# UGGEN 50

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Informasjon fra Hol kommune
Tinglyste dokumenter
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Uggen 50, 3593 USTAOSET
HOL kommune
gnr. 54, bnr. 102

**Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 94 m²**



**Befaringsdato:** 21.09.2024 **Rapportdato:** 08.10.2024 **Oppdragsnr.:** 20498-1062 **Referansenummer:** NS1709

**Autorisert foretak:** Takstingeniør Gisle Dyngeland AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

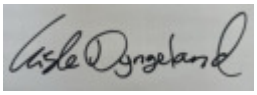
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

**Rapportansvarlig**



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

# 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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.

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

# 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen holder en lav standard hvor det må forventes og påregnes en del utgifter til vedlikehold etter dagens standard.
Elektrisk anlegg anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Når man leser rapporten er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.
Der det gis tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse samt et kostnads estimat.
Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 484 49 798, eller e-post: post@takst-gd.no

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

**Fritidsbolig - Byggeår: 1974**

Gå til side

UTVENDIG

Taktekking:
Taktekking av impregnert takbord

Besiktiget:
Fra opphøyet terreng.

Taket er ikke fysisk inspisert da det ikke foreligger tilstrekkelig sikring.

Nedløp og beslag:
Trerenner
Beslag av nyere tid rundt pipe.

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbygg i senere tid.
Fasade/kledning:
Liggende trekledning.

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Takkonstruksjon:
Antatt plassbygget tak-sperr fra byggeår.

Vinduer
Type:
Koblete vinduer.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2009 i del ved tilbygg.
Bod/vedbod enkel glass.

Dører:
Malt hovedytterdør av eldre type.
Isolert bod dør fra år 2023.

Terrasse:
Utgang fra bod/vedbod.
Underlag av understøttete bjelker med dekke av terrassebord.

Gå til side

INNVENDIG

# Beskrivelse av eiendommen

Overflater
Gulv: Furugulv

Vegger: Trepanel

Himling: Trepanel

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i
overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder
hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.
Gulv mot grunn:

Type:
Trebjelkelag fra byggeår samt trebjelkelag fra år 2009.

Radon:
Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.

Pipe og ildsted:
Fritidsboligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Ukjent årstall ved etablering av bad.

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon
Overflater vegger og himling
Vegger:
Panel

Himling:
Panel
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 30mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse
Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Frittstående toalett
-Dusjkabinett montert nytt i år 2024

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.
Ventilasjon:
Det er naturlig ventilering.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Bod/vaskerom tilliggende bad, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
0 vektprosent.

Bad 2
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg i dusjsone samt panel på resterende vegger.

Himling:
Tak av panel med innfelt downlights.
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 35mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse
Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med servant
-Frittstående toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

# Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Bod/vaskerom tilliggende bad, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
9,6 vektprosent.

Vaskerom
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Tilstandsgraden er satt hovedsakelig ut fra forhold som alder/forventet levetid (i tillegg til evt beskrevne avvik).
Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle bad som er fra 1997 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid)
Rommet er opplyst om å fungere med dagens løsning.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Tilliggende våtrom 2 steder, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
0 vektprosent og 9,6 vektprosent

Gå til side

KJØKKEN

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Profilerte fronter

Benkeplate: Heltre benkeplate

Hvitevarer:
- Frittstående komfyr
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøleskap

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert høye fuktverdier innvendig i kjøkkenskap ved vask eller på gulv ved vask og oppvaskmaskin på befaringsdagen.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

# Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør og noe kobber

Rør-i-rør system:
Besiktiget ved bod/vaskerom montert direkte på vegg.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og
åpningsvinduer.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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 forenklede og begrensede
kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og
mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig
kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.
-Kurser:
10 amper:  5stk.
13 amper:  1stk.
16 amper:  2stk

Branntekniske forhold: Batteri røykvarslere og brannslukningsapparat

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere. Det antas byggegrunn av fjell

Drenering:
Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser
kontrollert (tilgang).
Det er ikke opplyst om problemer ei heller om utført arbeid med
dreneringen.
Dreneringen antas da å være fra byggeåret, og utført i henhold til
praksis på tidspunktet.

Grunnmur og fundament:
Bygningen har betonggrunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Avløpsledning:
Avløpsrør av plast fra ukjent årstall, tilknyttet septiktank.

Vannledning:
Vannledning av plast fra ukjent årstall, tilknyttet privat grunnboret brønn

Septiktank:
Septiktank av betong av ukjent alder.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

### Fritidsbolig

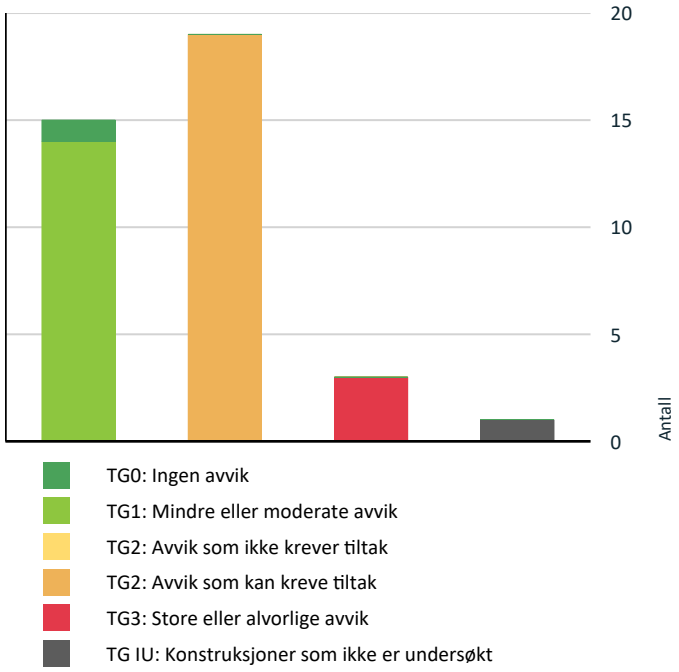
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger, men areal på rom i tilbygg stemmer ikke overens med oppmålte mål.
Det antas at tilbygg er blitt bygget større en tegninger viser.
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

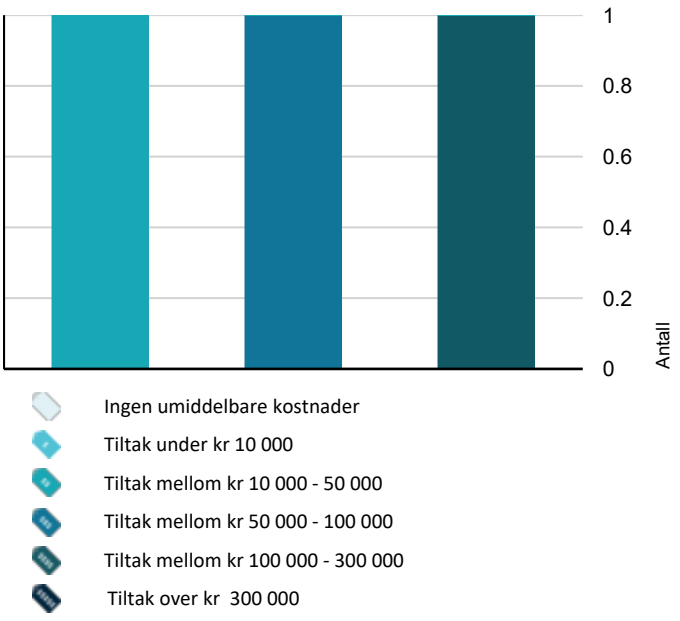
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

# Sammendrag av boligens tilstand


| | |
|---|---|
| **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Septiktank** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**
1974

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**
Fritidsbolig

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Det må påregnes vedlikehold og oppgradering til dagens standard.

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 2009 | Tilbygg | Det foreligger igangsettingstillatelse av ferdig utført tilbygg, men det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. |

## UTVENDIG

### TG IU Taktekking

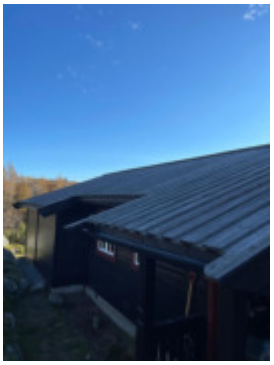
*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

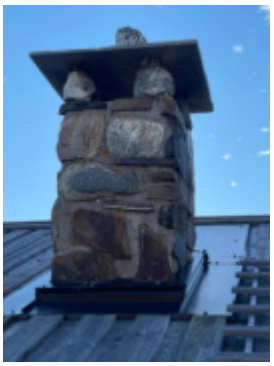
Taktekking:
Taktekking av impregnert takbord

Besiktiget:
Fra opphøyet terreng.

Taket er ikke fysisk inspisert da det ikke foreligger tilstrekkelig sikring.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





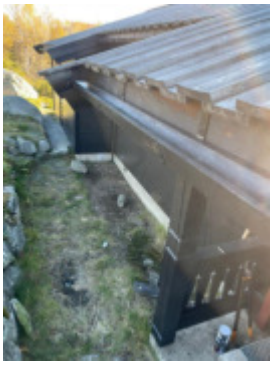
### TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag:
Trerenner
Beslag av nyere tid rundt pipe.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



### TG 2 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbygg i senere tid.
Fasade/kledning:
Liggende trekledning.

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Offentlig informasjon

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det må etableres bedre lufting for å tilfredsstille dagens krav.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

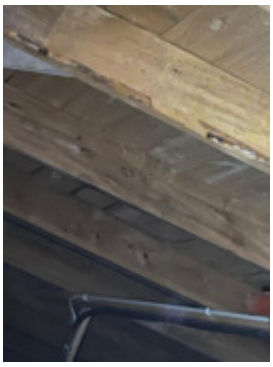
*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon:
Antatt plassbygget tak-sperr fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Undertaket er misfarget.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Undertaket har noe misfarger enkelte steder.

**Konsekvens/tiltak**
• Lufting/ventilering bør forbedres.



## TG 3 Vinduer

Vinduer
Type:
Koblete vinduer.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2009 i del ved tilbygg.
Bod/vedbod enkel glass.

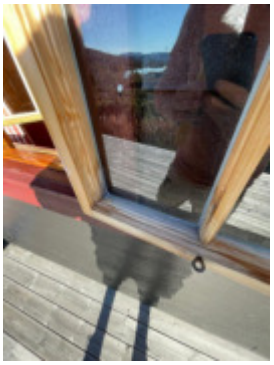
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

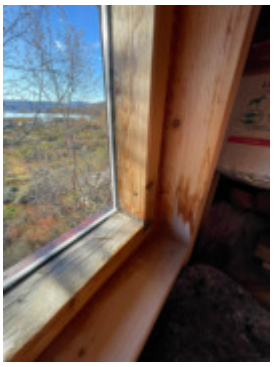
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kondensering over lengre tid medfører fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
Jevnlig vedlikehold trengs på eldre vinduer.
Vinduer i bod/vedbod må påregnes å byttes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**





## TG 2 Dører

Dører:
Malt hovedytterdør av eldre type.
Isolert bod dør fra år 2023.

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Karmene på hovedytterdør er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse:
Utgang fra bod/vedbod.
Underlag av understøttete bjelker med dekke av terrassebord.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Det er ikke montert rekkverk.
Det er påvist at terrasse/dekke har noe sprekker.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Tekkingen må skiftes/utbedres.
• Tiltak:

Nivåforskjeller større enn 0,5 m fra balkong/terrasse til grunn eller annet underliggende nivå antas å utgjøre en fare for skade på person ved fall og må derfor sikres.
Det må påregnes noe vedlikehold av terrassebord/dekke.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Overflater
Gulv: Furugulv

Vegger: Trepanel

Himling: Trepanel

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn:

Type:
Trebjelkelag fra byggeår samt trebjelkelag fra år 2009.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Offentlig informasjon

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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





## TG 3 Radon

Radon:
Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Rekvirent opplyser om måling med eget elektrisk utstyr.
Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



### TG 2 Pipe og ildsted

Pipe og ildsted:
Fritidsboligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Boligen har 1 avvik i tilsynsrapport brann og feier.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tiltaket er utbedret, men ikke meldt inn.
Dokumentasjon påkreves for å lukke avviket.



### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Ukjent årstall ved etablering av bad.

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

### ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater vegger og himling
Vegger:
Panel

Himling:
Panel

### ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 30mm.

### ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsning er passert, kan det være aktuelt at denne må byttes ut, men tidpunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Badet fungerer slik det er i dag.

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Frittstående toalett
-Dusjkabinett montert nytt i år 2024

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilering.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Rekvirent

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Elektrisk vifte bør tilkobles strøm for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

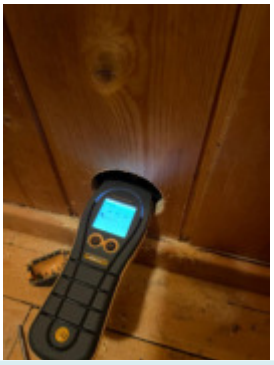
## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Bod/vaskerom tilliggende bad, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
0 vektprosent.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør



ETASJE > BAD 2

## Generell

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD 2

## TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg i dusjsone samt panel på resterende vegger.

Himling:
Tak av panel med innfelt downlights.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD 2

## TG 1 Overflater Gulv

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 35mm.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE > BAD 2

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsning er passert, kan det være aktuelt at denne må byttes ut, men tidpunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Badet fungerer slik det er i dag.



ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med servant
-Frittstående toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD 2

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD 2

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Bod/vaskerom tilliggende bad, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
9,6 vektprosent.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør



ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Tilstandsgraden er satt hovedsakelig ut fra forhold som alder/forventet levetid (i tillegg til evt beskrevne avvik).
Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle bad som er fra 1997 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid)
Rommet er opplyst om å fungere med dagens løsning.

**Vurdering av avvik:**

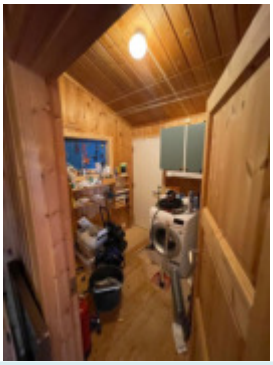
# Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

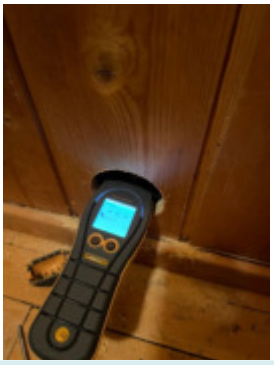
Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Tilliggende våtrom 2 steder, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
0 vektprosent og 9,6 vektprosent

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør





## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Profilerte fronter

Benkeplate: Heltre benkeplate

Hvitevarer:
- Frittstående komfyr
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøleskap

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert høye fuktverdier innvendig i kjøkkenskap ved vask eller på gulv ved vask og oppvaskmaskin på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er påvist at overflater er noe slitt.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Overflater trenger vedlikehold.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Bryter på ventilator mangler

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Bryter må etableres for å lukke avviket.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør og noe kobber

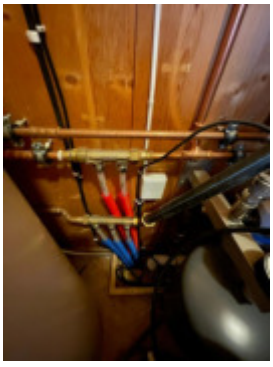
Rør-i-rør system:
Besiktiget ved bod/vaskerom montert direkte på vegg.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på det eldre anlegget.



## TG 1 Avløpsrør

Type:
Synlig avløpsrør av plast ved luke i gulv ved tilbygg.

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk stikk tilkobling som tilkobling av strøm til varmtvannstank.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## TG 2 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.
-Kurser:
10 amper: 5stk.
13 amper: 1stk.
16 amper: 2stk

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

**Spørsmål til eier**

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja Det foreligger samsvarserklæring fra HTR elektro som gjelder installasjon ved tilbygg m/bad og soverom.**
   **Rehabelitering av sikringsskap.**
   **Ny varmekabler på eksisterende bad.**

# Tilstandsrapport

**Ombygging av istallasjon for vannpumpe og VVB.**

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**Inntak og sikringsskap**

3. 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?
   **Ja Det er utført kontroll av det elektriske anlegget 14.08.2023. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Rapporten er likevel ingen garanti/godkjenning for at anlegget er feilfritt. For en slik godkjenning anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.**

**Generell kommentar**

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Det anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.







## 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

Branntekniske forhold: Batteri røykvarslere og brannslukningsapparat

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



## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere. Det antas byggegrunn av fjell

## TG 2 Drenering

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

Drenering:
Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser kontrollert (tilgang).
Det er ikke opplyst om problemer ei heller om utført arbeid med dreneringen.
Dreneringen antas da å være fra byggeåret, og utført i henhold til praksis på tidspunktet.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er ikke informert om problemer ved drenering.
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundament:
Bygningen har betonggrunnmur.

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har noe sprekkdannelser enkelte steder.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger
Avløpsledning:
Avløpsrør av plast fra ukjent årstall, tilknyttet septiktank.

Vannledning:
Vannledning av plast fra ukjent årstall, tilknyttet privat grunnboret brønn

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 2 Septiktank

Septiktank:
Septiktank av betong av ukjent alder.

**Vurdering av avvik:**
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



# 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

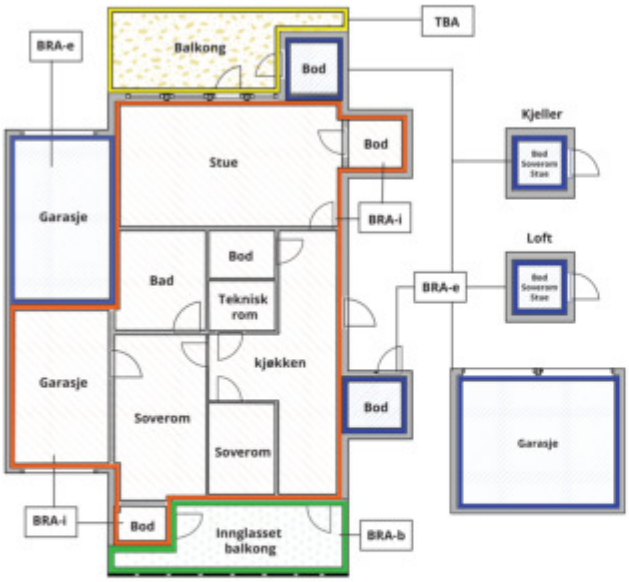
## Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 94 | | | 94 | |
| **SUM** | **94** | | | | |
| **SUM BRA** | **94** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | Entré , Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bad 2, Soverom 4, Vaskerom , Bod | | |

**Kommentar**

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger tegninger, men areal på rom i tilbygg stemmer ikke overens med oppmålte mål.
Det antas at tilbygg er blitt bygget større en tegninger viser.
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Rørlegger firma har utført vedlikehold av rørkobling på det minste og eldste badet i 2023.

Diverse egeninnsats er blitt utført i fritidsboligen over tid.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Fritidsbolig** | 87 | 7 |

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.9.2024 | Gisle Knoph Dyngeland | Takstingeniør |
| | Lydia Elspa Bosanquet Ulvedal | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3330 HOL | 54 | 102 | | 0 | 2702 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Uggen 50

**Hjemmelshaver**
Ulvedal Lydia Elspa Bosanquet, Ulvedal Per Walter, Sandanbråten Stein

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Uggen er en liten halvøy som ligger ca. 3,5 km vest for Ustaoset sentrum, på sørsiden av RV. 7. Uggen er et etablert område for fritidsboliger.
Ski- og turterreng i umiddelbar nærhet og videre innover i fjellet.

15min kjøring til Geilo sentrum.
Ved Geilo sentrum er det handle muligheter som shopping, dagligvare, apotek, vinmonopol, kafe og restauranter.
Gode bussforbindelser og tog fra Geilo stasjon.

Geilo ble i 2008 utpekt som nasjonalparklandsby, og er et av fem tettsteder i Norge.
Fine ski og turmuligheter i umiddelbar nærhet. I nærområdet finnes også treningsstudio og badeanlegg på Vestlia Resort, hestesenter, golfbaner, alpinanlegg og
over 500 km oppkjørte og velpreparerte langrennsløyper som høyfjellsløyper, eller løyper i skjermet skogsterreng.
En rekke idretts muligheter ved Geilo IL.
Geilo og omegn er velkjent og godt egnet for fritidsfiske.

### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei, gjennom bom og videre via private stikkvei.
For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

### Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.
Eiendommen har ikke vannmåler
Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett
Eiendommen har septiktank
Det er ikke etablert utslipp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til Fritidsbebyggelse.
Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 for Hol kommune er under revidering. Planforslaget har vært på 1. gangs høring.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For detaljert reguleringsplan se www.hol.kommune.no/ eller kontakt Hol kommune.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat naturtomt. Oppstillingsplass ved privat vei og gruslagt sti opp til fritidsbolig.
Rekvirent opplyser om veilag som holder veien om sommer og vinter mot en årlig sum.

### Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk.

Konferer megler for detaljer.

## Siste hjemmelsovergang

| År | Kommentar |
|---|---|
| 2023 | Kilde Eiendomsverdi |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF skadeforsikring | 1348176 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 20.09.2024 | | Gjennomgått | | Nei |

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/NS1709

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---|
| **Oppdragsnummer** | 315240160 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse** | Uggen 50 | | |
| **Postnummer** | 3593 | **Poststed** | USTAOSET |

**Er det dødsbo?** ☐ Ja ☒ Nei

**Salg ved fullmakt?** ☐ Ja ☒ Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?** ☒ Ja ☐ Nei

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Når kjøpte du boligen?** | 2023 | **Hvor lenge har du bodd i boligen?** | 1år4mnd |

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?** ☐ Ja ☒ Nei

| | | | |
|---|---|---|---|
| **I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?** | IF | **Polise/avtalenr.** | 1348176 |
| **Selger1fornavn** | Lydia E Bosanquet | **Selger1etternavn** | Ulvedal |
| **Selger2fornavn** | Per Walter | **Selger2etternavn** | Ulvedal |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar: Rørlegger fikset en liten lekkasje i en kobling på eldste bad. Sjekket armaturer på vask. Vi koblet ned dusj for montering av kabinett.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Den lille ovnen er ikke godkjent. vi har montert en forenklet brannvegg, men ikke bedt om godkjenning. Har ikke benyttet peisen-

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det er noen skjevheter.

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☒ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 20.09.2024

| | |
|---|---|
| Hvis ja, beskrivelse | Vi har fanget mus i ytre bod utenfor vaskerom. Vi har ikke sett tegn til mus inne i hytten. |

**9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

| | |
|---|---|
| Kommentar | |

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

☒ Nei ☐ Ja

| | |
|---|---|
| Kommentar | |

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

| | |
|---|---|
| Kommentar | |

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

| | |
|---|---|
| Kommentar | Vi haroppgradert etpar lamper til LED med WAGO klemmer. |

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

☐ Nei ☒ Ja

| | |
|---|---|
| Hvis Ja, når, hva og av hvem | Tilsyn 14.08.2023, ved Hallingdal Kraftnett |

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja

| | |
|---|---|
| Kommentar | |

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

☒ Nei ☐ Ja

| | |
|---|---|
| Kommentar | |

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☒ Ja

| | |
|---|---|
| Hvis ja, beskrivelse | Vi antar at Kommunens arealplan 2014-2025 er moden for oppdatering. |

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

| | |
|---|---|
| Kommentar | |

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?**

☒ Nei ☐ Ja

| | |
|---|---|
| Kommentar | |

**20. Er det foretatt radonmåling?**

☐ Nei ☒ Ja

| | |
|---|---|
| Kommentar | Egen måling med eget elektrisk utstyr. |
| Når | 2023 |
| Verdi | 975 bq/m2 |

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

| | |
|---|---|
| Kommentar | |

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 20.09.2024

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

**25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**Tilleggskommentar**

**Boligselgerforsikring**

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.09.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Ulvedal, Per Walter

---

*Signert av*

Ulvedal, Lydia E Bosanquet

---

*Signert av*

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.09.2024

# INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

# Matrikkelbrev

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

| | |
|---|---|
| Kommune: | 3330 - HOL |
| Gårdsnummer: | 54 |
| Bruksnummer: | 102 |

| | |
|---|---|
| Utskriftsdato/klokkeslett: | 23.09.2024 kl. 14:46 |
| Produsert av: | Atle Kleivdal |
| Attestert av: | Hol kommune |

## Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering 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. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

## Matrikkelenhet

| | |
|---|---|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn: | ARNEBU |
| Etableringsdato: | 19.03.1976 |
| Skyld: | 0,01 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Nei |

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 54 / 102 | 2 702 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 020662 | SANDANBRÅTEN STEIN | | HEGGEODDEN 20<br>1389 HEGGEDAL | 1 / 1 |
| Fester | | 170774 | ULVEDAL LYDIA E BOSANQUET | | REPELEN 13<br>5239 RÅDAL | 1 / 2 |
| Fester | | 151269 | ULVEDAL PER WALTER | | REPELEN 13<br>5239 RÅDAL | 1 / 2 |

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 6707610 | 444060 | | 2 702 m2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2024 | Tinglyst | 01.01.2024 | smatmynd | 01.01.2024 |
| Omnummerering | | Omnummerert til:<br>Omnummerert fra: | 3330 - 54/102<br>3044 - 54/102 | | |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020 | Tinglyst | 01.01.2020 | smatmynd | 01.01.2020 |
| Omnummerering | | Omnummerert til: 3044 - 54/102<br>Omnummerert fra: 0620 - 54/102 | | | |
| Skylddeling | 19.03.1976 | | | | |
| Skylddeling | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0620 - 54/7 | -2 900 | |
| | | Mottaker | 0620 - 54/102 | 2 900 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Forretning over eksisterende matrikkelenhet | 27.01.2010 | | | 0620vov | 27.01.2010 |
| Annen forretningstype | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Berørt | 0620 - 54/7 | 0 | |
| | | Berørt | 0620 - 54/86 | 0 | |
| | | Berørt | 0620 - 54/102 | 0 | |
| Forretning over eksisterende matrikkelenhet | 20.01.2010 | | | 0620vov | 20.01.2010 |
| Annen forretningstype | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Berørt | 0620 - 54/7 | 0 | |
| | | Berørt | 0620 - 54/95 | 0 | |
| | | Berørt | 0620 - 54/102 | 0 | |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status | Tinglysing<br>Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Forretning over eksisterende matrikkelenhet | 23.12.2008 | | | 0620kla | 23.12.2008 |
| Feilretting | | | | | |
| Feilføring | | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Berørt | 0620 - 54/6 | 0 |
| Berørt | 0620 - 54/7 | 0 |
| Berørt | 0620 - 54/102 | 0 |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. | Nord | Øst | Kretser | | | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Uggen | 1171 | 50 | | | Grunnkrets | 0211 | Fjellet | Nei |
| | | | | | | Stemmekrets: | 7 | Geilo | |
| | | | EUREF89 UTM Sone 32 | | | Kirkesokn: | 04080403 | Geilo | |
| | | | | 6707628 | 444073 | Postnr.område: | 3593 | USTAOSET | |
| | | | | | | Tettsted: | | | |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 12 429 959 | Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | |
| **Løpenr:** | | Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: | |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet: | 97 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | |
| | Nord: 6707628 Øst: 444073 | Bruksareal totalt: | 97 | Avløp: | | Tatt i bruk: | |
| Bygningsendringskode: | | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bygningstype: | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol | Bruttoareal annet: | 0 | | | Ferdigattest: | |
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bruttoareal totalt: | 0 | | | | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | Alternativt areal: | 0 | | | | |
| Energikilder: | | Alternativt areal 2: | 0 | | | | |
| Oppvarming: | | | | | | | |

### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 97 | 97 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1171 Uggen 50 | H0101 | Fritidsbolig | 97 | 1 | Ikke kjøkken | 0 | 0 | 54/102 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 12 429 959 | | Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | | |
| **Løpenr:** | 1 | | Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: | 17.02.1994 | |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | | Bruksareal annet: | 11 | Vannforsyning: | Privat innlagt | Igangsettingstillatelse: | 17.02.1994 | |
| | Nord: 6707628 Øst: 444073 | | Bruksareal totalt: | 11 | Avløp: | | Tatt i bruk: | 17.02.1995 | |
| Bygningsendringskode: Tilbygg | | | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | | |
| Bygningstype: | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol | | Bruttoareal annet: | | | | Ferdigattest: | | |
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | | Bruttoareal totalt: | 0 | | | | | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | | Alternativt areal: | 0 | | | | | |
| Energikilder: | Elektrisitet<br>Biobrensel | | Alternativt areal 2: | 0 | | | | | |
| Oppvarming: | Elektrisk<br>Annen oppvarming | | | | | | | | |

## Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 11 | 11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1171 Uggen 50 | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 54/102 |

## Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | | QUALE ELIN | | |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 12 429 959 | | Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | | |
| **Løpenr:** | 2 | | Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 0 | Rammetillatelse: | | |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | | |
| | Nord: 6707617 Øst: 444076 | | Bruksareal totalt: | 0 | Avløp: | | Tatt i bruk: | | |
| Bygningsendringskode: Tilbygg | | | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Ferdigattest: | | |
| Bygningstype: | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol | | Bruttoareal annet: | | | | Meldingssak registrer tiltak: | 12.03.2009 | |
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | | Bruttoareal totalt: | 0 | | | Meldingssak tiltak fullført: | 28.04.2011 | |
| Bygningsstatus: | Meldingssak tiltak fullført | | Alternativt areal: | 0 | | | Midlertidig brukstillatelse: | | |
| Energikilder: | | | Alternativt areal 2: | 0 | | | | | |
| Oppvarming: | | | | | | | | | |

## Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 54/102 |

## Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | 230443 | QUALE PER CHRISTIAN | H0602 | Vækerøveien 195B<br>0751 OSLO |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 12 429 959 | | | Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer |
| **Løpenr:** | 3 | | | Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: | EUREF89 UTM Sone 32 | | Bruksareal annet: | 16 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: |
| | Nord: 6707617 | Øst: 444076 | | Bruksareal totalt: | 16 | Avløp: | | Tatt i bruk: |
| Bygningsendringskode: | Tilbygg | | | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Ferdigattest: |
| Bygningstype: | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol | | | Bruttoareal annet: | | | | Meldingssak registrer tiltak: 12.03.2009 |
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | | | Bruttoareal totalt: | 0 | | | Meldingssak tiltak fullført: 28.04.2011 |
| Bygningsstatus: | Meldingssak tiltak fullført | | | Alternativt areal: | 0 | | | Midlertidig brukstillatelse: |
| Energikilder: | | | | Alternativt areal 2: | 0 | | | |
| Oppvarming: | | | | | | | | |

## Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 16 | 16 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## Bruksenheter

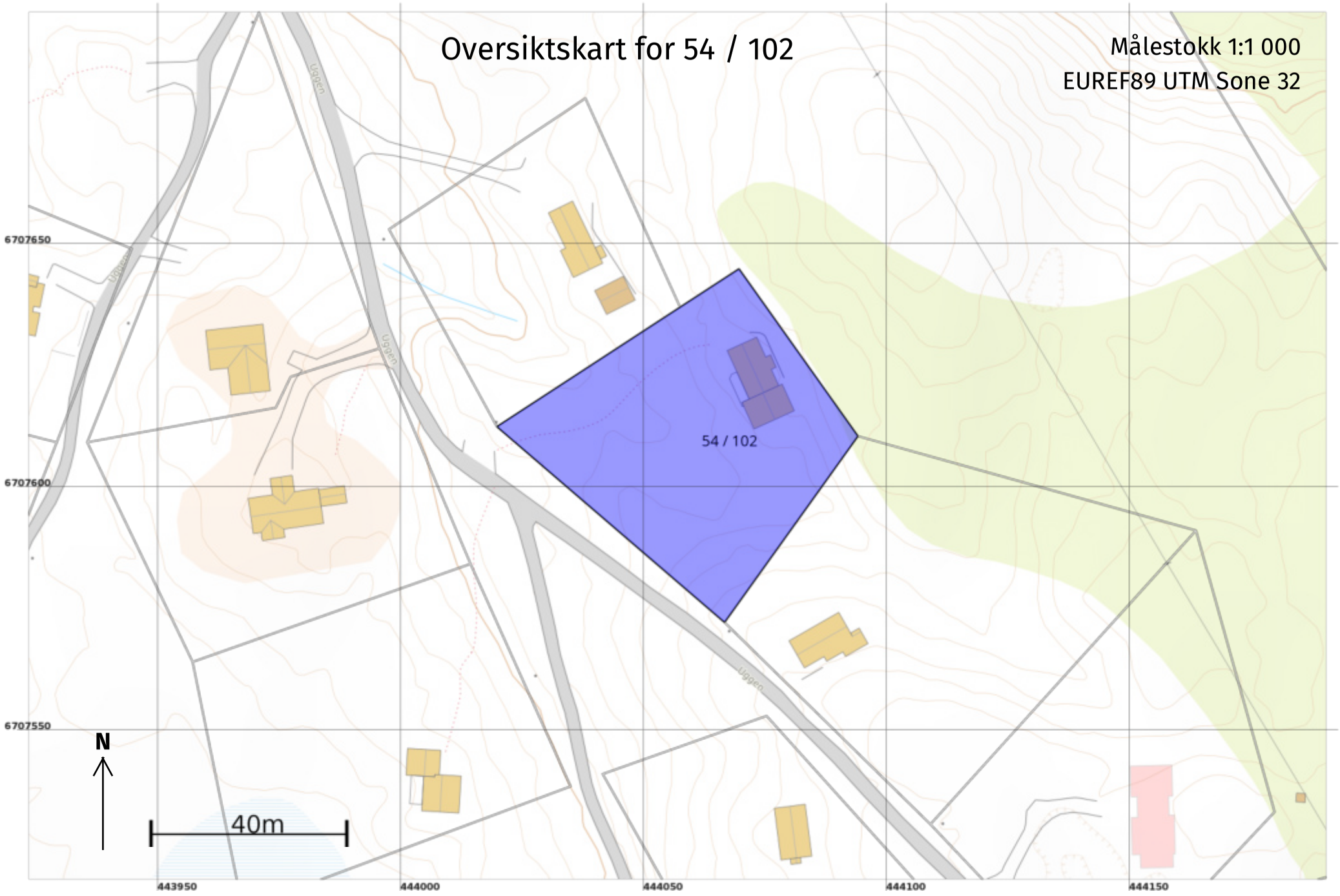
| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1171 Uggen 50 | H0101 | Fritidsbolig | 16 | 1 | Ikke kjøkken | 0 | 0 | 54/102 |

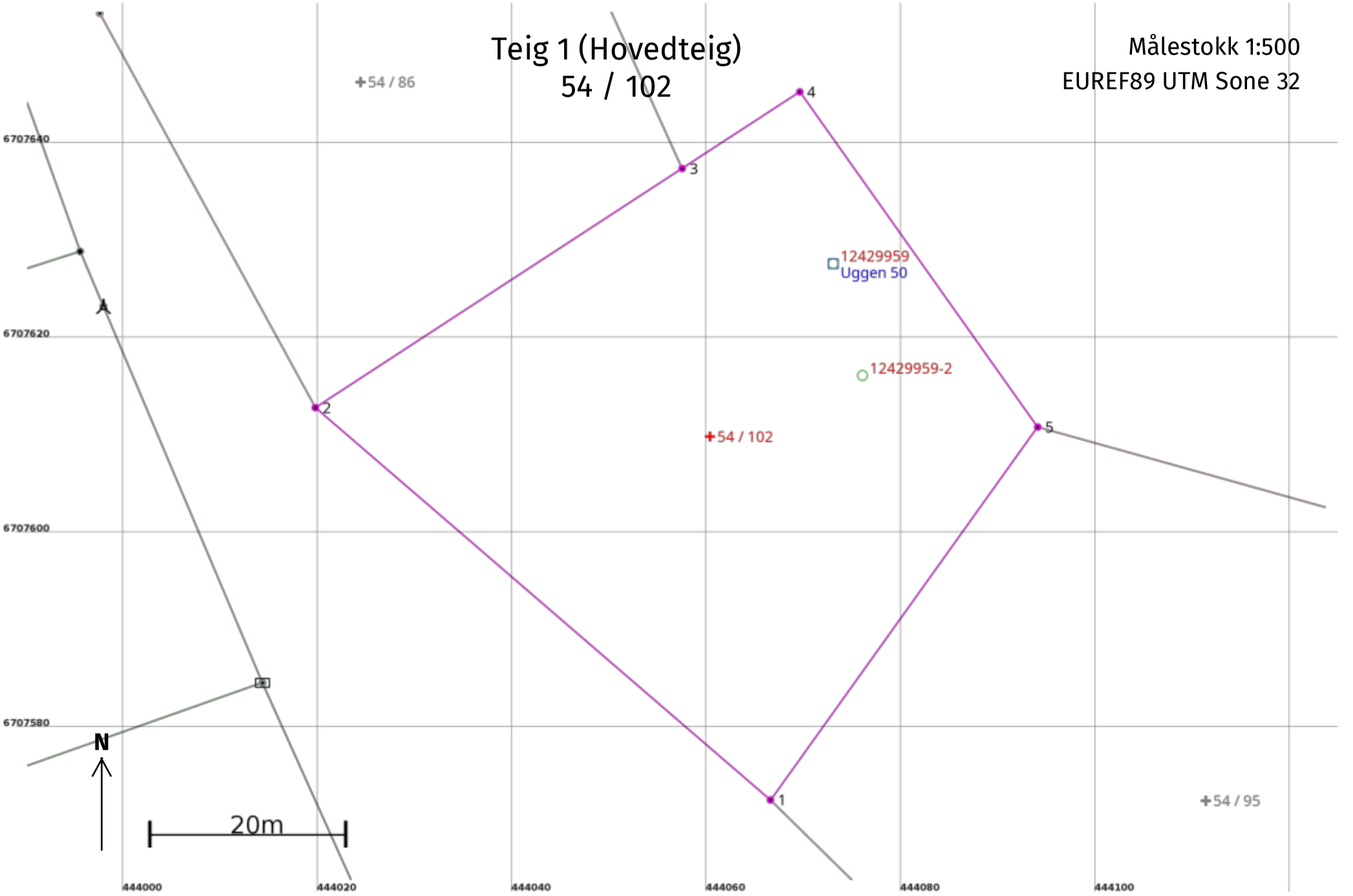
## Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | 230443 | QUALE PER CHRISTIAN | H0602 | Vækerøveien 195B<br>0751 OSLO |

# Oversiktskart for 54 / 102

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
54 / 102
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+54 / 86
+54 / 102
+54 / 95
12429959
Uggen 50
12429959-2
1
2
3
4
5
6707640
6707620
6707600
6707580
444000
444020
444040
444060
444080
444100
N
20m

## Areal og koordinater

**Areal:** 2 702 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6707610 **Øst:** 444060

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6707572,92 | 444066,56 | 61,73 | Ukjent | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 400 | |
| 2 | 6707613,20 | 444019,78 | 45,00 | Ukjent | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 400 | |
| 3 | 6707637,75 | 444057,49 | 14,43 | Ukjent | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 400 | |
| 4 | 6707645,62 | 444069,58 | 42,21 | Ukjent | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 400 | |
| 5 | 6707611,21 | 444094,03 | 47,12 | Ukjent | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 400 | |

**Hol kommune**
**Adresse** Ålmannvegen 8, 3576
**Telefon**

Utskriftsdato: 18.09.2024

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Hol kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3330 **Gårdsnr.:** 54 **Bruksnr.:** 102
**Adresse:** Uggen 50, 3593 USTAOSET
**Referanse:** 120/3005810/315-24-0160 Uggen 50

| **Kommuneplan vedtatt** | |
|---|---|
| Dato | |
| Planen vedlagt | Ja |
| | Fritidsbebyggelse |

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

| **Vedlegg** |
|---|
| 4 vedlegg |

| **Kommentar** |
|---|
| Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 for Hol kommune er under revidering. Planforslaget har vært på 1. gangs høring. Informasjon om planprosessen ligger tilgjengelig på Hol kommune sin hjemmeside. |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

# KOMMUNEPLANENS AREALDEL
# 2014 - 2025
# Bestemmelser og retningslinjer





HOL KOMMUNE

**Samfunnsutviklingsavdelingen v/ kommuneplanlegger Knut Baklid**

**Vedtatt i Hol kommunestyre 27.08.2014**

# KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR HOL 2014-2025

## UTFYLLENDE PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Tekst i ramme er juridisk bindende bestemmelser etter § 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11 i plan- og bygningsloven. Tekst som ikke er rammet inn er retningslinjer. Disse vil bli vektlagt ved behandling av enkeltsaker.

## PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter hele Hol kommune unntatt Geiloområdet, som er omfattet av en egen kommunedelplan.

## PLANKARTET

Plankartet er i målestokk 1:75.000. Utsnitt fra div. områder/grender er på baksida av plankartet i M1:25000.

### 1.0 GENERELLE BESTEMMELSER (§ 11-9)

***1.1 Plankrav etter § 11-9 nr.1***

I område for bygninger og anlegg, samt LNF-områder hvor det er åpna for spredt utbygging av fritidsboliger, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan (områdeplan eller detaljplan).
Plankravet gjelder a) oppføring, tilbygging, påbygging, d) bruksendring, k) vesentlig terrenginngrep, l) anlegg av veg, parkeringsplass og m) deling av eiendom.

Kommunedelplan for Geilo skal fortsatt gjelde, og er på plankartet vist som ufarga område uten rettsvirkning. Arealbruk godkjent i områdeplaner for Ustaoset og Holsåsen skal gjelde. Kommunedelplan for Seterdalen oppheves. Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner skal gjelde uendra etter at kommuneplanen er vedtatt. Jf. planarkiv for Hol kommune.

***1.2 Unntak fra plankrav §§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2.***

a) I byggeområder uten reguleringsplan kan oppføring av anneks/uthus/garasje, mindre tiltak på eksisterende bygninger (pbl. § 20-3 a og c), utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, samt VA-anlegg, godkjennes uten plankrav, forutsatt at det ikke er i konflikt med kriteriene i pkt. 1.2.e og 2.1.

b) I LNF-områder for spredt boligbebyggelse kan oppføring av husgrupper på inntil 3 bolighus godkjennes uten plankrav, forutsatt at det ikke er i konflikt med bestemmelsene for boliger pkt. 2.2. og kriteriene i pkt. 3.
Utvidelse av eksisterende boliger, garasjer, redskapshus o.l., samt oppføring av våningshus, kårbolig og driftsbygninger på gårdsbruk unntas fra plankrav på samme vilkår.

c) I LNF-områder for spredt næringsbebyggelse kan oppføring, utvidelse og tilbygg på bygninger/ anlegg for næringsvirksomhet godkjennes uten plankrav- forutsatt at det ikke er i konflikt med bestemmelser i pkt. 3.5.

d). I LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse kan utvidelse og tilbygg på eksisterende fritidsbebyggelse godkjennes uten plankrav. Bestemmelsene for fritidsbebyggelse i pkt. 1.2.e og 2.1 skal gjelde.

e) Eksisterende byggeområder uten plan:
På fradelte og ubebygde enkelteiendommer kan utbygging tillates etter byggesøknad, når utbyggingen:

- Ikke skjer på dyrka mark eller stølsvoll
- Ikke fører til ny avkjøring til riksveg eller fylkesveg, og tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel er innhenta fra vegstyremakten.
- Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller grønnkorridorer.
- Ikke nærmere vassdrag enn 50/100 meter, jf. pkt. 1.7 nedafor.
- Ha en plassering og utforming som ikke skjemmer landskapet.
- Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold.
- Ikke overskrider tillatt bebygd areal (BYA), jf. pkt. 2.1 b nedenfor.
- Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning.
- Støyforhold skal tilfredsstille krav i T-1442/2012.

***1.3 Utbyggingsrekkefølge etter § 11-9 nr. 4***

Arbeid og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1første avsnitt bokstav a, b, d, k, l og m kan ikke igangsettes før det er etablert:

- Tekniske anlegg for vannforsyning, avløp, renovasjon og el./tele.
- Adkomst og parkering

***1.4 Risiko og sårbarhet § 11-8 a***

Alle nye byggeområder skal i reguleringsplanen og byggesak vurderes i forhold til rasfare (snø- og jordras), flomfare og radonbelastning. Dette skal utredes og ivaretas i plankart og bestemmelser. Jf. Kommunens «Farekart -Hensynsoner skred og ras». Innen fareområde for 200 års flom er det ikke tillatt med tiltak etter pbl. § 20-1 a, d, k, l og m med mindre det blir utført tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres i tråd med NVE sine retningslinjer.

***1.5 Bygninger med støyfølsom bruk og støyende virksomhet etter § 11-9 nr. 6.***

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 "Støy i arealplanlegging" skal legges til grunn ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsaker som gjelder oppføring av bygninger med støyfølsom bruk eller etablering av ny støyende virksomhet. Tilsvarende gjelder for vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet.

***1.6 Vannflater i vann og vassdrag § 11-11 nr. 3.***

Det tillates ikke inngrep i vann og vassdrag som reduserer vannets verdi for naturmangfold og utøvelsen av friluftsliv.

### *1.7 Byggeforbud langs vassdrag etter § 11-9 nr.5 og § 11-11 nr. 5.*

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan (område- eller detaljplan), er det byggeforbud nærmere enn 100 m fra større vann og vassdrag i LNF-områder og langs verna vann og vassdrag. I byggeområder og langs mindre tjern, dammer og bekker med helårs vassføring i LNF-områder, som vises på N50-kart (M 1:50.000), er byggegrensa 50 m.

Byggeforbudet gjelder for alle bygge- og anleggstiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 nr. a, d, j, k, l og m, samt for masseuttak knytta til landbruk, før arbeidet er i samsvar med reguleringsplan. Det er unntak for driftsbygninger i landbruket og VA-anlegg. Langs vann og vassdrag måles byggegrensa i horisontalplanet fra elvekant eller strandlinje ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Utenomhusplan som viser allmenhetens tilgang til strandsonen skal følge søknad om tiltak. D et er videre et krav at utbygging på disse bygninger/ anlegg ikke skal komme i konflikt med viktige landbruksområder, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde eller viktige frilufts-/ ferdselsområder. Dette skal dokumenteres.

### *1.8 Bruk av utbyggingsavtaler § 11-9 nr.2*

Ei utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Kommunen kan bruke utbyggingsavtaler som verktøy i forbindelse med utbyggingsprosjekter i hele kommunen.
Avtalene kan gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak.

Rammer for bruk av utbyggingsavtaler er gitt i kommunestyrevedtak av 31.08.2006, k.sak 71/06. Utbyggingsavtaler etter PBL kapittel 17 vil kunne omfatte:

- Teknisk og grønn infrastruktur – herunder veg, vann og avløp, gang- og sykkelveger, friområder, leikeplasser og grøntstruktur.
- Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming – herunder fordeling av boligtyper, størrelse på leiligheter og sikring av minstestørrelse.
- Krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan – som krav til livsløpsstandard, universell utforming, kvalitet, energieffektivitet.
- Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak, blant annet: Spesielle infrastrukturtiltak (for eksempel eksterne veganlegg, vann- og avløpsanlegg, belysning og skilt, turveger, skiløyper/skibruer, trafikksikkerhetstiltak m.v.), spesielle miljø- og kulturtiltak (for eksempel støyskjermer, håndtering av forurensa grunn, bruk av alternative energikilder m.v.), organisatoriske tiltak (for eksempel etablering av velforeninger, organisering av privat drift og vedlikehold), utbyggingstakt, utbyggingsrekkefølge, kommunal overtagelse av grunn.

### *1.9 Krav til parkeringsareal § 11-9 nr 5*

Ny fritidsbolig skal ha biloppstillingsplass for 2 biler på egen eiendom.
Følgende parkeringskrav gjelder for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse. Areal som er oppgitt, gjelder for samla areal på eiendommen:

| Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse : | $m^2$ BYA : | Parkeringskrav : |
|---|---|---|
| Utvidelse opp til | 90 $m^2$ | 1 parkeringsplass |
| Utvidelse over | 90 $m^2$ | 2 parkeringsplasser |

Unntak: - Tilbygg på inntil 15 $m^2$ til bruk som bod, inngangsparti, do/bad og liknande - uten økt overnattingskapasitet, utløser ikke krav til parkeringsplasser.
- Dersom det ikke er mulig å opparbeide parkeringsplasser for bil på egen grunn, kan kommunen godkjenne tinglyst privatrettslig avtale om rett til parkering på annen manns grunn i nærheten. Det skal være trygge gangforhold langs vegen, fortrinnsvis på samme side av vegen, evt. skal det være trygge krysningsforhold. Avstandskrav og beliggenhet vurderes i hvert enkelt tilfelle ut frå stedets egenart. Det forutsettes at etablering av nye parkeringsplasser innafor veglovens byggegrenser langs riksveg og fylkesveg skal godkjennes av Statens Vegvesen

### *1.10 Frikjøp av parkeringsplasser § 11- 9 nr 5*

For å løse parkeringsmangel i tidligere utbygde hyttefelt kan kommunen samtykke i at det, i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller felles areal, blir innbetalt et beløp pr. manglende parkeringsplass til kommunen for bygging av parkeringsplasser/-anlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller. De innbetalte midlene skal brukes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser.

### *1.11 Avkjørsler på riks- og fylkesveger § 11-10 nr 4*

Før godkjenning av planer og fortetting av områder med trafikk ut på riksveg/fylkesveg skal avkjørsler være godkjent av vegmyndighetene. Dette gjelder også tillatelse til utvida/endra bruk av eksisterende avkjørsel.
Langs Rv.7, Fv.40 og Fv.50 skal evt. nye boligtomter i LNF-områder for spredt boligbebyggelse kunne godkjennes uten avkjørselsplan under forutsetning av at ny boligbebyggelse knyttes opp mot eksisterende godkjente avkjørsler.
For avkjørsler og byggegrenser langs Rv.7, Fv.40 og Fv.50 vises det for øvrig til «Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud del II, konkretisering av riksvegnettet».

### *1.12 Krav til påkobling av fritidsbygg til offentlig eller privat VA-nett (§ 11-9 nr. 3)*

Fritidsbygg/hytter kan kreves tilkobla offentlig eller privat VA-nett når byggetomtene ligger langsmed tomta/ ledningsnettet går over tomta, eller at ledningsnettet ligger i rimelig nær avstand til hyttetomta/ bygget. Jf. PBL § 27-1, 27-2 og 27-3.

### *1.13 Jordloven*

Innenfor arealformål avsatt til Idrettsanlegg (alpinanlegg), Fritids- og turistformål og LNF-områder for spredt bolig-, spredt fritids- og spredt næringsbebyggelse gjelder jordlovens § 9 (omdisponering) og § 12 (deling).

***1.14 Krav til universell utforming (§11-9 nr.5)***
Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved detaljplanlegging av byggeområder.

***1.15 Grønnstruktur/ Turdrag (§ 11-9 nr.8)***
Inntegnede grøntarealer i områder for fritidsbebyggelse markerer ikke detaljerte arealer. Ved regulering av områder for fritidsbebyggelse skal det sikres grønne forbindelser og gode stier og løypenett gjennom utbyggingsområdet. Dette skal fremkomme i endelige reguleringsplaner.

Retningslinje for flomvurdering

Det er ikke tillatt med etablering av nye bygninger, som for eksempel. boliger, fritidshus, landbruksbygninger, industri-/nærings-/kontorbygg og skole langs vatn og vassdrag lavere enn nivået på en 200 års flom, med mindre det det blir utført tiltak som sikrer nye bygninger mot flom. Jf. pbl. §28-1. Det samme gjelder ved fornying og/eller re-etablering av disse bygningene. Vurderingene og dokumentasjon skal utføres av sakkyndige og være i tråd med NVE's retningslinje nr. 2/2011: Planlegging og utbygging i fareområde langs vassdrag. Retningslinjene er tilgengelige på www.nve.no.

Retningslinje for verna vassdrag

I Hol kommune er Numedalslågen, fra Hardangervidda gjennom Seterdalen og Dagali, varig verna vassdrag. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, gitt ved kongelig resolusjon av 10.november 1994, gjelder der. Kommunen skal legge retningslinjene til grunn ved behandling av enkeltsaker og planer etter plan- og bygningsloven. Hensynssonen gjelder 100 meter til hver side for hovedvannstrengen til det verna vassdraget. Innafor hensynssonen gjelder byggeforbudssone på 100 meter.

Retningslinje vedr. byggeforbud langs vassdrag

Utvidelse av eksisterende boliger, næringsbygg, fritidsbebyggelse kan tillates hvis allmenhetens tilgang til strandsonen ikke blir redusert., jf. § 11-11 nr.5.

Bygge- og inngrepsforbud langs jernbane

Det er forbudt å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan.

Utbyggingsavtaler

Kommunestyret har den 31.08.2006, K..sak 71/06, vedtatt å bruke utbyggingsavtaler som verktøy i forbindelse med utbyggingsprosjekter i hele kommunen. For opplysninger om forventninger til innhold, kostnadsfordeling og prosess vises det til saksfremlegget som kan fås fra kommunen.

Energiforsyning.

Tiltakshavere for nye næringsbygninger, utleiebygninger med mer enn 10 enheter og utbyggere av nye boligfelter skal utrede energireduserende løsninger, alternative energikilder og vannbåren varme før det blir gitt byggetillatelse. I nye boliger og hytter skal det være minst to oppvarmingssystem der minst et skal være basert på biobrensel eller geovarme. Installering av oljekjel i nybygg eller utskifting av gamle oljekjeler med nye er ikke tillatt.

Utforming og plassering av bygninger

Ved utforming og plassering av bygninger skal det i størst mulig grad tas hensyn til kulturlandskapet.. Mønehøyde, takvinkel, form og materialbruk tilpasses nærliggende bygninger. Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengs nivå.

## Universell utforming

Universell utforming skal være et gjennomgående hensyn i kommunens arealplanlegging og byggesaksbehandling – i tråd med Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne 2009-2013.

## 2.0 BYGNINGER OG ANLEGG (§11-7 nr.1)

### *2.1 FRITIDSBOLIGER (§ 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 1)*

a) Om det ikke er vedtatt egne bestemmelser gjennom godkjent reguleringsplan, skal bestemmelsene i pkt. 1.2.e og 2.1 gjelde for nybygg på eksisterende fritidstomter og tilbygg til eksisterende bygninger.

b) Utnyttingsgrad i område uten reguleringsplan avgrenses oppover til maksimalt 186 $m^2$ BYA pr. tomt. Innafor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks være på inntil 150 $m^2$ BYA.
Det kan bygges en fritidsbolig (med en bruksenhet) pr. tomt. På hver tomt tillates det maksimalt 3 bygninger.
Uthus/ garasje og/eller anneks kan tillates når dette kan tilpasses eksisterende utbyggingssituasjon, terrengforhold og en god estetisk løsning. Anneks/ uthus kan ikke være større enn 30 $m^2$. Anneks skal ikke inneholde eget kjøkken. Garasje kan ikke være større enn 40 $m^2$.
Annen utnyttingsgrad i det enkelte område kan fastsettes i reguleringsplan.

c) Deling av eksisterende tomter er ikke tillatt. Tidligere bebygde festetomter kan godkjennes fradelt.
Det tillates ikke nye tomter i eksisterende byggeområder sør for Ustevatn og mellom Ustaoset og Haugastøl, merka F 1 på plankartet.

d) Mønehøgde for fritidsbolig skal ikke overstige 5,5 m regna fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå og takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader. Mønehøgde for anneks/uthus/garasje skal maksimalt være 4,5 m.

e) Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bygg. Som hovedregel skal benyttes naturmaterialer og mørke jordfarger på tak og fasader.

f) Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengs nivå. Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 m.

g) Det er ikke tillatt med spir eller klokketårn.

h) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere turløyper og turkorridorer enn 15 meter, på snaufjellet, markerte høgdedrag og i våtmarksområde.

i) Det er tillatt å gjerde inn et areal inntil 100 $m^2$ av tomta, inkl. bygninger, under forutsetning av at det benyttes sauesikkert gjerde.

j) På område for fritidsbebyggelse (127) ved Trondsgard, Strandavatnet, kan det på 4 ubebygde tomter, fradelt etter 01.01.1980, godkjennes oppføring av fritidsbebyggelse.

k) På område for fritidsbebyggelse (21) ved Nystølen, Nord-Skurdalen kan det på 3 ubebygde tomter, fradelt etter 01.01.1980, godkjennes oppføring av fritidsbebyggelse.

l) Område Skurdalsstølane: Det tillates inntil 100 nye tomter:

*Retningslinje for områder med fritidshus*

*Ved regulering i framtidige og fortetting i eksisterende områder for fritidshus bør det utføres en områdeanalyse som viser at det tas hensyn til: Stier/skiløyper, grønnkorridorer, terrengtilpassing, vann- og avløpsanlegg, eksisterende bygningsmiljø, kulturverninteresser, veger og andre verdier i området.*

*Retningslinje angående anneks*

a. *Med anneks er ment bygning med bruksareal (NS3940) inntil 30 m² som fungerer sammen med hytta (hovedbygningen) og er tillatt benyttet til varig opphold - uten eget kjøkken. Vilkåret er at hytta (hovedbygget) og annekset utgjør en hytteenhet. Mønehøgden skal være maksimum 4,5 meter.*
b. *Med uthus på hytteeiendom er ment bygning som ikke skal benyttes til varig opphold. Bygningen kan maksimalt ha et bruksareal (NS3940) på inntil 30 m². Mønehøgden skal være maksimum 4,5 meter.*
c. *Dersom det skal oppføres to eller tre bygninger, er det forutsatt at disse blir plassert i tunform og så nær hverandre at de ikke kan danne selvstendige enheter og senere fradeles.*
d. *Uthus og anneks, eller andre mindre bygninger, skal ha tilnærmet samme takvinkel som hytta (hovedbygningen).*

### *2.2 BOLIGER (§ 11-9 nr.5)*

Innafor eksisterende boligområder kan fortetting tillates på vilkår av at det ikke kommer i konflikt med lokale felles areal for opphold og leik, og dersom avkjøring til offentlig veg kan godkjennes, jf. § 11-10 nr. 4.

Ved planlegging av boligtomter skal det legges vekt på trafikksikkerhet, gang-/sykkelvegutbygging, tilgjengelige leikområder, avstand til skole, barnehage, butikk m.v.
Nye boliger skal ha tilfredsstillende støyforhold, jf. MD retningslinje T-1442.
Det skal settes krav om leikeareal når det er krav om reguleringsplan som omfatter mer enn 4 boliger/ boenheter. Leikearealene skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene:

- Småbarnleikeplass, minimum 150 $m^2$ ved betjening av 1- 10 boenheter.
- Nærleikeplass, minimum 1500 $m^2$, skal betjene inntil 150 boenheter.
- Grendeleikeplass, minimum 5 da, ved mer enn 100 boenheter.

### *2.3 SENTRUMSFORMÅL*

Areal avsatt til sentrumsformål i Dagali, Ustaoset, Holet, Hovet og Myrland omfatter mange arealbruksformål som ikke kan detaljeres på kommuneplannivå.
Sentrumsformål omfatter bl.a.: Næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, skoler, kirker, barnehager, boliger, grønnstruktur, idrettsanlegg og leikareal.
Nybygg eller vesentlig utvidelse av eksisterende bygg/anlegg kan ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan.

### *2.4 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL*

Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter for utleie. Omfang av private fritidsboliger kan vurderes som en %-vis utbygging ved utarbeiding av reguleringsplan.

I område for camping (103) kan det føres opp bygninger og anlegg som er nødvendige for drift av campingplasser, som servicebygg, utleieenheter, teltplasser, leikeplasser, vann- og avløpsanlegg m.v.
For Haugastøl stasjonsområde (inkl. område 18) skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplanen skal ivareta Jernbaneverkets krav til sikkerhet, samt sikre trygg og sikker ferdsel i området.

### *2.5 RÅSTOFFUTVINNING*

Vesentlig utvidelse av eksisterende masseuttak og etablering av nye, kan bare skje etter godkjent reguleringsplan.
Miljømessige konsekvenser i forhold til vassdrag, grunnvatn, støy-/støvforurensing, landbruk, landskap og naturmangfold skal utredes og belyses i det videre reguleringsplanarbeid.
Uttaksnivå, etterbruk og revegetering av arealene skal avklares. Direktoratet for mineralforvaltning skal involveres i planarbeidet og godkjenne eventuell driftsplan.

### *2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE*

På arealer for næringsbebyggelse kan nyetableringer eller vesentlige utvidelser av eksisterende anlegg, ikke skje før området inngår i godkjent reguleringsplan.

### *2.7 IDRETTSANLEGG (§ 11-9 nr. 5)*

Utbygging kan ikke skje før områdene inngår i godkjent reguleringsplan.
I områder for idrettsanlegg kan det føres opp bygg og anlegg som har med direkte drift av idrettsanlegg å gjøre.

### *2.8 GRØNNSTRUKTUR ( 11-10 nr.3)*

Areal vist som grønnstruktur i Dagali bygdepark skal være privat areal, åpent for allmenheten.

## 3.0 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (§ 11-7, nr. 5)

### *3.1 FORBUD MOT BYGGING I LNF-OMRÅDER (§ 11-11 nr.1)*

På arealer som på plankartet er vist som landbruks-, natur- og friluftsområder, er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og spredt næringsbebyggelse, samt fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er knytta til gårdstilknytta næringsvirksomhet.

Grunneiere som driver landbrukets utmarksnæring kan bygge, rehabilitere og videreutvikle nødvendige driftshusvære og støler for å utnytte utmarksressursene på eiendommen.
Støler kan rehabiliteres og videreutvikles forutsatt form, størrelse og byggehøgder i samsvar med stedets tradisjon for stølsbygg. Det kan åpnes for å sette opp enkle jakt-/fiske-/tilsynsbuer/naust når det er nødvendig for næringsmessig utnyttelse av utmarksressursene på eiendommen.

### *3.2 LNF-OMRÅDER FOR SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (§11-11 nr. 2)*

Det er i fem grender avsatt områder med arealformål som tillater spredt boligbebyggelse. I disse områdene (SB 1-5) kan boligbygging tillates, etter byggesøknad, når utbygging:

- Ikke skjer på dyrka mark eller stølsvoll
- Ikke kommer i konflikt med Naturmangfoldloven eller Kulturminneloven
- Ikke kommer i konflikt med friluftsinteresser, løypetraseer eller grønnstruktur
- Ikke fører til ny avkjøring fra riksveg/fylkesveg, og tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel er innhenta fra vegmyndigheten.
- Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning.

Omfanget av spredt utbygging i områdene SB 1-5 skal i planperioden begrenses slik:

| | |
|---|---|
| Hovet : | Inntil 10 boliger |
| Holet : | Inntil 10 boliger |
| Kvisla : | Inntil 8 boliger |
| Skurdalen : | Inntil 10 boliger |
| Dagali : | Inntil 10 boliger |

For planlegging av boliger gjelder kriteriene i pkt. 2.2.
Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde i områdene avsatt til spredt boligbebyggelse.

### *3.3 LNF-OMRÅDER FOR SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (SF 6,7, 8 og 9) (§11-7 nr.5b og §11-11 nr.2)*

Innafor landbruks, natur- og friluftsområdet er det avsatt 4 områder (for spredt fritidsbebyggelse (SF 6 og SF 7 ved Strandavatnet, SF 8 ved Borgestølen og SF 9 i Seterdalen). I disse områdene kan utbygging skje når følgende hensyn er ivaretatt :

- Dyrka mark skal ikke bygges på. Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 50 meter fra ytterkant av stølsvoll.
- Naturmangfold og kulturverninteressene skal sikres
- Tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel fra fylkesveg er innhenta fra vegmyndigheten
- Krav om parkeringsplasser, både vinter og sommer, er sikra i samsvar med pkt.1.9.
- Risiko og sårbarhet er tilfredsstillende utreda, og det foreligger faglig dokumentasjon på at fare for snøras og jordskred ikke er sannsynlig
- Eksisterende løypetraseer eller grønnkorridorer skal opprettholdes
- Byggeforbud langs vassdrag som fastsatt i kommunens generelle bestemmelser, pkt.1.4, skal tas hensyn til
- Tilfredsstillende vann- og avløpsforhold

I SF 6, SF 7 og SF 9 kan det etter reguleringsplan og hensyn til kultur-, landskaps-, natur-, vilt- og friluftsinteresser, oppføres et antall nye fritidsboliger i henhold til nedenstående liste:

LNF-område SF 6: inntil 20 nye fritidsboliger
LNF-område SF 7 : inntil 10 nye fritidsboliger
LNF-område SF-8: 3 nye fritidsboliger på tidligere fradelte tomter
LNF-område SF-9: inntil 10 nye fritidsboliger

Hyttebygging i LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse skal ikke være så tett som i byggeområder. Det skal kunne bygges grupper av fritidsbebyggelse på inntil 5 enheter. Kriteriene for utforming og plassering av bebyggelsen i pkt. 2.1 gjelder tilsvarende for disse områdene.
Utvidelse og tilbygg på eksisterende fritidsbebyggelse kan skje på vilkår som nevnt i bestemmelsenes pkt. 1.2.d og 2.1.
Tidligere godkjente reguleringsplaner/bebyggelsesplaner i LNF-områder med spredt hyttebebyggelse skal gjelde uforandra i forhold til antall fritidsboliger. Dette omfatter i alt 9 tomter innen bebyggelsesplaner ved Nedrestølen, Halvorstølen og Store Faugeli.

I tillegg kan følgende spredtliggende, ubebygde hyttetomter innen LNF-SF 6 og SF 7, fradelt etter 01.01.1980, godkjennes bebygd i samsvar med kriterier i bestemmelsenes pkt. 2.1:

- Gnr. 42/212, 42/463, 42/464, 43/333, 32/181.

### *3.4 FRADELTE, UBEBYGDE TOMTER FOR FRITIDSBEBYGGELSE*

Følgende spredtliggende, ubebygde hyttetomter i LNF-områder i andre deler av kommunen, fradelt etter 01.01.1980, kan godkjennes bebygd i samsvar med kriterier i bestemmelsenes pkt.1.2.e og pkt. 2.1:

- Gnr. 9/71, 32/169, 32/185, 48/35, 72/115, 86/19, 95/38, 96/65, 103/25.

### *3.5 LNF-områder for spredt næringsbebyggelse(S) ( §11-11 nr. 2)*

Innafor LNF-område for spredt næringsbebyggelse (SN) kan det gis tillatelse til oppføring og standardheving av bygninger/anlegg for næringsvirksomhet som går ut over landbrukets utmarksnæringer. Annen utmarksnæring ( Landbruk Pluss) kan omfatte utleie av jakt- og fiskerettigheter (med husvære), utleie av støler, bruk av driftsbygninger som salgslokale for virksomhet som ikke er knytta til gården, hestesenter og rideanlegg, gårdsbutikk og gårdskafe, naust, jakt- og fiskebuer, aktivitetsanlegg for fritids- og turistformål (opplistinga er ikke uttømmende).

I LNF- SN 4 – Seterdalen (som vist på plankartet) er det tillatt med bruksendring av eksisterende stølsbygninger og skogskoier til utleie knytta til Landbruk Pluss. Tilbygg og påbygg på eksisterende bygninger er tillatt inntil maksimal bygningsstørrelse 100m$^2$ BYA.

Det er en forutsetning at følgende hensyn er ivaretatt :

- Stølsbygninger og næringsbygg skal ha form, størrelse og byggehøyder i samsvar med stedets byggetradisjoner.
- Ny næringsbebyggelse skal ikke bygges på dyrka mark eller stølsvoll.
- Naturmangfold og kulturverninteressene skal sikres.
- Tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel fra fylkesveg er innhenta fra Vegmyndigheten.
- Krav om parkeringsplasser er sikra i samsvar med pkt. 1.9.
- Risiko og sårbarhet er tilfredsstillende utreda, og det foreligger faglig dokumentasjon på at snøras eller jordskred ikke er sannsynlig.
- Eksisterende løypetraseer eller grønnkorridorer skal opprettholdes.
- Byggeforbud langs vassdrag som fastsatt i kommunens generelle bestemmelser, pkt.1.4, skal tas hensyn til.
- Tilfredsstillende vann- og avløpsforhold.
- Støler, driftsbygninger og næringsbygg kan ikke skilles fra hovedbruket.

### ***RETNINGSLINJER TIL KAP. 3.0***

*Ny landbruksbebyggelse, inkl. våningshus, skal så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på gården.*

*Gårdstilknytta næring/ stedbunden næring er å ta i bruk de naturlige ressurser som er på en gård, ei grend eller i et distrikt. Det er å se muligheter som, i tid og utvikling, gir et utbytte som opprettholder arbeidsplasser og bosetting.*
*Før tiltak settes i gang kreves det avklaring av eventuelle interessekonflikter i forhold til landbruk, naturvern, kulturvern, viltområder, friluftsliv og landskap.*
*Eksisterende bebyggelse i LNF-område kan søkes endra med ombygging eller tilbygg når det ikke etableres nye boenheter.*

*I medhold av plan- og bygningsloven deles utmarksnæringer i :*

1. *«Landbrukets utmarksnæring» definert som støling, beitebruk, egen jakt og fiske og foredling av fisk.*
2. *«Annen utmarksnæring» (Landbruk Pluss) som f.eks. utleie av stølsbygninger/ driftshusvære, utleie av jakt- og fiskerettigheter, hestesenter/ rideanlegg, gårdsbutikk/ gårdskafe, landbruksverksted, naust til turistformål, aktivitetsanlegg for fritids- og turistformål, opplevelsesnæring (guiding) m.v.*

*På sameiegrunn er det et generelt krav at grunneierne så langt som mulig skal samarbeide om felles tiltak. Dette kravet kan fravikes om det foreligger særlige grunner.*

### *Retningslinje for endring og reparasjon av eksisterende boliger i LNF-områder*

*Eksisterende bygninger kan endres og repareres i samsvar med godkjent byggesak på vilkår, i samsvar med bestemmelsenes pkt. 1.2.b.*

### *Retningslinjer til eksisterende enkelthytter i LNF-område og nærmere enn 50/100 metersbelte til vann/vassdrag.*

*Retningslinjene er utformet slik at de gir veiledning for dispensasjonsbehandling.*

*Innenfor disse områdene tillates byggetiltak som er nødvendig for drift av landbruk. Ved alle andre byggetiltak må det søkes om dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapitel 19. Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak forbudet eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Fordelene skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Lovgiver har presisert at personlige forhold normalt ikke skal være tungtveiende.*
*Det er ingen som har krav på å få dispensasjon.*

*Ved dispensasjonsbehandlingen vil det bli lagt til grunn en konkret vurdering angående størrelse, utforming m.m. med vekt på bestemmelsene i pkt. 1.2.e og 2.1, med unntak av punktene b(utnyttingsgrad), h og i. Parkeringsareal inngår i grad av utnytting (2x 18m$^2$). Dette selv om det ikke er anlagt vei eller mulighet til å etablere parkeringsplass på egen eiendom.*

*Det vil være aktuelt å settes vilkår om plassering og andre avbøtende tiltak, herunder farge på bygninger, fjerning av innretninger som er skjemmende for landskapet eller til hinder for allmenn ferdsel. Muligheter for å redusere antall bygningsenheter pr eiendom kan tillegges vekt ved vurderingen.*

*I de tilfellene hvor det eventuelt kan gis dispensasjon for utvidelse og/eller oppføring av uthus/anneks, vil kommunen legge til grunn en vurdering i forhold til beliggenhet:*

*<u>Skogsbelte:</u> vil kunne legge til grunn en utvidelse av fritidsboligen opp til en maksstørrelse på 186m$^2$ BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering). På hver tomt tillates det maksimalt 3 bygninger (med en bruksenhet).*

*Definisjon, der trær er minst 5m og har en avstand på mindre enn 20m. Skogen skal være høy og tett nok til å skjerme hyttene landskapsmessig og visuelt.*

*<u>Overgangssonen mellom skog og snaufjell:</u> vil kunne legge til grunn en utvidelse av eksisterende fritidshytte opp til en maksstørrelse på 126m$^2$ BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering). På hver tomt tillates det maksimalt 2 bygninger (med en bruksenhet).*

*Definisjon tregrensen, angir slutten på en sammenhengende skog og er en øvre høydegrense hvor det vokser trær og skogtettheten nærmer seg null. Høyden av trærne må være mer enn 2-3 meter og avstanden mellom trærne må være mindre enn 30 meter for å kunne definere vegetasjonen som skog.*

*<u>Snaufjell og andre sårbare landskapsområde:</u> vil kunne legge til grunn en utvidelse av eksisterende fritidshytte innenfor denne planperioden med inntil 15m² BYA, begrenset opp til en maksstørrelse på 126m² BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering). På hver tomt tillates det maksimalt 2 bygninger fordelt på hytte og uthus/utedo. Uthus/utedo kan ikke være større enn 10m2.*

*Bebyggelse som ligger både i LNF-område og innenfor 100-meter/50-meters belte:*
*Bygninger i denne sonen kan ikke beregne å få lik utnyttingsgrad som andre bygninger i LNF-område.*
*For fritidsbebyggelse som ligger i 100-meters/ 50- meters belte langs vassdrag, skal eventuell utvidelse søkes utført på baksiden av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet.*

### *Retningslinje for LNF-områder spredt fritidsbebyggelse.*

*Områder hvor det er ønskelig med begrensa hytteutbygging, er avsatt som LNF-områder der spredt fritidsbebyggelse er tillatt. Dette gjelder 4 områder (SF 6, SF 7, SF 8 og SF 9. Hyttebygging i LNF-SF-områdene skal ikke være så tett som i byggeområdene. Det skal kunne bygges grupper av fritidsbebyggelse på inntil 5 enheter. Til sammen skal det kunne bygges inntil 43 nye fritidsboliger i de fire LNF-sonene i den neste 12-årsperioden.*

### *Retningslinje for stølsvoller / eldre gårdsbebyggelse*

*Et viktig mål er å ta vare på den kulturrikdommen og det kulturlandskapet som kommunen har. Manglende drift og lite bruk fører ofte til forfall og etter hvert «nedfall» av bygninger på stølsvoller. Kommunen ønsker å legge føringer for å ta vare på bygningers opprinnelige særpreg og bevare stølsvoller som del av variert kulturlandskap, samtidig som vi ønsker å legge til rette for tilpasninger til dagens landbruk.*

*Det kan gis tillatelse til restaurering/ gjenoppbygging av eksisterende bebyggelse på stølsvoll for å ta vare på bebyggelsen i kulturhistorisk perspektiv.*

*Det kan gis tillatelse til oppføring av 1 stølsbu på stølsvoll, som del av driftsgrunnlaget for landbrukseiendommen der det ikke er stølsbu fra før, eller ikke er mulighet for restaurering eller gjenoppbygging. Stølsbua kan ha et bebygd areal (BYA) på inntil 100 m² . Før stølsbua kan godkjennes, skal det foreligge dokumentasjon for behovet for stølsbu i forhold til drift av næringsvirksomheten.*

*Verken areal eller bebyggelse på setervoller kan fradeles.*

*Nye bygg i et gårdstun eller i et gårdsmiljø skal planlegges og utformes slik at områdets preg opprettholdes. Hol kommune meiner det er viktig at nye bygg tilpasses øvrig bebyggelse på tunet.*

### *Retningslinje for båtnaust*

*Gamle båtnaust bør tas vare på / restaureres innafor tradisjonell størrelse for å ta vare på kulturhistorie og for utøvelse av jakt, fiske og friluftsliv. Det kan gis tillatelse til oppføring av naust på følgende vilkår:*

1. *Det skal foreligge dokumentasjon på at naustet er nødvendig for utøvelse av næringsvirksomheten.*
2. *Naustet kan ha et bebygd areal (BYA) på inntil 20 m².*
3. *Plassering av naustet skal tilpasses terrenget slik at inngrepet blir minst mulig.*

## 4.0 HENSYNSSONER (§11-8)

### *4.1 Faresoner. Sikringssoner (§11-8 a). Støysoner ( § 11-9 nr.6)*

***Sikringssone for ras og steinsprang***
Før tiltak etter pbl. § 20-1 a, d, k, l, og m kan settes i verk i disse sonene skal områdene risikovurderes. Nye skogsbilveier og utbedring av eksisterende skal ikke skje uten at det er tatt hensyn til ras. Ovenfor eksisterende bolig-/fritidsbebyggelse kan det bare foretas småflatehogst/gruppehogst innenfor fareområdet.

***Sikringssone for nedslagsfelt drikkevann***
Innen område angitt som «Hensynssone, Sikringssone-Nedslagsfelt drikkevann» (med mulig fare for forurensing av grunnvann og drikkevann), kan det ikke drives tiltak (jf. § 1-6), oppføres bygg eller anlegg som kan forurense/ gi negativ innvirkning på drikkevannskvaliteten.

***Støysone ved skytebane (§ 11-9 nr.6)***
Innen område ved skytebaner, angitt som støysone «Støy rød sone» i støyberegninger gjennomført i samsvar Støyretningslinje T-1442/2012, er det ikke tillatt med oppføring av støyfølsom bebyggelse. Støyretningslinje T-1442/2012 skal også legges til grunn ved vurdering av støyfølsom bebyggelse i gul sone.

.

### *4.2 Båndlagte områder (§11-8 d)*

Følgende områder er båndlagt etter Naturmangfoldloven av 19.juni 2009 :
- Hardangervidda nasjonalpark
- Hallingskarvet nasjonalpark
- Skaupsjøen – Hardangerjøkulen landskapsvernområde
- Fødalen landskapsvernområde
- Nedre Flyvatnet naturreservat
- Branden naturreservat
- Hovsfjorden naturreservat
- Grothovdmyran naturreservat

I disse områdene gjelder egne forvaltningsplaner/ verneforskrifter.

### *4.3 Krav til felles regulering (§11-8 e)*

Det er krav om felles reguleringsplan for de arealer som på plankartet er vist som gjennomføringssoner. Dette gjelder følgende arealsoner:

- Gnr. 8/1, 8/3 og 97/4 ved Dagali Skiheis (Område 55).
- Gnr. 100/1, 101/1, 98/1og 97/4, Dagali (Område 29,100).
- Gnr. 47/2, 47/10, 47/14, 52/180, 81/1, 84/1, 85/1, 85/2, Skurdalsstølane ( Område 42).
- Areal i Nord-Skurdalen, Oddestølen/Raneistølen (Område 124).
- Aasremmenden Sør ( Område 136 i Nord-Skurdalen).
- Område Kvisla/Hingsavegen (Område 24/78).

### *Retningslinjer for sone med særlig angitte hensyn*

*Hensynssone – Bevaring naturmiljø: Nasjonalt villreinområde :*

*Innafor område angitt som «Bevaring naturmiljø – nasjonalt villreinområde» er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak, herunder motorferdsel og oppføring av bebyggelse og installasjoner som reduserer villreinens levekår.*

*Ved behandling av søknader om tiltak innen nasjonalt villreinområde skal vedtatte retningslinjer i Regional plan for Hardangervidda og Regional plan for Nordfjella legges til grunn. Det skal ikke etableres nye fritidsbygg i nasjonalt villreinområde. Etter en nærmere vurdering kan det gis dispensasjon for ombygging og mindre tilbygg på eksisterende fritidsbygg, samt riving av gamle bygg for oppføring av nye med samme størrelse.*

*Etablering av nye stier og løyper i hensynsonen skal bare skje unntaksvis, og da etter nøye vurdering i forhold til villreininteressene.*

*Hensynssone – Bevaring naturmiljø: Randområde :*

*Vedtatte retningslinjer i Regional plan for Nordfjella skal legges til grunn ved vurdering av byggetiltak, nye stier og løypetraseer veger og utmarksnæring. I randområde til nasjonalt villreinområde skal det kunne legges vekt på reiselivets arealbehov, så vel som villreinens behov*

# Plan/bygg/landbruk

HOL KOMMUNE

Per Chr. Quale
Ullernkammen 19

0380 OSLO

| Arkivkode | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| GNR 054/102 | 09/1069 - HO-HAVE | | 27.03.2009 |

## SVAR - 054/102 TILBYGG, FRITIDSBOLIG, UGGEN

| Tiltakshaver (navn/adresse) | | Mottatt dato | Tiltak |
|---|---|---|---|
| Per Chr. Quale<br>Ullernkammen 19<br>0380 OSLO | | 12.03.2009 | Tilbygg - Fritidsbygg |
| **Grad av utnytting** | **Bruksareal (BRA)** | | **Bygd areal (BYA)** |
| | 16 m² | | 16,8m² |

Kommunen har mottatt deres melding om tiltak i samsvar med plan- og bygningslovens § 86 a. Det foreligger ikke nabomerknader. Kommunen har ingen merknader til tiltaket som kan iverksettes.

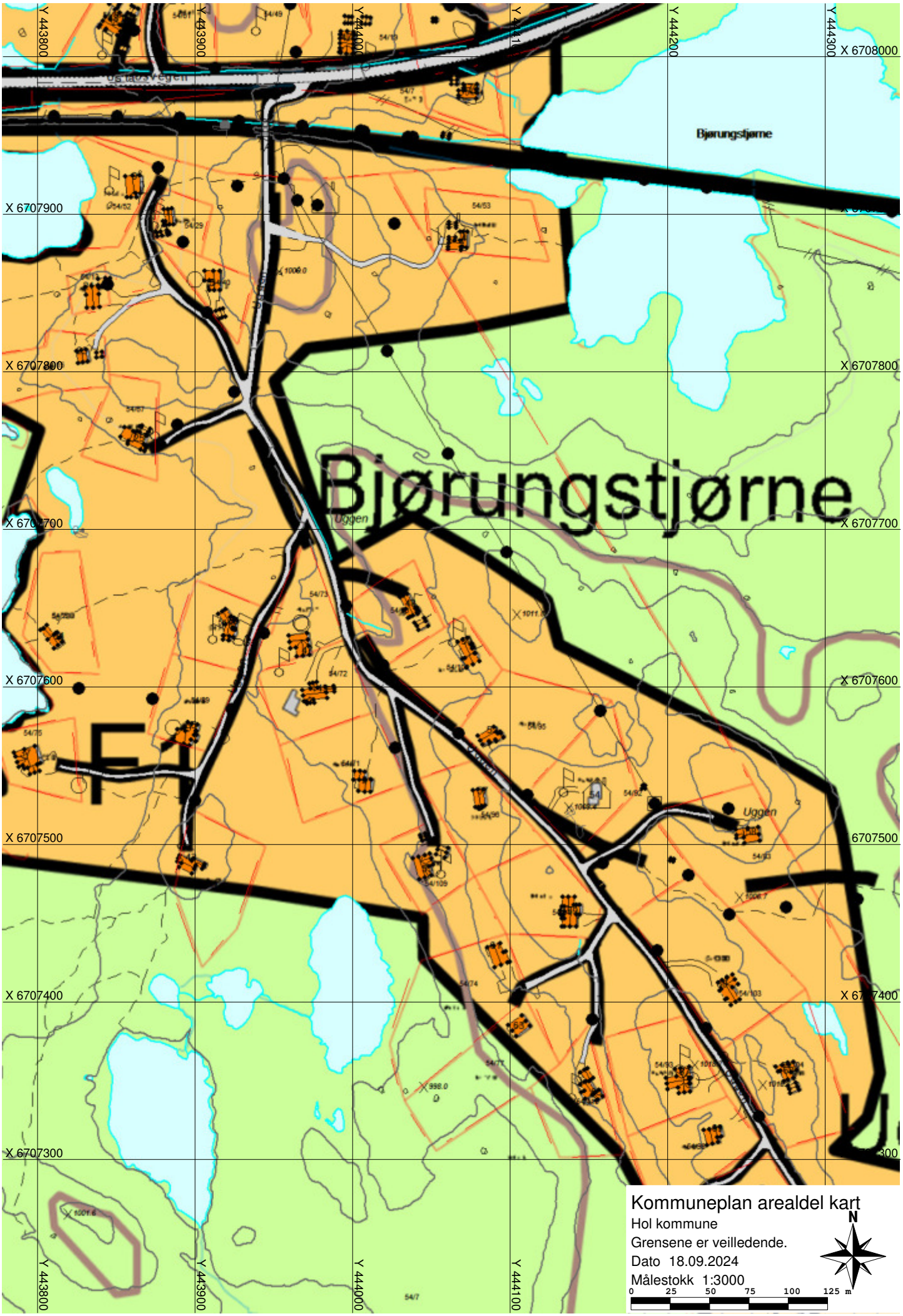
Tiltakshaver må være oppmerksom på følgende:

1. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.
2. Er tiltaket ikke satt i gang 3 år etter at melding er sendt, må ny melding sendes kommunen til behandling. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Pbl § 96.
3. Tiltakshaver har selv ansvaret for at tiltaket planlegges og utføres i samsvar med krav gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven og innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser.
4. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.
5. Øking av arealet kan medføre en økning i kommunale avgifter.
6. Tiltakshaver er ansvarlig for å sende ferdigmelding senest 4 uker etter at tiltaket er ferdig.

Med vennlig hilsen

Håvard Veslehaug
byggesaksbehandler

Kopi: Kommunaltekniskavdeling. Her (off.nett)




Kommuneplan arealdel kart

Hol kommune

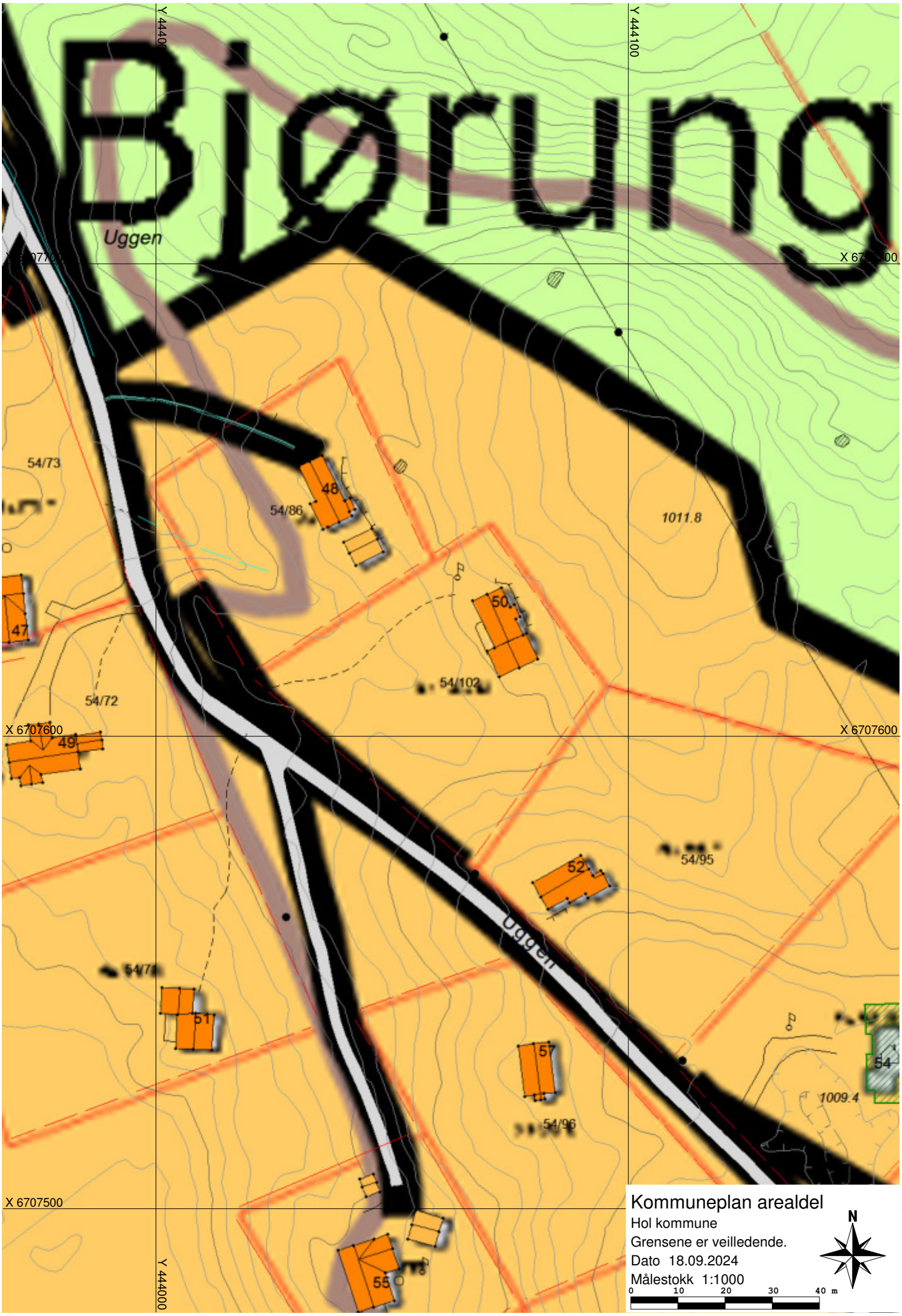
Grensene er veiledende.

Dato 18.09.2024

Målestokk 1:3000

N

0 25 50 75 100 125 m




## Kommuneplan arealdel

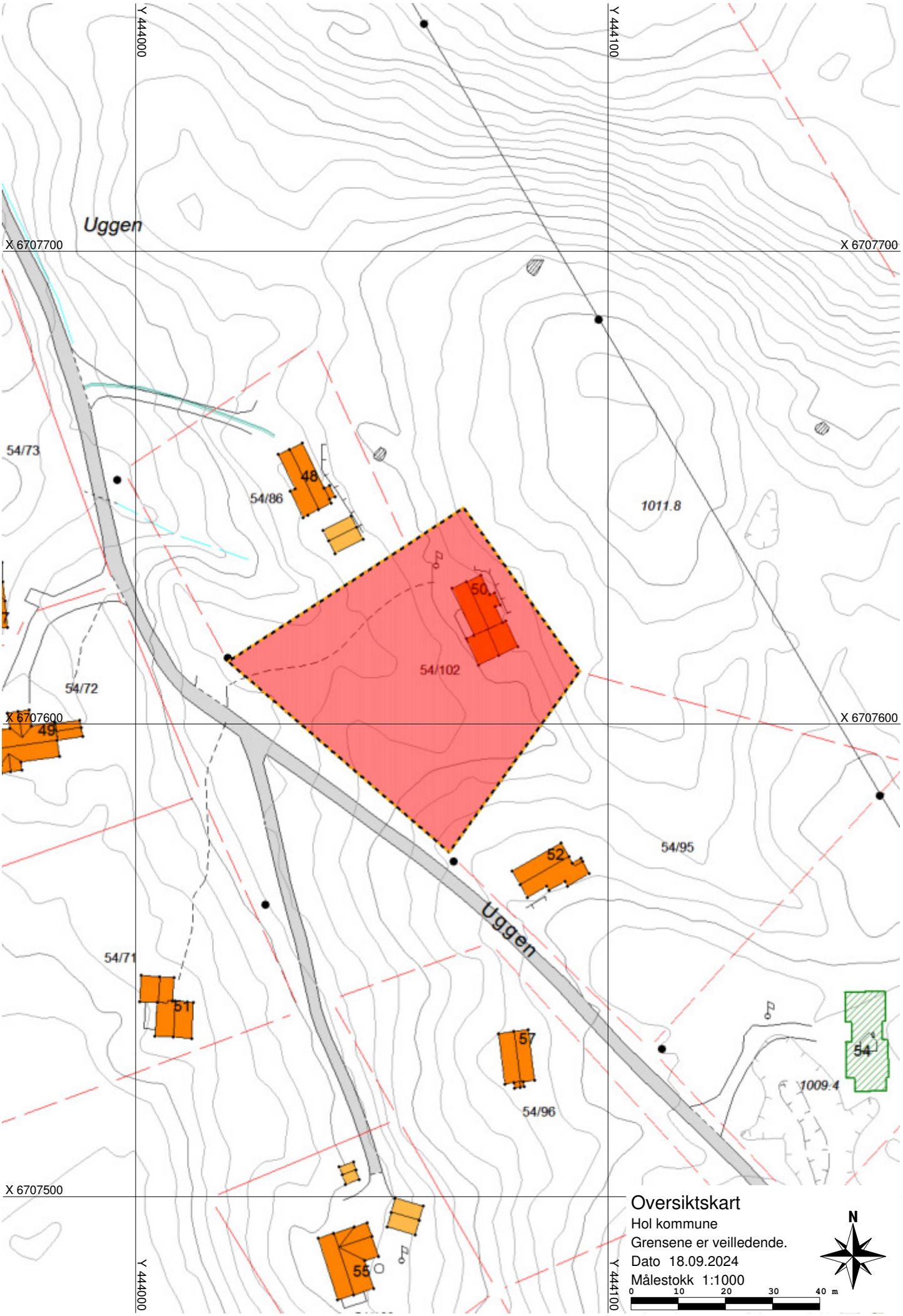
Hol kommune

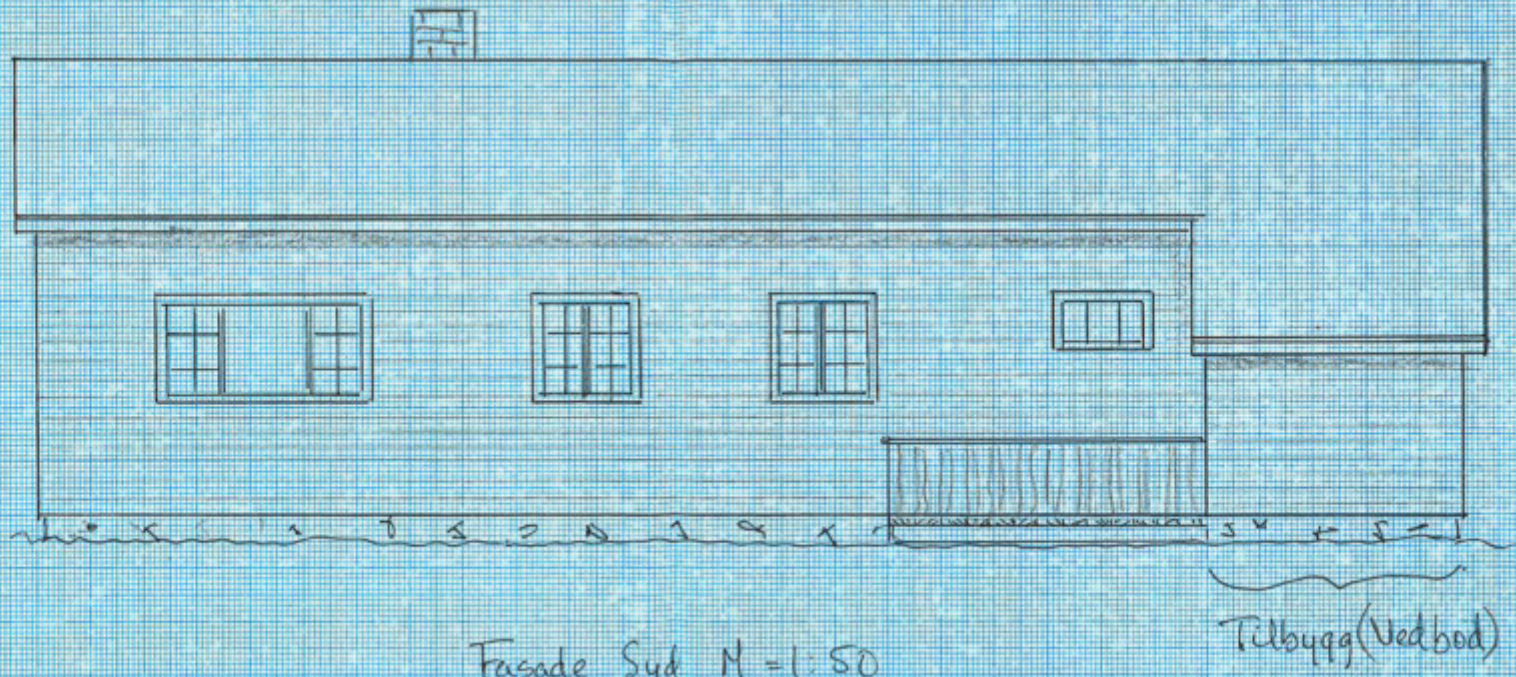
Grensene er veilledende.

Dato 18.09.2024

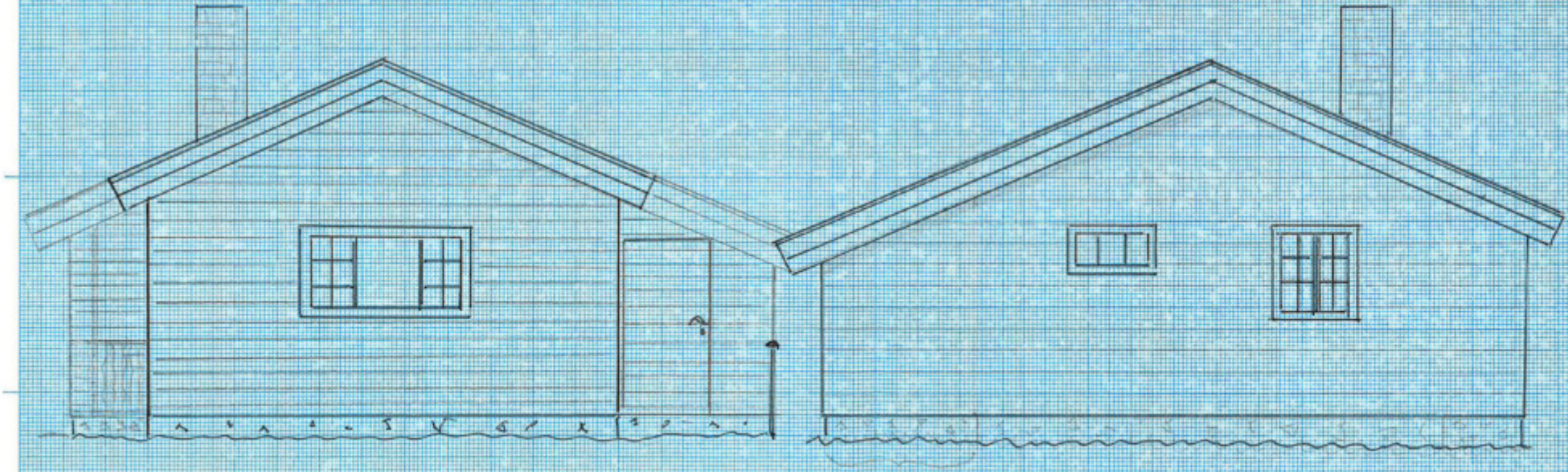
Målestokk 1:1000

0 10 20 30 40 m


Y 444000
Y 444100
X 6707700
X 6707700
Uggen
54/73
48
54/86
1011.8
50
54/102
54/72
X 6707600
X 6707600
49
54/95
52
Uggen
54/71
51
57
54
1009.4
54/96
X 6707500
55
Y 444000
Y 444100
Oversiktskart
Hol kommune
Grensene er veilledende.
Dato 18.09.2024
Målestokk 1:1000
N
0 10 20 30 40 m

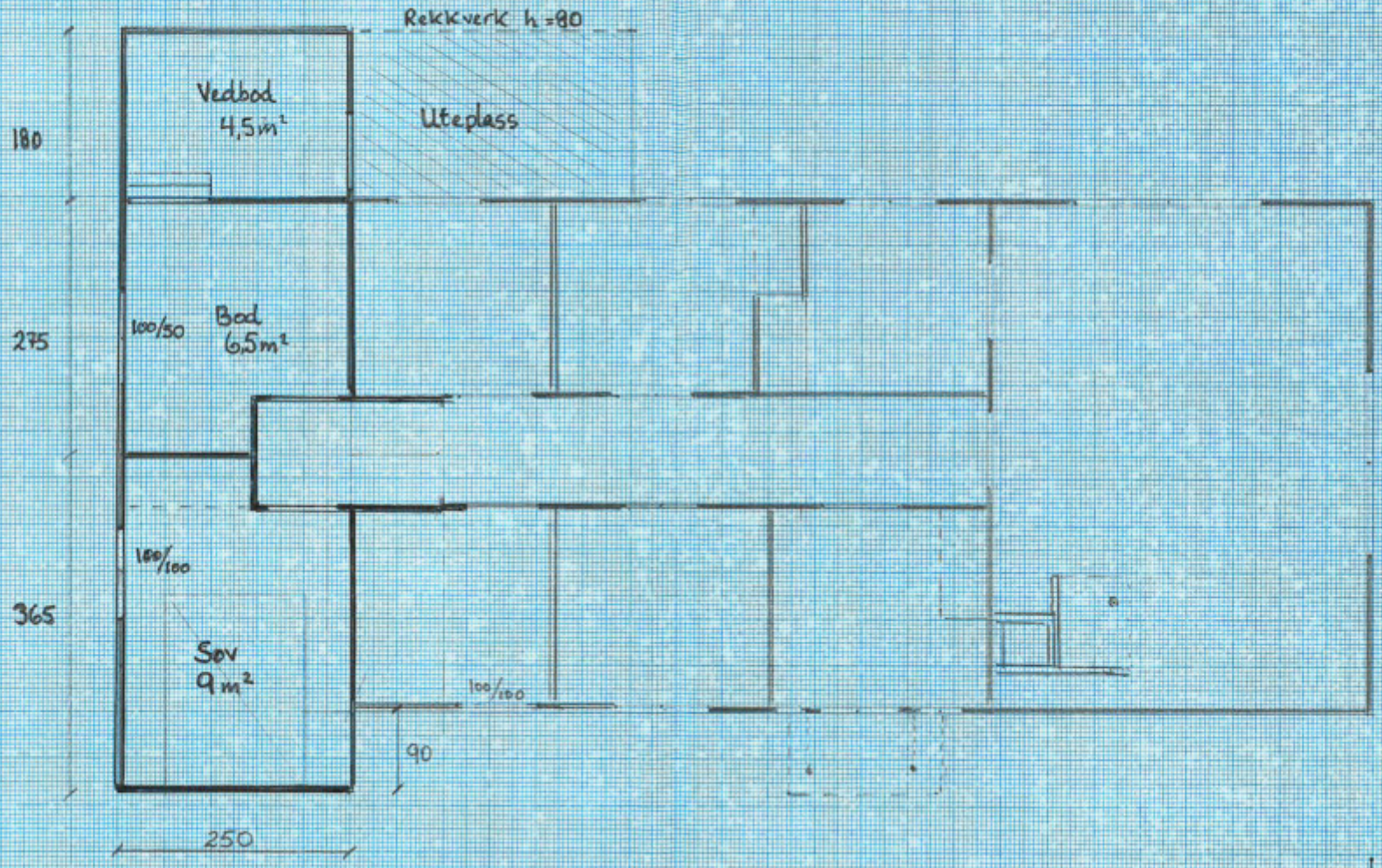



Fasade Syd M=1:50




Fasade vest

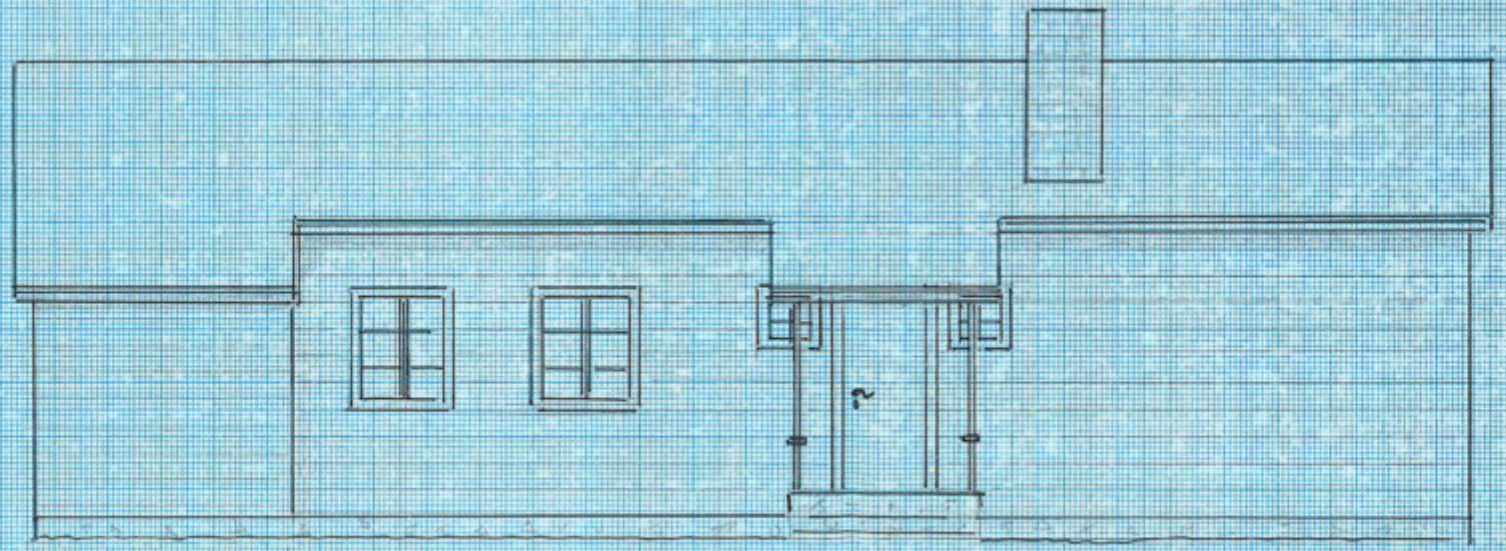
Fasade øst M=1:50




Plan tilbygg 1:50

Plan hytte - speilvendt i forhold til byggemeldingstegn.

N

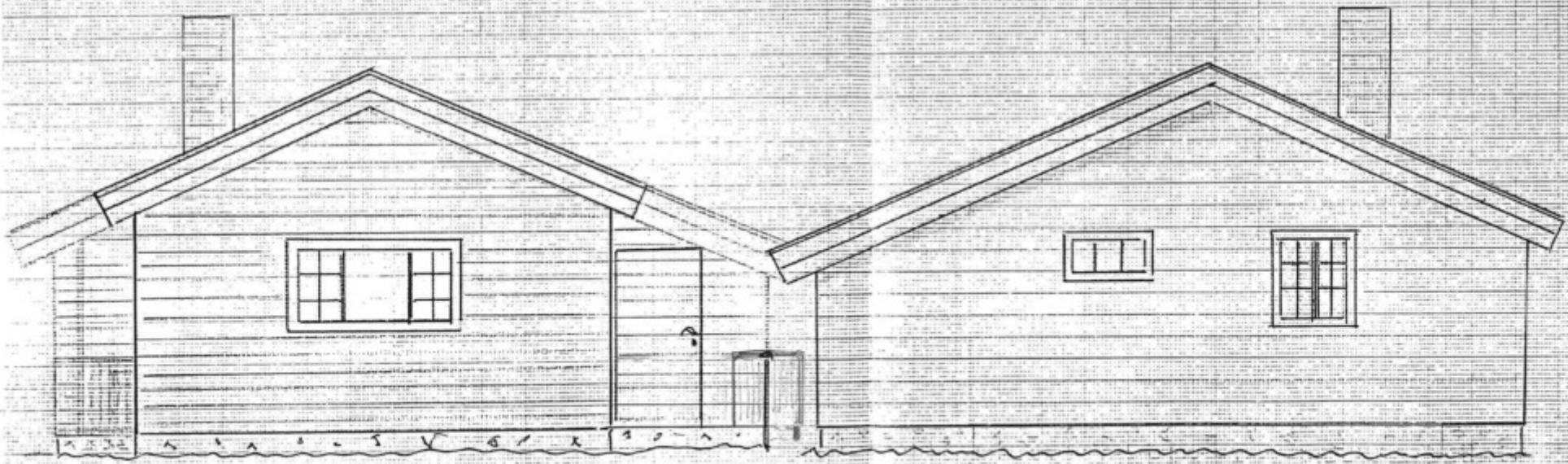


Tilbygg (Sov)

Fasade nord. M = 1:50

Spiros

Gnr 54 Bnr 102 Snr 105

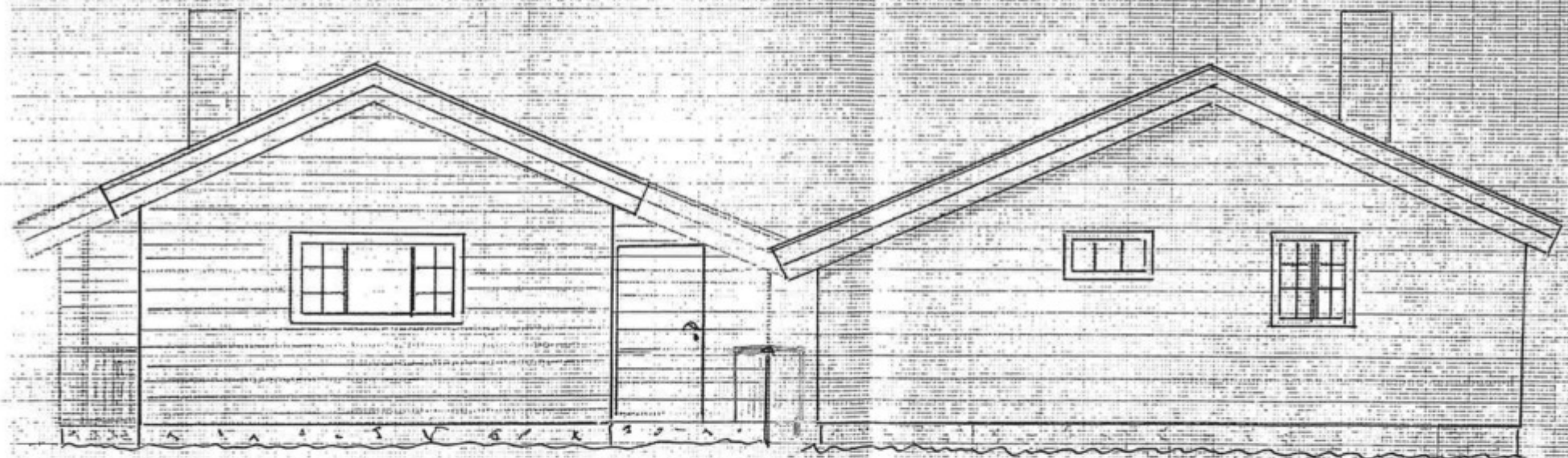



Fasade vest

Fasade øst M=1:50

Byggemelding av 2009: Ingen endring på disse fasadene, men en liten utvidelse av uteplassen

Gnr 54 Bnr 102 Snr 105

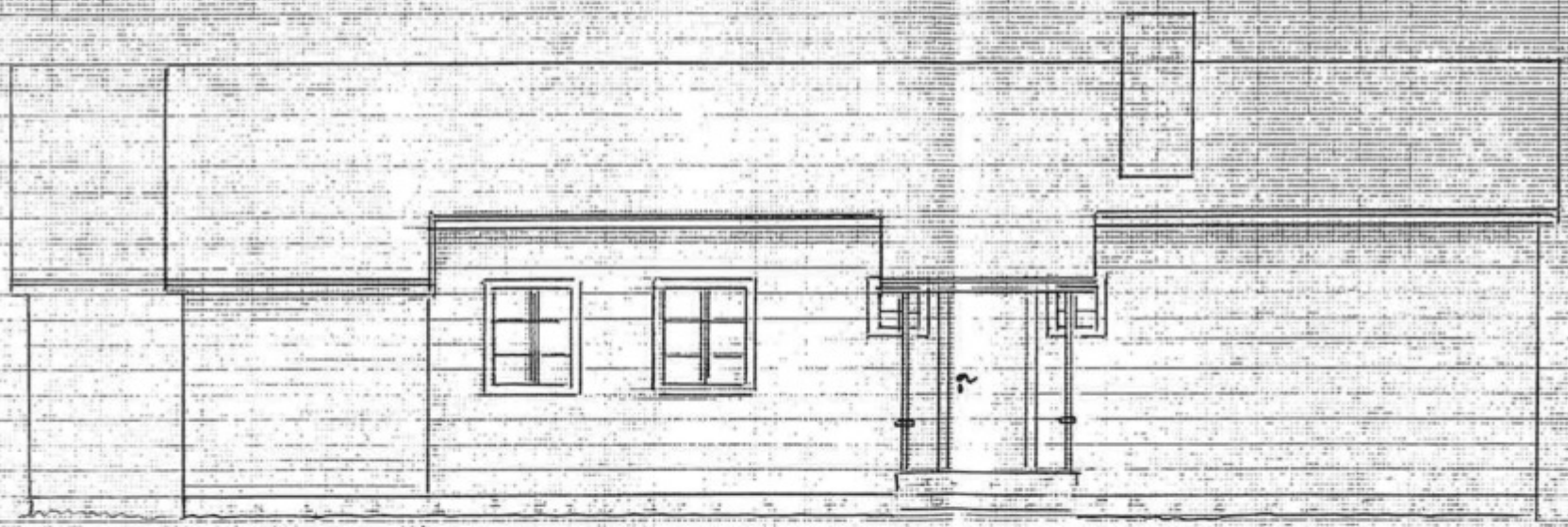



Fasade vest/sør

Fasade øst/nord M=1:50

Byggemelding av 2009: Ingen endring på disse fasadene, men en liten utvidelse av uteplassen

Gnr 54 Bnr 162 Snr/festenr 165




Fasade nord. M = 1:50

Byggemelding av 2009 : Tilbygg som fodengelse av tidligere tilbygg

**Hol kommune**
**Adresse** Ålmannvegen 8, 3576
**Telefon**

Utskriftsdato: 18.09.2024

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Hol kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3330 **Gårdsnr.:** 54 **Bruksnr.:** 102
**Adresse:** Uggen 50, 3593 USTAOSET
**Referanse:** 120/3005810/315-24-0160 Uggen 50

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

**Hol kommune**
**Adresse** Ålmannvegen 8, 3576
**Telefon**

Utskriftsdato: 18.09.2024

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Hol kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3330 **Gårdsnr.:** 54 **Bruksnr.:** 102
**Adresse:** Uggen 50, 3593 USTAOSET
**Referanse:** 120/3005810/315-24-0160 Uggen 50

| | |
|---|---|
| **Vann** | Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.<br>Eiendommen har ikke vannmåler |
| **Avløp** | Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett<br>Eiendommen har septiktank<br>Det er ikke etablert utslipp. |
| **Vei** | Eiendommen er tilknyttet privat vei. |
| **Pålegg** | Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

**Hol kommune**
**Adresse** Ålmannvegen 8, 3576
**Telefon**

Utskriftsdato: 18.09.2024

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Hol kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3330 **Gårdsnr.:** 54 **Bruksnr.:** 102
**Adresse:** Uggen 50, 3593 USTAOSET
**Referanse:** 120/3005810/315-24-0160 Uggen 50

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

| Avgift | Grunnlag | Årlig avgift |
|---|---|---|
| Renovasjon | | 3036 |
| Branntilsyn, feiing | | 340 |
| Slamtømming | | 1220 |
| Eiendomsskatt | | 2154 |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

# TINGLYSTE DOKUMENTER

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

HALLINGDAL
01480 - 19.3.76
SORENSKRIVEREMBETE

# Skylddelingsforretning

Lør dag, den 1/11 19 69 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Botten g.-nr. 54 br.-nr. 7 av skyld mark 0,12 i Hol kommune. Forretningen er forlangt av Guri Øyo Sandanbråten, Nesbyen.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:[3]) For eieren møtte Th. Øyo som også møtte for leieren Knut Bjarne Pålgardhaug, Geilo. 040343 49113

Av naboer:[3]) Fantes ikke nødvendig å varsle

Mennene valte til formann Olav Pukerud

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, natulig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt 2.9 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Den fraskilde del ligger i Uggen hyttetomtfelt 982, tomt nr. 105. Beliggenhet med nedsatte delemerker og størrelse viser til omstående riss.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

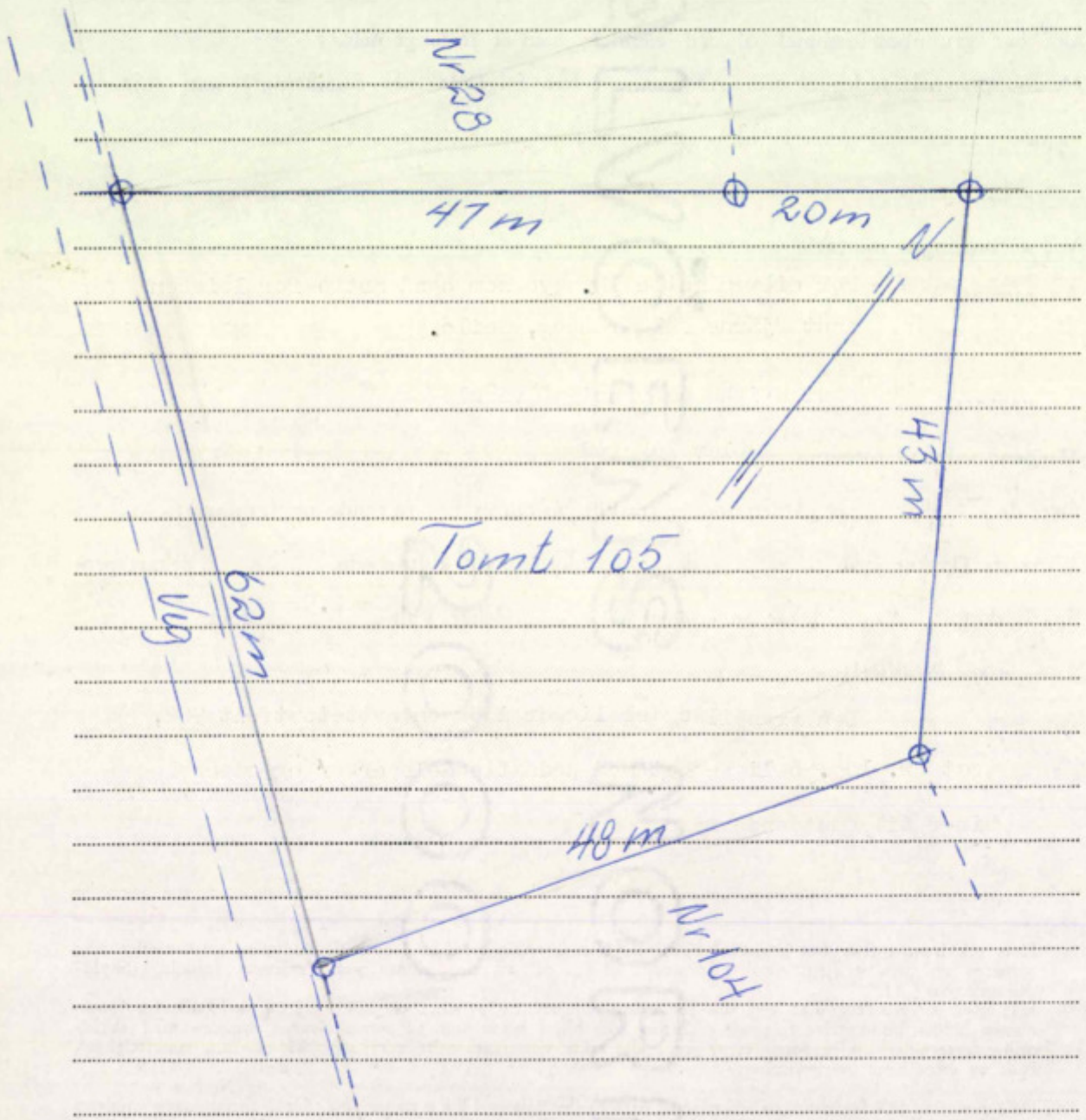
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

Feltet ligger ved Ustevann 1000. m.o.h. og kommer inn under fjelloven for søknad om konsesjon.




Merker i ⊕ - kors i steiner

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1])

Ja

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) Ja

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3])

Byggetomt

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

.....

.....

kan nyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 1 øre ny skyld

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,12

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, annet areal .....

dekar. I alt ..... dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) " Arnebu "

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: leieren

.....

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Th. Øyo skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Olav Pukerud Engelrud Tuft Joks. Dokken

---

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til ..... jordstyre.

*Jordstyrets uttalelse:*

.....

.....

.....

.....

.....

..... den .....19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

*Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:*

.....

.....

.....

.....

.....

..... den .....19.....

.....
formann.

Sak nr. 2104 - 1976

Godkjennes av formannen i Buskerud fylkeslandbruksstyre i henhold til styrets fullmakt.

Buskerud landbruksselskap, Drammen 18/3 1976

Etter fullmakt

Judegodvik

.....
fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 54 b.nr. 102

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HERLEIKSPLASS & PARTNERE
KYRKJEVEGEN 21
3580 GEILO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 315-23-0018 (Eirin Farstad)
Vår referanse: 3075648/20513259
Bestilling: C3 2023-01-31 (6) 77

Dato
31.01.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 1481 | 22 | 19.3.1976 | BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE<br>BESTEMMELSE OM VEG<br>FESTEKONTRAKT - VILKÅR |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3044 HOL | 54 | 7 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

EGENERKL. SENDT

HALLINGDAL
01481 - 19.3.76
SORENSKRIVEREMBETE

dok.avg. 100,-

**Jordleieavtale.**

Undertegnede Guri Øyo Sandenbråten, bortleier herved fra sin eiendom "Botten" Gnr. 54 Bnr. 7 i Hol til Kunt Bj. Pålgardhaug Geilo hyttetomt "Arnebu"

Tomtens beliggenhet fremgår av skyldelingsforrettning 11-11-69

Leietiden er 99 år med rett for leieren til å fornye leieavtalen. Den årlige leie betales forskudsvis 1 januar, første gang i januar

Tomten er 1,9 da. og den årlige leie Kr. 190

Leien kan justeres hvert 10 år når enten leier eller utleier forlanger det. Blir det ikke forlangt justering av nogen av partene når 10 års leietiden er ute, gjelder samme leie i kommende 10 år. Blir leier og utleier ikke enige om ny leieavtale, avgjøres saken ved lensmannskjønn, som voldgiftskjønn og er bindende for begge parter i kommende 10 år. Grunnlaget for taksten er gjengs tomteleie i bygden på den tid taksten holdes.

Leieren har rett til å nytte anlagte vei frem til tomten, som engangsbetaling betaler leieren Kr. 500,- i veiens kostene, der forfaller til betaling når jordleieavtalen er underskrevet. Fremtidig vedlikehold av veien påligger samtlige hyttetomtleiere. Skulde planen fra N.S.B. om å bygge bro over jernbanen bli gjennemført, forbeholder grunneieren seg å utligne endel av hans utgifter på tomteleieerne, maksimum Kr. 500,- pr. tomteleier som engangsbetaling.

Leieren har rett til å bygge kun 1 hytte på tomten og har videre rett til å ta vann på utleierens grunn. Tomten kan ikke inngjerdes da utleieren forbeholder seg bruk av havneretten. Jakt og fiske er ikke med i utleien.

Hyttens fasadetegning og farve for utvendig maling må på forhånd vere godkjendt av Hol Bygningsråd.

Hjemmelspapirer skaffes av utleieren, mens leieren betaler omkostningerne. Jordleieavtalen er skrevet i 3 eksemplar.

Geilo

Utleier Guri Øyo Sandenbråten

Leier Kunt Bj. Pålgardhaug

Vi er vitne for rett underskrift og at både leier og utleier er over 21 år.

Ingrid Haraldseth

Grethe Sandenbråten

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HERLEIKSPLASS & PARTNERE
KYRKJEVEGEN 21
3580 GEILO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 315-23-0018 (Eirin Farstad)
Vår referanse: 3075646/20513249
Bestilling: C3 2023-01-31 (6) 75

Dato
31.01.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 71 | 22 | 7.1.1994 | HJEMMEL TIL FESTE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3044 HOL | 54 | 102 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing


Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 71 Tinglyst: 07.01.1994 Emb. 022
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
07 JAN. 1994
HALLINGDAL
SORENSKRIVEREMBETE
Dagboknr 71

# S K J Ø T E

Undertegnede Trygve Tønjum, personnr. [redacted]
skjøter og overdrar herved til
Elin Tønjum, personnr. [redacted]
min/vår eiendom "Arnebu" med tilhørende festerett til tomten, gnr. 54, bnr. 102 i Hol i Buskerud.

Nærværende overførsel skjer som ledd i gjennomføring av felleseieskifte mellom oss.

Eiendommen er bebygget og under 2 mål.

Bergen,

Trygve Tønjum

Undertegnede bekrefter herved at Trygve Tønjum har undertegnet dette skjøte i vårt nærvær og at han er over 20 år.

Truls Rypdal

navn TRULS RYPDAL
adresse ØSTRE HOPSV. 13, 3043 HOP
personnr. [redacted]

Gro E. Bergh

navn GRO E. BERGH
adresse BERGVEIEN 35 3063 KRÅKERØY
personnr. [redacted]

Samtykker i overdragelsen av festeretten.

Nesbyen, 7. januar 1994
Guri Gro Sandersbråten

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HERLEIKSPLASS & PARTNERE
KYRKJEVEGEN 21
3580 GEILO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 315-23-0018 (Eirin Farstad)
Vår referanse: 3075645/20513244
Bestilling: C3 2023-01-31 (6) 76

Dato
31.01.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 184236 | 200 | 7.3.2011 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3044 HOL | 54 | 6 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

# Skjøte[1)]

| Rekvirentens navn | |
|---|---|
| Guri Øyo Sandanbråten | |
| Adresse | |
| Alfarvegen 135 | |
| Postnr. | Poststed |
| 3540 | NESBYEN |
| (Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. | Ref.nr. |

Doknr: 184236 Tinglyst: 07.03.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen(e)[2)]

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0620 | Hol | 54 | 6 | | | 1/1 |
| | Se vedlegg | | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn | ☒ Nei ☐ Ja | Overdragelsen omfatter transport av festeretten | ☐ Nei ☐ Ja |
| Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale | ☐ Nei ☐ Ja | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser | ☐ Nei ☐ 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 | ☐ Nei ☐ Ja |

Beskaffenhet
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☐ **B** Bolig eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☒ **A** Annet

Type bolig
☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

## 2. Kjøpesum

kr 245.000,-

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☐ 1 Fritt salg ☒ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

**Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte**

## 3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr 1.200.000,-

## 4. Overdras fra

| Fødselsnr./Org.nr. [4)] | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| [illegible] | Guri Øyo Sandanbråten | 1/1 |

## 5. Til

| Fødselsnr./Org.nr. [4)] | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
|---|---|---|---|
| [illegible] | Stein Sandanbråten | ☒ Ja ☐ Nei | 1/1 |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |

## 6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| 3/3-2011 | Guri Øyo Sandanbråten |

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erververs 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/erververs underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|
| | |

**8. Erklæring om sivilstand mv.** [6]

**1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?**

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

**2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?**

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

**3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?**

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

| Dato | Sted |
|---|---|
| 3/3-2011 | Nesbyen |

| Utsteders underskrift [7] | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver |
|---|---|
| Guri Øyo Sandanbråten | Guri Øyo Sandanbråten |

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 |
|---|---|
| Geir Olav Brøto | Geir Olav Brøto |
| Adresse: Bromma, 3540 NESBYEN | |
| 2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
| Elling Buøen | Elling Buøen |
| Adresse: 3540 NESBYEN | |

STATENS KARTVERK

| Bortfesters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|
| | |

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| 3/3-2011 | Guri Øyo Sandanbråten |

**10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver** [7]

**1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

**2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?**

☐ Ja ☐ 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?**

☐ Ja ☐ 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 | | |
|---|---|---|
| Fødselsnr./Org.nr. | **Underskrift** | Gjenta med blokkbokstaver |

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

| Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|---|

[6] 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 |
|---|---|
| Adresse | |
| 2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
| Adresse | |

**Noter:**

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
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 |
|---|---|
| 3/3-2011 | Guri Øya Sandsbråten |

KARTVERK STATENS

Rett kopi bekreftes
MBI

STATENS KARTVERK

# VEDLEGG TIL SKJØTE
## EIENDOM 0620 HOL GNR/BNR 54/6 m.fl.

## OVERDRATT FRA GURI ØYO SANDANBRÅTEN

### 1 Eiendommene

| Kommune | Kommunenavn | Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonnr | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0620 | Hol | 54 | 6 | | | 1/1 |
| 0620 | Hol | 54 | 7 | | | 1/1 |
| 0620 | Hol | 54 | 71 | | | 1/1 |
| 0620 | Hol | 54 | 72 | | | 1/1 |
| 0620 | Hol | 54 | 73 | | | 1/1 |
| 0620 | Hol | 54 | 75 | | | 1/1 |
| 0620 | Hol | 54 | 77 | | | 1/1 |
| 0620 | Hol | 54 | 78 | | | 1/1 |
| 0620 | Hol | 54 | 89 | | | 1/1 |
| 0620 | Hol | 54 | 90 | | | 1/1 |
| 0620 | Hol | 54 | 91 | | | 1/1 |
| 0620 | Hol | 54 | 92 | | | 1/1 |
| 0620 | Hol | 54 | 96 | | | 1/1 |
| 0620 | Hol | 54 | 102 | | | 1/1 |
| 0620 | Hol | 54 | 110 | | | 1/1 |
| 0620 | Hol | 55 | 145 | | | 1/1 |
| 0620 | Hol | 57 | 4 | | | 1/1 |

2/12-2010
Dato

Guri Øyo Sandanbråten
Underskrift

Påtegning fra landbruksavdeling i Hol kommune:

Dette vedlegget er for egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiedom, gnr 54/6 m fl som Stein Sandanbråten, f. 02.06.62, ervervar fra Guri Øyo Sandanbråten. Egenerklæringa er datert 31.01.11 og dette vedlegget må følge med egenerklæringa.

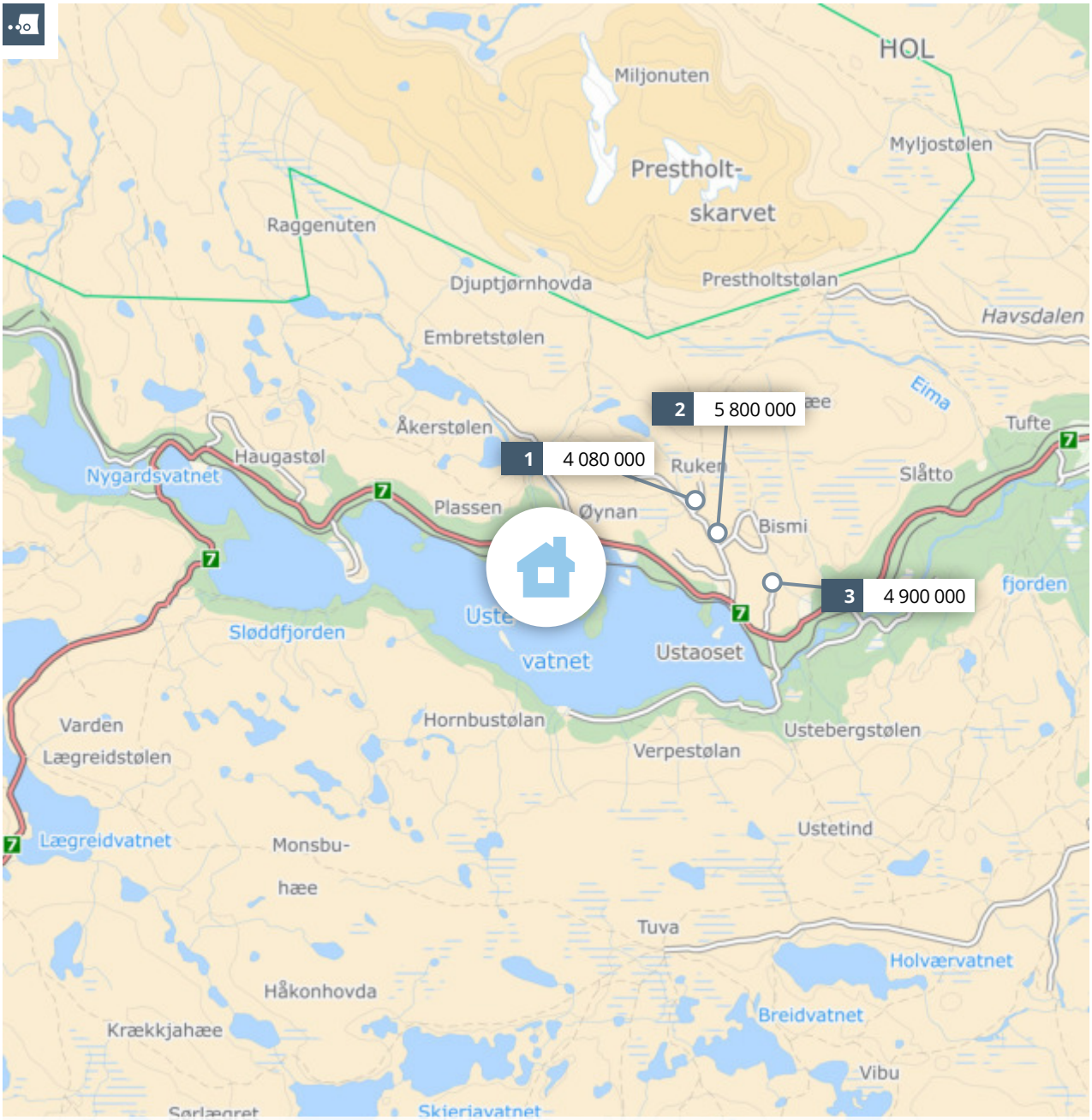
Hol, 1. februar 2011

Sigurd Dahle
Sigurd Dahle
Jordbr.sj.

Landbruksavdelinga
Hol kommune

STATENS KARTVERK

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# UGGEN 50

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Herleiksplass & Partnere AS den 03.10.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jannike Seljevoll Herleiksplass.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

# Uggen 50, 3593 USTAOSET

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 1974

GNR 54 BNR 102 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3330 HOL GRUNNKRETS FJELLET

Verdivurdert til

# 4 250 000

| - | 4 250 000 | 54 487 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | |
|---|---|
| P-ROM | 78 m² |
| BRA | 85 m² |
| Tomt | 2 702 m² |
| Byggeår | 1974 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 1 |

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

## Sammenlignbare salg i nærområdet

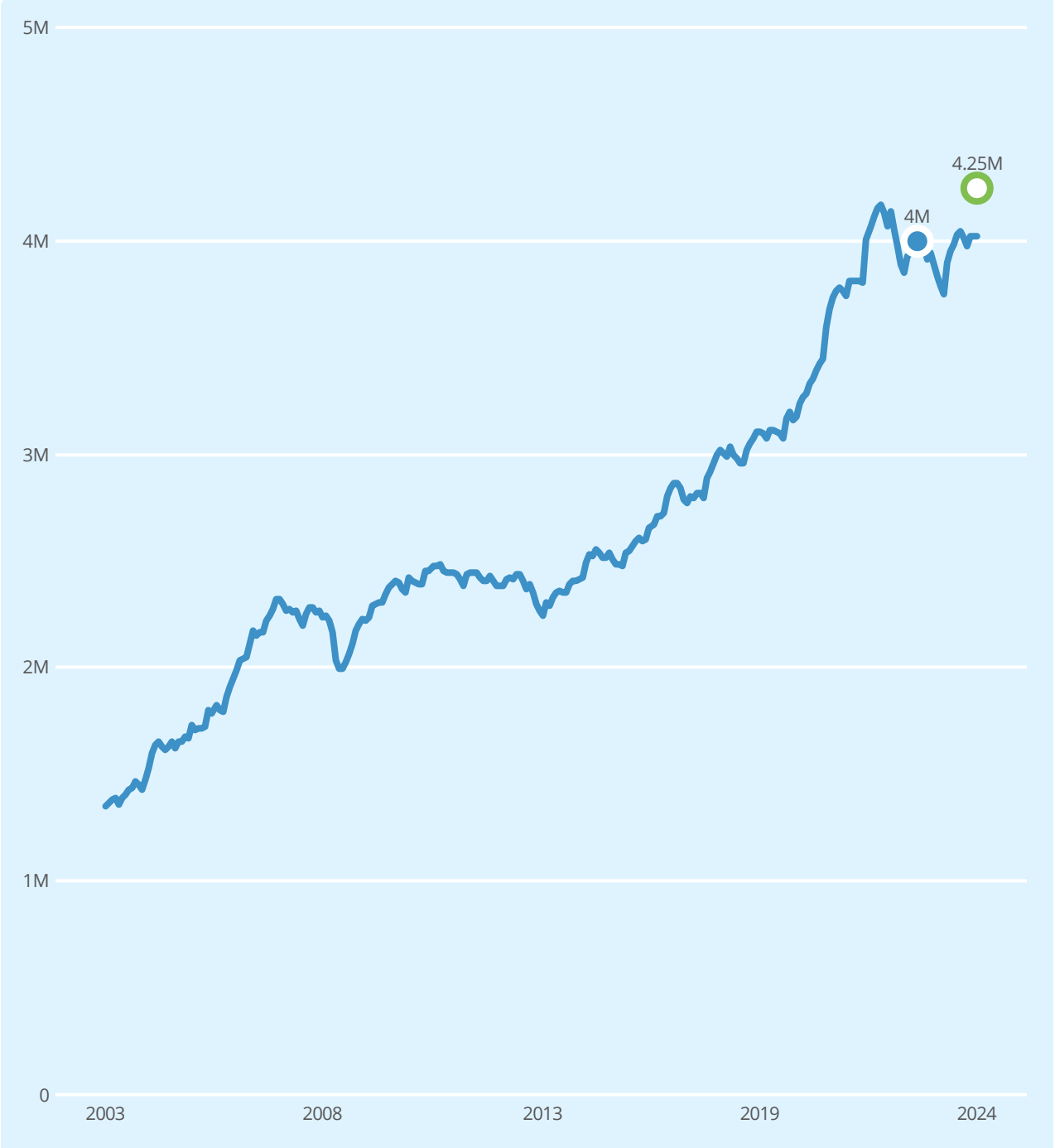
| EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Skarvevegen 10<br>65 m² 1947 | 4 995 m² | 2 sov | | 20.08.2024 | 3 950 000 | **4 080 000** | 0 | 4 080 000 | **62 769** |
| 2 | Mjølhaugvegen 6<br>110 m² 1940 | 7 235 m² | 4 sov | | 30.03.2024 | 5 990 000 | **5 800 000** | 0 | 5 800 000 | **52 727** |
| 3 | Skuggelivegen 107<br>93 m² 1967 | 1 102 m² | 5 sov | | 19.02.2024 | 4 500 000 | **4 900 000** | 0 | 4 900 000 | **52 688** |

Koselig hytte med flott beliggenhet og vakker utsikt, som inneholder vindfang, gangareal, hyggelig stue med peis plass til spisestue, kjøkken, fire soverom, to bad, teknisk rom og bod..

Uggen er en liten halvøy som ligger ca. 3,5 km vest for Ustaoset sentrum, på sørsiden av RV. 7. Uggen er et attraktiv og etablert område for fritidsbolig. Her kan du spenne på deg skiene rett utenfor døren og legge i vei i ren og uberørt natur. Om sommeren er det de fantastiske turstiene som frister

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Tilbygg fritidsbygg

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 15.02.2023 | 11.04.2023 | 06.06.2023 | 4 000 000 | 4 000 000 | 0 | 4 000 000 |

## Fritidsboliger til salgs i FJELLET grunnkrets nå

9
fritidsboliger til salgs

3.5M
3.4M
**3 308 000** Prisantydning i snitt
3.2M
3.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

## Fritidsboliger solgt i FJELLET grunnkrets siste 6 mnd

11
fritidsboliger solgt

**2 918 000** Prisantydning i snitt
**2 718 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
176
dager

for 8.7% under prisantydning

# Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

# LØSØRE OG TILBEHØR

**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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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.** AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Uggen 50
Gnr. 54 Bnr. 102 i Hol kommune

**Oppdragsnummer:**
315-24-0160


**Meglerforetak:** Herleiksplass & Partnere AS
**Saksbehandler:** Jannike Seljevoll Herleiksplass
**Telefon / Mobil:** / 97 97 51 51
**E-post:** jannike@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

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

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

***Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.***

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.*

*Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.*

*Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Notater