PRIVATMEGLEREN

AUGUNSETVEGEN 11

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra Hol kommune

Tinglyste dokumenter

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Herleiksplass & Partnere AS	Oppdragsnr.	315260099
Addresse	Augunsetvegen 11		
Postnr.	3577	Sted	HOVET
Selgers navn	Anne Eimhjellen		
Selgers navn	Kari Gøtzsche		
Selgers navn	Joar Eimhjellen		
Selgers navn	Atle Eldar Eimhjellen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Joar Eimhjellen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Tatt over som fritidsbolig i ca 1982

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har vært fritidsbolig

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

79881651

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabel og bytte av sluk 1.etg. Varmekabel i kjeller.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Legge smøremembran og flis i 1.etg. Legge flis i kjeller.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Har ikke info.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt smøremembran på bad i 1.etg.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk ble byttet i 1.etg.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble lagt ny varmekabel.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Septik med spredergrøft

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet takrenner på huset og garasjen. Utført av Joar Eimhjellen (Tømrer)Tettet lekkasje ved pipe. Lokalt firma.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg byttet renner. Er tømrer.Lokalt firma tettet lekkasje.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Synlig sprekk i mur bak ovn i kjeller.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe fuktutslag nederst på kjellermurer.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt varmekabler på bad, byttet sikringer til automatsikringer.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El-Installatøren AS v/Nils-Gunnar Arnegard

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Tanken fikk lekkasje i 1975 og ble tømt. Har ikke vært brukt siden det og er tom.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.06.2026

Signert av *Joar Eimhjellen*

Initialer selger:
J E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Augunsetvegen 11 , 3577 HOVET
HOL kommune
gnr. 32, bnr. 158

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 25.06.2026 **Rapportdato:** 08.07.2026 **Oppdragsnr.:** 12211-2337 **Eiendomsverdi ref nr:** QF8371

Autorisert foretak: Sletto Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Sletto Takst AS utfører taksering av fast eiendom i Hallingdal, Valdres, Nore og Uvdal.
Selskapet drives av takstmann Geir Sletto som har over 20 års erfaring innen byggebransjen.
Geir har fagbrev innen tømrerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Oslo, samt sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst.

Rapportansvarlig



Geir Sletto

geir@slettotakst.no

412 38 315

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført år 1971, iflg. eier ble det år 1998 lagt fliser på bad i kjeller og del ble lagt varmekabler i gulv, montert nye takrenner og nedløp år 1998, år 2008 ble det gulv på bad 1. etasje pusset opp med fliser, nytt sluk og varmekabler i gulv iflg. eier.

Boligen har normal bruksslitasje på innvendige overflater sett i relasjon til alder.
Ny eier må regne med kostnader for å lukke enkelte avvik og til generelt vedlikehold og oppgraderinger.
Kostnader skyldes i hovedsak at den normale levetiden for enkelte bygningsdeler er gått ut.

Ved nærmere beskrivelser av tilstanden av de forskjellige bygningsdelene se under konstruksjoner i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger i kjeller er oppført i betong, malt utvendig over terreng.
Yttervegger 1. etasje er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med tømmermannskledning.
Vinduer i trematerialer hovedsakelig koblede vinduer, noen vinduer med 2-lags isolerglass.
Ytterdører i trematerialer.
Terrassedør i trematerialer med glassfelt.

Saltak med plassbygde W-takstoler i tre, rupanel som undertak og kaldtloft.
Taket er tekket med bølgeeternitt, med undertakstekking av takpapp.
Takrenner med nedløp i stål.

Verandagulv i betong som er skiferlagt, rekkverk i trematerialer.

Utvendig betongtrapp som er skiferlagt ved inngang 1. etasje.
Utvendig trapp i betong med skifer i trinn i forbindelse med veranda.
Utvendig trapp i trematerialer i forbindelse med veranda
Utvendig trapp i betong til kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater er i hovedsak gulvbelegg.
Veggene har hovedsakelig tapet og malte glatte flater. Himlingene har malte plater og malt trepanel.

Pipe er elementpipe, pusset over tak.
Vedovn i stue.
Vedovn på ene soverom og ene bod i kjeller.

Innvendig trapp i trematerialer med belegg i trinn.

Hovedsakelig innvendige glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje har fliser på gulv, det er våtromstapet på vegger og det er malt glatt himling.
Badet har 1 håndvask og 1 badekar med dusjhode og forheng.

Bad/wc i kjeller har fliser på gulv, det er fliser og malt puss på vegger og det er malt overflate i himling.
Badet har 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusj med forheng.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte fronter.
Oppvaskbenk og kjøkkenbenker.
Overskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har 1 liten håndvask og 1 toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

El. skap med automatsikringer.

Varmtvannsbereder 198 L, 1990 modell plassert på bad/wc i kjeller.
Vannrør i kobber.
Avløpsrør i plast.
Ene kjellerrom har utslagskummer i plast og gulvsluk i støpejern.

Naturlige lufteventiler i vinduer og yttervegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er avvik mellom fremviste tegninger og oppført bolig, dette gjelder i kjeller.
Det er ikke fremvist godkjent bruksendring på rom i kjeller.

Iht. til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke eventuelle konsekvenser lovlighetsmangler kan få. Konsekvensen trenger ikke å være annet enn krav om å oppdatere tegninger/beskrivelser, men det kan i ytterste konsekvens også komme pålegg om endring av bygget slik at bygget er i samsvar med byggetillatelsen. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilken konsekvenser lovlighetsmangler vil ha i denne konkrete saken.

Garasje

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

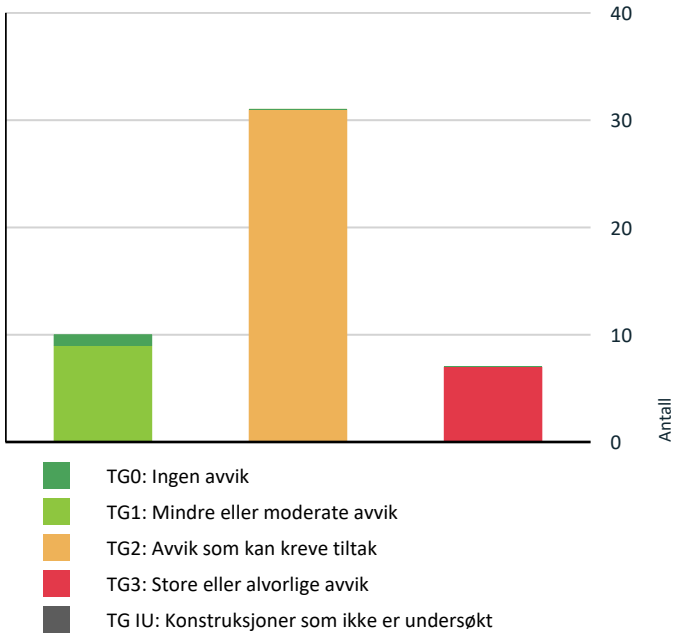
Det er avvik mellom fremviste tegninger og oppført garasje.

Iht. til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke eventuelle konsekvenser lovlighetsmangler kan få. Konsekvensen trenger ikke å være annet enn krav om å oppdatere tegninger/beskrivelser, men det kan i ytterste konsekvens også komme pålegg om endring av bygget slik at bygget er i samsvar med byggetillatelsen. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilken konsekvenser lovlighetsmangler vil ha i denne konkrete saken.

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Sammendrag av boligens tilstand

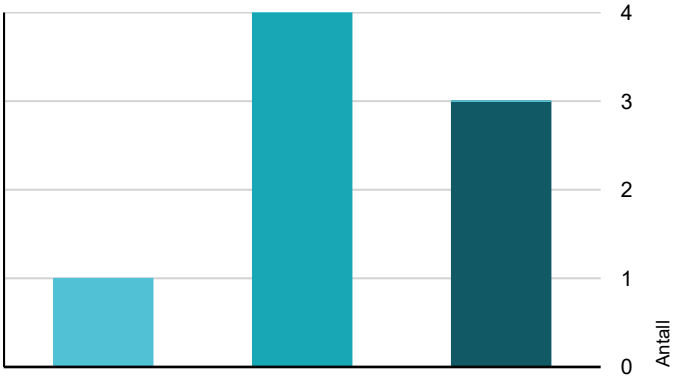
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det manglende snøfangere på hele eller deler av taket selv om dette var krav på byggesøknadstidspunktet.
Det er ikke montert forkantbeslag på takutstikk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er registrert skader i himling rundt pipe og i deler av kjøkken grunnet en tidligere lekkasje rundt pipe.
Det er også registrert noe fuktskader rundt lufteventil i himling på bad og toalett.
Ene kjellerrom har eternittplater i himling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Ut i fra registrerte symptomer i kjeller er det funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Ny eier må påregne utbedring av avløpsanlegget. Dette er begrunnet i anleggets alder, innmeldt lekkasje registrert av slamtømmer i 2012, samt merknad fra Hol kommune om at det må påregnes pålegg om oppgradering av anlegget eller tilknytning til offentlig avløpsnett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er utettheter i våtromstapet ved badekar og under håndvask. Forventet levetid på våtromstapet er også utgått.
Det er utettheter rundt rørmansjett rundt avløpsrør ned mot gulv under håndvask.
Det er ikke membranoppbrett ved dørstokker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/membran på badet og det er missfarginger og symptomer på fukt som må ses i sammenheng med rom under terreng og drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Ventilasjon Gå til side

Badet har ikke ventilering eller luftespalte i dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekkingen og undertekking er eldre enn 18 år.
Det er registrert skader på enkelte bølgeeternitt plater og det er mye mosevekst og barnåler på tak.
Bølgeeternitt inneholder asbest.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen og dampsperre mot loft er ikke tilstrekkelig tett.
Luftekanaler fra 1. etasje er avsluttet på kaldtloft.
Det er råteskader på vindskibord ved inngang. For øvrig er det noe værslitasje på resterende vindskibord.
Det er svertsopp/fuktskader på taktro rundt pipe på kaldloft.
Det er registrert tidligere aktivitet av biller på avstivningsbord for takstoler på kaldloft.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er noe værslitasje på ytterkledning mot sør.
Ytterkledning er avsluttet ned mot verandagulv og trapp ved inngang 1. etasje.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1 Gå til side

Det er noe avflasset maling enkelte steder.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduer med isolerglass er punkterte. Det er sprekk i glass på ene vindu på kjøkken. Det er generelt slitasje på vinduer og forventet levetid er oppbrukt.
Det er ikke beslag over vinduer 1. etasje.
Flere beslag under vinduer har skjevheter og enkelte beslag på vinduer i kjeller er løse.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Ytterdører og og terrassedør er av eldre årgang og har liten isolasjonsverdi.
Det er ikke montert beslag over og under ytterdører og terrassedør.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Betongdekke er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon og det er registrert noe saltutslag under veranda fra ene kjellerrom.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er symptomer på fukt og det er registrert korrosjon på armering i dekke ved inngang, dette er registrert i fra kjellerrom under bod med adkomst utenfra.
Det er ikke montert rekkverk og håndløper ned langs trinn på utvendig trapp.

Utvendig > Utvendige trapp veranda Gå til side

Det er symptomer på fukt og det er registrert korrosjon på armering i dekke ved inngang, dette er registrert i fra kjellerrom under bod med adkomst utenfra.
Det er ikke montert håndløpere på utvendig trapp.

Utvendig > Utvendige trapp veranda - 1 Gå til side

Det er fuktskader på håndlist til rekkverk.
Det er kun rekkverk på ene side av trappeløp.

Utvendig > Utvendige trapp til kjeller Gå til side

Det er noe avskallet betong i trinn grunnet fukt.
Det er ikke håndløpere i trappeløp og det er ikke rekkverk rundt trappeåpning.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er registrert knirk i gulv enkelte steder i 1. etasje.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke montert pipehatt på pipe over tak.
TG ut i fra alder på pipe over tak.
Avstand mellom vedovn i bod og brannvegg er under 10 cm.
Det er sprekker i puss på pipestokk i kjeller.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Hulltaking tatt i bakvegg som er innlektet og kledd med trepanel mot terreng inne i ene kjellerom inntil bad.
Måleresultat er 20 %, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.
Trevirke av gran bør ikke overstige en fuktighet på 15 %, fuktigheter over 15 % øker faren for mugg/råte.
Det ble ikke registrert noe mugg/råte på lekte i området hvor hulltaking ble foretatt.
Det er registrert avflasset maling i nedkant betongvegger mot terreng i kjeller og ved søk etter fuktighet var det indikasjoner på fukt i nedkant yttervegger og gulv mot yttervegger.
Det er også registrert fuktperler i nedkant ytterhjørne i kjellerom under bod med adkomst utenfra.
Det er råteskader i trevirke i åpning i yttervegg i kjellerrom under veranda.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte dører henger på karming.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Eier opplyser om at parafintank er sprukket men at den er tømt men det er ikke fremvist noe godkjent dokumentasjon på dette.
Prosedyre for sanering av nedgravde tanker fastsettes av den enkelte kommune, og kravene kan variere. Det er uklart om tanken på eiendommen er tilstrekkelig sanert.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Fulleffekt innstilling på ventilator er defekt, en må holde knapp inne for å få ventilator til å fungere på maksimal ytelse.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er vindu og dør i våtsone. Badet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer i hele våtsone og 1 meter utenfor våtsone.
Det er sprekker og utettheter på våtromstapet ved badekar og håndvask (se for øvrig under vanntett sjikt/membran)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallforhold er under 1:50 80 cm ut i fra sluk.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Det er kun naturlig avtrekk i himling. Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er kun naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
Det er ingen tilluftsløsning i form av luftespalte i døren.

Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er registrert avflasset maling i nedkant av vegg mot terreng inne på bad, dette må ses i sammenheng med rom under terreng og drenering.

Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er utført fuktsøk på vegger i dusjsonen som alternativ til hulltaking. Det ble registrert indikasjoner på forhøyet fuktighet i veggkonstruksjonen. Dette må ses i sammenheng med rom under terreng og drenering.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk og håndløper ned langs trinn på utvendig trapp.
- Det er ikke montert håndløpere på utvendig trapp.
- Det er kun rekkverk på ene side av trappeløp.
- Det er ikke håndløpere i trappeløp og det er ikke rekkverk rundt trappeåpning.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er kun håndløper på ene siden av trappeløp.
- Frihøyde mellom etasjeskille og trapp til kjeller er under 210 cm.
- Det foreligger kontrollrapport utført av El-Installatøren AS den 23.09.2025 med 5 TG 1 avvik.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med bølgeeternitt, med undertakstekking av takpapp. Besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen og undertekking er eldre enn 18 år.
- Det er registrert skader på enkelte bølgeeternitt plater og det er mye mosevekst og barnåler på tak.
- Bølgeeternitt inneholder asbest.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Skader på taktekking vil øke faren for lekkasjer som igjen kan føre til følgeskader om undertekking er utett. Mosevekst og barnåler vil over tid føre til redusert forventet levetid på taktekking. Ny eier må regne med ny taktekking i nær fremtid før det oppstår større lekkasjer.
- Når taktekking skal skiftes må bølgeeternitt behandles som spesialavfall da platene inneholder asbest.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner med nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det manglende snøfangere på hele eller deler av taket selv om dette var krav på byggesøknadstidspunktet.
- Det er ikke montert forkantbeslag på takutstikk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav
- Det anbefales at det monteres forkantbeslag for å beskyttet forkant mot fukt/vær/vind.

Kostnadsestimatet gjelder montering av snøfangere da det er dette som gir TG 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med plassbygde W-takstoler i tre, rupanel som undertak og kaldtloft.

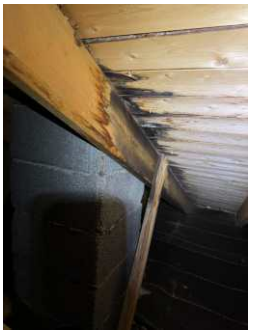
Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen og dampsperre mot loft er ikke tilstrekkelig tett.
- Luftekanaler fra 1. etasje er avsluttet på kaldtloft.
- Det er råteskader på vindskibord ved inngang. For øvrig er det noe værslitasje på resterende vindskibord.
- Det er svertsopp/fuktskader på taktro rundt pipe på kaldloft.
- Det er registrert tidligere aktivitet av biller på avstivningsbord for takstoler på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Ikke tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen og tett dampsperre mot kaldloft kan føre til kondensering på loft og ising utvendig ved takutstikk, kondens kan føre til fuktskader på loft og ising kan føre til skader på takrenner og taktekking.
- Skulle det oppstå problemer med ising på tak eller kondensering på loft, må det utføres tiltak for å forbedre ventileringen av takkonstruksjonen og sikre at dampsperren er tilstrekkelig tett.
- Luftekanaler må føres over tak slik at varmluft fra kanaler ikke fører til kondensering og fuktskader på kaldtloft.
- Vindskibord med råteskader må skiftes og resterende vindskibord har behov for vedlikehold i nær fremtid. Manglende vedlikehold vil kunne føre til redusert forventet levetid.
- Eier informerer om svertesopp/fuktskader skyldes en tidligere lekkasje rundt pipe som er utbedret. En bør vurdere å skfite taktro med svertesopp/fuktskader i forbindelse med utskifting av taktekking.
- Det ble ikke registrert noe aktivitet av biller under befaring så det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.





Bilde av fukt/svertesopp rundt pipe på kaldtloft fra en tidligere lekkasje rundt pipe.



Bilde av en av flere luftekanaler som er avsluttet på kaldtloft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger 1. etasje er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er noe værslitasje på ytterkledning mot sør.
- Ytterkledning er avsluttet ned mot verandagulv og trapp ved inngang 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det vurderes ikke som nødvendig å iverksette umiddelbare tiltak vedr. lufting av kledning, da det ikke er registrert skader. Erfaringsmessig har dette ikke vært et problem i det aktuelle området på grunn av tørt klima, men konstruksjonen bør likevel overvåkes. Dersom det oppstår tegn til skader, eller dersom avviket ønskes lukket, må det etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen. Dette er nødvendig for å sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fremtidige skader som følge av fuktoppbygging og råte.
• Ytterkledning mot sør har behov for overflatebehandling i nær fremtid. Manglende vedlikehold kan føre til redusert forventet levetid.

• Det ble ikke registrert skader på ytterkledningen selv om den er avsluttet ned mot veranda og trapp. Fuktpåvirkning kan imidlertid redusere forventet levetid på ytterkledningen. Konstruksjonen må derfor overvåkes, og dersom det oppstår fuktpåkjenning på ytterkledningen, må nødvendige tiltak iverksettes for å hindre fuktpåvirkning i nedkant av ytterkledning.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Yttervegger i kjeller er oppført i betong, malt utvendig over terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er noe avflasset maling enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Områder med avflasset maling bør males i nær fremtid. Manglende vedlikehold kan redusere forventet levetid på konstruksjonen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i trematerialer hovedsakelig koblede vinduer, noen vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Vinduer med isolerglass er punkterte. Det er sprekk i glass på ene vindu på kjøkken. Det er generelt slitasje på vinduer og forventet levetid er oppbrukt.

• Det er ikke beslag over vinduer 1. etasje.

• Flere beslag under vinduer har skjevheter og enkelte beslag på vinduer i kjeller er løse.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vinduer har redusert isolasjonsevne og økt risiko for trekk, varmetap og fuktskader. Ny eier bør vurdere å skifte vinduer i nær fremtid.

• Det anbefales å montere beslag over vinduer for å hindre fuktinntrengning da dette vil kunne redusere forventet levetid på vinduer og yttervegg, det ble ikke registrert noe symptomer på fuktinntrengning under befaring.
• Det må utføres utbedringer av beslag med skjevheter og som er løse, dette for å hindre fuktinntrengning da dette vil kunne redusere forventet levetid på vinduer og yttervegg, det ble ikke registrert noe symptomer på fuktinntrengning under befaring.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i trematerialer.
Terrassedør i trematerialer med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Ytterdører og og terrassedør er av eldre årgang og har liten isolasjonsverdi.

• Det er ikke montert beslag over og under ytterdører og terrassedør.

Konsekvens/tiltak

• Eldre ytterdører/terrassedører kan ha redusert isolasjonsevne og økt risiko for trekk og varmetap. En bør vurdere å skifte ytterdører og terrassedør i nær fremtid.
• Det anbefales å montere beslag over ytterdører/terrassedører for å hindre fuktinntrengning da dette vil kunne redusere forventet levetid på dører og yttervegg, det ble ikke registrert noe symptomer på fuktinntrengning under befaring.
• Det anbefales å monteres utvendig beslag ved dørstokk på ytterdører/terrassedører for å hindre fuktinntrengning da dette vil kunne redusere forventet levetid på dører, gulv og yttervegg, det ble ikke registrert symptomer på fuktinntrengning ved befaring.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Verandagulv i betong som er skiferlagt, rekkverk i trematerialer.

Vurdering av avvik:

• Betongdekke er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon og det er registrert noe saltutslag under veranda fra ene kjellerrom.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongtrapp som er skiferlagt ved inngang 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er symptomer på fukt og det er registrert korrosjon på armering i dekke ved inngang, dette er registrert i fra kjellerrom under bod med adkomst utenfra.

• Det er ikke montert rekkverk og håndløper ned langs trinn på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonen må jevnlig overvåkes og skulle det oppstå ytterligere symptomer på fukt må det utføres nødvendige tiltak for å hindre at dette oppstår da dette over tid kan føre til større skader.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avviket.

TG 2 Utvendige trapp veranda

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong med skifer i trinn i forbindelse med veranda.

Vurdering av avvik:

• Det er symptomer på fukt og det er registrert korrosjon på armering i dekke ved inngang, dette er registrert i fra kjellerrom under bod med adkomst utenfra.

• Det er ikke montert håndløpere på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonen må jevnlig overvåkes og skulle det oppstå ytterligere symptomer på fukt må det utføres nødvendige tiltak for å hindre at dette oppstår da dette over tid kan føre til større skader.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Håndløpere må monteres for å lukke avviket.

TG 2 Utvendige trapp veranda - 1

Beskrivelse

Utvendig trapp i trematerialer i forbindelse med veranda.

Vurdering av avvik:

• Det er fuktskader på håndlist til rekkverk.

• Det er kun rekkverk på ene side av trappeløp.

Konsekvens/tiltak

• Håndlist bør skiftes, manglende tiltak vil føre til ytterligere fuktskader.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Tilstandsrapport

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

TG 2 Utvendige trapp til kjeller

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er noe avskallet betong i trinn grunnet fukt.
• Det er ikke håndløpere i trappeløp og det er ikke rekkverk rundt trappeåpning.

Konsekvens/tiltak

• Betongtrapp har behov for noe reparasjoner for å hindre ytterligere skader.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Håndløpere og rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater er i hovedsak gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert knirk i gulv enkelte steder i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Skal knirk i gulv utbedres må gulv tas opp og årsak utbedres (knirk i gulv skyldes ofte noe ujevnheter/svikt på undergulv). Manglende tiltak kan over tid føre til ytterliggere knirk i gulv.

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har hovedsakelig tapet og malte glatte flater. Himlingene har malte plater og malt trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skader i himling rundt pipe og i deler av kjøkken grunnet en tidligere lekkasje rundt pipe. Det er også registrert noe fuktskader rundt lufteventil i himling på bad og toalett.
• Ene kjellerrom har eternittplater i himling.

Konsekvens/tiltak

• Eier informerer om at lekkasje er utbedret og det ble ikke registrert noe fukt i himlinger med fuktskader men himlinger må skiftes om avviket skal lukkes.
• Eternitt inneholder asbest og skal himling skiftes må platene behandles som spesialavfall.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av himlinger med skader etter en tidligere lekkasje rundt pipe da det er dette som gir TG 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Bilde av fuktskader i himling på kjøkken.



Bilde av fuktskader i himling stue.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i 1. etasje er trebjelkelag.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner i kjeller

Beskrivelse

Hel betongplate på terreng.

Radon

Beskrivelse

Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et område merket rød som er høy aktsomhet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe er elementpipe, pusset over tak.
Vedovn i stue.
Vedovn på ene soverom og ene bod i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert pipehatt på pipe over tak.
• TG ut i fra alder på pipe over tak.
• Avstand mellom vedovn i bod og brannvegg er under 10 cm.
• Det er sprekker i puss på pipestokk i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres pipehatt for å hindre at nedbørsvann trenger inn i pipeløpet, da dette kan føre til dannelse av sotrenner og fuktskader i skorsteinen.
• Det anbefales at pipe over tak overflatebehandles eller heltekkes med beslag, da eldre piper kan begynne å trekke vann.
• Avstanden må økes for å hindre strålevarme mot veggen, som kan føre til branntilløp eller for høy varmebelastning på vedovnen og dermed varmeskader.
• Det anbefales at det utføres nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer av sprekker i pipestokken.
Konsekvensen av å ikke utbedre sprekkene kan være at det oppstår lekkasjer av røyk eller brannfarlige gasser, samt økt risiko for brann og ytterligere skader på pipen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

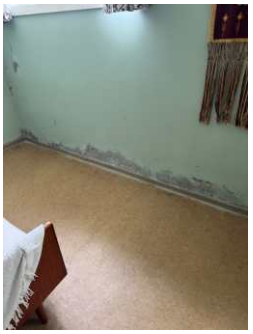
Kjeller har betonggulv på terreng, yttervegger er oppført i betong.
Kjeller har hovedsakelig malte pussede vegger, en vegg mot terreng inne i kjellerrom inntil bad er innlektet og kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking tatt i bakvegg som er innlektet og kledd med trepanel mot terreng inne i ene kjellerom inntil bad.
Måleresultat er 20 %, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.
Trevirke av gran bør ikke overstige en fuktighet på 15 %, fuktigheter over 15 % øker faren for mugg/råte.
Det ble ikke registrert noe mugg/råte på lekte i området hvor hulltaking ble foretatt.
• Det er registrert avflasset maling i nedkant betongvegger mot terreng i kjeller og ved søk etter fuktighet var det indikasjoner på fukt i nedkant yttervegger og gulv mot yttervegger.
Det er også registrert fuktperler i nedkant ytterhjørne i kjellerom under bod med adkomst utenfra.
• Det er råteskader i trevirke i åpning i yttervegg i kjellerrom under veranda.

Konsekvens/tiltak
• Høy fuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det anbefales at det utføres ytterligere undersøkelser av innlektet yttervegg mot terreng da det ikke kan utelukkes skader i yttervegger andre steder i kjellerrommet hvor det ikke er foretatt hulltaking.
Fukt skyldes fukt utenfra og må ses i sammenheng med drenering,
• Avflasset maling må skrapes og yttervegger mot terreng må tørkes. For øvrig må det iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken, herunder vurdering og forbedring av drenering og fuktsikring mot terreng.
Manglende utbedring vil kunne medføre økt risiko for skader på konstruksjonen, forringelse av innemiljøet og utvikling av sopp og mugg.
• Råteskadet trevirke må fjernes og erstattes med materialer som egnet for bruk under terreng. Dette vil være naturlig å utbedre i forbindelse med ny fuktsikring/drenering.



Bilde av fuktmåling i vegg etter hulltaking i ene kjellerrom.


Bilde av avflasset maling i nedkant av ene yttervegg i kjeller

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig trapp i trematerialer med belegg i trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er kun håndløper på ene siden av trappeløp.
• Frihøyde mellom etasjeskille og trapp til kjeller er under 210 cm.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Frihøyde må økes til minimum 210 cm som er krav i forskrift om avviket skal lukkes, dette for å redusere faren for støtskader.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hovedsakelig innvendige glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte dører henger på karming.

Konsekvens/tiltak
• Dører som henger på karming må justeres. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på dørblad og karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderomsgulvet er pusset opp år 2008 + nytt sluk og nye varmekabler i gulv iflg. eier.
Eier informerer om at smøremembran på gulv + fliser er utført av ufaglært og sluk er skiftet av faglært.

Badet har fliser på gulv, det er våtromstapet på vegger og det er malt glatt himling.
Badet har 1 håndvask og 1 badekar med dusjhode og forheng.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromstapet på vegger og det er malt glatt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu og dør i våtsone. Badet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer i hele våtsone og 1 meter utenfor våtsone.

• Det er sprekker og utettheter på våtromstapet ved badekar og håndvask (se for øvrig under vanntett sjikt/membran)

Konsekvens/tiltak
• Badet ser ut til å fungere med registrerte avvik, for det ble ikke registrert skader under befaring.
Forsiktig bruk av dusj/badekar vil vanligvis ikke føre til fuktskader på vindu eller dør, men skulle det oppstå lekkasje på vanninstallasjoner eller vannsøl kan dette gi følgeskader.
Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.
Det anbefales at badet utføres iht. krav i teknisk forskrift når en skal renovere badet for å redusere risikoen for skader.
• Se under vanntett sjikt/membran når det gjelder skader/sprekker i våtromstapet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallforhold er under 1:50 80 cm ut i fra sluk.

Konsekvens/tiltak
• Badet fungerer selv om fallforhold til sluk ikke tilfredsstiller krav iht. byggteknisk forskrift, det er badekar med avløp direkte ned i sluk så vann vil ikke renne utover gulv på bad ved dusjing.
Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak gulvfliser og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er utettheter i våtromstapet ved badekar og under håndvask. Forventet levetid på våtromstapet er også utgått.
• Det er utettheter rundt rørmansjett rundt avløpsrør ned mot gulv under håndvask.
• Det er ikke membranoppbrett ved dørstokker.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det bør etableres nytt vanntett sjikt/membran i våtsonene for å hindre vannlekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
Konsekvensen av utettheter og utgått levetid på våtromstapet er økt risiko for fuktskader, råte og muggutvikling, samt kostbare reparasjoner på sikt.
• Utettheter rundt avløpsrør må utbedres for å hindre at det oppstår følgeskader ved vannsøl eller vannlekkasje på badet.
• Badet fungerer selv om fallforhold på gulv utenfor dusjsone ikke tilfredsstiller krav iht. byggteknisk forskrift, men skulle det oppstå en vannlekkasje utenfor dusjsone kan dette føre til at vann renner mot dører og følgeskader kan oppstå.
Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

Kostnadsestimatet gjelder kun utskifting av vanntett sjikt på vegger og utbedring av utettheter rundt avløpsrør da det er dette som gir TG 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har 1 håndvask og 1 badekar med dusjhode og forheng.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Det er kun naturlig avtrekk i himling.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader. Skal avtrekkssystemet utbedres anbefales det å montere elektrisk avtrekksvifte.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking tatt i vegg fra soverom mot dusjsone på bad/wc.
Ikke registrert fukt i vegg, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.



KJELLER > BAD/WC

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet er noe overflate oppusset år 1998 + nye varmekabler i gulv iflg. eier.
Overflateoppussing er utført av ufaglært og varmekabler er utført av faglært iflg. eier.

Bad/wc har fliser på gulv, det er fliser og malt puss på vegger og det er malt overflate i himling.
Badet har 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusj med forheng.

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er malt puss og noe fliser på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avflasset maling i nedkant av vegg mot terreng inne på bad, dette må ses i sammenheng med rom under terreng og drenering.

Konsekvens/tiltak
• Avflasset maling må ses i sammenheng med rom under terreng og drenering.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

KJELLER > BAD/WC

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er ikke registrert noe form for tettesjikt på bad. Sluk er et gammelt støpejernssluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/membran på badet og det er missfarginger og symptomer på fukt som må ses i sammenheng med rom under terreng og drenering.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres godkjent tettesjikt/membran og sluk bør vurderes skiftet ut. Manglende tettesjikt og gammelt sluk medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader på bygget over tid. Det anbefales full renovering av badet for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og unngå fremtidige skader.

Kostnadsestimatet gjelder renovering badet i sin helhet men må ses i sammenheng med rom under terreng og drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

1 håndvask, 1 toalett og 1 dusj med forheng.

KJELLER > BAD/WC

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Badet har ikke ventilering eller luftespalte i dør.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres avtrekksvifte og luftespalte i dør for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på badet.
Konsekvensen av manglende ventilering er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og redusert inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da vegger på badet er oppført i betong/mur.
Det er utført fuktsøk på vegger i dusjsonen som alternativ til hulltaking. Det ble registrert indikasjoner på forhøyet fuktighet i veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er utført fuktsøk på vegger i dusjsonen som alternativ til hulltaking. Det ble registrert indikasjoner på forhøyet fuktighet i veggkonstruksjonen. Dette må ses i sammenheng med rom under terreng og drenering.

Konsekvens/tiltak

• Badet må renoveres og det må utføres tiltak utvendig, dette må ses i sammenheng med rom under terreng og drenering.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter.
Oppvaskbenk og kjøkkenbenker.
Overskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Fulleffekt innstilling på ventilator er defekt, en må holde knapp inne for å få ventilator til å fungere på maksimal ytelse.

Konsekvens/tiltak

• Ventilator må repareres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig fjerning av matos, fukt og lukt fra kjøkkenet.
Ikke tilstrekkelig fungerende avtrekk kan føre til dårligere luftkvalitet, økt fuktnivå og risiko for kondens.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet har 1 liten håndvask og 1 toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig lufteventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
• Det er ingen tilluftsløsning i form av luftespalte i døren.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
• Det må etableres tilfredsstillende tilluftsløsning, manglende tiltak kan føre til dårlig inneklima, med risiko for lukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlige lufteventiler i vinduer og yttervegg.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder 198 L, 1990 modell plassert på bad/wc i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Ene kjellerrom har utslagskummer i plast og gulvsluk i støpejern.

Vurdering av avvik:
• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre VVS-installasjoner har økt risiko for svikt, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader og driftsproblemer.
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El. skap med automatsikringer.
Elektrisk anlegg er opplyst installert i 1971, med nye sikringer i el-skap ca. 2015 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger kontrollrapport utført av El-Installatøren AS den 23.09.2025 med 5 TG 1 avvik.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Iflg. rapporten til El. Installatøren AS representere TG 1 kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at el sikkerhetsnivået i anlegget blir bedre.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Forventet levetid for et elektrisk anlegg er normalt 25–30 år, avhengig av utførelse, belastning og vedlikehold.
Ny eier må derfor påregne utskifting av komponenter samt vedlikehold og eventuelle oppgraderinger av det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke registrert noe fuktsikring over terreng rundt boligen.
Det er ukjent hvordan utførelse av drenering/drenerende masser er utført da dette er en skjult konstruksjon.
Normal levetid på drenering er 20-60 år, men levetiden er avhengig av terrengforhold og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Ut i fra registrerte symptomer i kjeller er det funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting av eksisterende masser med drenerende masser rundt boligen, kombinert med etablering av fuktsikring og et effektivt dreneringssystem, vil bidra til å lede overflatevann bort fra boligen. Dette tiltaket vil redusere vannansamlinger i grunnen og dermed også risikoen for fuktinntrengning i kjeller. Konsekvensen av manglende eller sviktende fuktsikring og drenering er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til redusert levetid, dårligere inneklima og potensielle følgeskader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundament i betong.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånet terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at terrenget rundt boligen justeres med tilstrekkelig fall bort fra yttervegger for å hindre at overflatevann samler seg inntil bygget. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader på grunnmur og inntrenging av vann i bygningskonstruksjonen. Dette må ses i sammenheng med drenering og rom under terreng. Terrengjustering vil være naturlig å utføre i forbindelse med ny fuktsikring/drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningen er av støpejernsrør fra 1971, med septiktank og overløp til grøft iflg. eier. Vannledningen er av plast fra 1971, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger iflg. eier.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.
• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

TG 3 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank med slamavskiller iflg. Hol kommune, installert i 1971.

Vurdering av avvik:
• Ny eier må påregne utbedring av avløpsanlegget. Dette er begrunnet i anleggets alder, innmeldt lekkasje registrert av slamtømmer i 2012, samt merknad fra Hol kommune om at det må påregnes pålegg om oppgradering av anlegget eller tilknytning til offentlig avløpsnett.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres en oppgradering eller utskifting av avløpsanlegget, eventuelt tilknytning til offentlig avløpsnett, for å oppfylle gjeldende krav og unngå pålegg fra kommunen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, forurensning og eventuelle myndighetspålegg, samt at anlegget kan få nedsatt funksjon eller svikte helt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er en utvendig nedgravd parafintank av ukjent type, installert i 1971.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser om at parafintank er sprukket men at den er tømt men det er ikke fremvist noe godkjent dokumentasjon på dette.
Prosedyre for sanering av nedgravde tanker fastsettes av den enkelte kommune, og kravene kan variere. Det er uklart om tanken på eiendommen er tilstrekkelig sanert.

Konsekvens/tiltak
• Utfør nærmere undersøkelser og innhent nødvendig dokumentasjon fra kommunen eller utførende firma som bekrefter at tanken er sanert i henhold til gjeldende regler. En kan måtte regne med å fjerne tanken, dette kan eventuelt gjøres i forbindelse med ny drenering/fuktsikring.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk og håndløper ned langs trinn på utvendig trapp.
- Det er ikke montert håndløpere på utvendig trapp.
- Det er kun rekkverk på ene side av trappeløp.
- Det er ikke håndløpere i trappeløp og det er ikke rekkverk rundt trappeåpning.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er kun håndløper på ene siden av trappeløp.
- Frihøyde mellom etasjeskille og trapp til kjeller er under 210 cm.
- Det foreligger kontrollrapport utført av El-Installatøren AS den 23.09.2025 med 5 TG 1 avvik.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avviket.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Håndløpere må monteres for å lukke avviket.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Håndløpere og rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Frihøyde må økes til minimum 210 cm som er krav i forskrift om avviket skal lukkes, dette for å redusere faren for støtskader.
- Iflg. rapporten til El. Installatøren AS representere TG 1 kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at el sikkerhetsnivået i anlegget blir bedre.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Grunnmur i betong.
Hel betongplate på terreng og bjelkelag.

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med stående kledning.
Vinduer i trematerialer med enkle glass.
Ytterdør i trematerialer og vippeport i trematerialer.

Saltak i tre.
Tak er tekket med bølgeeternitt.
Takrenner med nedløp.

Innvendig betonggulv og tregulv.

Kommentarer:
Forventet levetid er oppbrukt på taktekking og undertak.
Det er mye mose og barnåler på tak.
Det er stedvis råteskader på vindskibord.
Det er saltutslag i nedkant grunnnmur og deler av betonggulv inne i garasje, skyldes fukt utenfra.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

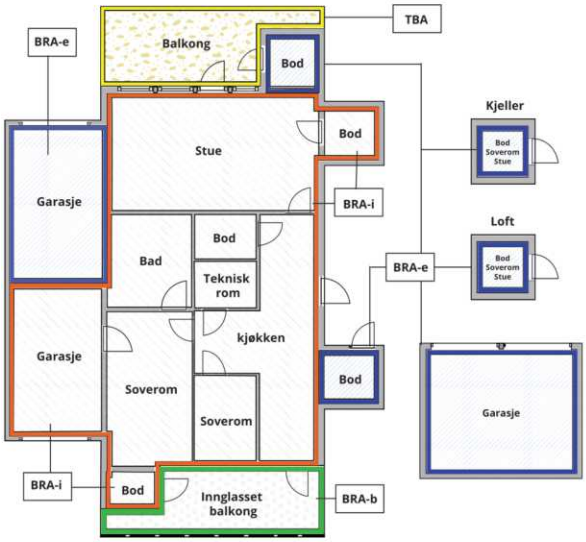
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	106	5		111	
Kjeller	110	8		118	
SUM	**216**	**13**			
SUM BRA	**229**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/spisestue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, gang, trapperom til kjeller, vindfang	Uisolert bod med adkomst utenfra	
Kjeller	Soverom 1, soverom 2, bad/wc, 5 kjellerrom, kjellergang m/trappeløp	Kjellerrom via gulv i bod med adkomst utenfra i 1. etasje	

Kommentar

2,5 m2 overbygget inngangsparti.
11 m2 overbygget veranda.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik mellom fremviste tegninger og oppført bolig, dette gjelder i kjeller.
Det er ikke fremvist godkjent bruksendring på rom i kjeller.

Iht. til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke eventuelle konsekvenser lovlighetsmangler kan få. Konsekvensen trenger ikke å være annet enn krav om å oppdatere tegninger/beskrivelser, men det kan i ytterste konsekvens også komme pålegg om endring av bygget slik at bygget er i samsvar med byggetillatelsen. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilken konsekvenser lovlighetsmangler vil ha i denne konkrete saken.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar under byggetegninger.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjerom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik mellom fremviste tegninger og oppført garasje.

Iht. til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke eventuelle konsekvenser lovlighetsmangler kan få. Konsekvensen trenger ikke å være annet enn krav om å oppdatere tegninger/beskrivelser, men det kan i ytterste konsekvens også komme pålegg om endring av bygget slik at bygget er i samsvar med byggetillatelsen. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilken konsekvenser lovlighetsmangler vil ha i denne konkrete saken.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	Geir Sletto	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	32	158		0	1373.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Augunsetvegen 11

Hjemmelshaver
Hjemmeshaver:
Engebret Augunset
Festere:
Anne Eimhjellen
Kari Gøltzsche.

Kommentar
Festekontrakt er ikke gjennomgått da dette er en tilstandsrapport uten verdi.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger iflg. eier.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. iflg. eier.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR.

Om tomten

Opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.06.2026		Gjennomgått		Nei
Info fra eier	12.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.07.2026	
2	09.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	32
Bruksnummer:	158

Utskriftsdato/klokkeslett:	10.06.2026 kl. 09:37
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:	FREDLY
Etableringsdato:	24.06.1981
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 32 / 158	1 373,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	280528	AUGUNSET ENGEBRET		ENGEBRET AUGUNSET DØDSBO V/BORGHILD AUGUNSET 3577 HOVET	1 / 1
Fester		010638	EIMHJELLEN ANNE	H0203	KONGLUNGVEIEN 197B 1392 VETTRE	1 / 2
Fester		300134	GØTZSCHE KARI			1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Fester registrert hos Skatteetaten		010638	EIMHJELLEN ANNE	H0203	KONGLUNGVEIEN 197B 1392 VETTRE	
Fester registrert hos Skatteetaten	Død	700134	GØTZSCHE KARI			

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6721158	453348		1 373,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing: Status	Tinglysing: Endret dato	Matrikkelføring: Signatur	Matrikkelføring: Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3330 - 32/158 Omnummerert fra: 3044 - 32/158			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3044 - 32/158 Omnummerert fra: 0620 - 32/158			
Endre egenskap	20.09.2009			0620lik	20.09.2009
Annen forretningstype		Rolle: Avgiver	Matrikkelenhet: 0620 - 32/158	Arealendring: 0	
	Sentralpunkt flyttet				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	24.06.1981				
Kart- og delingsforretning		Rolle: Avgiver Rolle: Mottaker	Matrikkelenhet: 0620 - 32/3 Matrikkelenhet: 0620 - 32/158	Arealendring: −1 375 Arealendring: 1 375	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing: Status	Tinglysing: Endret dato	Matrikkelføring: Signatur	Matrikkelføring: Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	28.03.2014			0620lik	28.03.2014
Annen forretningstype		Rolle: Berørt Rolle: Berørt	Matrikkelenhet: 0620 - 32/3 Matrikkelenhet: 0620 - 32/158	Arealendring: 0 Arealendring: 0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Augunsetvegen	1116	11			Grunnkrets	0107	Nord-Hovet	Nei
						Stemmekrets:	3	Hol	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080401	Hol og Hovet	
				6721172	453359	Postnr.område:	3577	HOVET	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 160 092 459
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6721172 Øst: 453359
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	220	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	220	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	110	0	110	0	0	0
K01	0	110	0	110	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1116 Augunsetvegen 11	H0101	Bolig	220	0		0	0	32/158

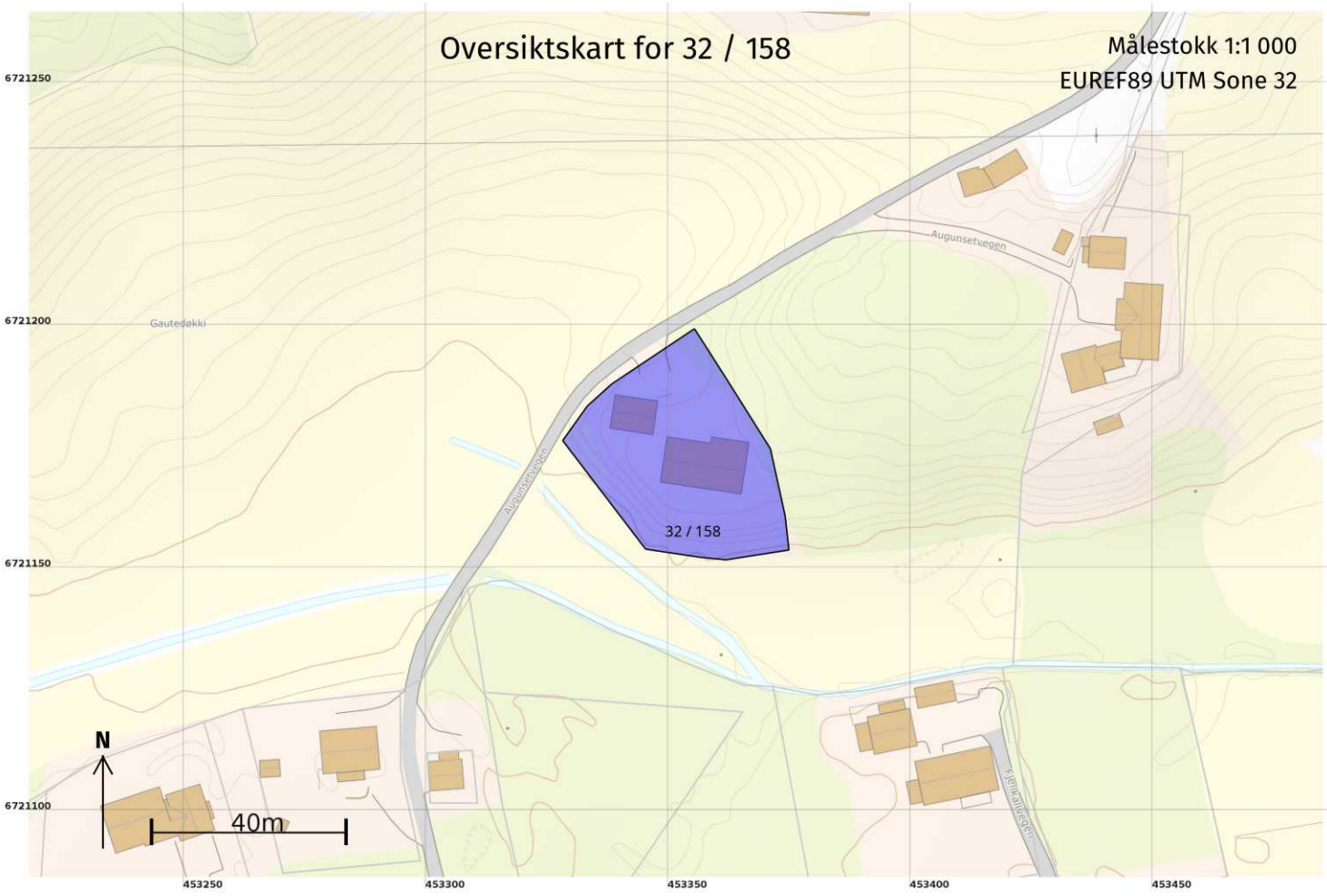
Bygningsnr:	160 092 467	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	34	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6721182 Øst: 453343	Bruksareal totalt:	34	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

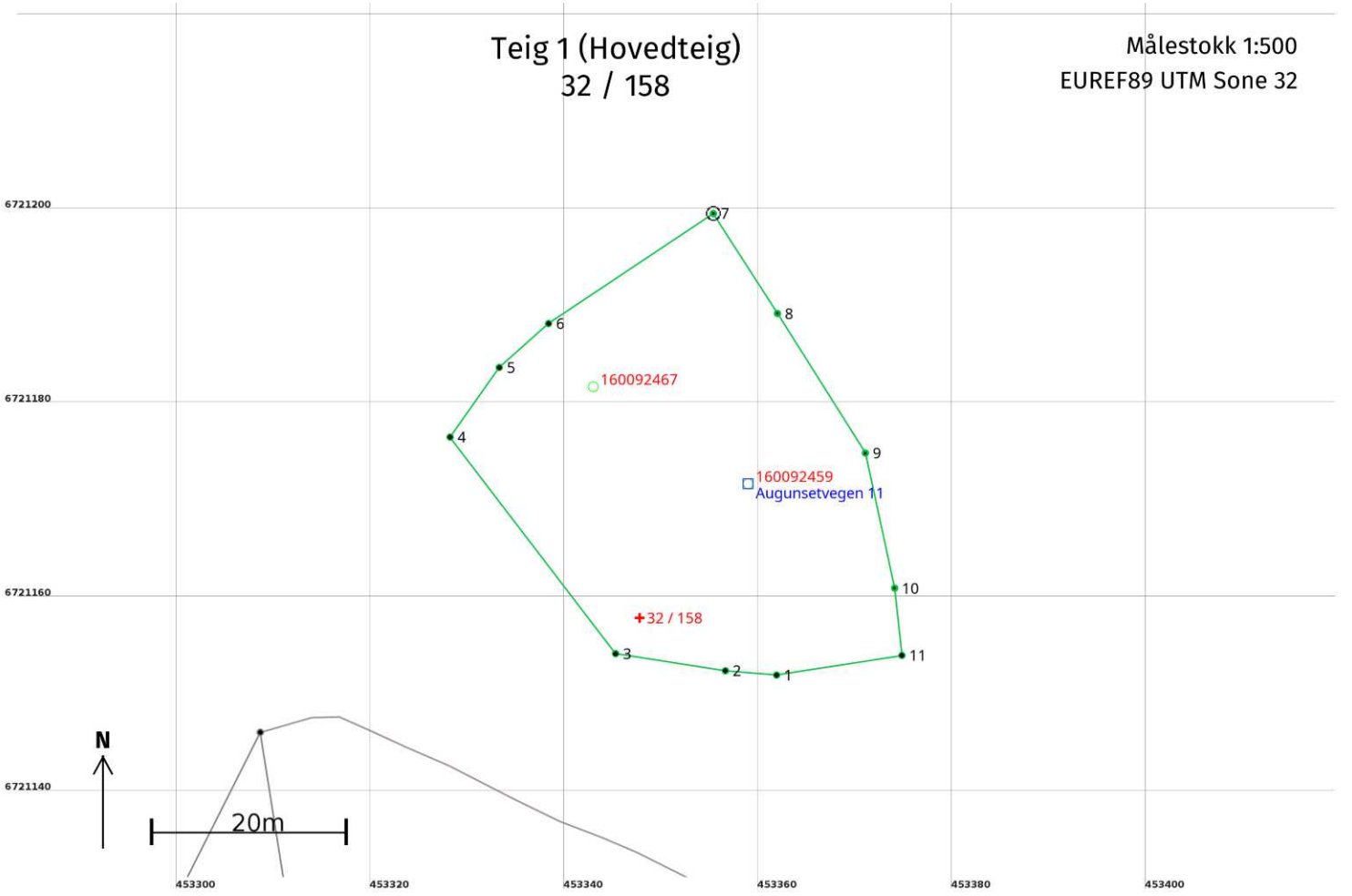
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	34	34	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	32/158


Oversiktskart for 32 / 158
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6721250
6721200
6721150
6721100
453250
453300
453350
453400
453450
Augunsetvegen
Gautedøkki
32 / 158
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
32 / 158
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6721200
6721180
6721160
6721140
453300
453320
453340
453360
453380
453400
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
160092467
160092459
Augunsetvegen 11
32 / 158
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 373,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6721158 **Øst:** 453348

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6721152,32	453361,92	5,29	Kamjern	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6721152,76	453356,65	11,47	Kamjern	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6721154,53	453345,32	28,07	Kamjern	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	6721176,82	453328,26	8,78	Kamjern	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
5	6721183,99	453333,33	6,80	Kamjern	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
6	6721188,51	453338,41	20,42	Kamjern	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
7	6721199,84	453355,40	Jord 12,23	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
8	6721189,55	453362,01	16,99	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
9	6721175,18	453371,07	14,23	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
10	6721161,27	453374,09	6,97	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
11	6721154,34	453374,84	13,08	Kamjern	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	

Hol kommune
Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol
Telefon: 32 09 21 00

Utskriftsdato: 10.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hol kommune

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	158	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Augunsetvegen 11, 3577 HOVET								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0620-2014
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.08.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/1477/27.08.14.K.planbestemmmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 373 m^2 **Arealbruk** Spredt boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3330-2024
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062002002
Navn	REGULERINGSPLAN HOVET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/337/3_best.pdf

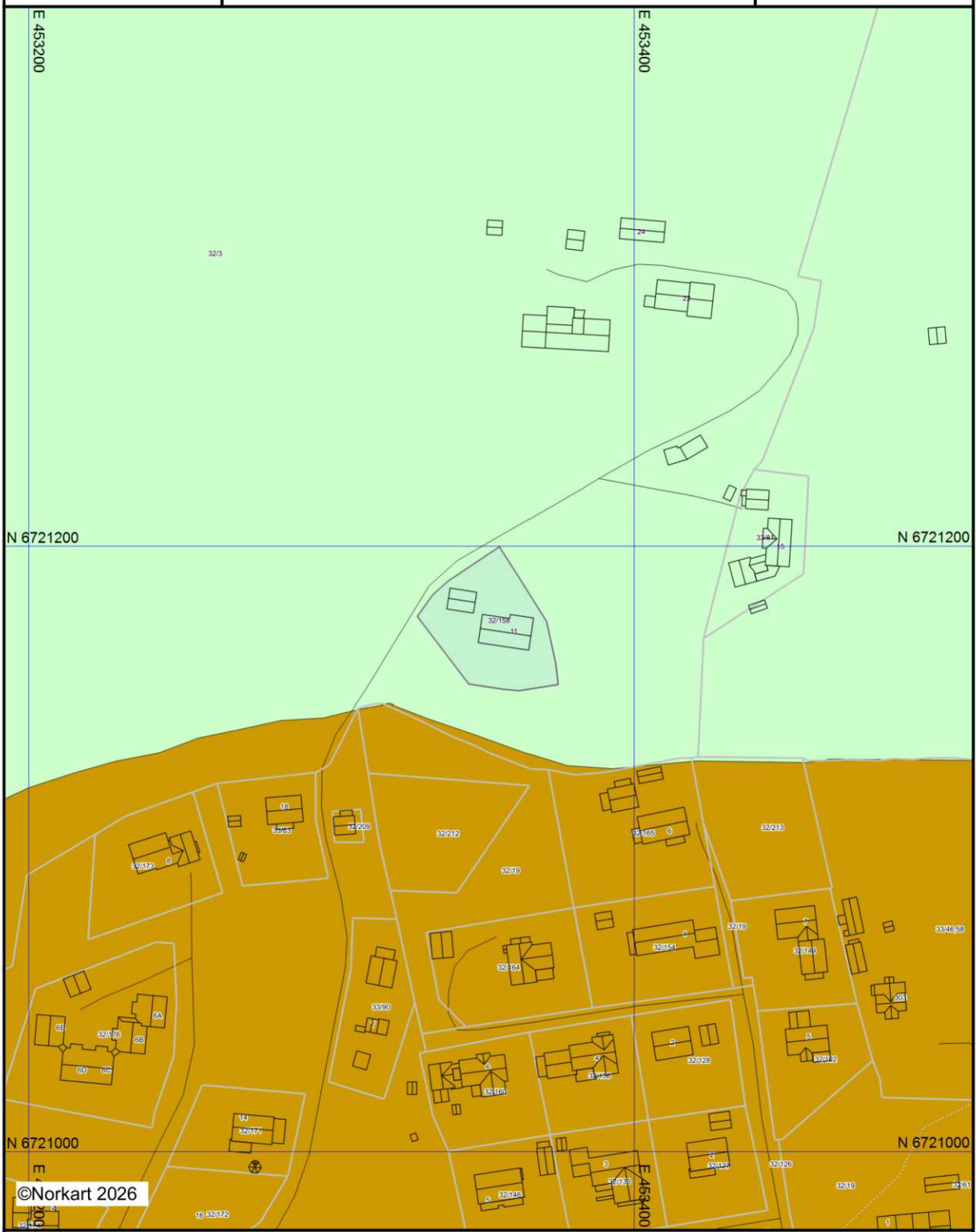
Hol kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/158
Adresse: Augunsetvegen 11
Utskriftsdato: 10.06.2026
Målestokk: 1:2000

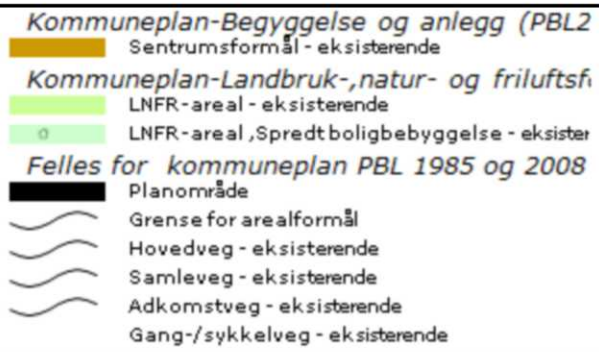
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



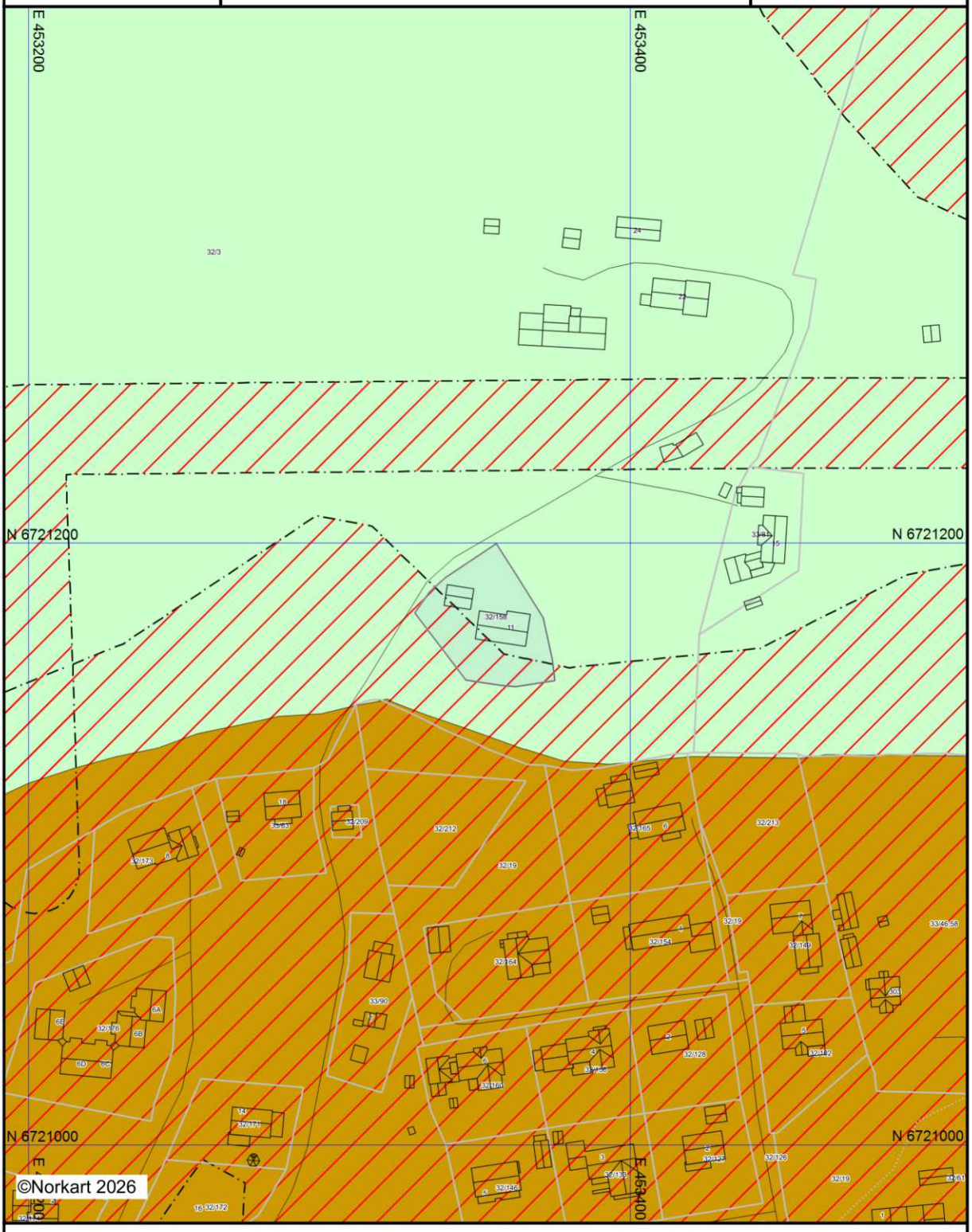
Hol kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 32/158
Adresse: Augunsetvegen 11
Utskriftsdato: 10.06.2026
Målestokk: 1:2000

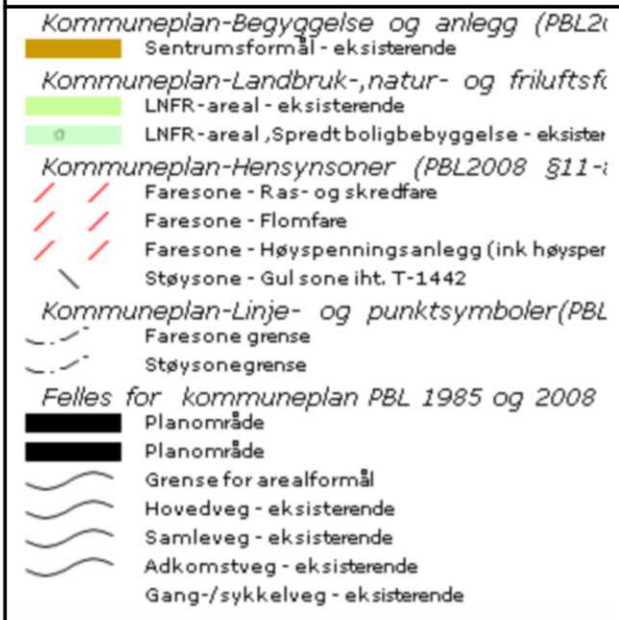
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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.

Snaufjell og andre sårbare landskapsområde: 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

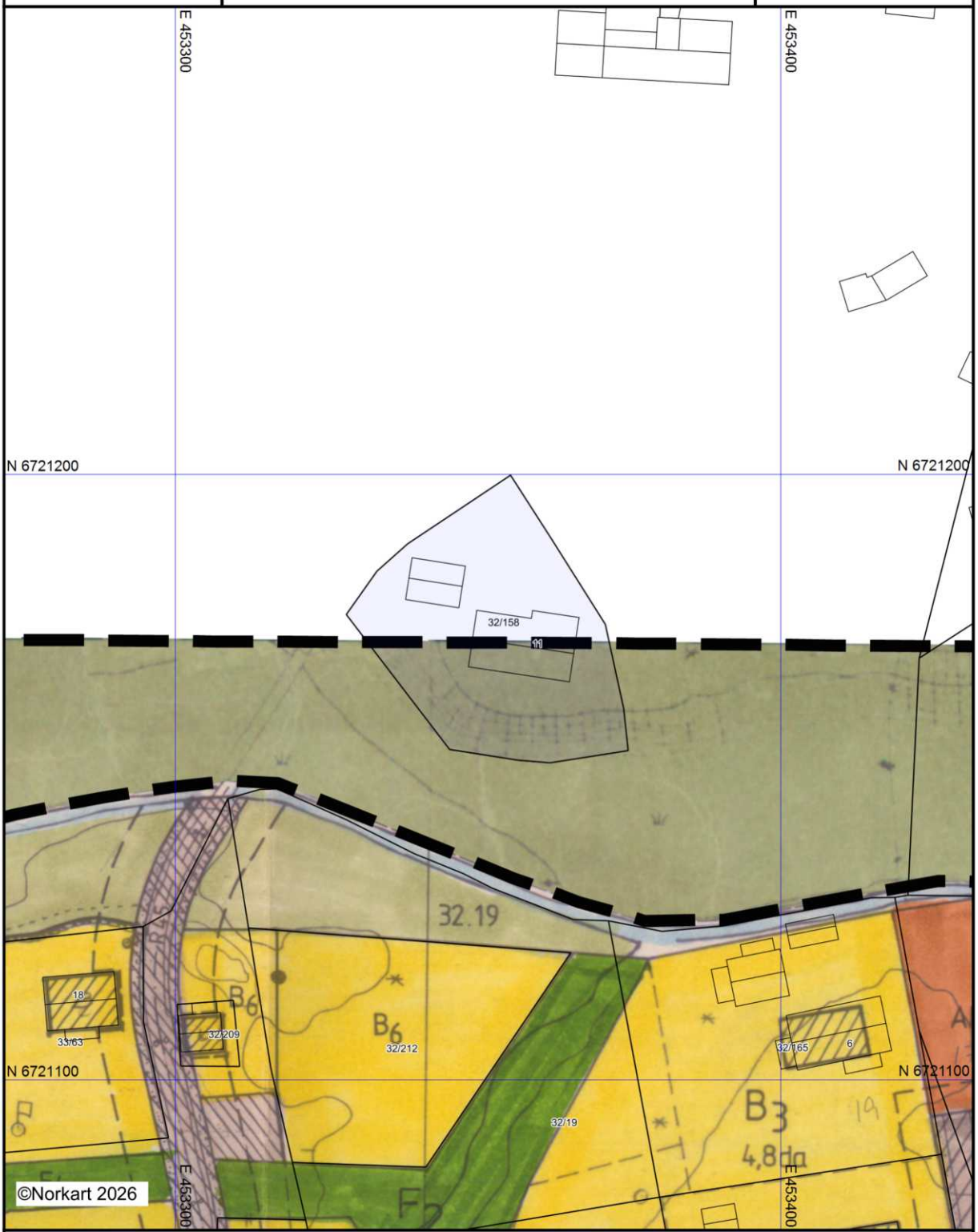
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/158
Adresse: Augunsetvegen 11
Utskriftsdato: 10.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HOVET I HOL KOMMUNE.

Fellesbestemmelser.

§ 1

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgre

§ 2

Før boligområdet B og forretningsområdet I utbygges videre, skal det foreligge bebyggelsesplan for vedkommende byggeområde, godkjent av bygningsrådet.
Kopi av bebyggelsesplanen sendes fylkesmannen til underretning

§ 3

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførels med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekni

§ 5

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Hol kommune.

Områder for boligbebyggelse.

§ 6

Bebyggelsen skal være åpen med bolighus som skal oppføres i en etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskrift

§ 7

Tomtenes utnyttelsesgrad må ikke overstige 0,11 for felt B. Bygningenes høyde må ikke overstige 5 meter over ferdig planer terreng, ekskludert underetasje, eventuelt 7,5 meter inkludert underetasje.

§ 8

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Der forholdene tilsier det, kan bygningsrådet tillate oppført frittliggende garasje. Garasjer kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 35 m^2. Garasjer kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.

Garasjens plassering skal vises på bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet. Garasjen skal også vises på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for en bil.

§ 9

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 meter inklusiv eventuell sokkel.

Område for forretningsbebyggelse.

§ 10

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2.etasje innredes til boligformål.

§ 11

Tomtenes utnyttelsesgrad må ikke overstige 0,25. Bygningenes høyde må ikke overstige 9 meter over ferdig planert terreng.

§ 12

Hver bedrift skal på egen grunn ha så stor plass for parkering lasting og lossing som etter bygningsrådets skjønn er tilstrekkelig for eiendommens behov. Ubebygd areale kan ikke brukes til lagring uten bygningsrådets samtykke.

§ 13

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

Område for industri.

§ 14

Industriområdet kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 15

Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrift som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemt deler av arealet eller til andre industristrøk.

§ 16

Bygningene skal oppføres av branntrygge materialer. Bygninger for produksjon, lager m.v. skal oppføres i en etasje og høyden ikke overstige 7 meter. Bygninger for administrasjon og kontor kan oppføres i inntil to etasjer og høyden ikke overstige 9 met Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,30.

§ 17

Tomtens ubebygde områder skal holdes i en stand som ikke virker skjemmende for omgivelsene. Mot boligområder skal avsettes et belte som skal behandles parkmessig. Områdets størrelse fastsettes av bygningsrådet.
Hver bedrift skal på egen grunn ha så stor plass til parkering, lasting og lossing som etter bygningsrådets skjønn er tilstrekkelig for eiendommens behov. Ubebygde arealer kan ikke nyttes til lagring uten bygningsrådets samtykke.

§ 18

I landbruksområdene kan bygningsrådet tillate oppført anlegg i tilknytning til vann- og avløpssystemet, f.eks. pumpehus, slamavskiller etc. når dette etter rådets skjønn ikke er til hinde for områdenes bruk som landbruksområde.

Område for kjørende og gående trafikk.

§ 19

De på planen angitte gang- og sykkelveger skal opparbeides i minimum 3,0 meter bredde og ha fast dekke. Disse vegene skal ikke ha større stigning enn 1:8.

Friområder.

§ 20

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppføring av bygning eller innretning som har tilknytning til friområdene når dette ikke etter rådets skjønn er til hinder for bruken av friområde

Stadfestet den 2[illegible] 19[illegible]
FYLKESMANNEN I BUSKERUD

HOL KOMMUNE
Postadresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol
Telefon: 32 09 21 00
E-post: postmottak@hol.kommune.no

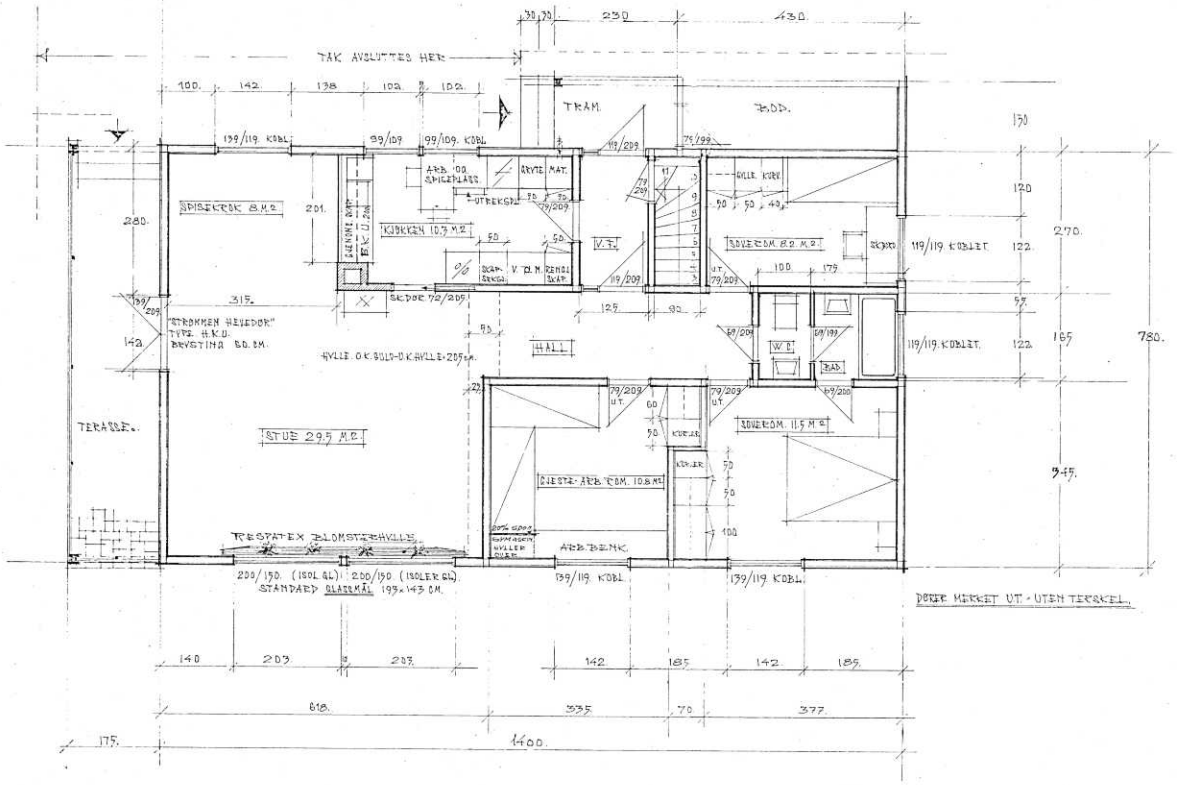
Dato: 10.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**32**	Bnr:	**158**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Augunsetvegen 11, 3577 HOVET**						

Eiendommen har ferdigattest.	☒
Eiendommen har midlertidig brukstillatelse.	☐
Vi har ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☐
Boplikt:	☒
Merknader:	☐

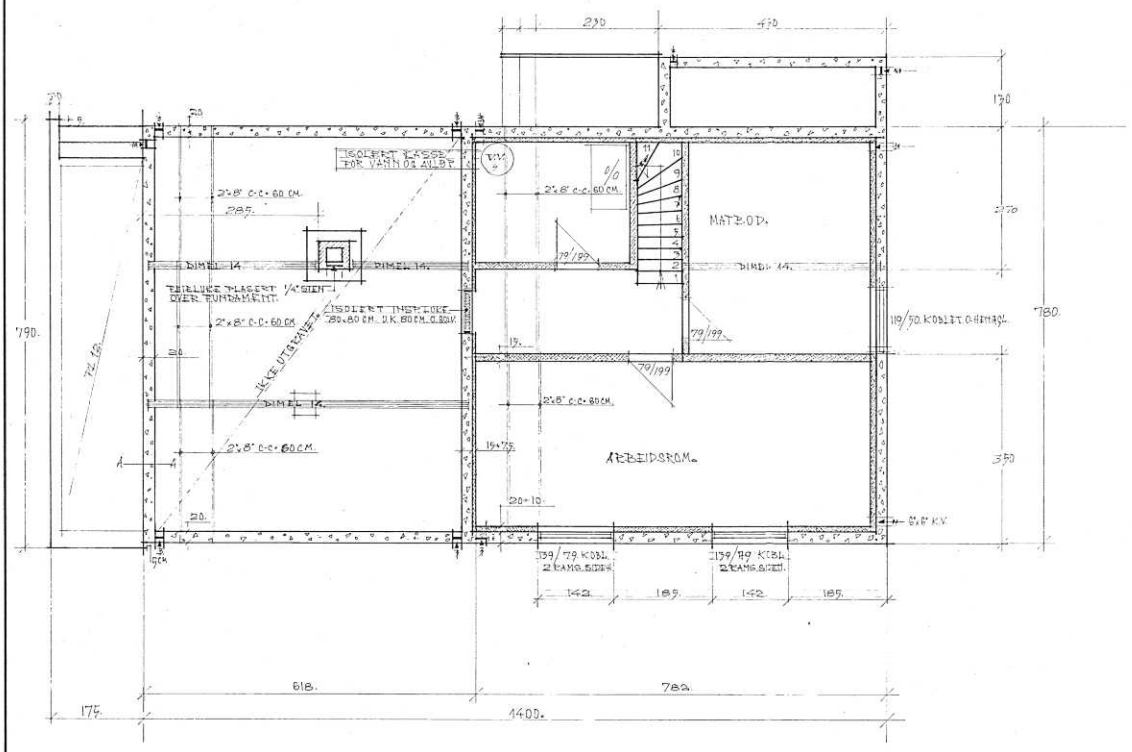


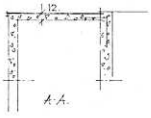
Godkjent. Hist Bygningsråd
F/e 10/6. Sak nr. 11/3

2.

Dato 11.7.70.	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:50.	PLAN 1 ETG.
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		
P.K. ULNSAKER. HOVET. ENEBOLIG.			Erstatning for:	Erstatning av:
			VOGTEITE DALEN. HOVET.	
Henvisning:		Beregning:		

8 7 6 5 4 3 2 1





- BETONG.
- LECA.

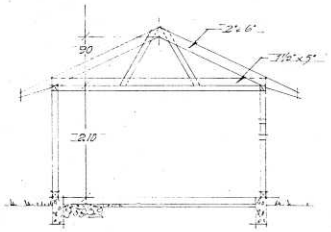
Godkjent. Hol Bygningsråd
-/- 19-- . Sak nr. -/- 12.

1.

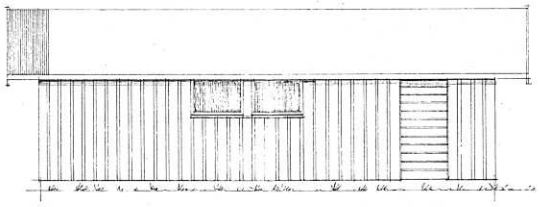
Dato 13.7.70	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:50.	PLAN KJELLER.
Kontroll	Stunl.kontroll	Godkjent		
P.K. ULLSAKER. HOVET. ENEBOLIG.			Erstatning for:	Erstatning av: JOSTEIN DALEN. HOVET.
Mønvisning:		Beregning:		

8 7 6 5 4 3 2 1

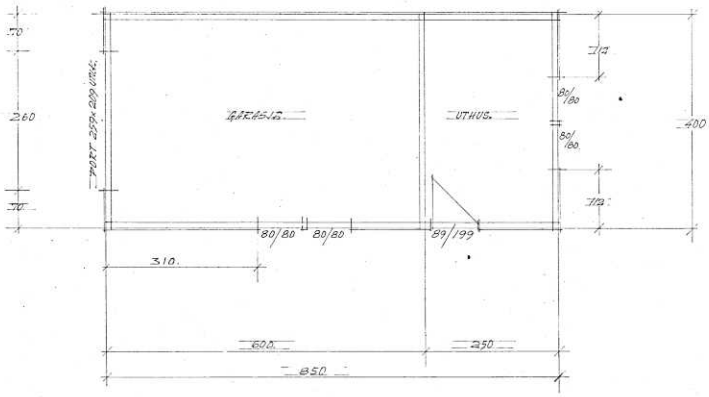
F E D C B A

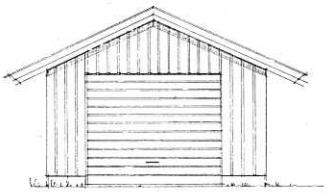


SNITT



MOT ØVD.





GAVL MOT VEST

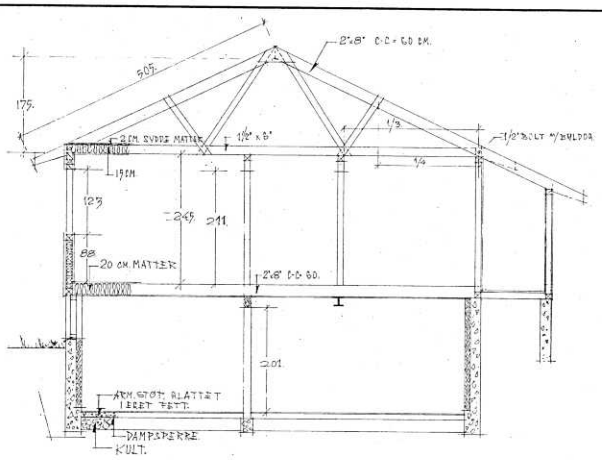
Godkjent. Ref. Byggesak
i/r 197 . Sak nr. 71/17

Date 19.5.70	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:50	PLAN, SNITT, FASADER
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		Erstatning for: / Erstatning av:
P.K. UASSAKER, HOVET				
GARASJE				JOSTEIN DALEN
Henvisning:		Beregning:		

4

8 7 6 5 4 3 2 1

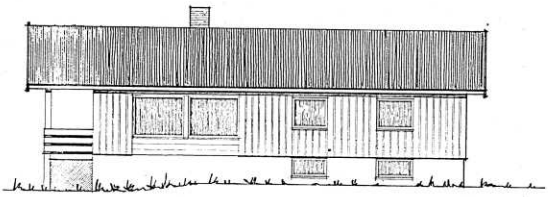
A B C D E F



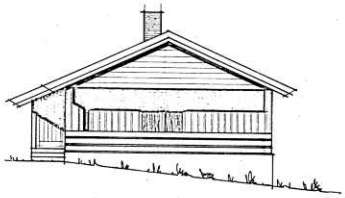
SNITT.



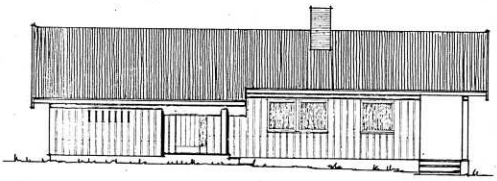
MOT ØST



MOT SYD



MOT VEST.



MOT NORD.

Godkjent. Kgl. Bygningsråd
F/e 19/8, Sak nr. 1447/3

3.

Dato 16.5.70	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:50-1:100	SNITT-FASADER.
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		Erstatning for: / Erstatning av:
P.K. WILSAKER. HOVET. ENEBOLIG.				JOSTEIN DALEN. HOVET.
Henvisning:		Beregning:		

8 7 6 5 4 3 2 1

F E D C B A

Utskrift av møtebok

for Hol bygningsråd

i møte den 8. juni 1970

Av 5 medlemmer var 5 + 1 rådgiver. tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak nr. 141/70. Gnr. 32, bnr. "Fredly".
Byggherre: P. Ulsaker, Hovet.
Byggemelding: Bolig og garasje i Hovet.
Tomtens størrelse ca. 1000 m^2.
Areal nybygg 115 m2.

Sak nr. 141/70. Vedtak: Det tas forbehold om tilknytning til vann og kloakk når forholdene for dette er lagt til rette.
Forøvrig ingen merknad til godkjenningen.

Rett utskrift bevitnes:

Steinar Hammersbøen

Steinar Hammersbøen.

Nr. 561 B. Fotocet Sem & Stenersen I Oslo 6-62.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr. 27.4.1971.

Arbeidssted	Hovet, Fredly, gnr. 32, bnr. 2 i Hol.
Arbeidets art	Enebolig
Bygningens art	Nybygg
Byggherre	Per K, Ulsaker,Hovet
Byggemelder	D.S.
Ansvarshavende	Hans Larsgard.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Endel av underetasje er ikke ferdig innredet, dette er vist på tegning,merket med rødt.

3576 Hol den 27.4.1971.

A. M o r k.
for bygn. sjefen.

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

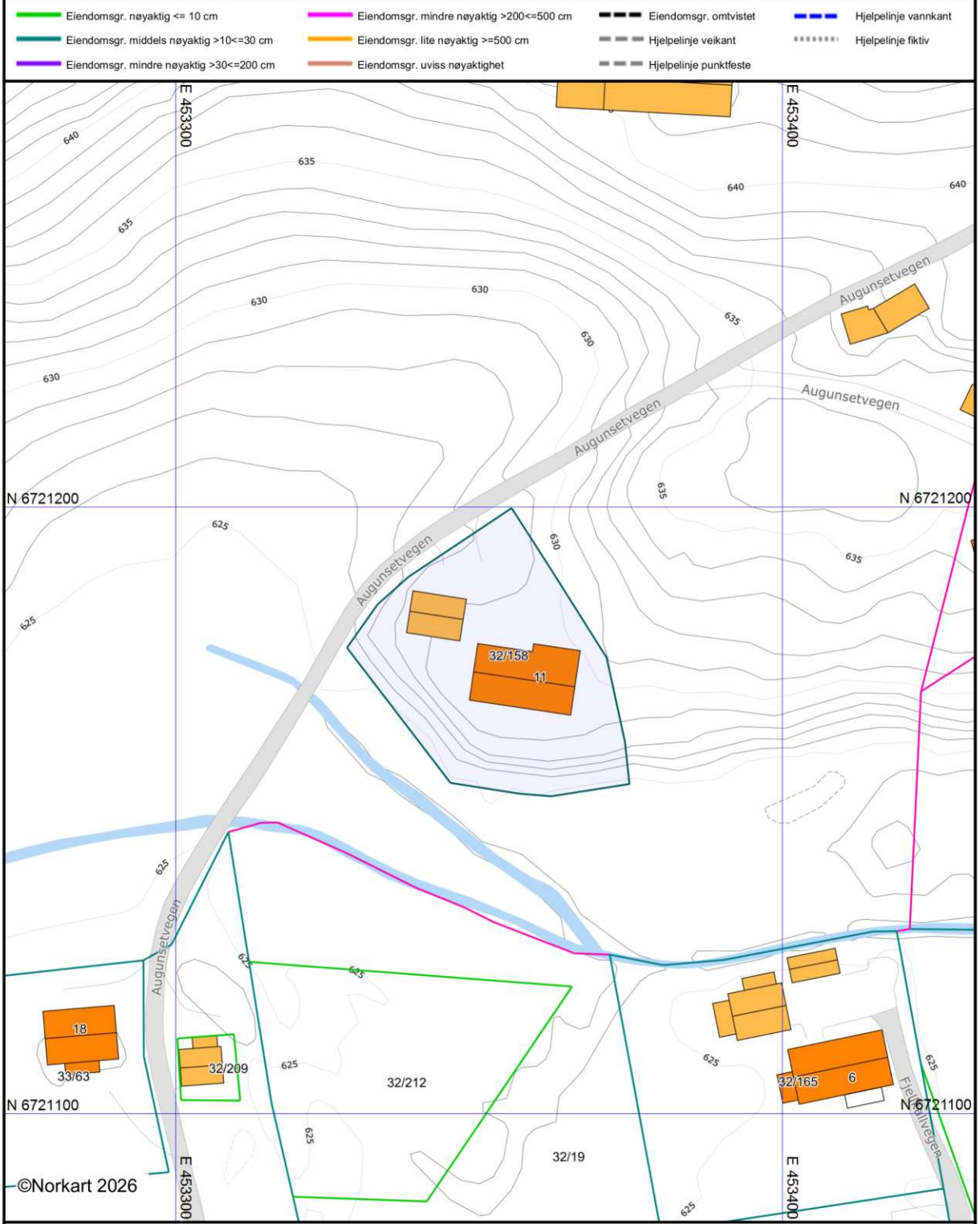
Hol kommune

Grunnkart

Eiendom: 32/158
Adresse: Augunsetvegen 11
Dato: 10.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

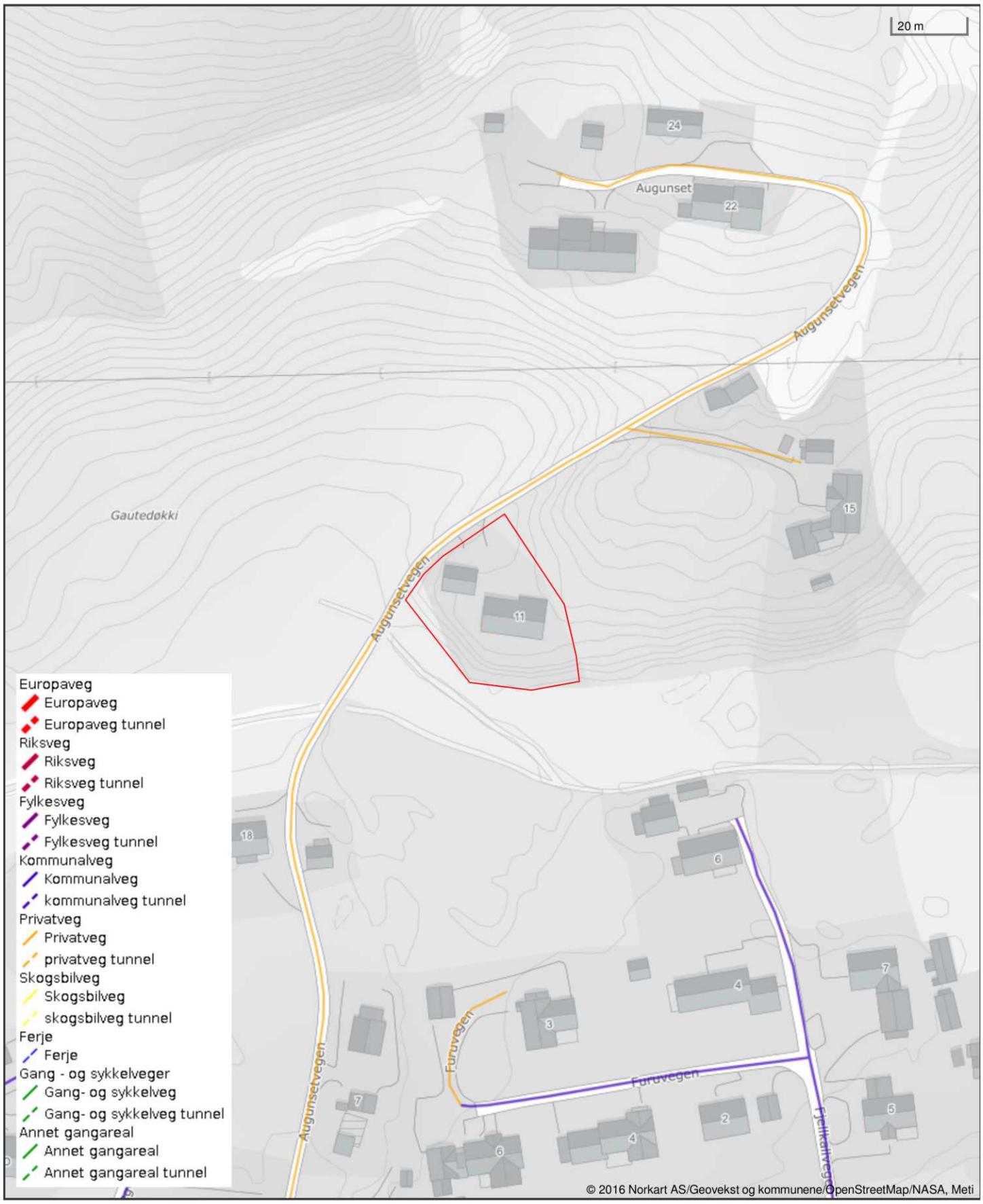
UTM-32



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

Utskriftsdato: 10.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 32/158//



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

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Utskriftsdato: 10.06.2026

Privat avløp

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hol kommune

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	158	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Augunsetvegen 11, 3577 HOVET								

Godkjent utslippstillatelse Dato:	Ja ☐ Nei ☒
Anlegget ligger inne i kommunens tilsynsordning som er gebyrbelagt	Ja ☒ Nei ☐
Anlegget ligger inne i kommunens tømmeordning som er gebyrbelagt	Ja ☒ Nei ☐
Pålegg om opprydding på eiendommen og evt. frist:	Dato:
Vedtak om tvangsmult og eventuell frist:	Dato:
Anlegget er sist tømt:	Dato: 10.08.2024
Planlagt tømming av anlegget:	Dato: 10.08.2026
Mangler / avvik på anlegget er meldt inn av slamtømmer. Merknader: Det er meldt inn en lekasje	Dato: 24.01.2012
Ligger eiendommen innenfor rensedistrikt:	Ja ☐ Nei ☒
Merknader: Det må båregnes pålegg om oppgradering eller tilknytning til offentlig nett.	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

GØTZSCHE KARI
(Adresse mangler)

19.01.2024

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Augunsetvegen 11-H0101

Gårds- og bruksnr:3330-32/158

Hol brann- og redning har gjennomført brannforebyggende tilsyn med fyringsanlegg i din bolig / fritidsbolig. Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk.

- Anmerkningene bør følges opp.
- Andre forhold er avvik fra forskrift, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

0 Anmerkninger som bør følges opp:

1 Andre forhold som bør følges opp:

1.	Varsling og deteksjon
Dato:	19.01.2024
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Marius Hagebø

1.	Varsling og deteksjon
Beskrivelse:	-Utbyttingstid er angitt på røykvarsleren og de fleste produsenter anbefaler fra 8 til 10 år. Plassering av røykvarslere: -Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. Har du for eksempel åpen løsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Hvis du har dør mellom, må du ha en røykvarsler i hvert av rommene.

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen / fritidsboligen, som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Marius Hagebø på telefon 94851736 eller på e-post til marius.hagebo@hol.kommune.no.

Med hilsen

Hol brann- og redning

Ålmanvegen 8

EIMHJELLEN ANNE
KONGLUNGVEIEN 197B
1392 VETTRE

19.01.2024

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Augunsetvegen 11-H0101

Gårds- og bruksnr:3330-32/158

Hol brann- og redning har gjennomført brannforebyggende tilsyn med fyringsanlegg i din bolig / fritidsbolig. Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk.

- Anmerkningene bør følges opp.
- Andre forhold er avvik fra forskrift, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

0 Anmerkninger som bør følges opp:

1 Andre forhold som bør følges opp:

1.	Varsling og deteksjon
Dato:	19.01.2024
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Marius Hagebø

1.	Varsling og deteksjon
Beskrivelse:	-Utbyttingstid er angitt på røykvarsleren og de fleste produsenter anbefaler fra 8 til 10 år. Plassering av røykvarslere: -Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. Har du for eksempel åpen løsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Hvis du har dør mellom, må du ha en røykvarsler i hvert av rommene.

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen / fritidsboligen, som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Marius Hagebø på telefon 94851736 eller på e-post til marius.hagebo@hol.kommune.no.

Med hilsen

Hol brann- og redning

Ålmanvegen 8

Utskriftsdato: 10.06.2026

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hol kommune

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	158	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Augunsetvegen 11, 3577 HOVET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	1 247,01 kr
Feiing	297,00 kr
Renovasjon	4 976,25 kr
Slam	1 374,25 kr
Vann	3 338,75 kr
Sum	**11 233,26 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt - bolig	0%	641200 pro	2.00	1/1	0 %	1 282,00 kr	427,33 kr
Målt Vann Hovet	25%	5.5 m3	31.80	1/1	0 %	174,90 kr	174,90 kr
Renovasjon container	25%	1 stk	5433.75	1/1	0 %	5 433,75 kr	1 811,25 kr
Co2 avgift bolig	25%	1 stk	288.75	1/1	0 %	288,75 kr	96,25 kr
Tilsyn avløp kap 12	0%	1 Stk	907.00	1/1	0 %	907,00 kr	302,33 kr
Fradrag Vann	25%	6.52 stk	31.80	1/1	0 %	-207,34 kr	-207,45 kr
Feiing og tilsyn B 6. hvert år	0%	1 stk	274.00	1/1	0 %	274,00 kr	91,33 kr
Målt vann Hovet	15%	5.5 m3	29.26	1/1	0 %	160,91 kr	160,91 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann fast bolig vannmåler	15%	1 stk	2819.80	1/1	0 %	2 819,80 kr	939,93 kr
Fast avg slam	15%	1 stk	256.45	1/1	0 %	256,45 kr	85,48 kr
Pris pr m3 slam/24mnd	15%	2 m3	170.20	1/1	0 %	340,40 kr	113,47 kr
Forskudd vann	15%	11 m3	36.73	1/1	0 %	404,04 kr	134,68 kr
Fradrag vann	15%	6.52 m3	-29.26	1/1	0 %	-190,75 kr	-190,85 kr
Vannmålerleie	15%	1 stk	258.75	1/1	0 %	258,75 kr	86,25 kr
					Sum	**12 202,66 kr**	**4 025,81 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

TINGLYSTE DOKUMENTER

Festekontrakt for tomt til bolig, fritidshus, forretning og industri.

DAGBOKFØRT
14 MAR 83 01415
SORENSKRIVEREN I HALLINGDAL

FESTEKONTRAKT

§ 1

BORTFESTER: Engebret Augunset Fødselsnr.[1] 280528[redacted]

Adresse 3577 Hovet

fester herved bort til

FESTER: x) Kari Götzsche, f.30/I-34, dansk personnr. 0688 og Anne Eimhjellen Fødselsnr.[1] 0I0638[redacted]

Adresse x) Askevej 2, 4I00 Ringsted, Danmark. Krillåsvn. 70, I392 Vettre.

en tomt av sin eiendom

G.nr. 32 b.nr. ~~8~~ 158 i Hol kommune

Tomtens betegnelse: Fredly areal: I374,5 m²

2) ifg. ~~skyldsettingsforretning~~/målebrev datert 2. mars I982

2) Tomten som ikke er særlig skyldsatt har følgende grenser:

Se vedlagt kopi av målebrev nr. 779 med gnr. 3 bnr. I58.

Tomten skal benyttes til fritidsbolig

2) og overtas av festeren ~~uten~~/med opparbeidet adkomstvei.

2) ~~med rett til å opparbeide følgende adkomstvei.~~

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren kr. 735,- pr. år, forskuddsvis, hel/halvårlig, første gang den 3I/I2-82

beregnet efter ..... % p.a. av tomteverdien kr. .....

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering efter 10 år, og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.

2) Stryk det som ikke passer.

Nr. 43a Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12-75

§ 3

FESTETIDEN

Festetiden er 60 år regnet fra 1982

1) Festeren har rett til å innløse tomten efter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, efter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig efter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne efter bestemmelser i lov om tomtefeste.

Eventuell forlengelse av festet skjer efter avtale mellom partene.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

1) Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ett/tre års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

1) Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet efter .....

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne efter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten sammen med bygningene.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsefterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:
(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy, larm, lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

1) Framtidig veg til nabotomt over tomtas nordre hjörne.
2) Skog på tomta tilhörer bortfesteren.
3) Bortfesteren forbeholder seg forkjöpsrett ved eventuelt salg av huset.

1) Stryk det som ikke passer.

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,

b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,

c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne,

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av .....
1) (herunder gebyr for skylddeling/oppmåling, pristakst, stempel- og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig
3) meglerprovisjon).

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres efter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Som bortfester:
Hvilt / den 10/3-83
Engebret Kristiansen

Som fester:
Hovet / den 10/03/83
Arne Eimhjellen
Kari Gåtzelie

~~Jeg~~/vi[1] bekrefter[2] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i ~~mitt~~/vårt[1] nærvær. ~~Jeg~~/vi[1] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Bjarne Sagabraten
Vitneunderskrift

Åse Turid Mark
Vitneunderskrift

Bjarne Sagabraten
Gjentas med blokkbokstaver

Åse Turid Mark
Gjentas med blokkbokstaver

1) Stryk det som ikke passer.
2) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet må utstederens 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, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.
3) **Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager efter opprettelsen.**

ENERGIATTEST

enova

Energiattest



Adresse **Augunsetvegen 11, 3577 HOVET**	
Dato for energimerking **14.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311646**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **160092459**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **158**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **171,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **156,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **277,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **363,02 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 631 kWh**

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Augunsetvegen 11, 3577 Hovet
Gnr. 32, Bnr. 158, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315260099

Meglerforetak: PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere

Saksbehandler: Ådne Holestøl Hognerud

Telefon / Mobil: 97 97 51 51 / 922 08 195

E-post: adne.holestol.hognerud@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.
