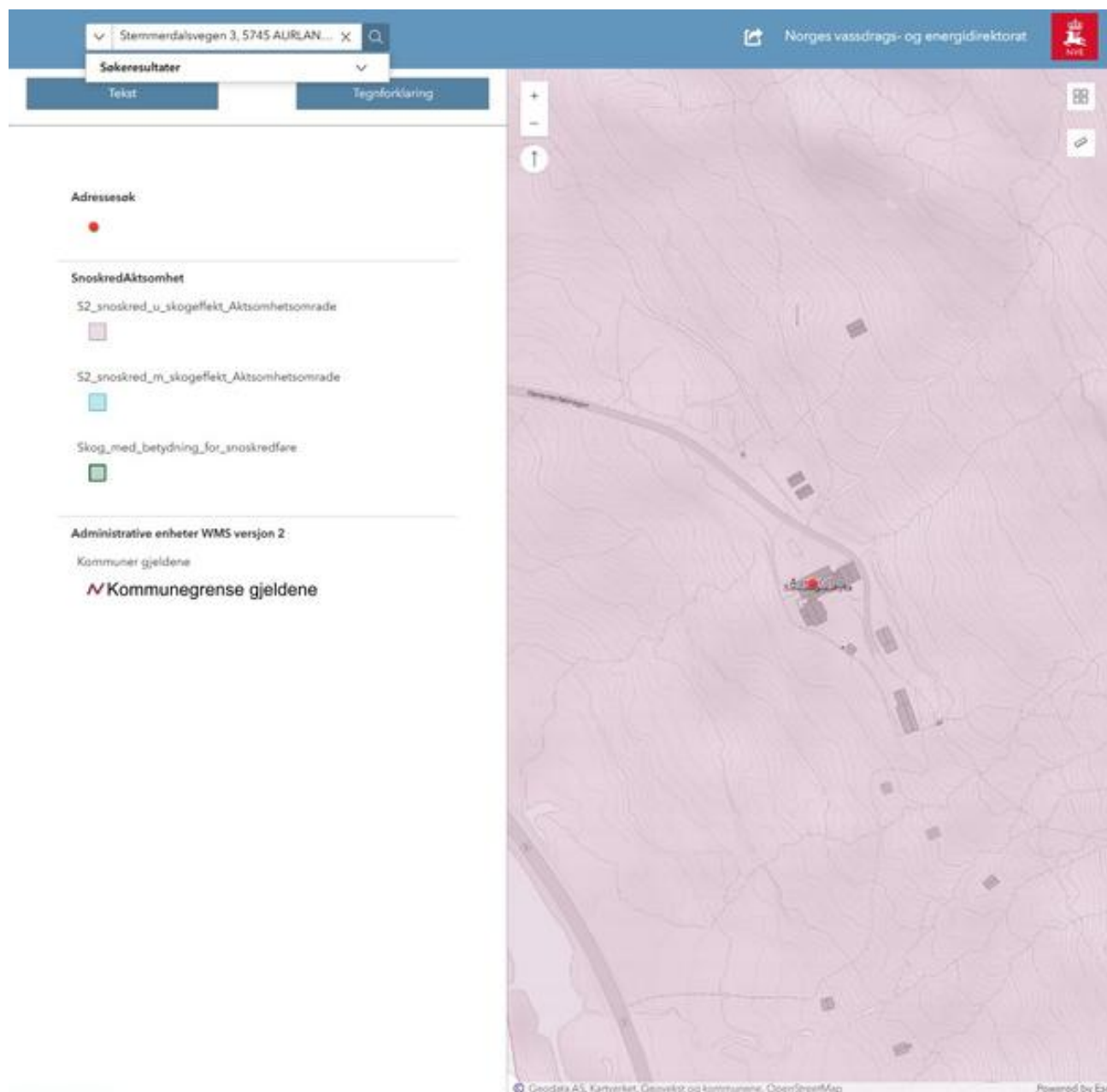
mob.: 995 13 142
torfinn@brannconsult.no

Dato:	20.9.2017
Målestokk:	1:100
Utf. av:	ToS
Rev. dato:	
Tegn. nr.	102

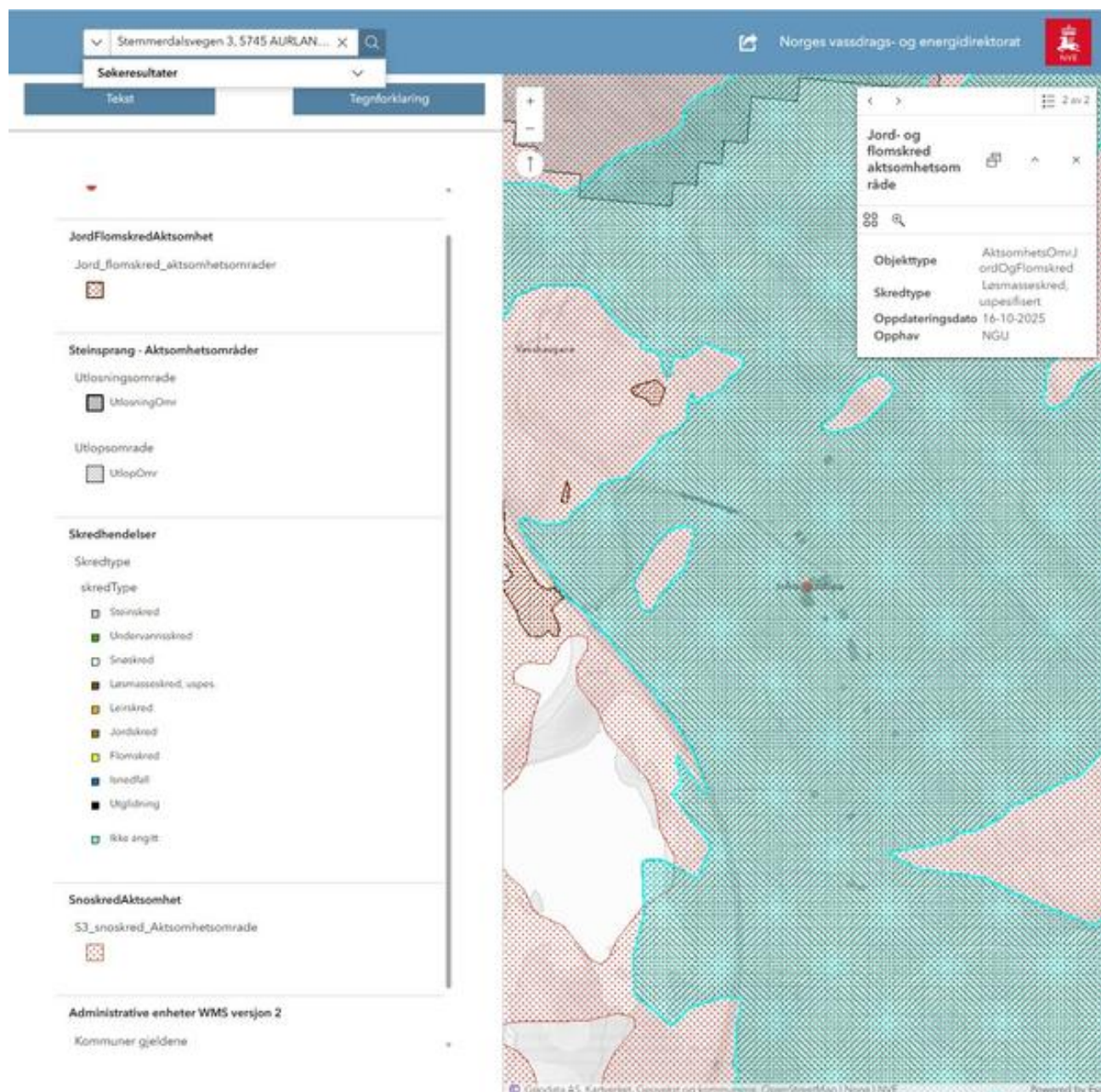
 Mer informasjon om eiendommenEiendomsforhold Adresser (2) Bygninger (6)

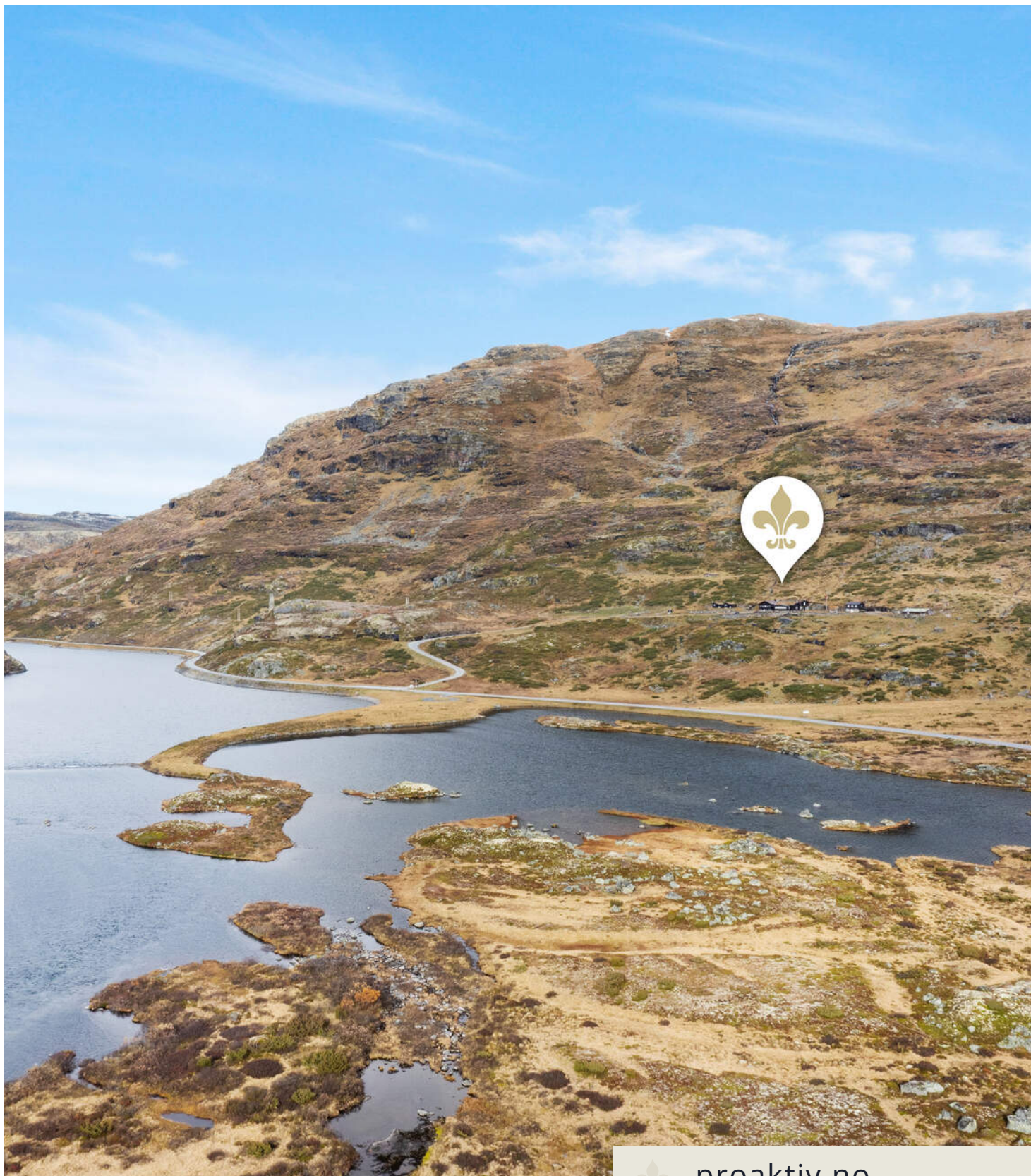
Alle 						
Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
9953531	524 - Camping/utleiehytte	Tatt i bruk	Nei	Nei	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Ingen opplysninger registrert
9953558	524 - Camping/utleiehytte	Tatt i bruk	Nei	Nei	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Ingen opplysninger registrert
177254371	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Ja	Nei	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Ingen opplysninger registrert
177254398	524 - Camping/utleiehytte	Tatt i bruk	Nei	Nei	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Ingen opplysninger registrert
177254401	524 - Camping/utleiehytte	Tatt i bruk	Nei	Nei	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Ingen opplysninger registrert
177254428	524 - Camping/utleiehytte	Tatt i bruk	Ja	Nei	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Ingen opplysninger registrert
Bygninger på eiendommen  						

Teiger (1)



Vedlegg





proaktiv.no



Jan Rune Årøy
Eigedomsmeklar MNEF
950 44 240
jan@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sogn

Trolladalen 30, 6856 SOGNDAL, 950 44 240, sogn@proaktiv.no