PRIVATMEGLEREN

BUKKEBEKKEN 20

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

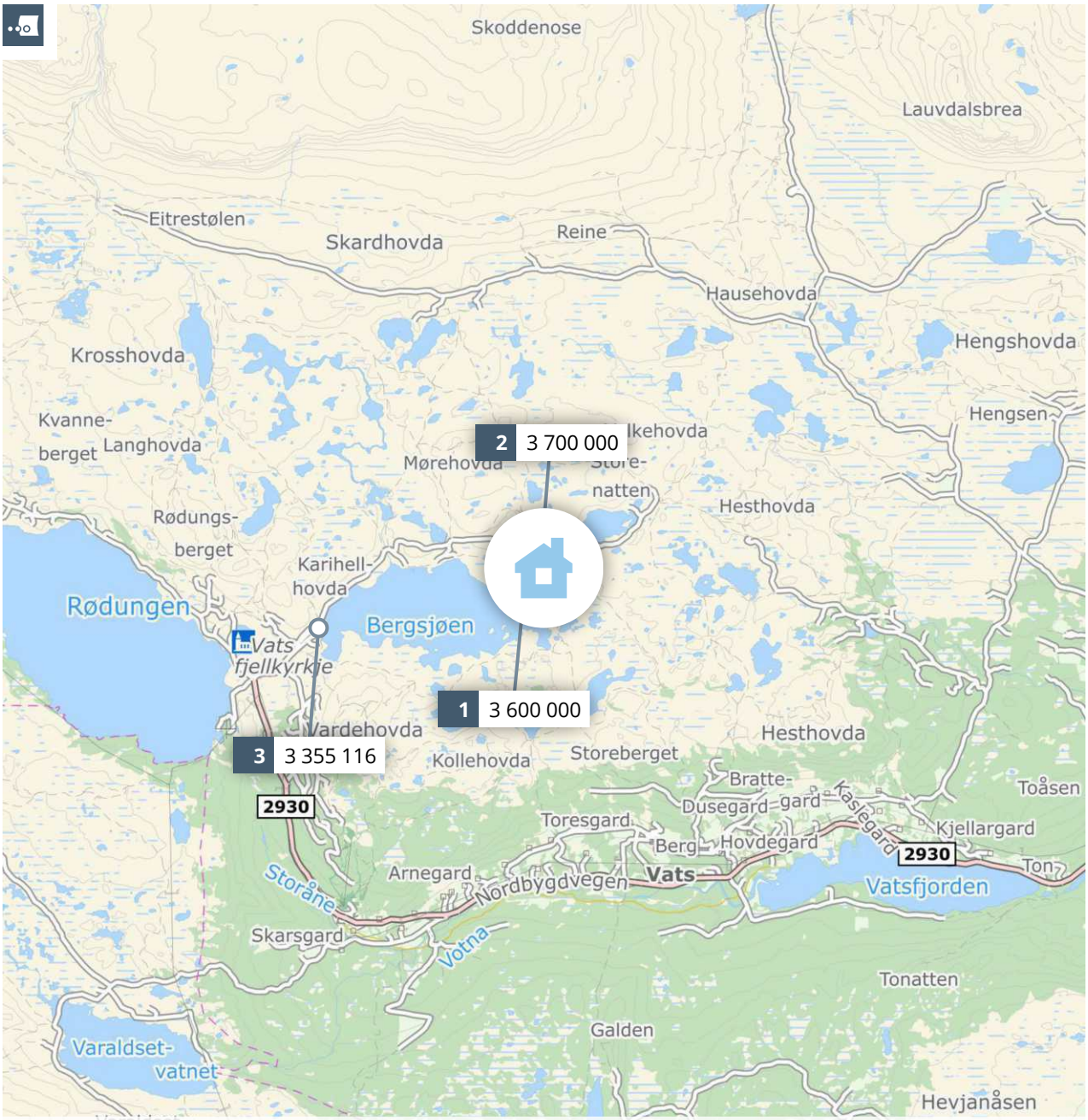
Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BUKKEBEKKEN 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hallingdal den 21.08.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Bukkebekken 20, 3570 ÅL

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 86 BNR 24 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3328 ÅL GRUNNKRETS NORDRE VATS

Verdivurdert til

3 900 000

-	3 900 000	34 821
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	- m²	- m²	20 m²	- m²	30 m²
Tomt						1 000 m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Heimhovdun 65				06.07.2026	3 200 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**42 857**
	84 m²	1991	1 076 m²	4 sov						
2	Bukkebekken 22				06.08.2025	3 950 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**34 906**
	106 m²	1997	962 m²	3 sov						
3	Bergsjø høgfjellsleiligheter 1 D				25.02.2026	3 590 000	**3 350 000**	5 116	3 355 116	**35 693**
	94 m²	2004	- m²	3 sov						

Flott fritidseiendom på idylliske Bergsjø - et av Hallingdals vakreste høyfjellsområder. Hytta ligger ved Vesle Bergsjøen med utsikt til flotte fjellområder. Her får du en beliggenhet og utsikt som må oppleves, omgitt av storslått natur, frisk fjelluft og vakre omgivelser året rundt.

Hytta er romslig med entré, gang, åpen stue- og kjøkkenløsning, tre soverom, bad med badstue, separat toalettrom. I kjelleren finner du bod og teknisk rom. I tillegg er det stor hems med to soverom og loftstue. Lagring i knevegger. Fra verandaen kan du nyte lange soldager og den spektakulære utsikten mot fjellandskapet.

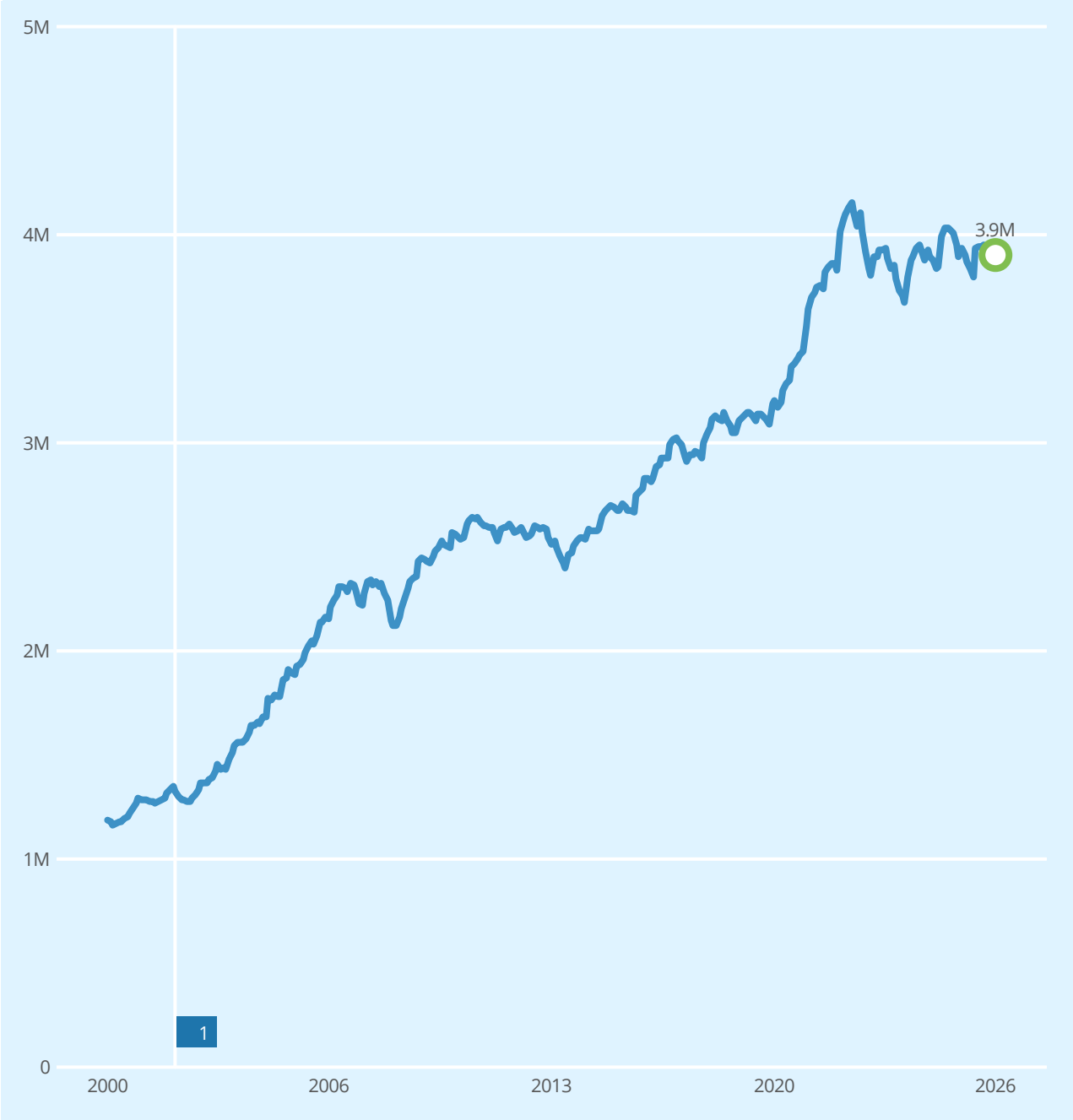
Bergsjø er et paradis for deg som liker friluftsliv. Om sommeren byr området på flotte tur- og sykkelmuligheter, fiske og naturopplevelser i særklasse. Vinterstid venter milevis med preparerte skiløyper og fantastiske forhold for langrenn. Dette er en hytte som kombinerer komfort, naturskjønne omgivelser og et rikt aktivitetstilbud – perfekt for både aktive og avslappende stunder på fjellet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.03.2001		30.03.2001	-	120 000	-	120 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Fritidsboliger til salgs i 3570 ÅL nå

21
fritidsboliger til salgs

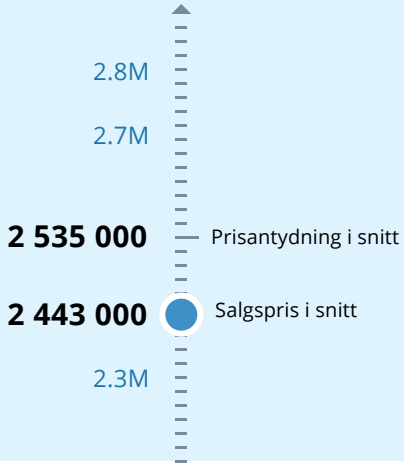


Annonsene har i snitt ligget ute i

109
dager

Fritidsboliger solgt i 3570 ÅL siste 6 mnd

12
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

255
dager

for 5.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hallingdal	Oppdragsnr.	96260121
Addresse	Bukkebekken 20		
Postnr.	3570	Sted	ÅL
Selgers navn	Jarle Grytli		

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

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind/Dnb

Polise/avtalenr.:

24317600

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

Siden ny / 2000

Når kjøpte du eiendommen?

2000

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

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

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:

Avløp/kloakk: Infiltrasjonsanlegg. - 10143-HACO VF-H3Vann: Borevann på egen tomt

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

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

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

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

Byttet 7 vinduer juli 2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra snekkerKvittering fra Vindu Butikken

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Skillevegger, dører og bod

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Initialer selger:
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jarle Grytli, egen innsats

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 18.08.2026

Signert av *Jarle Grytli*

Initialer selger:
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Bukkebekken 20, 3570 ÅL
ÅL kommune
gnr. 86, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 16.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22120-1268 **Eiendomsverdi ref nr:** TT1798

Autorisert foretak: Vestfold og Viken bygg og eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torstein Bringaker

VELKOMMEN TIL
Vestfold & Viken bygg og eiendom
Book befaring

Medlem av
Norsk takst

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.

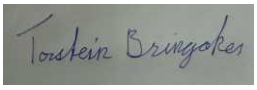
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

Vestfold og Viken bygg og eiendom

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



Torstein Bringaker

t.bringaker@gmail.com

401 72 211







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.

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

Fritidsboligen er oppført i 2004 og fremstår generelt med normal standard sett i forhold til alder og konstruksjon. Det er ikke registrert TG3-avvik i rapporten. Det er registrert flere TG2-forhold knyttet hovedsakelig til normalt vedlikeholdsbehov, alder på enkelte bygningsdeler og våtrom.

Utvendig er boligen oppført i bindingsverk med stående villmarkspanel og saltak tekket med torv. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, og kontrollen er derfor begrenset. Det er registrert noe slitasje, sprekker og mindre skader på enkelte kledningsbord og vannbrett, som bør vedlikeholdes og overflatebehandles.

Alle store vinduer i front er skiftet i 2026 og fremstår i god stand. Øvrige vinduer er fra byggeår og har noe alders- og bruksslitasje, og vedlikehold samt eventuell utskifting må påregnes på sikt. Ytterdører har normal bruksslitasje. Terrassen har noe normal slitasje, og det er registrert ett løst terrassebord som bør festes eller skiftes.
Innvendig består gulvene hovedsakelig av furugulv, med fliser i entré, bod, toalettrom og bad. Det er registrert noe bruksslitasje på furugulvet mot kjøkken. Vegger og himlinger har trepanel og fremstår generelt i normal stand. Enkelte innvendige heltre fyllingsdører tar noe i karm og bør justeres.
Badet har flislagt gulv med varmekabler og fliser i dusjsone. Vanntett sjikt/membran er ca. 22 år gammelt og har redusert gjenværende brukstid, slik at oppgradering av våtrommet må påregnes på sikt. Dokumentasjon på vanntett sjikt er ikke fremlagt. Det er også registrert manglende ferdig avslutning mellom vegg og himling i dusjsonen. Hulltaking er ikke utført fordi våtsonen grenser mot yttervegg, men fuktmåling med MMS3 viste ingen tegn til fukt ved befaring.
Toalettrommet har naturlig ventilasjon, og forbedret ventilasjon kan vurderes. Badstuen har elektrisk badstueovn, og det mangler tilfredsstillende avslutning ved sokkelflis enkelte steder.

Vann- og avløpsinstallasjonene består hovedsakelig av plast/PVC, kobber og plastavløp. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring. Varmtvannsberederen er fra 2005 og har på grunn av alder usikker gjenværende levetid. Det er i tillegg registrert at elektrisk tilkobling av berederen ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er etablert trykktank for egen vannkilde, varmekabler i flere rom, panelovner med «Ring hytta varm»-styring samt oppvarming med peiser og vedovn.

Det er etablert septiktank med overløp til grøft. Grunnmur er utført i betong/murkonstruksjoner fra byggeår. Det er ikke foretatt radonmåling.

Samlet vurdering: Fritidsboligen fremstår med normalt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov for alder. De viktigste forholdene å følge opp er våtrommets alder og manglende dokumentasjon, eldre vinduer, enkelte utvendige vedlikeholdspunkter, varmtvannsbereder samt mindre avvik på terrasse, dører og badstue. Det er ikke registrert forhold som er gitt TG3.

Kort TG-oversikt

TG2 – avvik som kan kreve tiltak:

Yttervegger/veggkonstruksjon
Eldre vinduer fra byggeår
Terrasser og plattinger på terreng
Innvendige gulvoverflater
Innvendige dører
Varmtvannsbereder/tank
Ventilasjon på toalettrom
Bad – dokumentasjon for våtrom
Bad – overflater, vegger og himling
Bad – vanntett sjikt, membran og sluk
Badstue – overflater og konstruksjon

TG3: Ingen registrerte TG3-avvik.

TG IU – ikke undersøkt:

Bad – tilliggende konstruksjoner våtrom.

Fritidsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Fritidsboligen er oppført i bindingsverk, isolert med mineralull og utvendig kledd med stående villmarkspanel. Taket er utført som saltak tekket med torv. Takkonstruksjonen har limtredrager i mønet og sperrekonstruksjon, med åpen himling i stue og hems over øvrige rom. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.

Vindusmassen består av store vinduer i front som ble skiftet i 2026, samt øvrige vinduer fra byggeår. Ytterdør og boddør er utført i malt tre, og balkongdør mot terrasse har glassfelt.

Det er etablert terrasse i trekonstruksjon med rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater består av fliser i entré, bod, toalettrom og bad, samt furugulv i øvrige rom. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført med trepanel. Innvendige dører er heltre fyllingsdører.

Det er etablert elementpipe med lukket peis i naturstein i stue samt åpen peis i naturstein og vedovn på kjøkken. I krypkjeller er det etablert et rom i betong med adkomst via luke i gulv fra stue. Her er varmtvannsbereder og trykktank til borevannsanlegget plassert.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Vegger i dusjsone er flislagt, mens øvrige vegger og himling har panel. Badet er utstyrt med servantinnredning, speil med armatur, dusjhjørne med glassdører, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk avtrekk med tilluft via ventil i vindu.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter samt heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, oppvaskkum i stål og stekeovn.
Ventilator over kokesone med kanal som leder ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › Etasje › Toalettrom
Toalettrommet har flislagt gulv samt panel på vegger og himling.
Toalettrommet er utstyrt med servant og toalett.
Toalettrommet har naturlig ventilasjon via ventil.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › Etasje › Badstue
Det er etablert badstue med elektrisk badstueovn, med adkomst fra bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er utført i plast/PVC og kobber, mens avløpsrør er utført i plast. Det er installert trykktank med tilhørende utstyr for vannforsyning fra egen vannkilde. Oppvarming skjer med varmekabler i gang, bod, toalettrom og bad, panelovner med «Ring hytta varm»-styring samt peiser og vedovn.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur av betong/murkonstruksjoner fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på fundamenter og grunnmur, så avvik kan forekomme.
Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for denne eiendommen
Opplysninger er ikke innhentet, ytteligere undersøkelser anbefales
Det er etablert septiktank med overløp til grøft.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

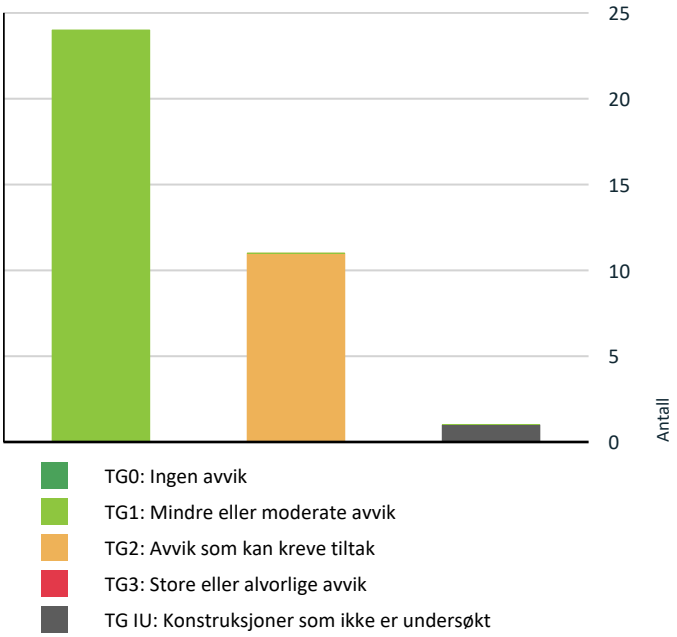
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet ved befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Felles arealer er ikke grundig inspisert.
Det er ikke mulig og inspisere bygningsdeler som (f.eks. skjulte rør, bjelkelag eller konstruksjoner bak vegger).
Klimatiske og geografiske forhold, vurderingen er gjort ut fra stedets vær- og grunnforhold.
Vurderingen tar hensyn til byggeforskriftene som gjaldt da boligen ble oppført.
Funksjonstest av elektriske anlegg, rør, ventilasjon og hvitevarer blir ikke vurdert.
Ansvarsbegrensninger, rapporten ikke er en garanti, men en vurdering basert på tilgjengelig informasjon ved befaring.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 Gå til side

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2004

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Alle de store vinduene i front ble skiftet

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med torv.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført med limtredrager i mønet og sperrekonstruksjon som gir god takhøyde og åpen himling i stue, Over øvrige rom er det etablert hems.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull og kledd utvendig med stående villmarkspanel.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe slitasje på ytterveggene enkelte steder, med sprekker og mindre skader i enkelte kledningsbord og vannbrett.

Konsekvens/tiltak

• Skadde bord og vannbrett bør vedlikeholdes eller skiftes ved behov. Overflatene bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å begrense videre fuktpåvirkning og nedbrytning.



Tilstandsrapport









TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

De store vinduene i front er skiftet i 2026 og fremstår i god stand ved befaring.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Øvrige vinduer er fra byggeår og bærer preg av noe alders- og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Vinduer fra byggeår og bærer preg av noe alders- og bruksslitasje. Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vinduer bør vedlikeholdes og overflatebehandles. Det anbefales å følge med på videre slitasje, og utskifting må påregnes på sikt dersom tilstanden forverres.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og boddør er utført i malt tre, og balkongdør mot terrasse har glassfelt. Dørene bærer preg av noe slitasje, men dette vurderes som normal alders- og bruksslitasje.

Tilstandsrapport





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Vurdering av avvik:
• Terrassen er utført i trekonstruksjon med rekkverk i tre. Terrassebordene har noe normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert ett løst terrassebord mot vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det løse terrassebordet bør festes eller skiftes ut. Øvrig terrasse bør vedlikeholdes og overflatebehandles ved behov.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvoverflater består av fliser i entré, bod, toalettrom og bad, og furugulv i øvrige rom.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe bruksslitasje på furugulvet mot kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Furugulvet bør vedlikeholdes og overflatebehandles ved behov. Sliping og ny behandling kan vurderes dersom slitasjen ønskes utbedret.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger er utført med trepanel. Det er registrert enkelte mindre glipper under dørlister, men dette vurderes som et kosmetisk forhold uten vesentlig betydning for funksjon.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er etablert elementpipe, med lukket peis i naturstein i stue samt åpen peis i naturstein og vedovn på kjøkken. Eventuelle merknader eller vurderinger fra brann-/feiervesen er ikke innhentet ved befaring.







TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er etablert et rom i betong i krypkjeller, med adkomst via luke i gulv fra stue. I rommet er varmtvannsbereder og trykktank til borevannsanlegget plassert.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen er etablert med innvendige dører i form av heltre fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører tar noe i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

• Dører som tar i karm bør justeres for å sikre normal funksjon og redusere videre slitasje.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er ikke fremlagt. Utførelsen av vanntett sjikt og øvrige skjulte konstruksjoner kan derfor ikke dokumenteres.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett 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.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger i dusjsone ellers panel samt panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Det mangler avslutning/belistning i overgang mellom vegg og himling i dusjsonen. Det er enkelte steder åpen fuge/glippe.

Konsekvens/tiltak

• Overgangen bør ferdigstilles og fuges/tettes med egnet materiale for våtrom for å redusere risiko for fuktinntrengning og sikre en tilfredsstillende avslutning.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabel på bad.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt/membran er ca. 22 år gammelt og har på bakgrunn av alder redusert gjenværende brukstid.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

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 må påregnes oppgradering/utskifting av membran og våtrommets tettesjikt på sikt. Tilstanden bør følges opp jevnlig.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med innredning med servant over med blandebatteri, speil med armatur over, dusjhjørne med glassdører, toalett samt opplegg til vaskemaskin.





ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er tilkoblet elektrisk avtrekk med tilluft fra ventil i vindu.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført da våtsone ligger mot yttervegg og badstue. Det er foretatt fuktmåling med Protimeter MMS3, og det ble ikke funnet tegn til fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter samt heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, oppvaskkum i stål og stekeovn.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator over kokesone med kanal som leder ut.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrommet har flislagt gulv samt panel på vegger og himling.



ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Toalettrommet er utstyrt med servant og toalett.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Toalettrommet har naturlig ventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Det er etablert badstue med elektrisk badstueovn, med adkomst fra bad.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende avslutning/sokkelflis i badstuen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overgangen bør ferdigstilles med egnet løsning for å sikre en tett og tilfredsstillende avslutning.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er utført i plast/PVC og kobber. Rørføringer og rørenes tilstand lar seg ikke fullt ut vurdere, da vesentlige deler av anlegget er skjult i konstruksjoner. Alder er et relevant vurderingsmoment med hensyn til slitasje og forventet levetid, og fortetting eller rørbrudd vil generelt utgjøre en risiko i slike anlegg. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale forhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløps rør i plast. Rørføringer og rørenes tilstand lar seg ikke fullt ut vurdere, da vesentlige deler av anlegget er skjult i konstruksjoner. Alder er et relevant vurderingsmoment med hensyn til slitasje og forventet levetid, og fortetting eller rørbrudd vil generelt utgjøre en risiko i slike anlegg. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale forhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering av boligen skjer ved naturlig tilluft via ventiler i yttervegg og vindu.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.





TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert trykktank med tilhørende utstyr for vannforsyning fra egen vannkilde.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert varmekabler i gulv i gang, bod, toalettrom og bad. Det er også montert panelovner med «Ring hytta varm»-styring. Oppvarming skjer i tillegg med peiser og vedovn.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong/murkonstruksjoner fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på fundamenter og grunnmur, så avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for denne eiendommen

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Opplysninger er ikke innhentet, ytteligere undersøkelser anbefales

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Det er etablert septiktank med overløp til grøft.

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

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:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

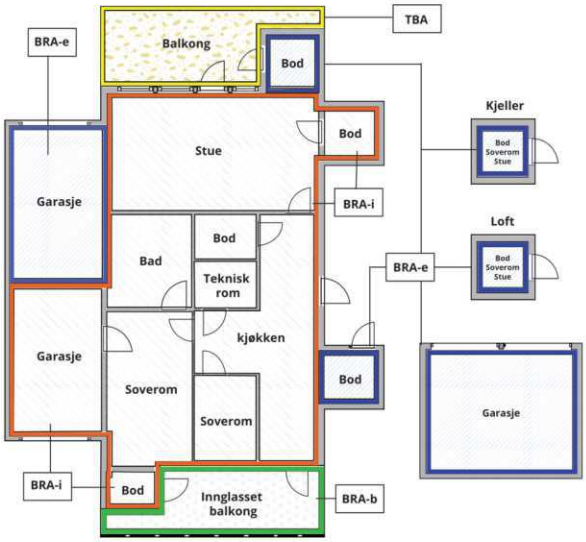
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	114	1		115	32		115
Hems						49	49
SUM	**114**	**1**			**32**	**49**	**164**
SUM BRA	**115**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, 3 x soverom, 2 x bod, kjøkken, peisstue, toalettrom, bad, utvendig bod, badstue	Utvendig bod	
Hems	Loftstue, hemserom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke innhentet ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Alle de store vinduene i front er skiftet i 2026.

Vestfold og Viken bygg og eiendom AS
Åsenveien 1
3095 EIDSFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Torstein Bringaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3328 ÅL	86	24		0	1038.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bukkebekken 20

Hjemmelshaver
Grytli Jarle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et høyereliggende fjellområde, ca. 1 098 meter over havet, omgitt av natur- og fjellterreng. Området har spredt fritidsbebyggelse og gode muligheter for friluftsliv.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via lokal vei/fjellvei frem til eiendommen. Veiens standard og eventuelle vinterbrøyting er ikke nærmere vurdert.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Reguleringsforhold er ikke nærmere kontrollert. For nærmere opplysninger om gjeldende arealformål, reguleringsplaner og eventuelle bestemmelser henvises det til kommunen.

Om tomten

Eiendommen har en naturlig fjelltomt med stedegen vegetasjon og fjellterreng. Tomten er i liten grad opparbeidet og har naturlig tilpasning til omkringliggende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ikke innhentet opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.»*

Ål kommune

Privatmegleren Hallingda AS		Ål kommune - Torget 1, 3570 Ål			
malin.jonsen@privatmegleren.no		postmottak@aal.kommune.no			
Dykkar ref.:		Vår ref.:	2026/3329	Dato:	19.08.26

Eigedomsopplysningar

Adresse	Bukkebekken 20, 3570 Ål – Tomt nr. 15
Gnr. / Bnr. /Fnr. / Snr:	86/24
Heimelshaver	Jarle Grytli

Kommentar:
Om det vert oppdaga avvik frå godkjend byggemelding må ny bygge-melding sendast til kommunen snarast og seinast før eit eventuelt sal.

Tilkopling vatn og avløp

Vatn	Offentleg		Privat	x
Avløp	Offentleg		Privat	x
Kommentar frå VA avdeling	Eigedomen er tilkopla ein slamavskiljar på 5 m3 som er felles for tre eigedomar. Tømming kvart 2. år. Sist tømt 10.07.25, neste tømming sommaren/ hausten 2027. Tømming vert fakturert etter utført tømming, fastledd slamanlegg og tilsynsgebyr avløp vert fakturert årleg.			

Kommunale avgifter og gebyr

Type	**Årlig avgift**
Eigedomsskatt (ikkje mva pliktig)	3 025
Renovasjon	3 105
Branntilsyn	405
Feiing	71,25
Sum avgifter eks. mva	**6 606,25**

Kommentar
Ved eigarskifte/overtaking må seljar og kjøpar sjølv sørgje for å avrekne dei kommunale avgiftene.

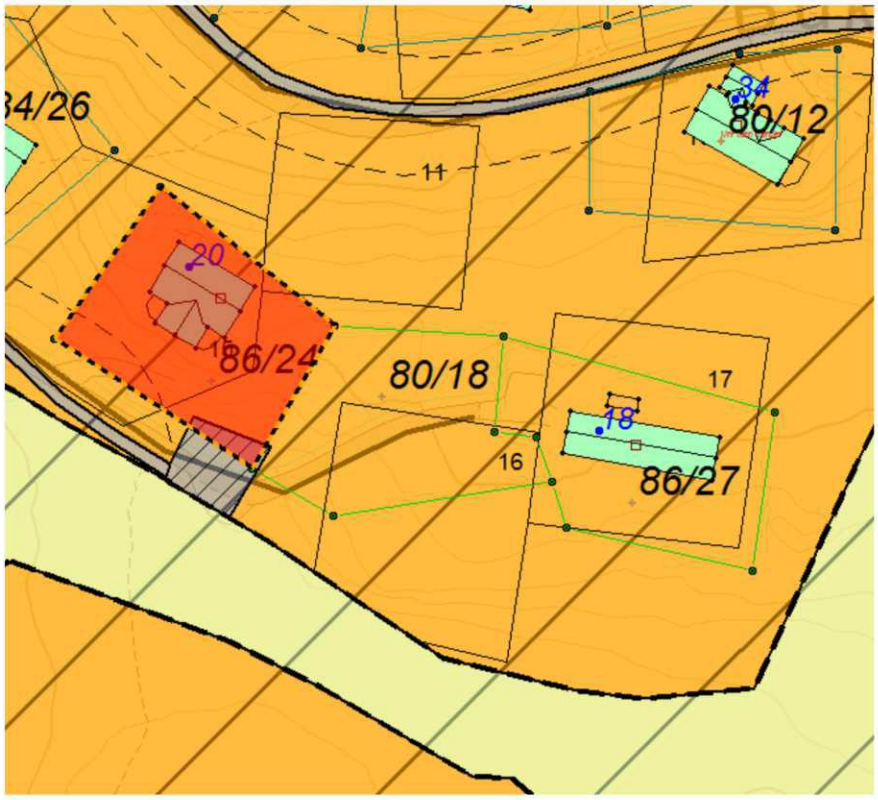
Restanse

Ja		Nei	x	Kr.		Forfall	

Gjeldande planer

Kommuneplan	Dato: 16.10.2025	Arealdelen av kommuneplan for Ål 2023-2035			
Eigedommen ligg i område regulert til		Fritid			
Reguleringsplan	Dato: 26.09.1991	Hesthovdstølen sameige, beb.plan			
Eigedommen ligg i område regulert til		Fritid			
Planarbeid i området iflg. Plan avd.		Ja		Nei	

Kommentar frå Plan avd.



Den eldre reguleringsplanen viser hyttetomtene med svarte strekar. Dei grøne/blågrøne strekane viser frådelte eigedomar.

Eigedomsgrensene for gnr. 80 bnr. 18 samsvarar ikkje med reguleringsplanen. Eigedomen er frådelt og oppretta i samsvar med dei grøne strekane. Spørsmålet om eigedomen skal flyttast til den plasseringa som er vist for tomt 16 i reguleringsplanen, er til behandling i eiga sak.
Det er ikkje avklart nøyaktig kvar tomta mellom gnr. 86 bnr. 24 og gnr. 86 bnr. 27 blir liggjande. Uavhengig av den endelege plasseringa er det berre høve til éi tomt på dette arealet, og det kan berre førast opp éi hytte. (Ta evt. kontakt med Åsne B. Håheim ved spørsmål).

Generell informasjon som vedkjem eigedommen

Ligg eigedommen innafor aktsomheitssona for skred	Ja		Nei	x
Ligg eigedommen innafor aktsomheitssona for flom	Ja	x	Nei	
Har eigedommen Sefrakregistrert bygning (Eldre enn år 1900)	Ja		Nei	x
Automatisk freda kullframstillingsanlegg?	ja		Nei	x
Gjeld jordlova for eigedommen?	Ja		Nei	x
Er eigedommen ein del av ei driftseining i landbruket?	Ja		Nei	x

Vedlegg

Opplysningane, og vedlegg lista opp under, er gjevne ut frå dei dokument som finns i kommunen sine arkiv med direkte betyding for eigedommen.

Bygnings informasjon
Byggesøknad
Tegninger
Igangsettingsløyve
Utsleppsløyve avløpsanlegg

Eigedom- og kart informasjon
Kommunale avgifter
Matrikkelbrev
WebMatrikkel
Situasjonskart
Flyfoto år 2025
Aktsomheitskart
Reg plan kartutsnitt
Reg plan arealplankart
Reg plan føresegner
Kom plan kartutsnitt
Kom plan arealplankart
Kom plan føresegner

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Kommunen tar atterhald om at det kan vere avvik i registera/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen, og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk. Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

TEKNISK ETAT

ÅL KOMMUNE
Torget 1, 3570 ÅL

Jarle Grytli
Dueåsen 40

1388 BORGEN

Arkivkode	Vår ref.	Dykkar ref	Dato
86/24, tomt 15	02/00718-Thorset		21.05.02

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

Saka er behandla som saksnr. 0051/02 etter delegert mynde frå Teknisk hovudutval .

Ansvarleg søkjar (namn og adresse):		**Tiltakshavar (namn og adresse):**			
Jarle Grytli, Dueåsen 40, 1388 BORGEN		, ,			
Eigedom/ byggestad:		**Kommune:**	**Gbnr.:**	**Søknad dato:**	**Mottatt dato:**
Hesthovdstølen sameige,		0619 Ål	86/24		26.04.02
Tiltak:	**Bebygd areal:**	**Bruksareal**	**Andre opplysningar:**		
§93. Hytte	124 m^2	112 m^2			

LØYVE TIL TILTAK/ LØYVE TIL Å SETTE I GANG

etter plan- og bygningslova av 14. Juni 1985 med endringar sist ved lov av 16. April 1999, §93 og vedtekter for reg.plan hesthovdstølen sameige, er gjeve på fylgjande vilkår:

1. Utvendig farge må vera innan jordfargene

Dette vedtaket kan etter Forvaltningslova §27 påklagast. For klagereglar blir det vist til vedlagte melding.

GENERELLE KRAV TIL UTFØRING:

1. Plassering og høgde på tiltaket skal stikkast ut etter godkjente teikningar/ planar og bygningsavdelinga skal varslast for å kunne føre tilsyn med plasseringa før oppstart av arbeida.

2. Byggesøknaden, godkjente teikningar, kontrollplanar og dette løyvet skal alltid vera til stades på byggeplassen.

3. Dette løyvet fell bort dersom arbeida ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld om arbeidet blir stansa i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. §96.

4. Kontroll skal utførast etter "*Forskrift om saksbehandling og kontroll*" kap.V, og sluttkontroll etter §30. Kontrollplanar for utføring må følgjast opp under arbeidets gang og sendast kommunen etter at arbeida er avslutta (ev. kan kontrollerklæring innsendast).

5. Sluttkontroll blir utført av KUT (ansvarleg kontrollerande for utføringa) som lagar ein rapport frå sluttkontrollen. Denne rapporten saman med kvitterte kontrollplanar (ev. kontrollerklæringar) og "som bygget"- informasjon vil vera grunnlag for utskriving av ferdigattest.
   Bygningsavdelinga skal varslast for å kunne delta på sluttkontrollen som eit ledd i kommunen sitt tilsyn med byggesaka.

6. Tiltaket skal ikkje takast i bruk før det ligg føre ferdigattest (ev. mellombels bruksløyve) og kan ikkje takast i bruk til andre føremål enn det som var føresetnaden for dette løyvet, jfr. pbl.§93.

7. Alle arbeid må utførast i samsvar med godkjente teikningar og i samsvar med gjeldande lover, forskrifter og vedtekter samt gjeldande planar med planføresegner.

8. Tiltakshavar er ansvarleg for at handtering av produksjons- og riveavfall blir planlagt og levert til godkjent mottak for bygningsavfall.

SAKSOPPLYSNINGAR / VURDERINGAR:

Kva er tiltaket:	Hytte
Forhold til andre myndigheter:	Ingen
Planforhold:	Reg.plan for Hesthovdstølen sameige
Vatn og avløp:	Det skal ikkje leggjast inn vatn
Godkjenningar og ansvarsrett:	ok
Kontrollform og Kontrollplaner:	ok
Estetikk / forhold til miljøet:	ok
Naboar:	Ingen merknad

Eit sett godkjent og stempla søknad, teikningar, ansvarsrettar og kontrollplanar blir sendt til ansvarleg søkjar. Ansvarleg søkjar må stå for nødvendig distribusjon til tiltakshavar og aktørar elles.

Lykke til med gjennomføring av tiltaket!

Med helsing

Kjell Kløve
teknisk sjef

Narve Thorset
sakshandsamar

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK).

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker pbl § 93 b

- [ ] **Enkle tiltak** pbl § 95 b jf. SAK §§ 12 og 16
- [ ] **Ett-trinns søknadsbehandling** pbl § 95 jf. SAK §§ 12, 14 og 15
- [x] **Rammetillatelse** pbl § 95 a jf. SAK §§ 12-14

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt. ekstra sett etter avtale med kommunen)

ÅL KOMMUNE

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? [ ] Ja [x] Nei

Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
86	24	Tomt nr. 15	

Adresse: Hesthovdstølen sameige/Vesle Bergsjø

Postnr.: 3570 Poststed: ÅL

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	[x] Frittliggende	[ ] Tilbygg, påbygg, underbygg	[ ] Anlegg	[ ] Vei	
	[ ] Parkeringsplass	[ ] Vesentlige terrenginngrep			
Endring av bygg	[ ] Konstruksjon	[ ] Fasade	[ ] Reparasjon	[ ] Våtrom	
Endring av bruk	[ ] Bruksendring	[ ] Vesentlig endring av tidligere drift			
Riving	[ ] Hele bygg	[ ] Deler av bygg	[ ] Anlegg		
Bygningstekniske installasjoner *)	[x] Nyanlegg	[ ] Endring	[ ] Reparasjon		
Endring av boligenheter	[ ] Oppdeling	[ ] Sammenføyning			
Innhegning, skilt	[ ] Innhegning	[ ] Reklame, skilt, innretning e.l.			
Eiendomsdeling **)	[ ] Deling	[ ] Bortfeste	[ ] Sammenføyning		
Annet	- beskriv Hytte/fritidsbolig				

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon – NBR nr. 5175	A	1 – 1	
Dispensasjonssøknader	B	–	✔
Gjenpart av nabovarsel – NBR nr. 5155	C	1 – 1	
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 – 2	
Redegjørelser og tegninger	E	1 – 3	
Søknader om ansvarsrett, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 – 5	
Kontrollplaner, kontrollerklæringer	G	1 – 3	
Boligspesifikasjon i GAB – NBR nr. 5176	H	1 – 1	
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	✔
Andre vedlegg	J	–	✔

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket

Foretak: Jarle Grytli

Adresse: Dueåsen 40

Postnr., poststed: 1388 Borgen / Asker

Organisasjonsnr.: f.nr. 260263 47199 Telefon: 22121530

Kontaktperson: Jarle Grytli Mobiltelefon: 930 23322

E-postadresse: jarle@resirk.no Telefaks: 66902655

Dato: 20.04.02 Underskrift: Jarle Grytli

Gjentas med blokkbokstaver: JARLE GRYTLI

Tiltakshaver

Navn: Jarle Grytli

Adresse: Dueåsen 40

Postnr., poststed: 1388 Borgen / Asker

Organisasjonsnr.: f.nr. 260263 47199 Telefon (dagtid): 22121530

[x] Enkeltperson [ ] Foretak/lag/sameie [ ] Off. virksomhet

E-postadresse: jarle@resirk.no

Dato: 20.04.02 Underskrift: Jarle Grytli

Gjentas med blokkbokstaver: JARLE GRYTLI

© NBR nr. 5174 Juni-2001

Søknad om igangsettingstillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf. § 95 a nr. 2 jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12, 13 og 15.

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)	Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)	Kommunens saksnr.

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt. ekstra sett etter avtale med kommunen)

ÅL KOMMUNE

Kopi sendes Arbeidstilsynet for tiltak med eksisterende eller framtidige arbeidsplasser

Rammetillatelse

Vedtaksdato

Søknaden gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
Eiendom/ byggested	86	24	Tomt nr. 15		Vesle Bergsjø
	Adresse: Hesthovdstølen sameige			Postnr. 3570	Poststed ÅL

Det søkes om igangsettingstillatelse for

☐ *Hele* tiltaket

☒ *Deler* av tiltaket — Ved søknad om delt igangsettingstillatelse må plan for delsøknader beskrives

Angi hvilken del av tiltaket denne søknaden gjelder

1) Graving, grunnarbeid, såle/dekke, grunnmur, såle

Angi total oversikt over delsøknader	Planlagt dato for delsøknad	Dato for gitt tillatelse	Kommentar
Graving, gr.arbeid, grunnmur	20.04.02		
Tømrerarbeid/bygg o. grunnmur	01.06.02		
Murerarbeid ifm. ildsted/peis	01.08.02		
VVS/Rørleggerinstallasjon	?		
Elektrikerarbeid/-installasjon	?		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Redegjørelser, tegninger og øvrig dokumentasjon	E	1 – 3	
Søknader om ansvarsrett, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 – 5	
Kontrollplaner, kontrollerklæringer fra kontrollerende for prosjektering	G	1 – 3	
Boligspesifikasjon i GAB – NBR nr. 5176	H	1 – 1	
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	✔
Andre vedlegg	J	–	✔

Underskrift

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket

Foretak: Jarle Grytli

Dato: 20.04.02

Underskrift: Jarle Grytli

Gjentas med blokkbokstaver: JARLE GRYTLI

© NBR nr. 5151 Juni-2001

Referat fra telefonhenvendelse vedr. Gnr. 86, Bnr. 24

Mandag 22. juli 2002
Telefonsamtale med Terje Høyberg

Grytli fremla forespørsel om følgende endringer:

- Reduksjon av innvendig mål mellom gulv og himling; fra 2,50 m. til 2,30 m.
- Økning av takvinkel på hoved-del av bygget; fra 22° til 28° for fremtidig hems
- Enkelte endringer av vinduer, vindusplassering, vindusstørrelser/-form og vinduer i gavl for rømningsvei hems

Disse endringer ble akseptert pr. telefon forutsatt innsending av oppdatert tegning.

Ny tegning følger vedlagt.

OK. K.T. 16/9-02

20. august 2002, Jarle Grytli

Jarle Grytli

ÅL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
02/
Løpe nr. 6916 Saksbeh. ATPL Saksh: NT
Dato 220802
Arkivsak nr.: 02/00718 Dok.nr.: 005
Ark. kode P. 86/24, tomt 15
Ark. kode S. L 42
Sett av: / / / / /
Kopi til:
Kassasjonsår: Gradering

Teknisk sektor

ÅL KOMMUNE
Torget 1, 3570 ÅL

Nordheim VVS AS
Sundrevegen 176
3570 ÅL

Arkivkode	Vår ref.	Dykkar ref.	Dato
84/2	05/01088 - Thorset		30.09.2005

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

Saka er behandla som saksnr. 0281/05 etter delegert mynde frå Sektorutval for teknisk- næring og ressurs

84/26, 84/29, 86/24 - UTSLEPPSLØYVE – GRYTLI/VESTAD/SUNDSTEN

Ansvarleg søkjar (namn, adresse): Nordheim VVS AS, Sundrevegen 176, 3570 ÅL		**Tiltakshavar (namn og adresse):** Ingjerd Vestad og Arne Karelius Haugen, Dalsåsen 132, 1285 Oslo, Sverre Rye Sundsten, Risøyveien 110, 3290 Stavern Jarle Grytli, Dueåsen 40, 1388 Borgen			
Eigedom/ byggestad: Vesle Begsjø,		**Kommune:** 01619 Ål	**Gbnr.:** 84/24/26/29	**Søknad dato:**	**Mottatt dato:** 25.08.2005
Tiltak: Renseanlegg for 3 fritidsboligar	**Type utslepp:** Avløpsvatn	**Bygg type:** Hytter	**Andre opplysningar:**		

VEDTAK:

DET BLIR GITT FØLGJANDE LØYVE:

[X] **Utsleppsløyve**
etter lov om vern mot forureining av vatn§ 10 2. ledd

[X] **Løyve til igangsetting for bygging av separat avløpsanlegg**
for tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 93, jf. §95 nr. 2 jf. Forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)
§ 12,13, 15

Løyve er gjeve på fylgjande vilkår:

1. At anlegget vert bygd i samsvar med søknad som er utarbeida av HACO 10.08.05

2. At det vert teikna servicekontrakt i samsvar med søknaden. Kopi av denne sendast til kommunen

Dette vedtaket kan etter Forvaltningslova §27 påklagast. For klagereglar blir det vist til vedlagte orientering.

GENERELLE KRAV TIL UTFØRING:

1. Dette løyvet fell bort dersom ikkje arbeida er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld om arbeidet blir stansa i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. §96.

2. Kontroll skal utførast etter "*Forskrift om saksbehandling og kontroll*" kap.V, og sluttkontroll etter §30. Kontrollplanar for utføring må følgjast opp under arbeidets gang og sendast kommunen etter at arbeida er avslutta (ev. kan kontrollerklæring sendast inn).
   Bygningsavdelinga skal varslast for å kunne delta på sluttkontrollen.

3. Alle arbeid skal utførast i samsvar med gjeldande lover og reglar i forureiningslov, forskrift om utslepp frå separate avløpsanlegg, plan- og bygningslov med tilhøyrande forskrifter og dette utsleppsløyvet.

SAKSOPPLYSNINGAR / VURDERINGAR:

Grunnundersøkingar/ anleggsdimensjonar:	Utført av HACO sumaren 2005
Avstand til drikkevasskjelder / vassdrag:	Tilfredstillande
Bebyggelse i området:	Hytter
Uttale frå helseråd / k.lege:	Ikkjenødvendig då dette er eit fullrenseanlegg
Godkjenningar og ansvarsrett:	Ok
Kontrollplanar:	Ok
Naboar:	Ingen merknader
Vurderingar:	Det er utført eit grundi arbeide i forkant av denne søknaden

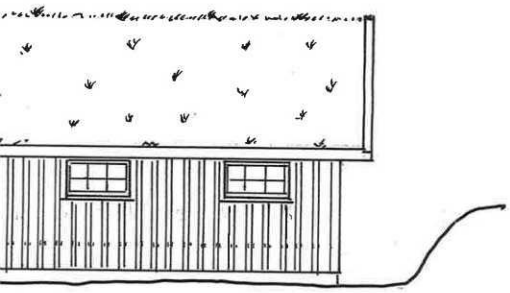
Lykke til med gjennomføring av tiltaket!

Med helsing

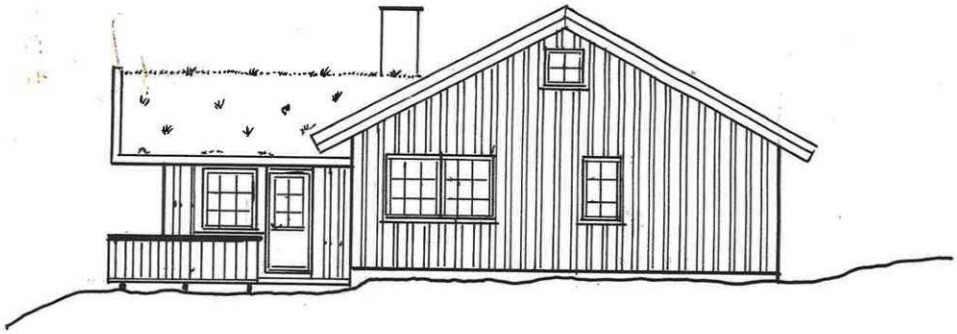
Reidun Aaker
Avd.leiar

Narve Thorset
Narve Thorset
sakshandsamar

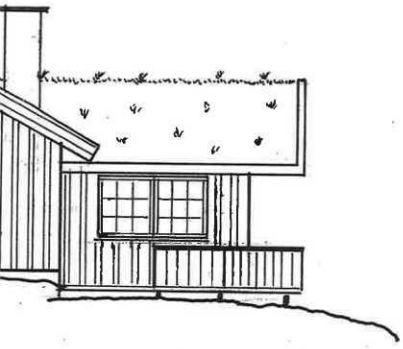
Kopi til:
Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvernavdelingen, Statens Hus, 3045 Drammen
Kommunelege1 i Ål, Postboks 14, 3571 Ål
HACO, Bankveien 2, 1580 Rygge

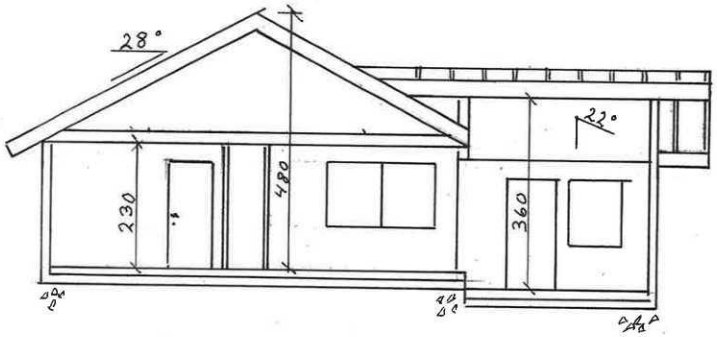


ORD



ØST



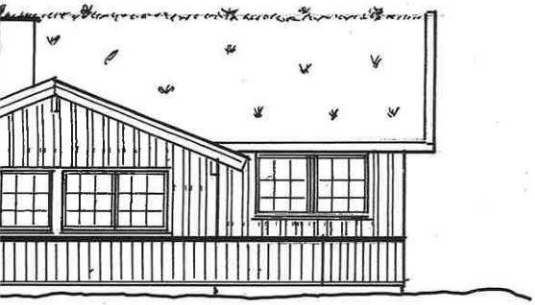


SNITT

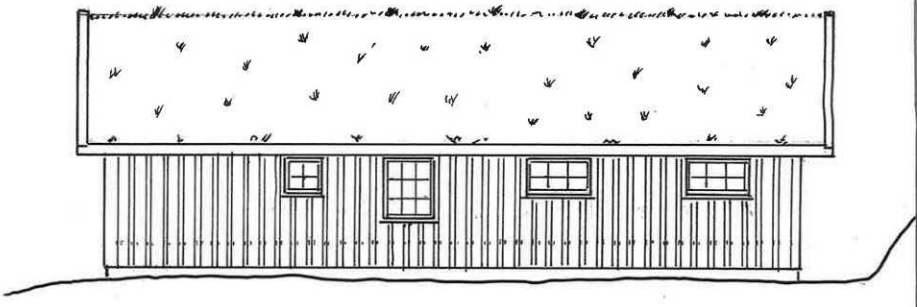
MOTTATT 220802
AL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

ERSTATTER TEGN. AV 22-03-02

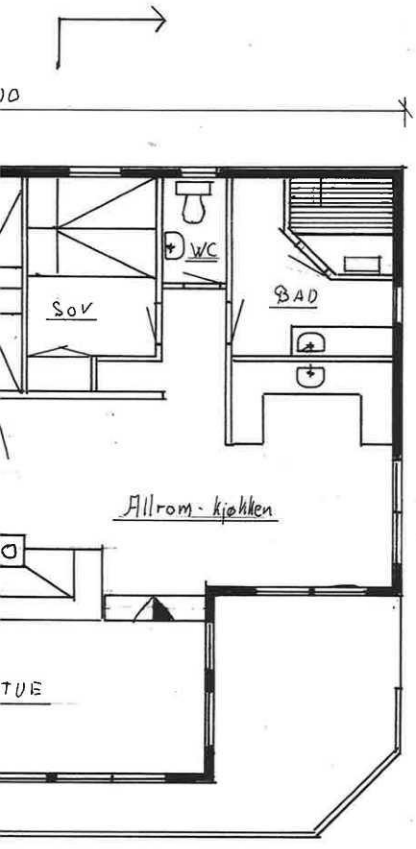
HYTTE FOR GRYTHI	M-1-100	
HESTHOVDSTØLEN		
		19-08-02
G.NR. 86 B.NR. 24		
		Bj.

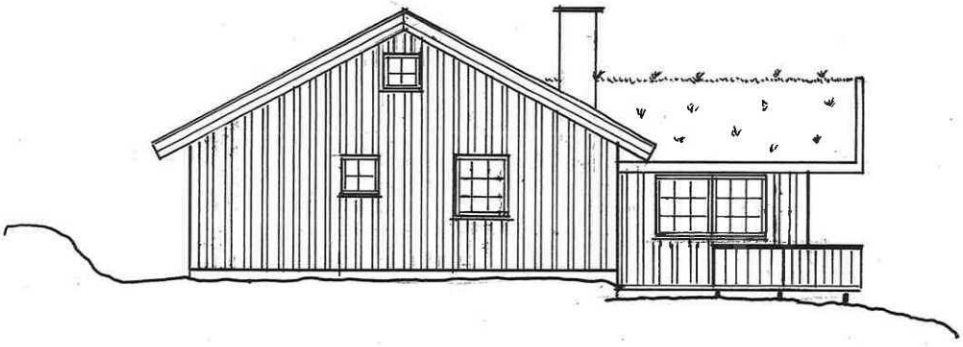


SYD

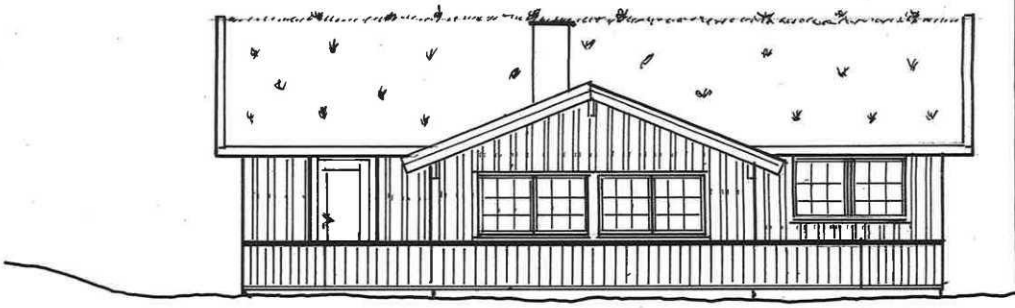


NORD

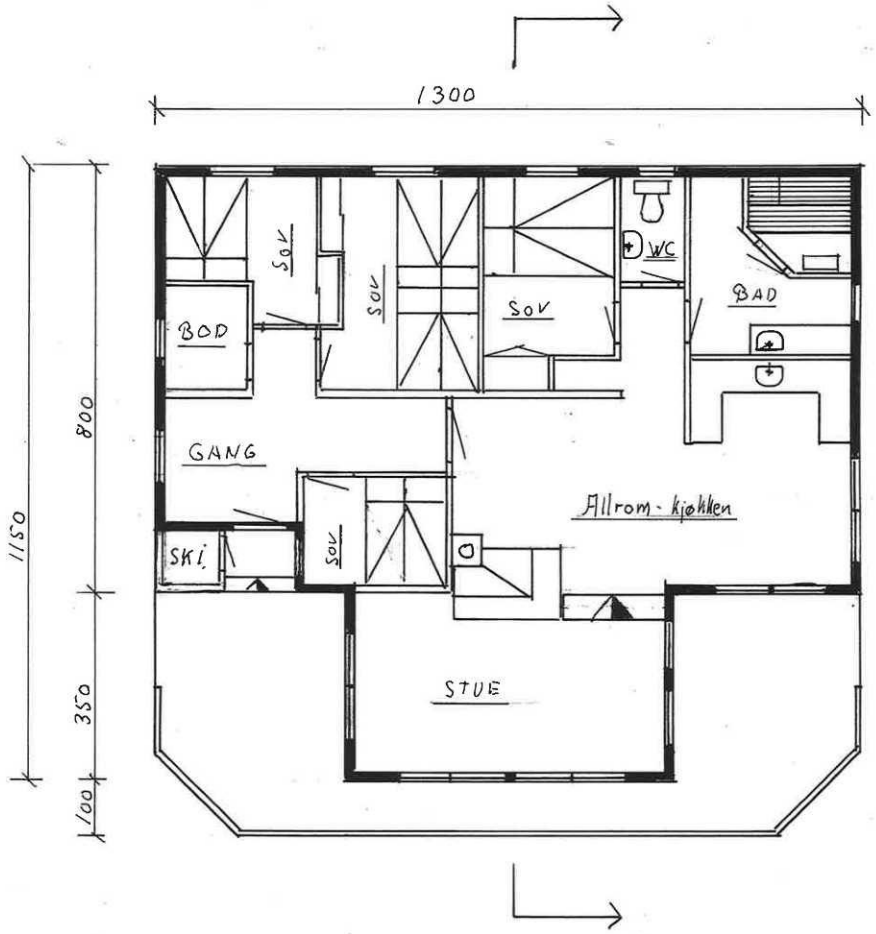


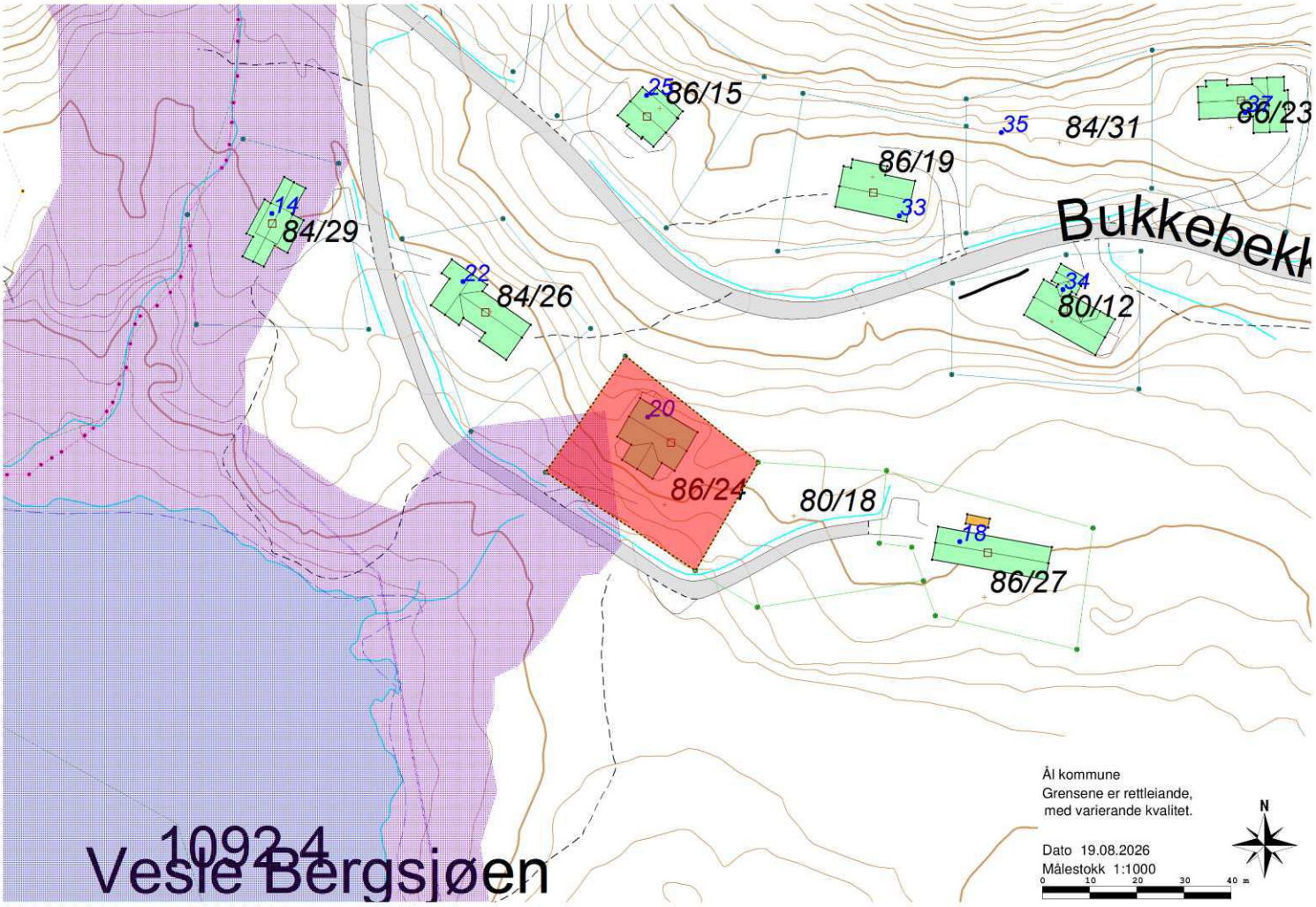


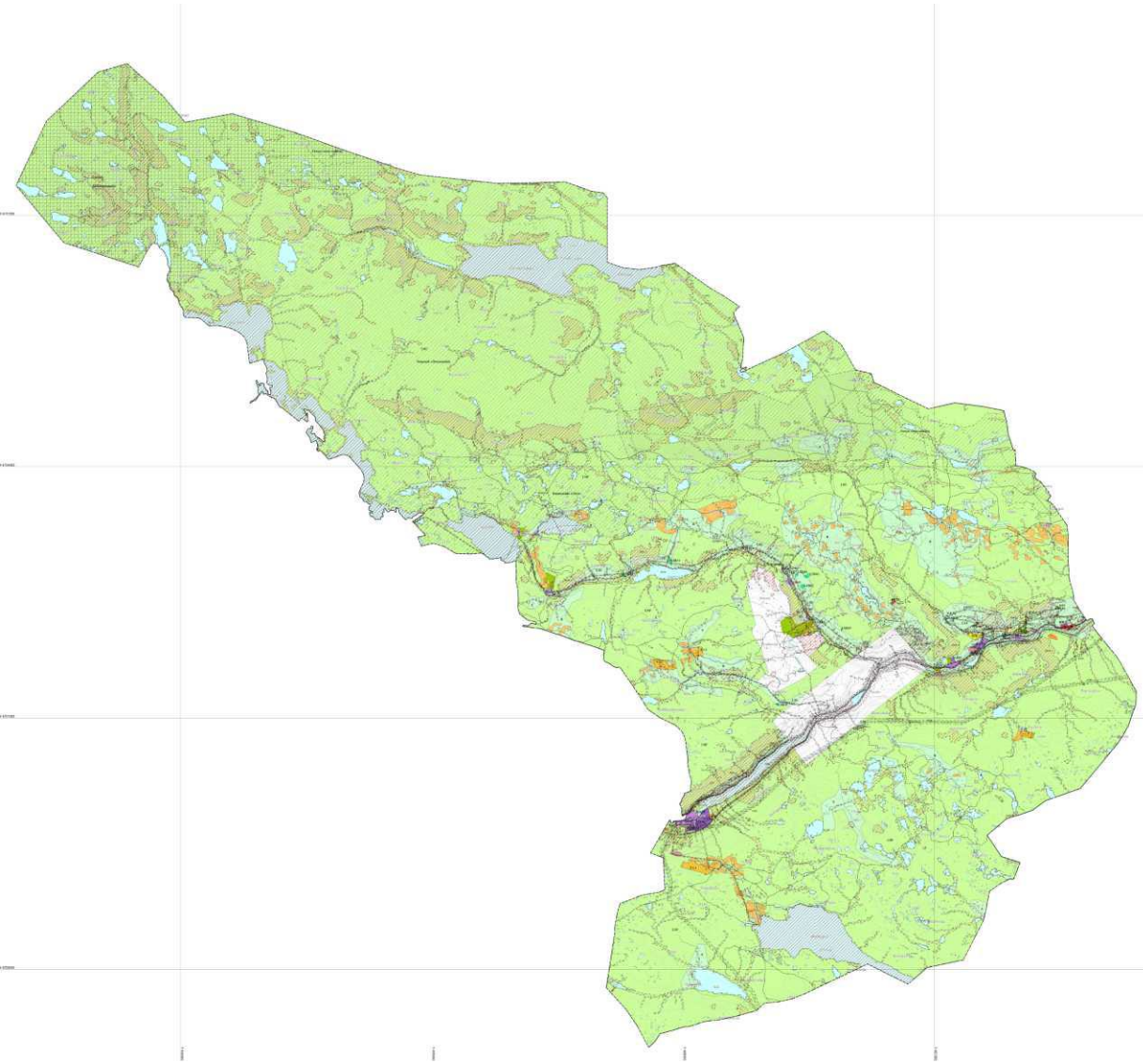
VEST



SYD


1300
1150
800
350
100
SOV
SOV
SOV
WC
BAD
BOD
GANG
SKI
SOV
Allrom - kjøkken
STUE


86/15
25
84/31
35
86/23
37
86/19
33
Bukkebekk
14
84/29
22
84/26
34
80/12
20
86/24
80/18
18
86/27
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 19.08.2026
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N
1092-4
Vesle Bergsjøen



Kommuneplanens arealdel for
Ål kommune
2023-2035

TEIKNFORKLARING

1. Bygningar og anlegg (§11-7, nr. 1)
Bustader (B)
Fritidsbustad (FB)
Næringsbygningar (N-K)
Offentleg eller privat tenesteyting (O)
Fritids- og turistformål (FT/)
Råstoffutvinning (BU)
Idrettsanlegg (IDR)
Anlegg for motorisert trafikk (AM)
Gravplassar (SVG)
Bygningar og anlegg (BA)
Kombinerte formål (kommunale og anlegg/trafikk) (KBA)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7, nr. 2)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Køyreveg (KV)
Parkering (P)
Gang- /sykkelveg

3. Grønnstruktur (§11-7, nr. 3)
Offentlege parkar (PA)
Turdrag (TD)
Friområde (FRI)

4. Landbruks-, natur- og friluftsformål (§11-7, nr. 5)
LNF
LNF, spredd bustad
LNF, spredd fritidsbustad (1 maksimalt og nybygg mot)
LNF, spredd fritidsbustad (8 eksponentielt)
LNFR, spredd næringsbygningar
LNF, spredd fritid, frilft og parkeg

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (§11-7, nr. 6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (SVS)
Fiskeområde (FI)
Fiskeriområde (FI)

6. Omsynssoner (§11-8)
Område for grunnvatnforsyning (HG20)
FARESONE
Rus- og skredfare - (H310 - 1 skredaktsomhetsområde)
Rus- og skredfare - (H310 - 2 (H310 A Snøskred)
Flomfare - H320 - 1(Flaumsikringsområde)
Flomfare - H320 - 2(Flaumsone)
Skogsbrannsone (H370)
Skjerfare (H360)
Anna fare (H390)
OMSYNSSONER
Omsyn landskap (H550)
Omsyn naturmiljø (H560)
Omsyn kulturmiljø (H570)
GJENNOMFØRINGSSONE
Sone som krev planlegging (H810)
BANDLEGGINGSSONE
Bandlegging etter lov om naturvern (H720)
Bandlegging etter lov om kulturminner (H730)
Bandlegging etter andre lover (H740)
STØYSONE
Støysone - rød sone (H210)
Støysone - gul sone (H220)

7. Linjesymbol
Riksveg
Fylkesveg
Tilkomstveg
Kommunal veg/gateveg
Jernbane
Kraftledning
Planen si avgrensing
Grense for reguleringsplan
Mål for parkering

7. Punktsymbol
Vegkryss
Stasjon/ny jernbane

Arealdelen av kommuneplanen består av følgjande plankart:
1. Hovudkart land, nordaust og sør
2. Kart over tettstadene
3. Tematisk kart skredfare
4. Tematisk kart flomfare

FASER/ÅRA	VEDTAK	DATO
Varsel om oppstart		06.06.2018
Høyring av planprogram	KPU sak 6/22	09.02.2022
Førevarsling av planforslag for kommunale arealformål	KPU sak 7/22	09.02.2022
Kunngjering av planprogram	Kosaks sak 6/22	19.02.2022
Førevarsling av planforslag for kommunale arealformål	Kosaks sak 6/22	19.02.2022
Utvendig av høyring	KPU sak 46/22	09.05.2022
Påsendelse utvendig og grunneiere	KPU sak 46/22	06.05.2022
Fastsetting av frist	KPU sak 7/23	09.01.2023
1. gongs handsaming	KPU sak 3/23	31.08.2023
Offentleg ettersyn		12.09.2023 - 12.11.2023
		02.09.2023
Utvendig av nye dempet	KPU sak 6/23	07.09.2023
2. gongs handsaming	KPU sak 11/24	10.09.2024
2. gongs offentleg ettersyn		30.10.2023 til 30.12.2024
3. gongs handsaming	KPU sak 4/24	09.01.2024
Ny ettersyn høyring		19.01.2024 til 09.02.2024
4. gongs handsaming	KPU sak 32/24	12.09.2024
5. gongs handsaming	KPU sak 6/25	11.02.2025
Vedtak av høyring		06.06.2025 til 11.08.2025
Stadfesting med Statens vegvesen		26.06.2025
Vedtak i kommunestyret	Kosaks sak 93/25	16.10.2025
Godkjend kart, pdf kart skal vedtatt kartstoff		30.12.2025

Kommunestyret i Ål har i møte den 16.10.2025
sjølvgjeldigvedtatt av kommuneplanen 2023-2035
med tilhøyrande føresegner.

Ål
(ordførar, fornamn)

Sist oppdatert: 04.12.2025
Målestokk: 1:65000
Ekvidistanse: 20 m.
Koordinatsystem: Euref 89 sone 32
Kartprosjekt: FKB, N50, N250
Planen er utarbeidd av Ål kommune

N

REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET HESTHOVDSTØLEN SAMEIGE, ÅL KOMMUNE

A. GENERELT.

1. Den godkjente bebyggelsesplan er vist på kart datert 25.09.91 etter siste korrigering i henhold til Teknisk hovudutval t.sak 111/91.
2. Eit eksemplar av reuleringsføresegnene skal alltid leggast ved kjøpekontraktene.

B BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBUSETNAD.

3. Innanfor byggeområdene for fritidsbusetnad er det regulert inn 25 nye tomter med ca. 1 daa tomt til kvar.
4. I områdene skal det oppførast hytter i 1 etasje i det antall som er påført plankartet. Bebygget grunnflate pr. tomt skal ikkje overstige 125 m². Uthus skal oppførast i same stil som hytta.
5. Den planlagte bebyggelse skal tilpassast bebyggelsen i området med omsyn til takform og materialbruk. Utvendig farge, herunder farge på tak skal godkjennast av teknisk hovudutval.
   Takform skal være saltak med takvinkel 22 - 28 grader, og møneretning skal vera som vist på bebyggelsesplan.
   Som taktekking kan godkjennast materialer med matt overflate innafor jordfargene, men THU vil tilrå bruk av jordtal, ev. bordtekking.
6. Det kan ikkje tillatast oppført gjerde eller flaggstang.
7. Teknisk hovudutval skal ved handsaming av byggemelding ha for auge at bebyggelsen får god form og materialhandsaming. Grunnmur skal vera så låg som det er teknisk forsvarleg.
8. Vatn kan ikkje innleggjast i dei einskilde hyttene før det ligg føre godkjent avløpsplan for heile utbyggingsområdet.

C. LANDBRUK.

9. I dette området er det ikke tillat å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som Landbruksområde.

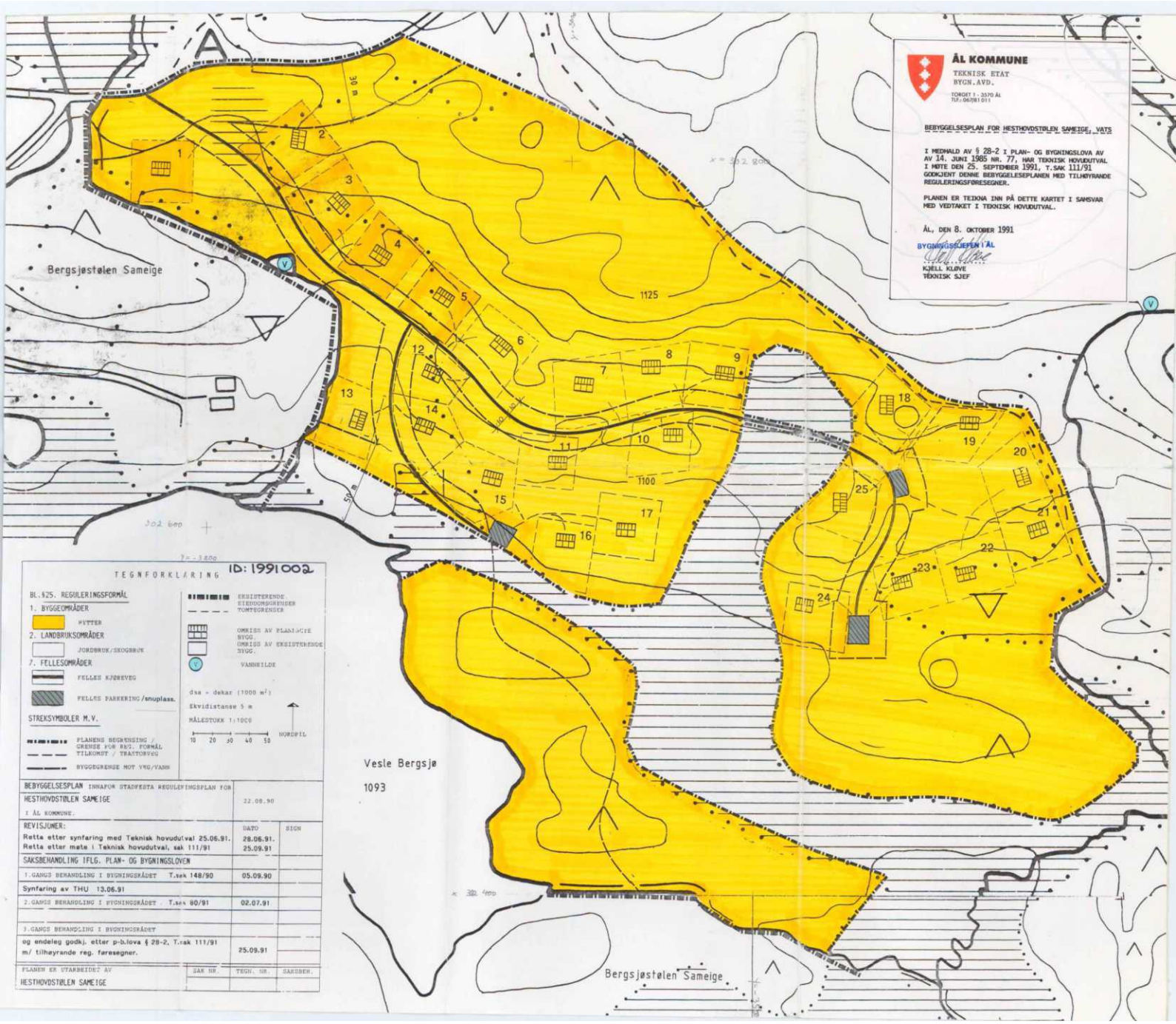
D. FELLES ADKOMST MED PARKERING.

10 Det kan byggjast køyreveg fram til hyttetomtene, men alle terrenginngrep må utførast med største varsemd, og skjæringer/fyllinger må nøye planerast og tilsåast.

E FELLESFØRESEGNER.

11 Mindre vesentlege unnatak fra desse føresegnene kan, når særlege grunnar talar for det, tillatast av Teknisk hovudutval innafor ramma av bygningslova og byggeforskrifter.

BYGNINGSSJEFEN I ÅL
DEN 25.09.91


ÅL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGN.AVD.
TORGET 1 - 3570 ÅL
TLF.: 067/81 011
BEBYGGELSESPLAN FOR HESTHOVDSTØLEN SAMEIGE, VATS
I MEDHALD AV § 28-2 I PLAN- OG BYGNINGSLOVA AV AV 14. JUNI 1985 NR. 77, HAR TEKNISK HOVUDUTVAL I MØTE DEN 25. SEPTEMBER 1991, T.SAK 111/91 GODKJENT DENNE BEBYGGELSESPLANEN MED TILHØYRANDE REGULERINGSFØRESEGNER.
PLANEN ER TEIKNA INN PÅ DETTE KARTET I SAMSVAR MED VEDTAKET I TEKNISK HOVUDUTVAL.
ÅL, DEN 8. OKTOBER 1991
BYGNINGSSJEFEN I ÅL
KJELL KLØVE
TEKNISK SJEF
ID: 1991002
TEGNFORKLARING
BL.§25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
HYTTER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK/SKOGBRUK
7. FELLESOMRÅDER
FELLES KJØREVEG
FELLES PARKERING/snuplass.
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSING / GRENSE FOR REG. FORMÅL
TILKOMST / TRAKTORVEG
BYGGEGRENSE MOT VEG/VANN
EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSER TOMTEGRENSER
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG.
OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG.
VANNKILDE
dsa = dekar (1000 m²)
Ekvidistanse 5 m
MÅLESTOKK 1:1000
10 20 30 40 50
NORDPIL
BEBYGGELSESPLAN INNAFOR STADFESTA REGULERINGSPLAN FOR
HESTHOVDSTØLEN SAMEIGE
I ÅL KOMMUNE.
22.08.90
REVISJONER:
Rette etter synfaring med Teknisk hovudutval 25.06.91. 28.06.91.
Rette etter møte i Teknisk hovudutval, sak 111/91 25.09.91
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
1.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET T.sak 148/90 05.09.90
Synfaring av THU 13.06.91
2.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET T.sak 80/91 02.07.91
3.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
og endeleg godkj. etter p-b.lova § 28-2, T.sak 111/91 m/ tilhøyrande reg. føresegner. 25.09.91
PLANEN ER UTARBEIDET AV
HESTHOVDSTØLEN SAMEIGE
SAK NR.
TEGN. NR.
SAKSBEH.
Bergsjøstølen Sameige
Vesle Bergsjø
1093
Bergsjøstølen Sameige
1125
1100
30 m
50 m
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25

ÅL KOMMUNE

Føresegner og retningsliner

Arealdelen av kommuneplanen 2023 – 2035

Vedteke 16.10.2025 i sak 83/2025



Foto: Even Medhus

Innhald

Føresegner og retningsliner til arealdelen av kommuneplanen 4
§ 1. Generelle føresegner 5
§ 1.1 Rettsverknad av arealdelen av kommuneplanen (pbl § 11-6) 5
§ 1.1.1 Forhold mellom kommuneplan og eldre regulerings- og bebyggelsesplanar (pbl § 1-5) 5
§ 1.2 Plankrav (pbl § 11-9) 5
§ 1.3 Unntak frå plankrav (pbl § 11-10) 5
§ 1.4 Føresetnader for utbygging (pbl § 11-9, nr 6 og 7) 6
§ 1.5 Innhald i utbyggingsavtalar (pbl §§ 11-9, nr. 2, 17-2 og 17-3) 6
§ 1.6 Byggjeforbod langs vassdrag (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 6 og 11-11, nr. 2) 6
§ 1.7 Rekkefølgjeføresegn 7
§ 2. Føresegner til arealføremål 7
§ 2.1 Generelle føresegner 7
§ 2.1.1 Tilgjenge og universell utforming (pbl § 11-9, nr. 5) 7
§ 2.1.2 Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6) 7
§ 2.1.3 Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9, nr. 3) 7
§ 2.1.4 Skilt og reklame (pbl § 11-9, nr. 5) 9
§ 2.1.5 Natur, landskap og blå-grønstruktur (pbl § 11-9, nr. 6) 9
§ 2.1.6 Vassdrag 9
§ 2.1.7 Miljøkvalitet (pbl § 11-9. nr. 6) 9
§2.1.8 Kulturminne og kulturmiljø (pbl § 11-9, nr. 7) 9
§ 2.2 Bygningar og anlegg (pbl § 11-7, nr. 1) 10
§ 2.2.1 Fellesføresegn til bygningar og anlegg 10
§ 2.2.2 Bustadområde B (pbl §§ 11-7, 11-9 og 11-10) 10
§ 2.2.3 Næringsareal NÆ (pbl §§ 11-7, 11-9 og 11-10) 11
§ 2.2.4 Råstoffutvinning RU (pbl § 11-9) 12
§ 2.2.5 Kombinert bygg og anlegg KBA 12
§ 2.2.6 Fritidsbustader FB (pbl § 11-9 og 11-10) 13
§ 2.2.7 Idrettsanlegg IDR (pbl §§ 11-7, nr. 1) 14
§ 2.2.8 Område for fritids- og turistføremål FTU (pbl §§ 11-7 og 11-10) 14
§ 2.2.9 Andre typar bygningar og anlegg ABA (pbl §§ 11-7) 14
§ 2.3 Grønstruktur (pbl 11-7, nr. 3) 15
§ 2.3.1 Friområde FRI 15
§ 2.3.2 Turdrag TD 15
§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl §11-7, nr. 5) 15
§ 2.4.1 Fellesføresegner til landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl §§ 11-9, nr. 6 og 7 og 1111 nr. 4 og 5) 15
§ 2.4.2 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag (LNF) (pbl §§ 11-9, nr. 6 og 11-11, nr. 1) 16

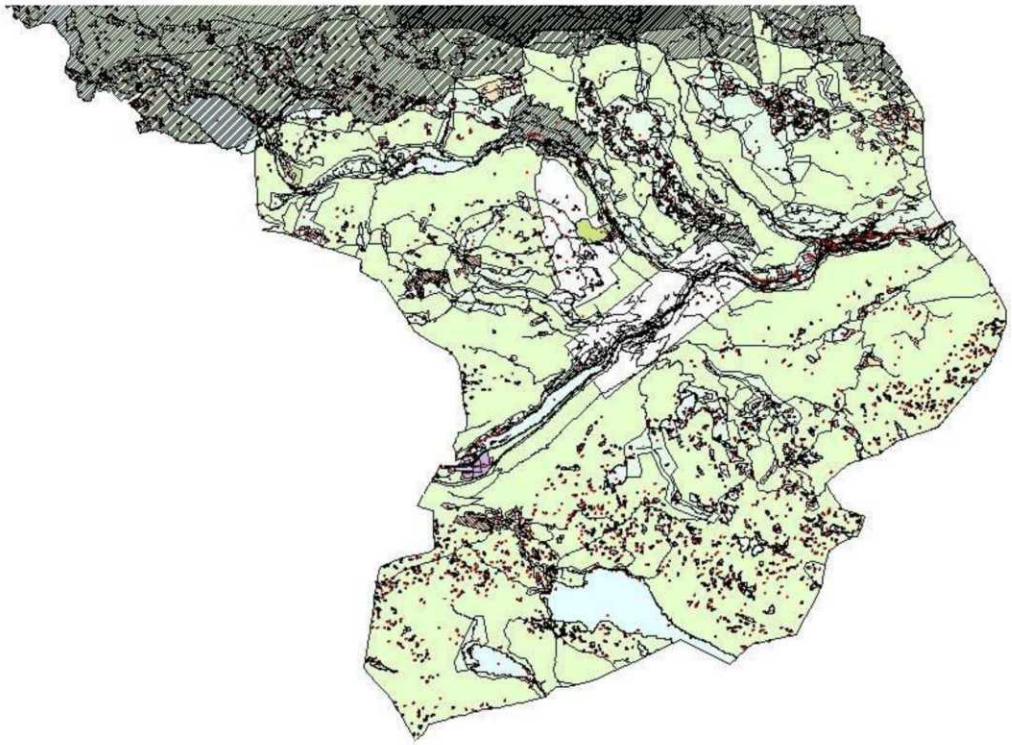
§ 2.4.3 LNF-areal for spreidd utbygging – Eksisterande (LSE) (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 2) .. 16
§ 2.4.4 LNF-areal for spreidde bustader (LSB) og næringsverksemder (LSN) – Framtidig (pbl §§ 11-9, nr. 3, 4, 5 og 6 og 11-11, nr. 2) 17
§ 2.4.5 LNF-areal for spreidde fritidsbustader (LSF A og LSF B) – eksisterande (pbl §§ 11-9, nr. 3, 4, 5 og 6, og 11-11, nr. 2) 17
§ 2.4.6 Jordlova (pbl §§ 11-10, nr. 2 og 11-11, nr. 2) 18
§ 3. Føresegn til omsynssoner (pbl § 11-8) 18
§ 3.1 Faresoner (pbl § 11-8, a) 18
§ 3.1.1 Faresone – Skred (H310) 18
§ 3.1.2 Fareområde – Flaum (H320) 19
§ 3.1.3 Fareområde – Høgspenningsanlegg (H370) 20
§ 3.1.4 Anna fare (H390) 20
§ 3.1.5 Støysone (H210 og H220) 20
§ 3.2 Sikringssoner (pbl § 11-8, a) 20
§ 3.2.1 Sikringssoner for vassverk (H120) 20
§ 3.3 Sone med angitt særlege omsyn (pbl § 11-8, c) 21
§ 3.3.1 Omsyn prioriterte kulturlandskap (H570_1 – H570_4) 21
§ 3.3.2 Leveområde villrein – Nasjonalt villreinområde (H560_1) 22
§ 3.3.3 Leveområde villrein - Randområde (H560_02) 23
§ 3.3.4 Bevaring av naturmiljø (H560_3 – H560_32) 24
§ 3.3.5 Nedslagsfelt vassdrag verna mot kraftutbygging – Vola og Mørkedøla (H560_33) 25
§ 3.4 Sone for bandlegging (pbl § 11-8, d) 25
§ 3.4.1 Bandlegging etter lov om forvaltning av naturens mangfald (H720) 25
§ 3.4.2 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730) 25
§ 3.1.4 Bandlegging etter energilova -høgspenningsanlegg (H740) 26
§ 3.5 Gjennomføringssoner (pbl § 11-8, e) 26
§ 3.5.1 Krav om felles planlegging (H810) 26
§ 4. Informasjonsoversikt 26
§ 4.1 Reguleringsplanar som skal gjelde framfor kommuneplanen 26
§4.2 Byggjeområde frå tidlegare disposisjonsplanar 27

Føresegner og retningsliner til arealdelen av kommuneplanen

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planføresegner og planomtale. Planområdet omfattar heile kommunen med unntak av Sundreområdet (2017) og deler av Primhovda (2006), desse områda har eigne kommunedelplanar. Plankart og tilhøyrande føresegner er juridisk bindande dokument som er heimla i plan- og bygningslova §§ 11-5 til 11-11, og skal leggjast til grunn ved handsaming av planforslag og ved søknader om tiltak.

Arealdelen av kommuneplanen skal vere eit verkemiddel for å gjennomføre dei arealmessige behov og prioriteringane frå kommuneplanens samfunnsdel og overordna føringar for kommunens arealbruk.

Det er også angitt retningsliner og definisjonar som er rettleiande og ikkje juridisk bindande. Dei utfyller føresegnene og angir viktige omsyn og tema for sakshandsaminga. Desse er viste i *kursiv.*



Bilde 1. Planområdet for kommuneplanen. Kvite felt er eigne kommunedelplanar.

§ 1. Generelle føresegner

§ 1.1 Rettsverknad av arealdelen av kommuneplanen (pbl § 11-6)

§ 1.1.1 Forhold mellom kommuneplan og eldre regulerings- og bebyggelsesplanar (pbl § 1-5)

Tidlegare vedtekne regulerings- og bebyggelsesplanar som framleis skal gjelde framfor kommuneplanen er lista opp i § 4.1. Andre reguleringsplanar skal gjelde så lenge dei ikkje er i strid med kommuneplanen. Ved ein eventuell motstrid går kommuneplanens arealdel foran. Kommuneplanens føresegner og retningsliner skal supplere gjeldande regulerings- og bebyggelsesplanar.

Retningsliner:

a) *Motstrid ligg føre når arealplanane har ulikt arealformål, eller har ulike føresegner om same tilhøve/sak.*
b) *Der den eine arealplanen har føresegner om tilhøve som den andre arealplanen ikkje har føresegner om, er det ikkje motstrid, og arealplanane supplerer kvarandre.*
c) *Det er ikkje motstrid når hovudformål i arealdelen av kommuneplanen og arealformål har same hensikt, f.eks. bustader. Dette kan vere når reguleringsplanen viser arealformål som naturleg høyrer saman med hovudformålet, f.eks. grønstruktur, fellesareal til lek og opphald, parkering, interne vegar eller parkbelte/buffersoner i bustadområde eller næringsområde.*

Når kommuneplanen reviderast/rullerast, oppdaterast arealvisninga slik at den gjenspeiler reguleringsplanar vedtatt etter førre rullering. Kommuneplanens oppgåve er å angi hovudtrekk i arealbruken, jf. pbl § 11-5. Kommuneplanen viser hovudformål for slike områder. Og har ikkje til intensjon å overstyre mindre areal med ikkje-dominerande formål. Regulering av vegar, fellesområde, grøntområde, innslag av anna arealbruk enn hovudformålet etc. i reguleringsplan skal gjelde.

§ 1.2 Plankrav (pbl § 11-9)

Innanfor område avsett til utbyggingsføremål kan det ikkje utførast arbeid eller tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 ledd 1 bokstav a, b, d, e, g, k, l og m , samt større endringar på veg, gang- og sykkelvegnettet og stigar før området inngår i reguleringsplan:

- oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav a).
- vesentleg terrenginngrep (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav k).
- anlegg av veg, parkeringsplass (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav l).
- oppretting av ny grunneigedom, ny anleggseigedom eller nytt jordsameige, eller oppretting av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i meir enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikkellova (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav m).
- for bustader og fritidsbustader er det krav til utarbeiding av reguleringsplan frå tre eller fleire einingar.

§ 1.3 Unntak frå plankrav (pbl § 11-10)

Følgjande tiltak er unntatt frå krav om reguleringsplan:

- nybygg, påbygg og tilbygg på eksisterande bustadtomter i område B, LSE, og LSB som vist i tabell 1.

- nybygg, påbygg og tilbygg på eksisterande fritidsbustadtomter i område FB, LSE, LSF A og LSF B som vist i § 2.2.6.3 og § 2.4.5.
- mindre tiltak for friluftsliv
- bygg til landbruksføremål i områda L, LSE, LSB, LSN og LSF.
- oppføring eller endring av byggtekniske installasjonar (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav f).
- innvendige bygningsmessige tiltak, og fasadeendring (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav c).
- plassering av midlertidige bygningar, konstruksjonar eller anlegg som ikkje skal stå i lengre tidsrom enn to år (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav j).
- oppføring av innhegning/gjerde mot veg (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav h).
- plassering av skilt (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav i).
- etablering av kommunaltekniske anlegg (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav f).
- utbetringar, riving og/eller gjenoppbygging av bygningar som ikkje er registrerte som kulturminne- og/eller del av kulturmiljø (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav e).
- unntak frå plankrav og utbygging av LNF-område er berre tillate utanom omsynssoner for flaum- og skredfare.
- oppretting av grunneigedom i område avsett til LSB jf. §§ 2.4.4.

§ 1.4 Føresetnader for utbygging (pbl § 11-9, nr 6 og 7)

Utbygging skal ikkje kome i konflikt med viktige landbruksområde, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde og område som er viktig for allmenn friluftsliv og ferdsel. I spesielle bygningsmiljø og naturområde skal utbygginga tilpassast eksisterande bygningsmiljø og ikkje leggjast visuelt eksponert.

§ 1.5 Innhald i utbyggingsavtalar (pbl §§ 11-9, nr. 2, 17-2 og 17-3)

Kommunen sine forventningar til å inngå utbyggingsavtale gjeld for heile kommunen når ein eller fleire føresetnader om å inngå avtale er til stades.

Utbyggingsavtale skal vurderast for utbygging i samsvar med vedteken arealplan med tilhøyrande føresegner som føreset bygging/oppgradering av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg. Med offentlege anlegg er det meint anlegg/tiltak som er offentleg regulerte formål i arealplan og som følgje av føresegner til plan, t.d. trafikkanlegg, grøntanlegg, herunder og stigar og løyper. Offentleg anlegg omfattar òg leidningar for vatn, avløp og liknande.

Hovudprinsippet for kostnadsdeling er at dei einskilde utbyggingsområda sjølv skal bere alle kostnadane med tilrettelegging av teknisk og «grøn» infrastruktur.

§ 1.6 Byggjeforbod langs vassdrag (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 6 og 11-11, nr. 2)

I område målt 100 meter frå strandlina (målt i horisontalplanet og ved gjennomsnittleg flaumvasstand) langs vatn over 100 daa, og vassdraga Sundåni, Kulu, Ridøla, Kvinda, Sireåne, Heståne, Løkbekken, Lya, Votna og Hallingdalselva, kan det ikkje byggjast eller setjast i verk nye tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, d, j, k, l og m og masseuttak knytt til landbruk før arbeidet er i samsvar med godkjent reguleringsplan. Det er unntak for driftsbygningar i landbruket og VA-anlegg under bakken. For bekkar og mindre elver merka på plankartet er grensa 50 meter. I eit 10- metersbelte langs vasskanten skal det vere vegetasjon, jf. lov om

vassdrag og grunnvatn.

For utbyggingsføremål er det byggjeforbod inntil 50 meter frå vassdrag ved gjennomsnittleg vasstand. Det er unntak dersom det ligg føre godkjent reguleringsplan som syner anna bruk eller ved tilrettelegging for friluftsliv for alle.
Det er unntak for mindre bygningar for friluftsliv for alle. Dette skal eventuelt oppførast slik at ikkje tilgangen til vassdraget vert hindra.

Det skal ikkje skal gjennomførast tiltak som kan medføre at miljømåla i vassforvaltningsplanane ikkje nås.

Retningsliner:

Dispensasjon for utviding av eksisterande bustader, næringsbygg og fritidsbustader kan vurderast dersom allmenta si tilgang til strandsona ikkje blir redusert, jf. pbl. § 11-11 nr.5. Tilbygget skal ikkje kome nærmare vassdrag enn eksisterande bygning. Det er og eit krav at bygging av bygningar/anlegg ikkje skal kome i konflikt med viktige landbruksområde, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde eller viktige frilufts- og ferdselsområde.

§ 1.7 Rekkefølgjeføresegn

Innanfor område sett av til bygningar og anlegg med underformål, kan det ikkje byggjast før vatn, avløp, sløkkevatn og energiforsyning, samt vegnett er etablert fram til byggetomt.

For bustader i B50 skal gang- og sykkelveg mellom Torpo næringsområde og Torpo kyrkje vere bygd før igangsettingsløyve kan gis for første bustad.

Særskilde rekkjefølgjekrav står under kvart arealføremål.

§ 2. Føresegner til arealføremål

§ 2.1 Generelle føresegner

§ 2.1.1 Tilgjenge og universell utforming (pbl § 11-9, nr. 5)

Bygningar og utomhusområde som skal vere tilgjengeleg for allmenta skal sikrast tilgjenge for alle brukargrupper, jf. krav i lov om forbod mot diskriminering på grunn av nedsett funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelegheitslova), teknisk forskrift og gjeldande rettleiarar.

§ 2.1.2 Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6)

I alle plan- og byggesaker skal det bli gjort greie for og gitt ei vurdering av tiltaket sin estetikk (arkitektur, materialbruk og landskapstilpassing). Dette gjeld tiltaket både i høve til seg sjølv og i høve til bygde og naturlege omgjevnader. Det skal illustrerast/bli gjort greie for både nærverknad og fjernverknad.

§ 2.1.3 Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9, nr. 3)

Utbygging av teknisk infrastruktur som veg, vatn og avløp og sløkkevatn innanfor planområdet skal skje i samsvar med tekniske detaljplanar godkjent av det til ein kvar tid ansvarlege fagorgan i kommunen. Kommunale samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal tilfredsstille dei krav som til ei kvar tid følgjer av kommunale normer.

Vassforsyning og avløp (pbl § 11-9, nr. 3)

Kommunen sin vatn- og avløpsnorm (VA-norm) skal leggast til grunn ved all utbygging.

Der det er etablert offentleg vass- og avløpsleidning skal både noverande og framtidige bygg knytast til offentleg anlegg. Kravet gjeld i samsvar med § 30-6 i plan- og bygningslova òg for fritidsbygg og fritidsleilegheiter.
Det skal saman med detaljreguleringsplan følgje VA-rammeplan (heilskapleg kartlegging og vurdering av vatn, avløp, sløkkevatn og overvatn) der det skal gå fram korleis vassforsyning, avløp og overvatn skal løysast.

I spreidd utbygde område skal det utarbeidast vatn- og avløpsplan; (1) som følgjer detaljreguleringsplan eller (2) søknad om gjennomføring av tiltak der det ikkje er krav om reguleringsplan.

I spreidd utbygde område der det er etablert vatn- og avløpsanlegg, skal nye fritidsbygg og bustader knyte seg til eksisterande felles private avløpsanlegg, jf. pbl § 27-3. Dersom slik tilknyting ikkje er mogleg kan det utgreiast etablering av separat avløpsanlegg. Resipientvurdering skal vere ein del av utgreiingane.

Ål kommune skal ta over all VA infrastruktur med unntak av stikkleidningar til kvar enkelt tomt.

Overvatn

Overvatn skal helst bli teke hand om lokalt og opent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøying i grunnen og til opne vassvegar, eller på anna måte bli utnytta som ressurs, slik at vatnet sitt naturlege kretsløp blir sikra og slik at ein utnyttar naturen si eige evne til reinsing. Før overvatn blir leia inn på lukka overvassnett eller til opne bekkar, skal det utgreiast og dokumenterast tilstrekkeleg kapasitet (maks. vassføring) i leidningsnettet og bekkeløp heilt fram til elva eller vatnet, slik at ein unngår flaumskade. Vidare skal det dokumenterast at vatn som leier til leidningsnett og resipient skal vere av god kvalitet. Handtering av overvatn og vegetasjon skal inngå som ein del av illustrasjonsplan og utomhusplan.

Energi – fjernvarme (pbl § 11-9, nr. 3)

Ved utbygging av bustader, fritidsbustader, fritids- og næringsføremål og turistføremål, jf. pbl § 11-7 nr. 1, skal det leggast til rette for energiforsyning ved vassboren varme eller alternativ energikjelde (jordvarme, bioenergi (t.d. vedovn ol.), vindkraft og solenergi).

Avkøyringar frå riks- og fylkesvegar

Spreidd utbygging må ikkje kome i konflikt med vedteken fylkesdelplan for byggegrenser og avkøyrsler langs riksvegnettet.

Byggegrenser til veg og bane

Retningsliner:

Dersom ikkje anna kjem fram av godkjent reguleringsplan er det 30 m byggjegrense til jernbanen.
Dersom ikkje godkjent reguleringsplan syner noko anna følgjer byggjegrense til riksveg gjennom planområdet «Fylkesdelplan for avkøyrslar og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud, del II.».
For kommunal- og fylkesveg gjeld byggegrense på 15 meter.

Gangvegar
Gangvegar på strekningar langs Nordbygdvegen skal følgje Nordbygdvegen.

§ 2.1.4 Skilt og reklame (pbl § 11-9, nr. 5)
Ved etablering av nye næringsbygg eller bruksendring til slik føremål skal all skilting og reklame skildrast i skiltplan som skal leggjast fram for kommunen for godkjenning.

§ 2.1.5 Natur, landskap og blå-grønstruktur (pbl § 11-9, nr. 6)
Ved handsaming av plan- og byggesaker skal det leggjast vekt på bevaring av kulturlandskapet, strandsoner og landskapssilhuettar. Viktige naturtypar eller naturområde, stigar, skiløyper og andre viktige ferdselsårer skal ivaretakast gjennom detaljregulering.

§ 2.1.6 Vassdrag
Opne strekningar av elver, bekkar, vatn og dammar skal oppretthaldast. Nye bekkelukkingar er ikkje tillate. Ved alle planar og tiltak som rører ved lukka bekkar skal gjenopning vurderast. Nødvendige stikkrenner i samband med samferdselsanlegg er tillate.

§ 2.1.7 Miljøkvalitet (pbl § 11-9. nr. 6)

Miljøvenleg materialbruk
Nye bygningar skal byggjast på ein klima- og miljøvennleg måte.

Støy
Klima- og miljødepartementets retningsliner for støy i arealplanlegging (T-1442) skal leggjast til grunn ved områderegulering/detaljregulering etter pbl § 12-1 og tiltak etter pbl § 20-1.

§2.1.8 Kulturminne og kulturmiljø (pbl § 11-9, nr. 7)

Automatisk freda kulturminne
Alle kulturminne, inkludert bygningar og anlegg, eldre enn 1537 og erklærte ståande byggverk frå perioden 1537-1649 er automatisk freda og skal forvaltast etter kulturminnelova.

Dersom det i samband med anleggstiltak eller anna verksemd i planområdet kjem fram automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminne eller sikringsona deira på 5 meter. Kulturminnevernmynde i Viken fylkeskommune skal varslast jf. kulturminnelova §8.

Område der det ikkje er vidare plankrav må likevel handsamast etter føresegnene i kulturminnelova. Regionalt kulturminnevernmynde må ved tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminne, som nemnt i Kml. §3 første ledd, tidlegast mogleg få saka til uttale. Ved konflikt mellom tiltak og automatisk freda kulturminne kan det søkjast om dispensasjon frå verneføresegnene, jamfør §8.
Kulturminnevernmyndet avgjer då om og i tilfelle på kva måte tiltaket kan setjast i verk.

Omsyn til bevaring av eksisterande bygningar og kulturmiljø
Ein skal vurdere om kulturminne, historiske bygningsmiljø, samt vegetasjon og landskap med

kulturhistorisk verdi skal takast vare på. Plassering og utforming av nye tiltak skal tilpassast kulturmiljøet/kulturminnet det blir ein del av.

Retningsliner:

Ved tiltak på verneverdige bygningar skal det leggjast særleg vekt på å ta vare på bygningen sin karakter og særtrekk. Ved istandsetting av verneverdige bygningar skal opphavelege eksteriørmessige detaljer bevarast i så stor grad som mogleg. Opphavelege bygningsdelar bør i størst mogleg grad restaurerast framfor heil utskifting.
Kommunen skal sende søknad om riving eller vesentleg endring av ikkje freda byggverk eller anlegg oppført før 1850 til Viken fylkeskommune seinast fire veker før søknaden skal avgjerast, jf. kml § 25.

§ 2.2 Bygningar og anlegg (pbl § 11-7, nr. 1)

§ 2.2.1 Fellesføresegn til bygningar og anlegg

Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6)

Ved planlegging, arbeid og tiltak i byggeområde skal det leggjast vekt på at byggeområde skal utformast slik at det underordnar seg landskapet og at bygningar vert godt plasserte i terrenget.

a) Materialbruk, form, takvinkel og farge skal harmonere med omkringliggjande bygningar.
b) Bygningar skal tilpassast terrenget med minst mogleg skjering og fylling.
c) Møneretning/lengderetning på bygningar skal følgje terrenget.
d) Det er krav om situasjonsplan i målestokk 1:500.
e) Utvendige lyskjelder skal vere skjerma og ikkje ha lysspreiing oppover og utover.

Hogst og vesentlege terrenginngrep

I område som er avsett til utbyggingsføremål og ikkje bygd, skal det ikkje gjerast inngrep som flatehogst, graving eller anna vesentlege inngrep i terrenget.

§ 2.2.2 Bustadområde B (pbl §§ 11-7, 11-9 og 11-10)

§ 2.2.2.1 Utnytting og utforming (pbl § 11-9, nr. 5)

Dersom ikkje godkjent reguleringsplan syner noko anna, gjeld nøkkelinformasjon i tabell 1. Tabell 1 syner tillate bustadtype og anna nøkkelinformasjon pr. tomt innanfor dei ulike bustadområda.

a) Utnyttingsgraden omfattar grunnflata av alle bygningar inklusiv areal til parkering på den einskilde tomt.
b) Bustadtomter med hellingsgrad brattare enn 1:4 skal oppførast med sokkeletasje.
c) Det er opning for oppføring av solceller på tak/bygning.
d) Grad av utnytting for einebustader:

Tabell 1. Grad av utnytting for einebustader.

Tema/tomtestorleik	Bustadtomter		
	< 1,5 daa tomt	1,5 – 3,0 daa tomt	> 3,0 daa tomt
Maks. utnyttingsgrad % BYA	30	20	10
Maks. storleik bustad m^2 BYA	200	250	250
Maks. storleik uthus* m^2 BYA	50	50	50

Maks. tal uthus*	2	-	-
Maks. mønehøgde (m)	7,5	7,5	7,5
Maks. fyllingshøgde (m)	1,5	1,5	1,5
Krav til parkeringsplass (18 m^2 pr. stykk)	2	2	2

*Garasje inngår i definisjonen av uthus.

e) Bustadområde B50, B51 og B52 kan og etablerast med fleirmannsbustader, tomannsbustader og leilegheiter:

Tabell 2. Grad av utnytting for fleirmannsbustad, tomannsbustad og leilegheiter.

Tema/tomtestorleik			
	Fleirmannsbustad	Tomannsbustad	Leilegheiter
Maks. utnyttingsgrad % BYA	40	20	40
Maks. storleik uthus* m^2 BYA	50	50	50
Maks. mønehøgde (m)	7,5	7,5	9
Maks. fyllingshøgde (m)	1,5	1,5	1,5
Krav til parkeringsplass (18 m^2 pr. stykk) pr. bueining.	2	2	2

*Garasje inngår i definisjonen av uthus.

§ 2.2.2.3 Trafikksikker skuleveg (pbl § 11-9, nr. 3)

Det skal vere sikra trafikksikker skuleveg mellom bustad og skule, dvs. offentleg trasé som kan brøytast, før utbygging av nye bustadområde.

§ 2.2.2.4 Leike- og opphaldsareal (pbl § 11-9, nr. 5)

a) I eksisterande og nye byggjeområde for bustader skal det leggjast til rette for at alle bustader har friområde og leikeplassar eigna for ulike aldersgrupper:
   - Sandleikeplass for born i alderen 2-6 år med eit areal på minimum 50 m^2. Plassen skal liggje maksimum 50 m frå bustaden og i synsavstand.
   - Nærleikeplass for born i alderen 5-13 år med ein storleik på minimum 1,5 daa og avstand maksimum 150 m.
   - Strøkleikeplass for born frå 10 år og eldre på minimum 5 daa og avstand maksimum 500 m. Strøkleikeplassen skal vere eigna for leik både sumar og vinter.

b) Bustadområde B30 og B52 skal ha felles leikeplass for små born innanfor fellesområdet. Ved byggjesøknad skal ein utomhusplan liggje ved som syner grønstruktur for tomta, medrekna leikeplass.

§ 2.2.3 Næringsareal NÆ (pbl §§ 11-7, 11-9 og 11-10)

På areal for næringsverksemd kan nyetableringar eller vesentlege utvidingar av eksisterande

anlegg, ikkje skje før området inngår i godkjent reguleringsplan.

§ 2.2.3.1 Fysisk utforming næringsareal (pbl §§ 11-9, nr. 5 og § 11-10, nr. 2)

a) Område NÆ50 er avsett for arealkrevjande næringar/industri.
b) Område KBA50 er avsett til kombinert næring/bustad.
c) Område NÆ02-NÆ06 er avsett for arealkrevjande næringar/industri.
d) Løysing for sløkkevatn skal avklarast i reguleringsplan.
e) Det er opning for å ta ut massar innanfor område NÆ51.

§ 2.2.3.2 Miljøomsyn (pbl §11-9, nr. 6)

Reguleringsplan skal sikre at nærmiljøet med omsyn til skjermvegetasjon, støy, støv og transport vert tilfredsstillande.

§ 2.2.3.3 Midlertidige og flyttbare anlegg (pbl § 11-9, nr.6)

Vilkår for plassering av flyttbare konstruksjonar og anlegg:

a) Plassering av utandørs lagring, biloppstilling, maskinoppstilling ol. krev godkjent situasjonsplan vedteke av sektorutval for teknisk, næring og ressurs.

§ 2.2.3.4 Rekkefølgjekrav

Før områda NÆ03-NÆ06 kan tas i bruk, må krysset med riksveg 7 utbetrast til eit fullkanalisert kryss i tråd med krav i vegnormalane.

Vegen mellom S1 og V2 i Reguleringsplan Kleivi Næringspark, planID 2006020, forblir fysisk stengt.

Åtkomst til NÆ50 og ABA50 etablerast som fullkanaliserte T-kryss. Åtkomstane kan etablerast kvar for seg, men samla som eit fullkanalisert forskjøvet T-kryss. Åtkomst til kvart av områda skal vere etablert før områda blir tatt i bruk. Flytting av åtkomst, sanering av åtkomstar og driftsåtkomstar på riksvegstrekninga skal gjennomførast samstundes som etablering av dei nye kryssa.

§ 2.2.4 Råstoffutvinning RU (pbl § 11-9)

Omfattar myrjorduttak, masseuttak og massemottak. Ved etablering av nye, og utviding av eksisterande myrjorduttak, masseuttak og massemottak skal det utarbeidast reguleringsplan. I samband med planarbeidet skal det utarbeidast ei trafikkutgreiing som dokumenterer at det er mogleg å etablere ein trafikksikker tilkomst til utbyggingsområdet.

Ved ein eventuell utviding av masseuttaket i reguleringsplan for Torpo industriområde og masseuttak planID 2009006 skal det gjerast ein ny støyutgreiing av området.

§ 2.2.5 Kombinert bygg og anlegg KBA

Omfattar område KBA 50 – Lien. Området er avsett til kombinasjonsføremål næring/bustad. Dyrka mark innanfor område KBA 50 skal ikkje byggjast ned, men ivaretakast i utviklinga av området.

§ 2.2.6 Fritidsbustader FB (pbl § 11-9 og 11-10)

§ 2.2.6.1 Unnatak frå plankrav (pbl § 11-10, nr. 1)

Det er unnatak frå plankravet for tomter som er godkjende i disposisjonsplanar. Disposisjonsplanane går ut som eigen plan, men tomtene er avsett som eksisterande byggjeområde. Oversikt over ledige tomter finst i tabell 6. Aktuelle tomter må liggje inntil andre hytter, maksimalt 100 m frå eksisterande veg, ikkje liggje visuelt eksponert eller i omsynssone for flaum- og skredfare. Det er vidare eit krav om at utbygging på desse tomtene ikkje skal kome i konflikt med viktige landbruksområde, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde og område som er viktig for allmenn friluftsliv og ferdsel. Dette skal dokumenterast.

For ledige tomter godkjent i Breie hyttefelt (disp.plan 17) og Stavestølen hyttefelt (disp.plan 20) er det krav om ny reguleringsplan.

§ 2.2.6.2 Rekkefølgjekrav (pbl § 11-9, nr. 4)

Før godkjenning av reguleringsplan for området F3-3 - Knutstølhovda skal skiløype vere sikra i annan trasé enn vegen til området.

§ 2.2.6.3 Utforming og plassering av bygningar og anlegg (pbl §§ 11-9, nr. 6 og 11-10, nr. 1)

Om ikkje eigne føresegner er vedtekne gjennom godkjent områderegulering eller detaljregulering, skal føresegnene i § 2.2.6.3 nyttast ved nybygg på eksisterande tomter og tilbygg til eksisterande bygg.

a) Det kan byggjast ei bueining (eitt kjøkken) pr. tomt. Kvar tomt kan ha inntil tre bygg, dvs. eitt fritidshus, eitt anneks og eitt uthus.
b) Utnyttingsgraden i område som skal nyregulerast kan vere maksimalt 236 m^2 BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 150 m^2. Annekset kan ikkje vere større enn 30 m^2. Uthus kan vere på inntil 50 m^2. Det er krav om to parkeringsplassar à 18 m^2 pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og anneks skal vere maks. 3 meter. Mønehøgda kan vere inntil 6,0 meter.
c) Utnyttingsgraden i område utan reguleringsplan er maksimalt 206 m^2 BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 120 m^2. Annekset kan ikkje vere større enn 30 m^2. Uthus kan vere på inntil 50 m^2. Det er krav om to parkeringsplassar à 18 m^2 pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og anneks skal vere maks. 3 meter. Mønehøgda kan vere inntil 5.0 meter.
d) For desse områda er det eigne byggjeføresegner, jf. disposisjonsplan: Grønli hyttefelt (plan 11), Fjellstølen hyttefelt (plan 36). Desse punkta skal gjelde før dei generelle punkta i 2.2.4.3.
e) Grønli: På kvar tomt skal det berre byggast eitt fritidshus. Det kan i tillegg byggast eitt uthus på inntil 15 m^2. Tak skal vere saltak med takvinkel frå 15 til 28°. Tak skal tekkjast med torv, mørk skifer, svart papp eller impregnerte bord. Grunnmur skal vere maks. 45 cm høg. Alle bygningar skal byggast i reine trekonstruksjonar, utvendige fargetonar skal vere brunsvarte. Det kan gjerdast opptil 100 m^2 rundt hytta.
f) Fjellstølen: På kvar tomt skal det berre byggast eitt fritidshus. Tak skal vere saltak med takvinkel frå 15 til 22°. Tak skal tekkjast med torv, mørk

skifer, svart papp eller impregnerte bord. Grunnmur skal vere maks. 45 cm høg. Alle bygningar skal byggast i reine trekonstruksjonar, utvendige fargetonar skal vere brunsvarte. Hytta skal ikkje gjerdast inn.

g) Bygningar skal leggjast i balanse mellom skjering og fylling. Fylling skal ikkje overstige 1,0 meter og kan ikkje strekkje seg lenger enn 2,5 meter frå yttervegg
h) Mønehøgde, takvinkel, form og materialbruk skal samsvare med omkringliggande bygg. Nye område kan planleggjast med samtidsarkitektur. Som hovudregel skal det nyttast naturmateriale og mørke jordfargar i fasadar.
i) Glasruter og glasareal skal ikkje utgjere meir enn 30 % av den enkelte fasade sitt veggareal. Taktekking skal vere torv, skifer, tre eller skiferliknande takpapp.
j) Det er ikkje tillate med flaggstong, spir eller klokketårn.
k) Det er tillate å gjerde inn inntil 400 m^2 av tomta, inklusiv bygga, under føresetnad av at det vert nytta sauesikkert gjerde. Grind skal svinge utover.
l) Det kan framførast infrastruktur som veg, straum, vatn, avløp osb. Det er ein føresetnad at det vert planlagt og utført med tanke på minst mogleg terrenginngrep og hogst av skog.
m) For områda F3-1 – Nysetlia og F3-2 – Venehovda skal det takast særleg omsyn til beiteressursane i området ved plassering av byggjeområda i detalj.

§ 2.2.7 Idrettsanlegg IDR (pbl §§ 11-7, nr. 1)

Omfattar større anlegg som skisenter, skytebane, idrettsstadion og liknande. Innanfor området kan det oppførast bygg og anlegg som har tilknyting til bruken av området som idrettsanlegg.

Område satt av til idrettsanlegg i Ål skisenter skal nyttast til alpinformål om vinteren og landbruk om sommaren. Nye bygg innanfor Ål skisenter må ikkje kome i konflikt med drift av alpinanlegget eller landbruksdrift. Jordlovas §§ 9 og 12 skal framleis gjelde for areal satt av til idrettsanlegg i Ål skisenter.

§ 2.2.8 Område for fritids- og turistføremål FTU (pbl §§ 11-7 og 11-10)

Eksisterande campingplassar kan utviklast i tråd med dagens bruk, dvs. mindre hytter inntil 25 m^2.
Thermotelt er tillate.
Det er opning for oppføring av ei tretopphytte med maksimalt to utleigeeiningar i område FTU30.
Det er opning for ein tenestebustad i område FTU20.
Bustaden skal oppførast lågt i terrenget, med så lite terrenginngrep som mogleg
På FTU40 er det opning for å etablere utleigeeiningar, det er krav om reguleringsplan for ny einingar.

§ 2.2.9 Andre typar bygningar og anlegg ABA (pbl §§ 11-7)

Omfattar kommunaltekniske anlegg.

§ 2.3 Grønstruktur (pbl 11-7, nr. 3)

§ 2.3.1 Friområde FRI

Det kan leggjast til rette for allmenn tilgjenge, også innanfor 100-metersbeltet. Det kan tillatast etablering av aktivitetstilbod med lite inngrep i naturen. Tur- og sykkelstigar kan etablerast på ein skånsam måte. Oppføring av offentleg tilgjengeleg toalettbygg er tillate.

§ 2.3.2 Turdrag TD

Innanfor område avsett til turdrag er det det opning for å etablere turstigar på ein skånsam måte.

§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl §11-7, nr. 5)

§ 2.4.1 Fellesføresegner til landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl §§ 11-9, nr. 6 og 7 og 1111 nr. 4 og 5)

Det vert ikkje gjeve løyve til oppføring av bygningar på dyrka mark. Etablering av ny veg eller utviding av eksisterande veg fram til fritidsbustad vert ikkje tillate. Ved tiltak i LNF-område skal det sikrast at følgjande krav vert oppfylte:

a) Det skal takast omsyn til estetiske forhold. Tiltak skal tilpassast landskapet og byggeskikken i området.
b) Tiltak må ikkje forringe viktige område for biologisk mangfald, kulturminne/kulturmiljø, friluftsliv, viktige landskapselement (vatn, elver, høgdedrag).
c) Framtidige tiltak skal ikkje plasserast i konflikt med truga naturtypar, truga artar, eller naturmangfald av verdi. Det gjeld registreringar av raudlisteartar og naturområde med verdi A, B og C etter Miljødirektoratets handbok 13, samt økologisk kvalitet med svært høg, høg og moderat kvalitet etter Miljødirektoratets instruks (MI).
d) Framtidige tiltak skal ikkje plasserast i konflikt med viktige kulturminne/kulturmiljø. Kommunen kan stille krav til fagleg utgreiing ved behov (sjå § 2.1.8).
e) Det er ikkje tillate med oppretting av nye bustader, næringsbygg eller fritidsbygg innanfor omsynssoner for flaum- og skredfare.
f) Utvendige lyskjelder skal vere skjerma, ha rørslesensor, og ikkje ha lysspreiing oppover og utover.
g) §§ 9 og 12 i jordlova skal framleis gjelde.

I område nytta til friluftsliv og rekreasjon er det tillate å leggje til rette for allmenn tilgjenge. Turstigar og sykkelstigar kan etablerast på skånsam måte, også innanfor 100-metersbeltet til vassdrag. Sjå § 1.6.

Retningsliner:

Det skal førast ein streng dispensasjonspraksis i alle LNF-område som er omfatta av arealplanen for å ivareta dyrka mark, naturmangfald og friluftsområde.

Ved handsaming av dispensasjonssøknad om tiltak på bustadeigedomar i LNF-områda skal samla utbygging på bustadtomter ikkje overstige 25 % BYA.

Ved søknad om deling av landbrukseigedom der føremålet er å dele tunet frå resten av landbrukseigedomen kan kommunen stille krav om regulering av attverande tun.

§ 2.4.2 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag (LNF) (pbl §§ 11-9, nr. 6 og 11-11, nr. 1)

Omfattar ordinære LNF-område med bygg og tiltak knytt til landbruksverksemd. For denne type tiltak gjeld følgjande avgrensingar:

a) Det er ikkje tillate å føre opp nye bustader, fritidsbustader eller dele frå areal til slike føremål.
b) Nye gardstilknytta bygningar og anlegg skal i hovudsak plasserast i tilknyting til eksisterande tun og bygg.
c) Dersom det gis løyve til bygging av kårbustad på ein landbrukseigedom skal denne tilpassast dei andre bygga på tunet.
d) Tiltak må ikkje kome i konflikt med dyrka mark eller på anna måte føre til konflikt mellom bustadføremål og landbruksføremål.
e) Masseuttak til eige bruk på garden er tillate (vegvedlikehald og liknande). Inngrep i terrenget i samband med opparbeiding og utbetring av vegar og liknande skal utførast på ein skånsam måte. Vegar skal tilpassast terrenget og vegetasjonen, slik at vegskjeringar og fyllingar blir avgrensa mest mogleg.

Sjå også § 2.4.1 Fellesføresegn for LNF.

Retningsliner:

a) Eksisterande bustader kan utviklast etter tabell 1.

b) Samla utnytting for eksisterande fritidsbustader i LNF er 206 m². Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 120 m². Annekset kan ikkje vere større enn 30 m². Uthus kan vere på inntil 50 m². Det er krav om to parkeringsplassar à 18 m² pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og anneks skal vere maks. 3 meter. Elles gjeld føresegn i § 2.2.6.3.

§ 2.4.3 LNF-areal for spreidd utbygging – Eksisterande (LSE) (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Omfattar LNF-område (LSE) med eksisterande spreidde bustader, næringsverksemder og fritidsbustader. Innanfor LSE er det ikkje tillate å bygge nye næringsbygg, fritidsbygg eller bustader.
Det kan gis løyve til tiltak på eksisterande næringsverksemder, bustader og fritidsbustader innanfor følgjande rammer:

a) Bustadtomter i LSE kan utviklast etter tabell 1.
b) I område for spreidd utbygging LSE kan ny kårbustad på landbrukseigedom byggjast dersom det er driftsmessige årsaker til dette. Eigedomen kan ikkje ha meir enn eitt bustadhus frå før, jf. pbl § 11-11.
c) Samla utnytting for fritidseigedom i LSE er 206 m². Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 120 m². Annekset kan ikkje vere større enn 30 m². Uthus kan vere på inntil 50 m². Det er krav om to parkeringsplassar à 18 m² pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og anneks skal vere maks. 3 meter. Elles gjeld

føresegn i § 2.2.6.3.

d) Tiltaket skal ikkje vere høgare enn eksisterande bygningsmasse.

Sjå også § 2.4.1Fellesføresegn for LNF.

§ 2.4.4 LNF-areal for spreidde bustader (LSB) og næringsverksemder (LSN) – Framtidig (pbl §§ 11-9, nr. 3, 4, 5 og 6 og 11-11, nr. 2)

Omfattar LNF-område der det tillate å etablere nye spreidde bustader (LSB) og næringsverksemder (LSN). Innanfor LSB og LSN er det ikkje tillate å byggje nye fritidsbustader.

a) I område med opning for spreidd bustadbygging skal bustadhuset byggjast etter tabell 1. Det er opning for fleire bygg, men desse skal saman med bustadhuset plasserast som eit tun.
b) Tabell 3 syner maksimalt samla tal på framtidige bustader innanfor kvart enkelt LSB felt.
c) Tomtestorleik for LSB skal vere mellom 1,5 – 5 daa.
d) Det skal vere innhenta avkøyringsløyve frå vegmynde.
e) Tilkomst skal ha maksimum stigning som skogsbilveg klasse 3.
f) Nye spreidde bustader skal ikkje kome i konflikt med eksisterande etablerte stigar. Det er opning for at stigane kan leggjast om der dette er føremålstenleg.
g) Nye bustader i nedbørsfeltet til Votna skal kople seg på kommunalt avløpsnett.
h) Tilknyting til tilfredsstillande vatn- og avløpsanlegg skal dokumenterast ved byggesøknad.
i) Tiltak innanfor desse sonene skal sendast kulturminnemynde for uttale før løyve kan gis, jf. kulturminnelova § 8.

Tabell 3. Maksimalt samla tal på framtidige bustadtomter innanfor felt LSB10-LSB52

Felt	Gbnr.	Tal nye bustadtomter
LSB10 – Øvre Ål	115/30/1 til 115/30/7	6
LSB21 – Vats	77/3	3
LSB41 – Votndalen	57/1, 57/7 og 57/4	4
LSB42 – Votndalen	57/7 og 32/6	4
LSB45 – Votndalen	48/2	1
LSB52 – Oppheim	21/15, 14/1, 21/1	2
LSB54 – Kringlevegen	10/14	2
SUM		22

§ 2.4.5 LNF-areal for spreidde fritidsbustader (LSF A og LSF B) – eksisterande (pbl §§ 11-9, nr. 3, 4, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

§ 2.4.5.1 Nye bygg og anlegg (pbl §11-11, nr.2)

I områda LSF A og LSF B er det ikkje tillate med bygging av nye einingar for fritidshus, bustader, turistanlegg eller næringsområde eller frådeling av tomter til dette.

§ 2.4.5.2 Unnatak for eksisterande frådelte hyttetomter i LSF B (pbl §11-11, nr. 2)

Unnatak frå § 2.4.5.1 er at det kan byggjast på tidlegare frådelte tomter (tomter godkjent etter 1.1.1980) i B områda gjennom handsaming av enkeltvise søknader, jf. §11-11 nr.2. Aktuelle tomter må liggje inntil andre hytter, maksimalt 100 m frå eksisterande veg og ikkje liggje visuelt

eksponert eller i omsynssone for flaum- og skredfare. Det er vidare eit krav om at utbygging på desse tomtene ikkje skal kome i konflikt med viktige landbruksområde, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde og område som er viktig for allmenn friluftsliv og ferdsel. Dette skal dokumenterast. Det kan maksimalt tillatast utbygd 25 tomter i B områda samla.

§ 2.4.5.3 Andre bygge- og anleggstiltak i LSF B (pbl §11-9, nr. 1)

I tilknyting til veg eller byggjeområde for fritidshus kan det etablerast masseuttak/massedeponi for lokale byggjeområde etter godkjent reguleringsplan.

§ 2.4.5.4 Omfang, plassering og utforming av fritidsbygg i LSF B (pbl §11-11, nr.2)

Eksisterande bygg og godkjente tomter i skogdekte område kan byggjast ut etter føresegnene i pkt. 2.2.6.3 unnateke bokstav c.

§ 2.4.5.5 Omfang og utforming av fritidsbygg i LSF A , snaufjell og andre visuelt utsette område (pbl §11-9 nr 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

Eksisterande fritidshus kan byggjast ut etter følgjande føresegn:

a) Det kan byggjast ei bueining (eitt kjøkken) pr. tomt. Kvar tomt kan ha tre bygg, dvs. eitt fritidshus, eitt anneks og eitt uthus.
b) Utnyttingsgraden er 186 m² BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidsbustad og anneks vere på inntil 120 m² . Fritidsbustaden kan maks. vere 100 m², annekset kan ikkje vere større enn 30 m² . Uthus kan vere på inntil 30 m² . Om det er veg fram til tomta, er det krav om to parkeringsplassar à 18 m² pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og anneks skal vera maks. 3 meter.
c) Mønehøgda kan vere inntil 5 meter. Tverrloft er ikkje tillate.
d) Det skal nyttast naturmateriale og mørke jordfargar i fasadar. Glasrutene skal vere oppdelte og glasareal skal ikkje utgjere meir enn 30% av den enkelte fasade sitt veggareal. Taktekking skal vere torv eller tre.
e) Bygningar skal leggjast i balanse mellom skjering og fylling. Fylling skal ikkje overstige 1,0 meter og kan ikkje strekkje seg lenger enn 2,5 meter frå yttervegg.
f) Det er ikkje tillate med flaggstong, spir eller klokketårn.
g) Det er tillate å gjerde inn inntil 400 m² av tomta, inklusiv bygg, under føresetnad av at det vert nytta sauesikkert gjerde. Grind skal svinge utover.

§ 2.4.6 Jordlova (pbl §§ 11-10, nr. 2 og 11-11, nr. 2)

I medhald av jordlova § 2 andre ledd vert det fastsett at §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling) i jordlova er gjort gjeldande for LNF-områda for spreidd utbygging.

§ 3. Føresegn til omsynssoner (pbl § 11-8)

§ 3.1 Faresoner (pbl § 11-8, a)

§ 3.1.1 Faresone – Skred (H310)

I omsynssone faresone skred [310_1], må det gjennomførast særskilde skredvurderingar før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak/vedteke reguleringsplan. Krava til tryggleik i kap. 7 i TEK skal ivaretakast. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Faresone 310_1 er vist i temakart for jord- og flaumskred, snøskred og steinsprang. Det er krav om fagkyndig kompetanse for dei vurderingar

og utgreiingar av fare som skal gjerast før det kan gjerast tiltak i omsynssoner for skred.

I omsynssone faresone skred [310_2], er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2.

I omsynssone faresone skred [310_3] Breie, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 23458-01-1 utarbeidd av Skred AS datert 29.02.2024 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 (≥1/100), S2 (≥1/1000) og S3 (≥1/5000). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

I omsynssone faresone skred [310_4] Kulufossen, Vestlia og delar av Oppsjø, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging /rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 23520-01-2 utarbeidd av Skred AS datert 04.07.2024 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 (≥1/100), S2 (≥1/1000) og S3 (≥1/5000). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

I omsynssone faresone skred [310_5] Liagardane, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 23521-01-3 utarbeidd av Skred AS datert 19.09.2024 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 (≥1/100), S2 (≥1/1000) og S3 (≥1/5000). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

I omsynssone faresone skred [310_6] Torpo, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 24625-01-2 utarbeidd av Skred AS datert 30.04.2025 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 (≥1/100), S2 (≥1/1000) og S3 (≥1/5000). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

§ 3.1.2 Fareområde – Flaum (H320)

Innanfor omsynssone faresone, flaum [320_1], må det gjennomførast særskilde flaumvurderingar før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak/vedteke reguleringsplan. Krava til tryggleik i kap. 7 i TEK skal ivaretakast. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Faresone 320_1 er vist i temakart flaum. Det er krav om fagkyndig kompetanse for dei vurderingar og utgreiingar av fare som skal gjerast før det kan gjerast tiltak i omsynssoner for flaum.»

Innanfor omsynssone faresone, flaum [320_2], er det gjennomført flaumvurdering og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2.

Retningsliner:

Langs mindre elvar og vassdrag som ikkje er omfatta av faresone, må fare vurderast både ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om gjennomføring av tiltak.

§ 3.1.3 Fareområde – Høgspenningsanlegg (H370)

Omfattar eksisterande regional- og sentralnett høgspent.

Innanfor omsynssona gjeld statlege retningsliner frå NVE og Statens strålevern om krav til utgreiing av tiltak. Retningslinene skal følgjast opp i plan- og byggesakshandsaming. Bygge og anleggstiltak innanfor omsynssona skal avklarast med linjeeigar.

§ 3.1.4 Anna fare (H390)

Omfattar anlegg for energiproduksjon.

§ 3.1.5 Støysone (H210 og H220)

Tilrådde støygrenser i tabell 3 i: «Klima- og miljødepartementets retningsline T-1442 støy i arealplanlegging» skal følgjast ved planlegging av ny verksemd eller nye bygg. Tiltakshavar må i denne samanheng sørge for nødvendig dokumentasjon av støytilhøva. Støysoner er vist i temakart for støy.

§ 3.2 Sikringssoner (pbl § 11-8, a)

§ 3.2.1 Sikringssoner for vassverk (H120)

Innanfor omsynssone H120_X – sikring av vassforsyning jf. matlova § 7 (Med fare for forureining av grunnvatn og drikkevatn), er det ikkje tillate med følgjande tiltak for dei ulike sonene 3 - 0. Alle forbod i ytre soner (soner H120_3-0) gjeld og i sonene innanfor. Sikringssone for vassverk er vist på hovudplankartet.

H120_sone 3, sone 2, sone 1 og sone 0

Følgjande verksemder og anlegg er ikkje tillate i alle sonene:

a) Forbod mot bakkeplanering og mot uttak av masse i området eller langs vassdraget, eventuell oppfylling av masse krev godkjenning.
b) Forbod mot nedgravne tankar for olje o.l., eventuelt kan mindre tankar på bakken godkjennast når det føreligg spesielle behov og dei blir sikra med tett underlag og varslingsrutinar for uhell.
c) Forbod mot deponering av avfall. Omfang av gjødsling må klarleggjast og gjødsling utførast etter godkjent gjødselplan.
d) Ved anleggsarbeid må det vere krav om at maskina har oljeabsorberande middel tilgjengeleg.

H120_sone 2, sone 1 og sone 0

Følgjande verksemder og anlegg er ikkje tillate i sone 2, sone 1 og sone 0:

a) Forbode mot campingplass, sirkustelt og organisert aktivitet med dyr.
b) Forbod mot gravplass.

c) Forbod mot bruk av irriterande, helseskadelege og giftige plantevernmiddel. Forbod mot husdyrgjødsel. Kunstgjødsel kan brukast med inntil 3g/m2 P anten ein bruker enkle eller fleirsidige gjødselslag.
d) Nye bygg, infiltrasjonsanlegg, leidningar i grunnen og vegar, kan eventuelt godkjennast etter nærare vurdering av vassverksansvarleg. Eksisterande løysingar må vurderast ved jamne mellomrom. Nye leidningar i grunnen må utførast som heilsveisa røyr.
e) Transport og bruk av maskinelt utstyr skal avgrensast til det som er nødvendig for bruk av området med tanke på drift av vassverket.
f) Alle køyretøy skal parkerast/stå på tett underlag (asfalt, betong o.l). Anleggsmaskiner skal ut av sonen når dei ikkje er i bruk.

H120_sone 1 og sone 0

Følgjande verksemder og anlegg er ikkje tillate i sone 1 og sone 0:

a) Forbod mot punktutslepp i grunnen.
b) Forbod mot avløpsleidningar.
c) Forbod mot organisert leirslaging, stemner og aktivitet med dyr. Idrettsarrangement etter søknad.
d) Forbod mot nye bygg, leidningar og vegar som ikkje er nødvendig for drift av vassverket.
e) Forbod mot bruk av naturgjødsel, landbruksareal bør ikkje nyttast til grasproduksjon.

H120_Sone 0

a) Forbod mot alle aktivitetar som ikkje er nødvendig for drift og vedlikehald av vassverket.

§ 3.3 Sone med angitt særlege omsyn (pbl § 11-8, c)

§ 3.3.1 Omsyn prioriterte kulturlandskap (H570_1 – H570_4)

Omfattar kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse; Leveld(UKL og KULA), Liagardane (viktig kulturlandskap), Strand-Tune (viktig kulturlandskap), og Stølar i Ål (Breiset – Lauvdalen, KULA). Omsynssone er vist på hovudplankartet.

Retningsliner:

Omsynet til verdiane i landskapet skal vektleggast ved alle nye større tiltak. Framtidig utvikling skal ta omsyn til eksisterande kulturmiljø og landskap. Nybygg og endringar skal tilpassast landskapet og i størst mogleg grad formast slik at viktige kulturhistoriske og landskapsmessige kvalitetar og samanhengar vert vidareført, til dømes tunstrukturen og steingardane mellom teigane.

Fortsett jordbruksdrift er avgjerande for å ivareta landskapet sin karakter. Fortsett beiting er viktig for å unngå attgroing.

Verneverdig bygningsmasse skal takast vare på. Nye bygningar skal tilpassast eksisterande bygningsmiljø, omgjevnader og terreng med omsyn til volum, form og materialval. Spor etter eldre driftsformer som steingardar, tufter, vegfar med meir skal takast vare på.

Nye landbruksvegar skal tilpassast terrenget på ein god måte. Dette særleg i bratte og ulendte område.

§ 3.3.2 Leveområde villrein – Nasjonalt villreinområde (H560_1)

Omfattar viktige leveområde for villrein der annan aktivitet skal tilpassast villreinens behov.

Retningsliner:

Innanfor område avsett til «Leveområde villrein – Nasjonalt villreinområde» er det ikkje tillat å gjennomføre tiltak, herunder motorferdsel og oppføring av bygg og installasjonar som reduserer villreinen sine levekår. Ved vurdering skal kvalitetsnorm for villrein og Regional plan for Nordfjella leggjast til grunn.

Villreinnemnda og villreinutvalet skal høyrast ved handsaming av arealplanar, stig- og løypeplanar, disposisjonssaker, vassdragskonsesjonar, lineføring og andre tiltak som kan få betyding for villreinen sine livsvilkår. I slike saker skal det føreliggje ei nærmare utgreiing av verknadene for villreinen, jf. naturmangfaldlova §§ 8-12 (jf. §1.4 i regional plan for Nordfjella).

Det skal ikkje etablerast nye turisthytter eller nye fritidsbustader. Etter ei nærmare vurdering kan det gis dispensasjon for ombygging og mindre tilbygg på eksisterande fritidsbygg, samt rivning av gamle bygg for oppføring av nye med same størrelse målt i BRA jf. § 3.1.1 i regional plan for Nordfjella.

Innanfor heile planområdet kan bygningar for landbruket sine utmarksverksemder som inngår i plan- og bygningsloven sitt landbruksomgrep oppførast når det kan dokumenterast eit næringsmessig omfang og behov (jf. § 2.4 i regional plan for Nordfjella).

Gjerding er tillat så framt at det ved plassering blir tatt omsyn til viktige trekkruter og beiter for villrein. Gjerde, eller dei delande av gjerdet, som er i konflikt med villreinen sin arealbruk skal leggast ned, eller fjernast, om vinteren. Nærmare rammer skal fastsettast i kvar enkelt kommune (jf. § 2.5 i regional plan for Nordfjella).

Etablering og drift av stigar og løyper skal fastsettast i kommunale stig- og løypeplanar. Det kan berre etablerast nye stigar og løyper i denne sonen når det er viktig av omsyn til villreinen eller av sikkerheitsmessige omsyn (jf. regionalplan for Nordfjella §§ 2.1 og 3.1.2).

Større organiserte arrangement, i mogleg konflikt med villrein, skal avklarast med dei aktuelle kommunane, villreinnemnda og villreinutvalet. Arrangementa skal kanaliserast til område med minst mogleg konflikt med villrein. Dette gjeld både sommar- og vinteraktivitetar (jf. regionalplan for Nordfjella § 2.1).

Tamreindrift innanfor planområdet er ikkje tillate (jf. § 2.6 i regionalplan for Nordfjella).

Ny kraftutbygging, utviding av eksisterande kraftanlegg som tek i bruk viktige villreinområde, og nye kraftlinjer bør ein unngå i planområdet. Konsekvensar for villreinstammen skal greiast ut i medhald av nyaste kunnskap (jf. § 2.7 i regionalplan for Nordfjella).

Løypekøyring skal stanses midlertidig når det er fare for konflikt med villrein i området (jf. § 2.1 regionalplan for Nordfjella).

I randområder og nasjonalt villreinområde skal det ikkje gjennomførast militær øvingsaktivitet, som feltøvingar og lågtflyging, som er i konflikt med villreinen. Dette er særleg viktig i vinterhalvåret og i kalvingstida. Planlegging og gjennomføring av øvingar i desse områda skal avklarast med dei berørte kommunane, SNO/Fjelloppsynet og villreinnemnda og villreinutvalet (jf. regionalplan for Nordfjella § 2.3).

Restaurering av landskapsskadar for å reetablere trekkvegar for villrein knytt til regulerte vassdrag kan bli satt i gang etter nærmare vurdering og planlegging (jf. § 2.7 regionalplan for Nordfjella).

Det skal ikkje anleggas nye vegar i nasjonalt villreinområde. Eksisterande vegar skal ikkje opnast for trafikk før 1. juni (jf. § 3.1.3 regionalplan for Nordfjella).

§ 3.3.3 Leveområde villrein - Randområde (H560_02)

Omfattar område utanfor det nasjonale villreinområde med stor nærings- natur- og friluftsverdi. Randområda er i all hovudsak også leveområde for villreinstammen.

Retningsliner:

Innanfor område avsett til «Leveområde villrein Randområde» er det ikkje tillat å gjennomføre tiltak, herunder motorferdsel og oppføring av bygg og installasjonar som reduserer villreinen sine levekår. Ved vurdering skal kvalitetsnorm for villrein og Regional plan for Nordfjella leggjast til grunn.

Villreinnemnda og villreinutvalet skal høyrast ved handsaming av arealplanar, stig- og løypeplanar, disposisjonssaker, vassdragskonsesjonar, lineføring og andre tiltak som kan få betyding for villreinen sine livsvilkår. I slike saker skal det føreliggje ei nærmare utgreiing av verknadene for villreinen, jf. naturmangfaldlova §§ 8-12 (jf. §1.4 i regional plan for Nordfjella).

Tidlegare godkjente reguleringsplanar gjeld, og rammer for fritidsbustader i gjeldande kommuneplan kan vidareførast ved neste rullering. Det skal ikkje byggjast nye fritidsbygg ut over det som framgår av gjeldande kommuneplanar (jf. § 3.2.1 i regional plan for Nordfjella).

For eksisterande fritidsbustader gjeld føresegn i § 2.4.5.5 for ombygg, tilbygg og gjenoppbygging.

I randområdet kan også bygningar for utmarksnæring som ikkje inngår i landbruksomgrepet i plan- og bygningslova oppførast etter nærmare kommunal planavklaring, forutsett at villreinen sine arealbehov er ivaretatt (jf. § 3.2.4 i regional plan for Nordfjella).

Nye stigar og løypetraséar kan lagast ut frå behova til friluftslivet og reiselivet. Det må skje etter heilskaplege stig- og løypeplanar med fokus på korleis ferdselen kan kanaliserast slik at både villreinen sine behov og opplevingskvaliteten blir teke vare på (jf. § 3.2.2 i regional plan for Nordfjella).

Vegane i randområda bør vere vinterstengte. Konsekvensar for villrein bør vurderast og vektleggjast dersom nye vegar er aktuelt (jf. § 3.2.3 i regional plan for Nordfjella).
Gjerding er tillat så framt at det ved plassering blir tatt omsyn til viktige trekkruter og beiter for villrein. Gjerde, eller dei delande av gjerdet, som er i konflikt med villreinen sin arealbruk skal leggast ned, eller fjernast, om vinteren. Nærmare rammer skal fastsettast i kvar enkelt kommune (jf. § 2.5 i regional plan for Nordfjella).

Etablering og drift av stigar og løyper skal fastsettast i kommunale stig- og løypeplanar. (jf. regionalplan for Nordfjella §§ 2.1 og 3.2.2).

Større organiserte arrangement, i mogleg konflikt med villrein, skal avklarast med dei aktuelle kommunane, villreinnemnda og villreinutvalet. Arrangementa skal kanaliserast til område med

minst mogleg konflikt med villrein. Dette gjeld både sommar- og vinteraktivitetar (jf. regionalplan for Nordfjella § 2.1).

Tamreindrift innanfor planområdet er ikkje tillate (jf. § 2.6 i regionalplan for Nordfjella). Løypekøyring skal stanses midlertidig når det er fare for konflikt med villrein i området (jf. § 2.1 regionalplan for Nordfjella).

I randområder og nasjonalt villreinområde skal det ikkje gjennomførast militær øvingsaktivitet, som feltøvingar og lågtflyging, som er i konflikt med villreinen. Dette er særleg viktig i vinterhalvåret og i kalvingstida. Planlegging og gjennomføring av øvingar i desse områda skal avklarast med dei berørte kommunane, SNO/Fjelloppsynet og villreinnemnda og villreinutvalet (jf. regionalplan for Nordfjella § 2.3).

Restaurering av landskapsskadar for å reetablere trekkvegar for villrein knytt til regulerte vassdrag kan bli satt i gang etter nærmare vurdering og planlegging (jf. § 2.7 regionalplan for Nordfjella).

§ 3.3.4 Bevaring av naturmiljø (H560_3 – H560_32)

Omfattar område med utvalde naturtypar, registrert i Naturbase.no. Omsynssona er vist i hovudplankartet.

Retningsliner:

Innanfor omsynssone naturmiljø H560_X skal det ikkje gjerast inngrep som øydelegg naturverdiane i området.

Tabell 4. Viktige naturtypar med omsynssone for bevaring av naturmiljø H560

ID i Naturbase	Områdenamn	Feltnamn	Naturtype
BN00012772	Tangevike	H560_3	Evjer, bukter og viker
BN00082913	Kasleodden	H560_4	Evjer, bukter og viker
BN00012762	Breiehagen, Bliemålet	H560_5	Slåttemark
BN00109868	Breiehagen, Hagaåkern	H560_6	Slåttemark
BN00109862	Breiehagen, Plassen	H560_7	Slåttemark
BN00109866	Breiehagen, Trøaåkern	H560_8	Slåttemark
BN00113553	Håkonsgard	H560_9	Slåttemark
BN00082907	Sundbreijordet	H560_10	Slåttemark
BN00012725	Søndre Skarsgarden	H560_11	Slåttemark
BN00109867	Søre Bakke nordøst	H560_12	Slåttemark
BN00109864	Søre Bakke sørøst	H560_13	Slåttemark
BN00012776	Søre Sel	H560_14	Slåttemark
BN00109863	Venedokken, Stryken	H560_15	Slåttemark
BN00109865	Venedokken, Veslebanken	H560_16	Slåttemark
BN00076843	Gurigardsstølane	H560_17	Slåttemyr
NINFP2110024366	Høgeås 13	H560_18	Slåttemyr

NINFP2110024566	Gubbeset 1	H560_19	Slåttemyr
NINFP2110027006	Skomakargjerda nord	H560_20	Slåttemyr
NINFP2110025229	Heståne 4	H560_21	Slåttemyr
NINFP2110024341	Fekjastølmyre 4	H560_22	Slåttemyr
NINFP2110025226	Heståne 3	H560_23	Slåttemark
NINFP2110024564	Gubbeset 4	H560_24	Slåttemyr
NINFP2110025197	Hausehovda øst 5	H560_25	Slåttemyr
NINFP2110024339	Høgeås 7	H560_26	Slåttemyr
NINFP2110025223	Hausehovda øst	H560_27	Slåttemyr
NINFP2110023348	Vesleskarmyra 2	H560_28	Slåttemark
NINFP2110024358	Toslettan 8	H560_29	Slåttemyr
NINFP2110013454	Blåsihaug Ø	H560_30	Slåttemyr
NINFP2110022827	Øvrestølen	H560_31	Slåttemark
NINFP2110023761	Gyritjørn nord 5	H560_32	Slåttemyr
NINFP2110044812	Håkonsgard	H560_33	Slåttemyr
NINFP2110044813	Torsteinsrud	H560_34	Slåttemyr
BN00117941	Veslegard	H560_35	Slåttemyr

§ 3.3.5 Nedslagsfelt vassdrag verna mot kraftutbygging – Vola og Mørkedøla (H560_33)

Omfattar område for nedslagsfelt verna vassdrag. Omsynssona er vist i hovudplankartet.

Retningsliner:

Rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag gjeld i 100 metersbeltet lang vassdraga innanfor nedbørsfeltet til elvene Vola og Mørkedøla.

§ 3.4 Sone for bandlegging (pbl § 11-8, d)

§ 3.4.1 Bandlegging etter lov om forvaltning av naturens mangfald (H720)

Omfattar område som er verna etter naturmangfaldlova. Forvalting skjer etter gjeldande forskrifter for verneområde og er styrande for all bruk.

Tabell 5. Område bandlagt etter naturmangfaldlova.

Område	Heimel
Fødalen landskapsvernområde	Forskrift om vern av Fødalen landskapsvernområde, Ål og Hol kommuner, Buskerud, 15.05.1992
Tuftelia naturreservat	Forskrift om fredning av Tuftelia skogreservat, Ål kommune, Buskerud, 30.11.1973

§ 3.4.2 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

Omfattar kulturminne og kulturmiljø som er verna etter lov om kulturminne. Bygningar og anlegg som er freda ved vedtak etter kulturminnelova skal forvaltast i samsvar med føresegna i

fredningsvedtaket/forskrifta, eventuell forvaltningsplan og kulturminnelova. Alle tiltak som kjem i direkte berøring med, eller ligg i nærleik av kulturminne som er freda etter kulturminnelova, skal sendast kulturminneforvaltninga for uttale, jf. pbl § 11-9 nr. 7.

§ 3.1.4 Bandlegging etter energilova -høgspenningsanlegg (H740)

Omfattar eksisterande regional- og sentralnett høgspent.

Det er ikkje opning for nye bygningar innanfor omsynssona. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innanfor omsynssona skal på forhand avklarast med leidningseigar.

§ 3.5 Gjennomføringssoner (pbl § 11-8, e)

§ 3.5.1 Krav om felles planlegging (H810)

Omfattar område med krav om felles planlegging. Det er krav om felles reguleringsplan for følgjande område:

a) B52 – Sireåne
b) B50 – Lya
c) NÆ04 – Kleivi
d) F1-1
e) F7-1
f) F2-2
g) F2-5

Detaljplanleggingssona er vist på hovudplankartet.

Innanfor omsynssone H810 – krav til felles planlegging, jf. § 11-9 nr. 1 skal det, for å gi området ein ny og anna bruk som betre ivaretek miljøomsyn og hindrar spreidd utbygging, gjennomførast ein samla detaljreguleringsplan.

Vidare skal det innanfor omsynssone H810 vere krav til felles planlegging, for å sikre heilskaplege og kostnadseffektive løysingar, leggjast til rette for gjennomføring av jordskifte for å fastsette verdiar og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eigedomsstruktur. Jordskifte skal berre takast i bruk som gjennomføringsverktøy, dersom andre verktøy ikkje fører til ei løysing av kostnads- og/eller arealfordeling.

For å gjennomføre ei slik fordeling, må føresegna i kommuneplanen vidareførast i reguleringsplan jf. § 12-7 nr. 13.

§ 4. Informasjonsoversikt

§ 4.1 Reguleringsplanar som skal gjelde framfor kommuneplanen

PlanID	Plannavn	Vedteke
1990001	Del av Vestlia i nordre Vats	22.02.1990
1995001	Arnfinngarden, gnr 106 bnr 11	18.05.1995
1995005	Svarteberg skiheiser A2	23.11.1995
1982003	Svarteberg skiheis	15.06.1982

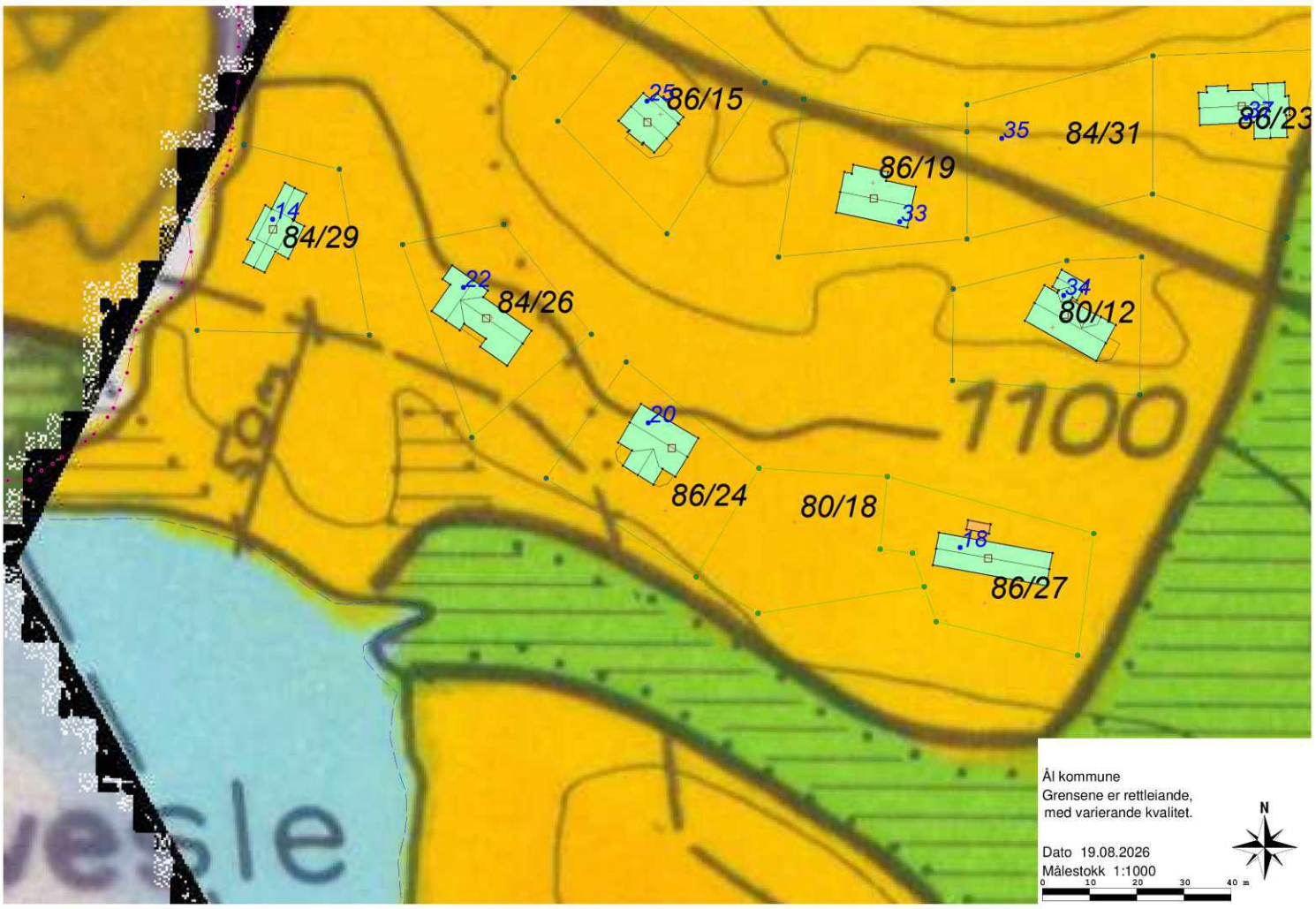
2001002	Sambindingsvegen Votndalen	31.05.2001
2004004	Slåttaheisen	17.06.2004
2006020	Kleivi næringspark	15.05.2008
2006028	Ål skisenter – flytting av veg	30.08.2008
2007006	Torpo industriområde	17.01.2009
2008008	Glomsletten, endring	15.04.2010
2009004	Gunnarhaugen bustadfelt - utviding-detaljregulering	17.11.2011
2009006	Torpo industriområde og masseuttak, områderegulering	17.11.2011
2010008	Detaljreguleringsplan for Steinuttak, Kulu	15.03.2012
2010009	Sør for Vatsfjorden	15.12.2011
2017008	Detaljreguleringsplan for Wangen næringsområde på Torpo	20.09.2018
2009007	Områdeplan for Syningen-området	20.12.2012
2015002	Detaljregulering Syningen	16.02.2017
2011005	Områderegulering Nysetlie/Venehovd – Leveldåsen F3-1 og F3-2	20.12.2012
2014004	Detaljregulering masseuttak Nysetlie – Leveldåsen	18.09.2017

§4.2 Byggjeområde frå tidlegare disposisjonsplanar

Området kan fortettast med desse tomtene utan at det blir krav om ny reguleringsplan, med unntak av Breie hyttefelt (nr.17) og Stavestølen hyttefelt (nr. 20). For oversikt over plassering, sjå www.aal.kommune.no.

Plannr.	**Plannamn**	**Totalt tal tomter**	**Ledige tomter pr. 01.01.08**
1	Stokksendvatnet	5	2
4	Halleset hyttefelt	7	0
7	Randane hyttefelt	5	1
8	Jordet hyttefelt	8	2
9	Turrhaug hyttefelt	52	1
11	Grønli hyttefelt	48	4
13	Feten hyttefelt	7	3
16	Kråkehovda hyttefelt	23	3
17	Breie hyttefelt	107	20
19	Skarsgard hyttefelt	7	5
20	Stavestølen hyttefelt	20	13
22	Torsbugjerda hyttefelt	4	0
27	Toresgard hyttefelt	4	3
29	Tangeskog hyttefelt	8	2

30	Gaurhovdstølen sameige	12	6
33	Vats hyttegrend	18	3
34	Nystølen hyttefelt	25	3
36	Fjellstølen hyttefelt	19	3
37	Rabbehalle hyttefelt	2	0
38	Plassestølen hyttefelt	8	1
39	Barskrind søndre hyttefelt	6	4
40	Sangefjell 1	25	0
42	Sangefjell 2	101	6
45	Osestølen sameige	2	0
46	Hagaheimstølen hyttefelt	8	2
47	Heimstølhovda hyttefelt	6	0
52	Kjellargard søre hyttefelt	6	3
54	Fåreslettene hyttefelt	3	2
60	Larshallremmen	3	0
61	Knutstølhovda hyttefelt	2	0
62	Teigen – Hestebrekk	4	2
69	Bergmo hyttefelt	4	1
88	Jøtatorsbu hyttefelt	8	0


86/15
25
35
84/31
86/23
37
86/19
33
14
84/29
22
84/26
34
80/12
1100
20
86/24
80/18
18
86/27
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 19.08.2026
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3328 Ål Kommune - 86/24/0/0

Eierrepresentant: Grytli Jarle

Regningsmottaker: Grytli Jarle



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	TOMT NR. 15 - HESTHOVD	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3328 Ål	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	86	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	24	Oppgitt areal	1039 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1038,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Bukkebekken 20	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Leveld
	3570 ÅL	Grunnkrets	Nordre Vats	Valgkrets	Leveld

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
GRYTLI JARLE	Jørgen Kanitz' gate 10	1337 SANDVIKA	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
830	Tilsynsgebyr avløp	1,00 stk.	kr 400,00	01.01.2026	1/1	0	kr 400,00
213	Fastledd slamanlegg	1,00 stk.	kr 150,00	01.01.2026	1/1	0	kr 173,00
							kr 573,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2025

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
28.10.2025	213	Fastledd slamanlegg	kr 1,00	stk.	kr 150,00	1/1	0	kr 87,00
	813	Fastledd slamanlegg	kr 1,00	stk.	kr 150,00	1/1	0	kr 93,00
	830	Tilsynsgebyr avløp	kr 1,00	stk.	kr 375,00	1/1	0	kr 375,00
26.08.2025	214	Pris pr m3 slam	kr 5,00	m3	kr 380,00	1/1	0	kr 2 185,00
	232	Oppmøtegebyr	kr 1,00	Antal	kr 625,00	1/1	0	kr 719,00
	529	Rensegebyr slam	kr 5,00	m3	kr 270,00	1/1	0	kr 1 553,00
								kr 5 012,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2024

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
20.11.2024	813	Fastledd slamanlegg	kr 1,00	stk.	kr 90,00	1/1	0	kr 113,00
	830	Tilsynsgebyr avløp	kr 1,00	stk.	kr 350,00	1/1	0	kr 350,00
								kr 463,00

2023

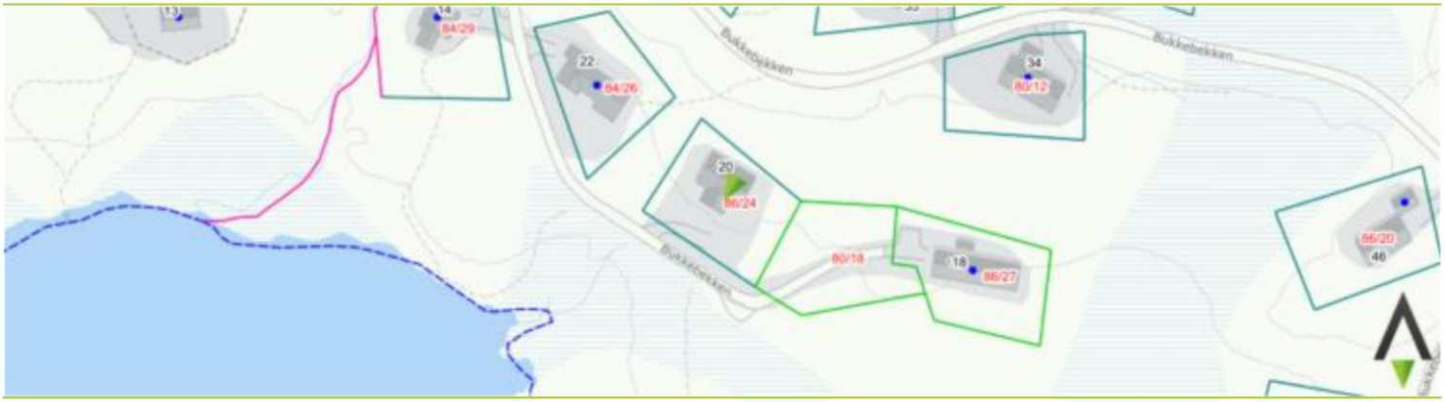
Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
26.10.2023	813	Fastledd slamanlegg	kr 1,00	stk.	kr 110,00	1/1	0	kr 138,00
	830	Tilsynsgebyr avløp	kr 1,00	stk.	kr 500,00	1/1	0	kr 500,00
24.07.2023	729	Rensegebyr slam	kr 5,00	m3	kr 210,00	1/1	0	kr 1 313,00
	814	Pris pr m3 slam	kr 5,00	m3	kr 250,00	1/1	0	kr 1 563,00
	832	Oppmøtegebyr	kr 1,00	Antal	kr 435,00	1/1	0	kr 544,00
								kr 4 058,00

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3328 Ål Kommune - 86/24/0/0

Eierrepresentant: Grytli Jarle

Regningsmottaker: Grytli Jarle



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	TOMT NR. 15 - HESTHOVD	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3328 Ål	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	86	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	24	Oppgitt areal	1039 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1038,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Bukkebekken 20	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Leveld
	3570 ÅL	Grunnkrets	Nordre Vats	Valgkrets	Leveld

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
GRYTLI JARLE	Jørgen Kanitz' gate 10	1337 SANDVIKA	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
672	Renovasjon hytte/støl	1,00 Abon	kr 3 105,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 941,00
827	Feiing hytte/støl	1,00 stk.	kr 570,00	01.07.2026	1/8	0	kr 36,00
826	Branntilsyn hytte/støl	1,00 -	kr 1 620,00	01.07.2026	1/4	0	kr 203,00
422	Eigedomsskatt fritid	1 512 700,00 prom	kr 2,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 513,00
							kr 3 693,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2026

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
19.02.2026	422	Eigedomsskatt fritid	kr 1 512 700,00	prom	kr 2,00	1/1	0	kr 1 513,00
	672	Renovasjon hytte/støl	kr 1,00	Abon	kr 3 105,00	1/1	0	kr 1 941,00
	826	Branntilsyn hytte/støl	kr 1,00	-	kr 1 620,00	1/4	0	kr 203,00
	827	Feiing hytte/støl	kr 1,00	stk.	kr 570,00	1/8	0	kr 36,00
								kr 3 693,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2025

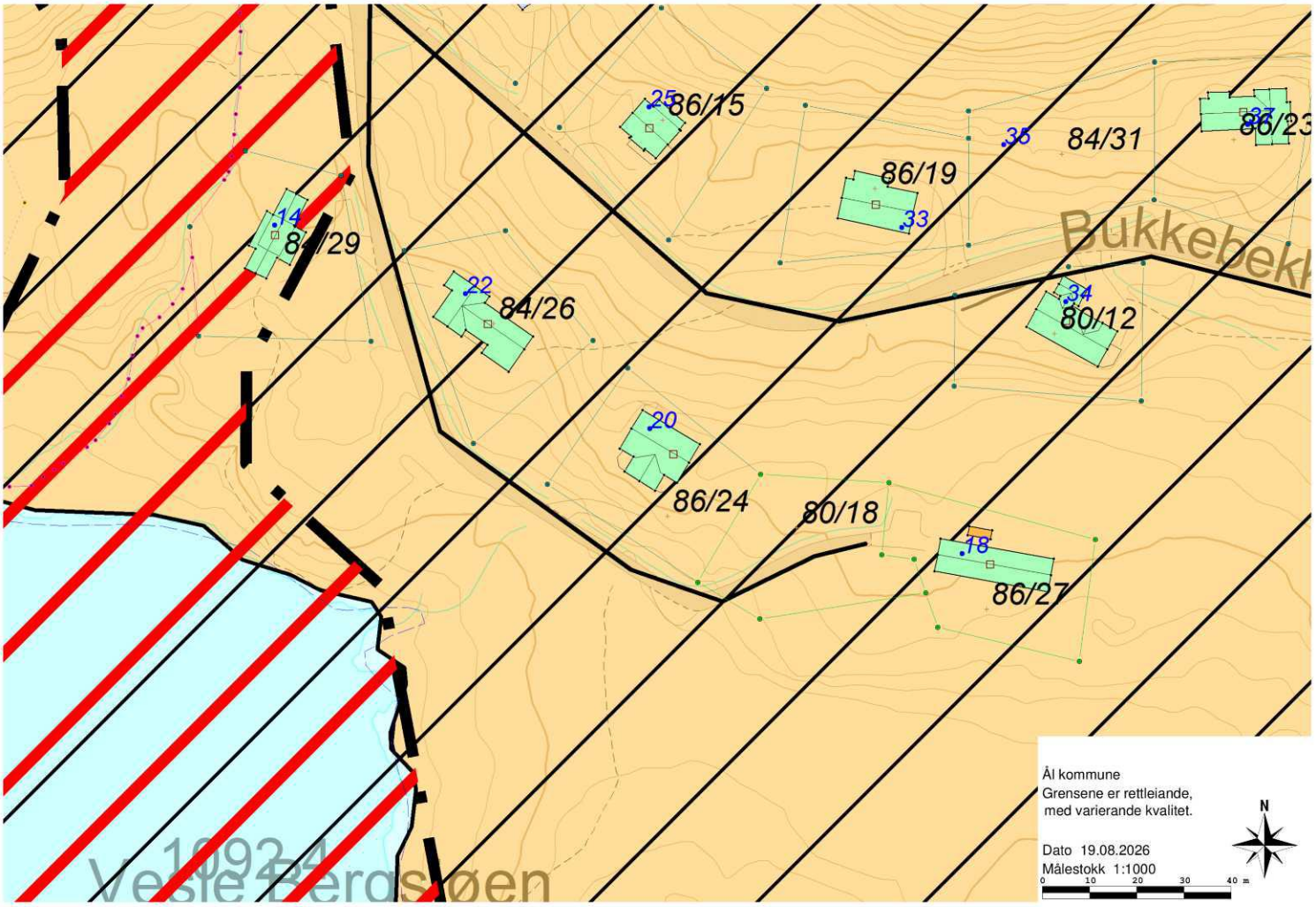
Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
26.08.2025	422	Eigedomsskatt fritid	kr 1 512 700,00	prom	kr 2,00	1/1	0	kr 1 513,00
	672	Renovasjon hytte/støl	kr 1,00	Abon	kr 2 880,00	1/1	0	kr 1 800,00
	826	Branntilsyn hytte/støl	kr 1,00	-	kr 1 653,00	1/4	0	kr 207,00
	827	Feiing hytte/støl	kr 1,00	stk.	kr 582,00	1/8	0	kr 36,00
26.02.2025	422	Eigedomsskatt fritid	kr 1 512 700,00	prom	kr 2,00	1/1	0	kr 1 513,00
	672	Renovasjon hytte/støl	kr 1,00	Abon	kr 2 880,00	1/1	0	kr 1 800,00
	826	Branntilsyn hytte/støl	kr 1,00	-	kr 1 653,00	1/4	0	kr 207,00
	827	Feiing hytte/støl	kr 1,00	stk.	kr 582,00	1/8	0	kr 36,00
								kr 7 112,00

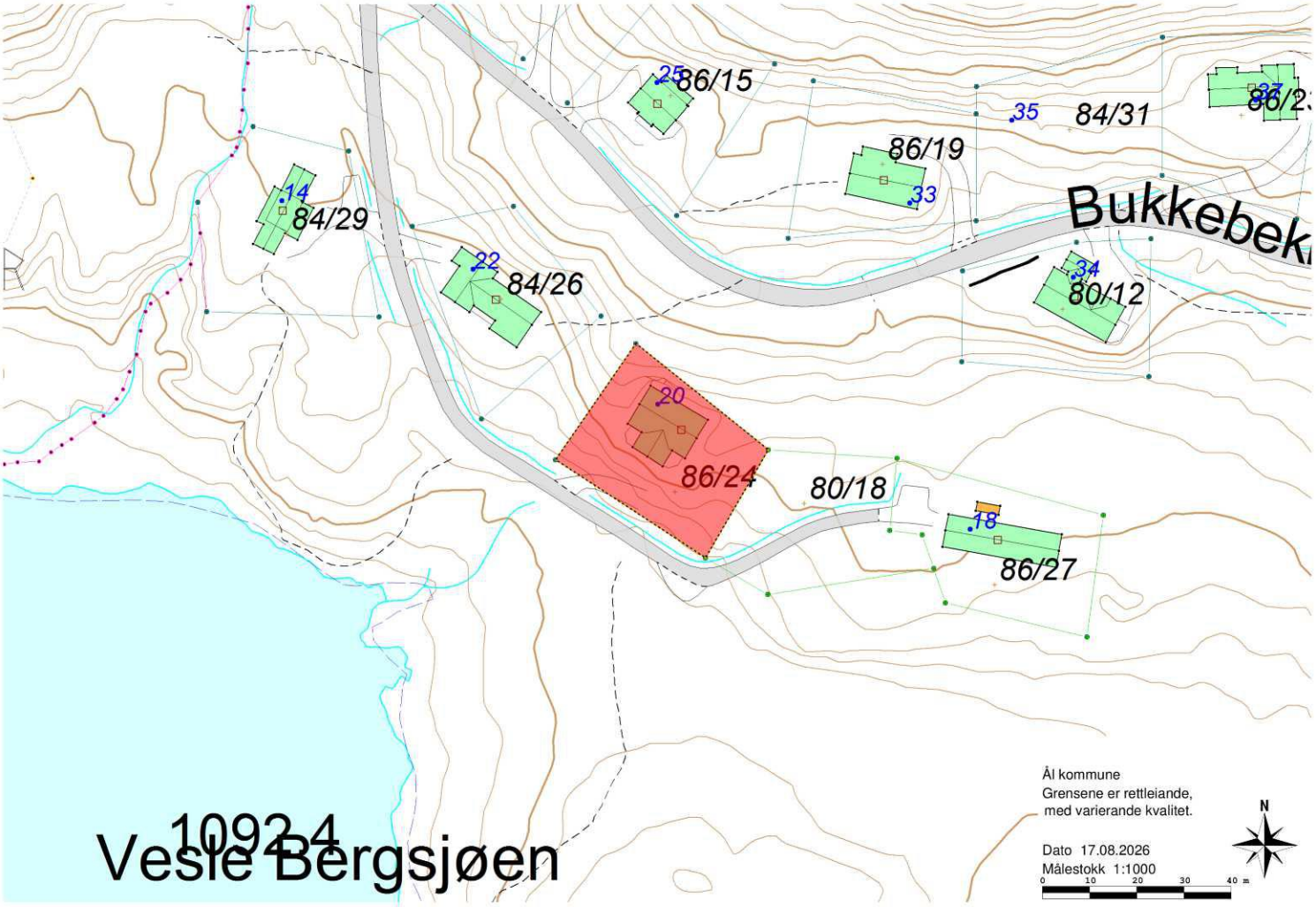
2024

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
25.09.2024	826	Branntilsyn fritid	kr 1,00	-	kr 1 590,00	1/4	0	kr 365,00
	827	Feiing fritid	kr 1,00	stk.	kr 560,00	1/8	0	kr 64,00
28.08.2024	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 1 512 700,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 1 513,00
	672	Renovasjon hytte/ støl	kr 1,00	Abon	kr 2 750,00	1/1	0	kr 1 719,00
28.02.2024	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 1 512 700,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 1 513,00
	672	Renovasjon hytte/ støl	kr 1,00	Abon	kr 2 750,00	1/1	0	kr 1 719,00
								kr 6 893,00

2023

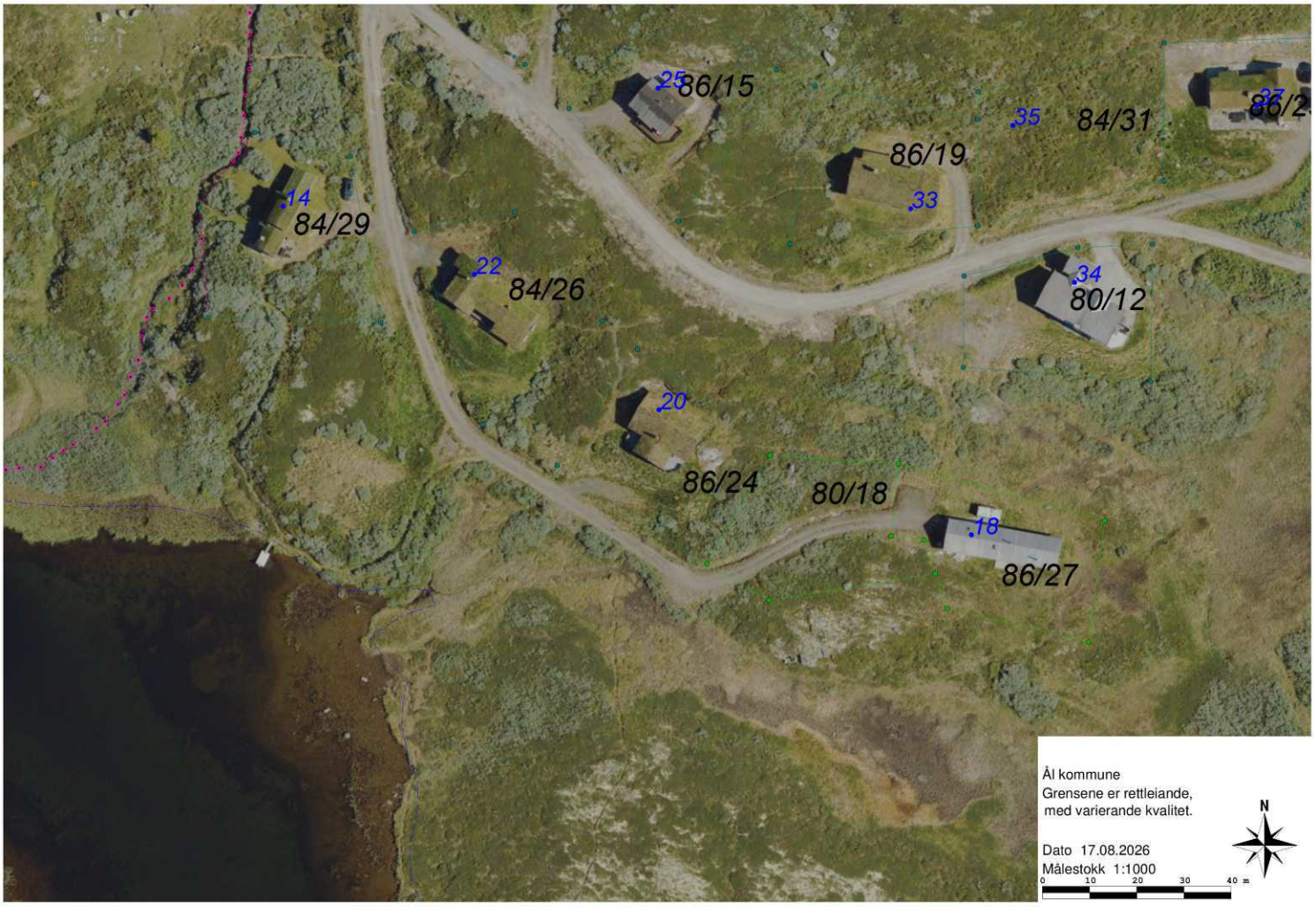
Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
29.08.2023	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 1 512 700,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 1 513,00
	672	Renovasjon hytte/ støl	kr 1,00	Abon	kr 1 950,00	1/1	0	kr 1 219,00
27.02.2023	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 1 512 700,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 1 513,00
	672	Renovasjon hytte/ støl	kr 1,00	Abon	kr 1 950,00	1/1	0	kr 1 219,00
								kr 5 464,00


86/15
25
84/31
35
86/19
33
Bukkebekk
84/29
14
84/26
22
80/12
34
20
86/24
80/18
18
86/27
Veslе Bergsjøen
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 19.08.2026
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N



1092-4

Vesle Bergsjøen


86/15
25
84/31
35
86/19
33
84/29
14
84/26
22
80/12
34
20
86/24
80/18
18
86/27
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 17.08.2026
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkeleining:

Kommune:	3328 - ÅL
Gardsnummer:	86
Bruksnummer:	24

Utskriftsdato/klokkeslett:	17.08.2026 kl. 14:38
Produsert av:	Anne-Marit Rusås
Attestert av:	Ål kommune

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

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

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype:	Grunneigedom
Bruksnamn:	TOMT NR. 15 - HESTHOVDSTØLEN
Etableringsdato:	05.12.2000
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunnar:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 86 / 24	1 038,2 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		260263	GRYTLI JARLE	H1208	Jørgen Kanitz' gate 10 1337 SANDVIKA	1 / 1

Eigarar registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Eigar registrert hos Skatteetaten		260263	GRYTLI JARLE	H1208	Jørgen Kanitz' gate 10 1337 SANDVIKA	

Oversikt over teigar

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6731493	462798		1 038,2 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3328 - 86/24 Omnummerert frå: 3043 - 86/24			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert frå:	3043 - 86/24 0619 - 86/24		
Opprett ny grunneigedom ved frådeling	05.12.2000				
Kart- og delingsforretning	84/2000	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	0619 - 86/1	-1 039	
		Mottakar	0619 - 86/24	1 039	
Opprett ny grunneigedom ved frådeling					
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	0619 - 86/10	0	
		Mottakar	0619 - 86/24	0	
Opprett ny grunneigedom ved frådeling					
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	0619 - 86/2	0	
		Mottakar	0619 - 86/24	0	
Opprett ny grunneigedom ved frådeling					
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	0619 - 84/3	0	
		Mottakar	0619 - 86/24	0	
Opprett ny grunneigedom ved frådeling					
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	0619 - 84/2	0	
		Mottakar	0619 - 86/24	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing Endra dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneigedom ved frådeling				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
		Avgjevar	0619 - 84/1	0
		Mottakar	0619 - 86/24	0
Opprett ny grunneigedom ved frådeling				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
		Avgjevar	0619 - 80/4	0
		Mottakar	0619 - 86/24	0
Opprett ny grunneigedom ved frådeling				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
		Avgjevar	0619 - 80/3	0
		Mottakar	0619 - 86/24	0
Opprett ny grunneigedom ved frådeling				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
		Avgjevar	0619 - 80/2	0
		Mottakar	0619 - 86/24	0

Forretningar der matrikkeleininga er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing Endra dato	Matrikkelføring Signatur Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneigedom ved frådeling	21.10.2022	Tinglyst	01.11.2022	0619rua	21.10.2022
Oppmålingsforretning	2022/1929				

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Avgjevar	3043 - 80/16	-996,5
Mottakar	3043 - 80/18	996,5
Berørt	3043 - 86/24	0
Berørt	3043 - 86/27	0

Trinn i fullføring av ikkje fullført oppmålingsforretning	06.09.2024			0619rua	20.12.2024
Oppmålingsforretning	2022/1929				

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Avgjevar	3328 - 80/16	-995,9
Mottakar	3328 - 80/18	995,9
Berørt	3328 - 86/24	0
Berørt	3328 - 86/27	0

Landmålarnummer	Namn
000636	ANNE-MARIT RUSÅS

Adresser

Adressetype	Adressenamn Adressetilleggsnamn	Adressekode Kjeldekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Aust	Krinsar		Atkomstpunkt
Vegadresse	Bukkebekken	1222	20			Grunnkrins:	0210 Nordre Vats	Nei
						Røystekrins:	2 Leveld	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kyrkjesokn:	04080103 Leveld	
				6731511	462794	Postnr.område:	3570 ÅL	
						Tettstad:		

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr:	22 752 375			Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar	
Løpenr:				Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	1	Rammeløyve:	21.05.2002
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal anna:	112	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	01.06.2002
	Nord: 6731506	Aust: 462799		Bruksareal totalt:	112	Avløp:		Teke(n) i bruk:	14.01.2004
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:	
Bygningstype:	Fritidsbygg (hytter/sommarh. ol)			Bruttoareal anna:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Anna som ikkje er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk								
Energikjelder:									
Oppvarming:									

Etasjar

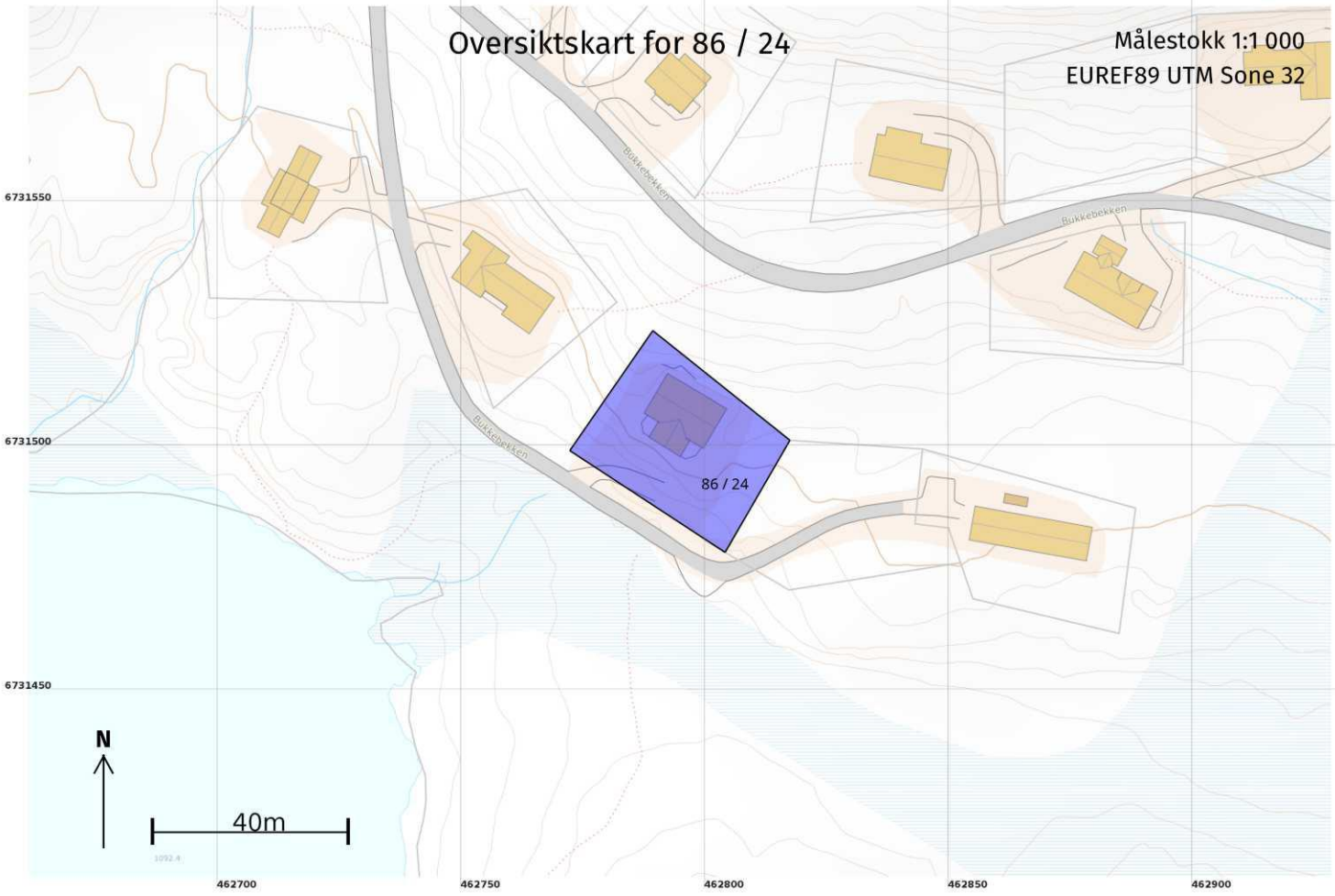
Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	0	0	112	112	0	0	0

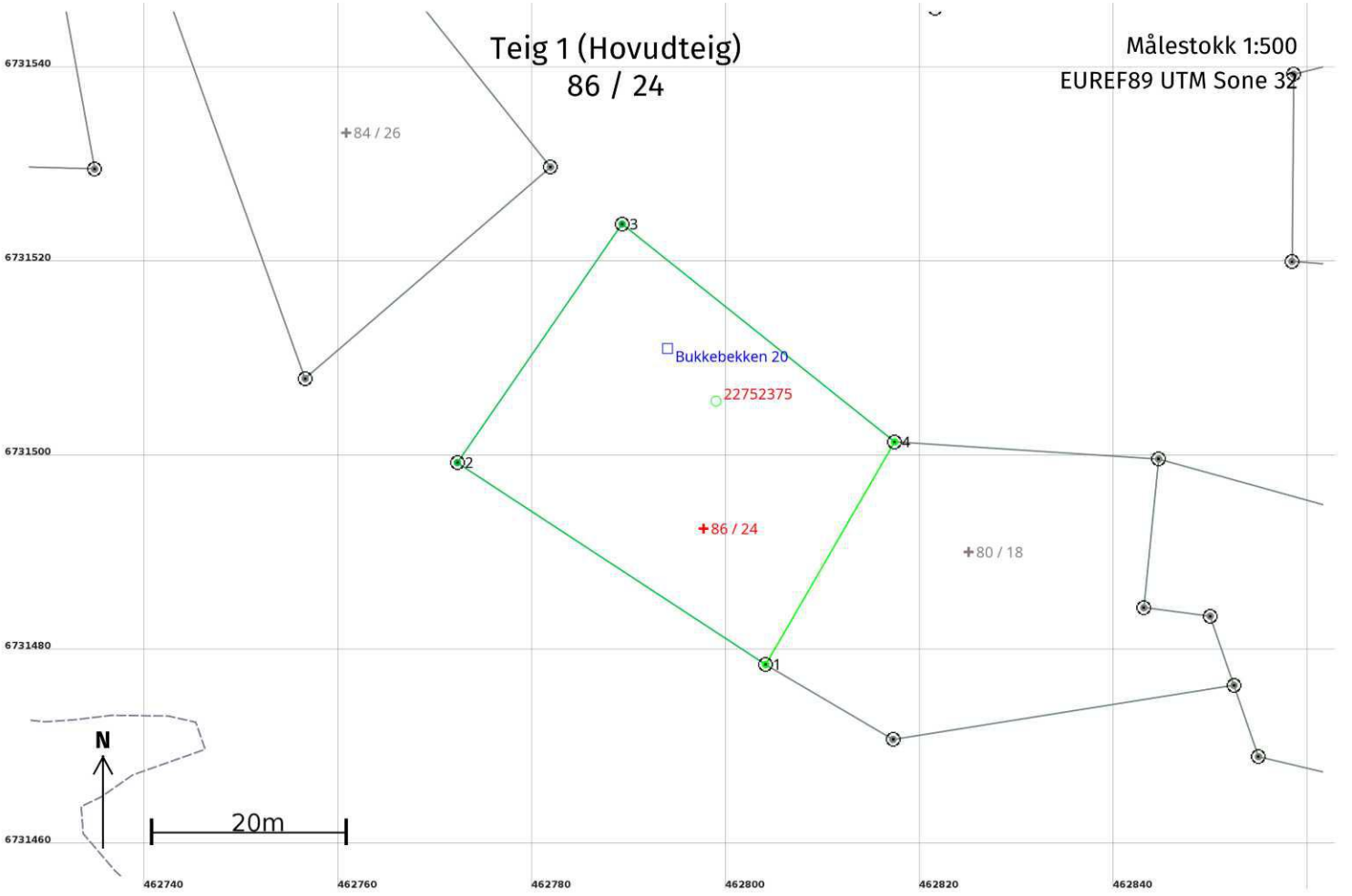
Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
1222 Bukkebekken 20	H0101	Fritidsbustad	112	0	Kjøken	0	0	86/24

Kontaktpersonar

Rolle	Føds.dato/org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse
Tiltakshavar		JARLE GRYTLI		


Oversiktskart for 86 / 24
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Bukkebekken
Bukkebekken
Bukkebekken
86 / 24
6731550
6731500
6731450
N
40m
462700
462750
462800
462850
462900


Teig 1 (Hovudteig)
86 / 24
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+84 / 26
Bukkebekken 20
22752375
+86 / 24
+80 / 18
1
2
3
4
6731540
6731520
6731500
6731480
6731460
462740
462760
462780
462800
462820
462840
N
20m

Areal og koordinatar

Areal: 1 038,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6731493 **Aust:** 462798

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6731478,87	462804,10	Jord 37,98	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
2	6731499,66	462772,32	Jord 29,87	Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6731524,23	462789,31	Jord 35,95	Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6731501,79	462817,40	Jord 26,50	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 86 /24 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
86	24	0	0	Grunneiendom	05.12.2000	1038,2	1039	Målebrev	Fritidseiendom	TOMT NR. 15 - HESTHOVDSTØLEN	Ja	09.09.2025

KOMMENTARER TIL EIENDOMMEN

TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
Merknad	AVGJEVAREIGEDOM ER GNR. 86 BNR. 1		

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
	GRYTLI JARLE	Jørgen Kanitz' gate 10, H1208	1337 SANDVIKA	1/1	Bosatt	Hjemmelshaver	30.03.2001	

EIERHISTORIKK (1)

ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERVET	AVGITT
Hjemmelshaver	1	1/1	HOVDEGARD TORBJØRN	02.10.2000	30.03.2001

Utskilt fra: 84/1 84/2 86/2 86/10 80/3 80/4 80/2 84/3 86/1

FORRETNINGER (11) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M^2)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NAVN	L.NR
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0						80/2					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0						80/3					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0						80/4					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0						84/1					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0						84/2					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0						84/3					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0						86/2					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0						86/10					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	1039		05.12.2000		84/2000		86/1					
Oppmålingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0		21.10.2022	21.10.2022	2022/1929	0619rua	80/16 80/18	Tinglyst	01.11.2022			
Oppmålingsforretning	Trinn i fullføring av oppmålingsforretning	0		06.09.2024	20.12.2024	2022/1929	0619rua	80/16 80/18				ANNE-MARIT RUSÅS	000636

TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
197947812	22	6731493	462798	1038,2				
Ant.Teiger	1							

REFERANSER	
KODE	REFERANSE
J	84/00
B	N136/00
M	2472
R	241188
J	2000/84

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	22752375	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	1	0	112	112	0	01.01.2024	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H01	0	0	112	112	0	0	0	0	0
sum	0	0	112	112	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
332801222 Bukkebekken 20	H0101	112	0	0	0	Fritidsbolig	Kjøkken	86/24/0/0	01.01.2024		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Rammetillatelse	21.05.2002				06.06.2002	
Igangsettingstillatelse	01.06.2002				06.06.2002	
Tatt i bruk	14.01.2004				14.01.2004	

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Kommunal kode 2	TD51/02

ADRESSE

VEGADRESSE	ADR.TIL.NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	REFERANSE	VIS
332801222 Bukkebekken 20		3570 ÅL			Detaljer

Bukkebekken 20

HØYDE OVER HAVET

1102 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 309 m
- 417 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 9 min
- Skitrekk i anlegget: 1

AVSTAND TIL BYER

Hønefoss	2 t 21 min
Oslo	3 t 8 min

AKTIVITETER

Vats skule - Gymnastikksal	13 min
Vatsfjordbanen	13 min
Leveld skule - Ballbinge	19 min
Sando skule - Gymnastikksal	30 min
Skarslia Ridesenter	9 min
Hallingdal natur- og miljøsenter	13 min
Fagerdalen Støl	35 min

SPORT

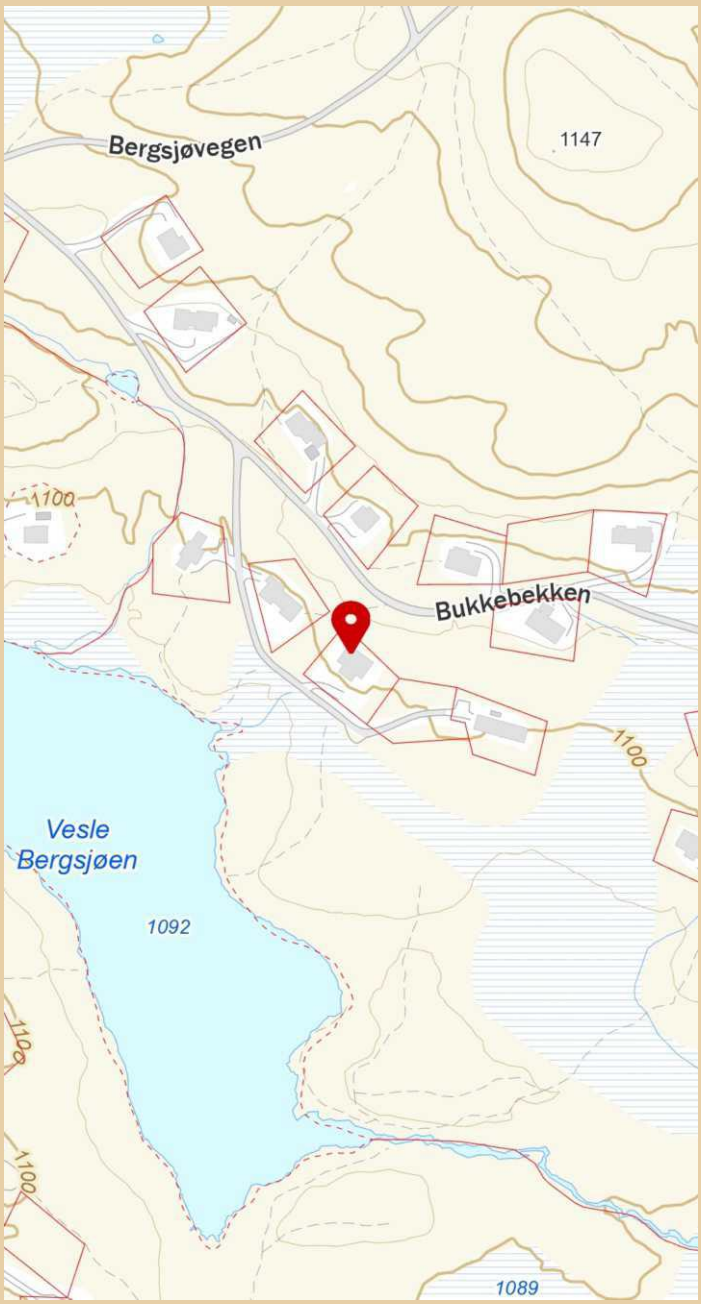
Vats skule - Gymnastikksal	13 min
Vatsfjordbanen	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Slakteplassen Linje 336	7 min 4.1 km
Skarslie Linje 336	9 min 6.9 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Bukkebekken 20, 3570 ÅL**	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334765**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22752375**
Gårdsnummer **86**	Bruksnummer **24**
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 **2003**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **115,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	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 **189,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **227,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 736 kWh**



Bukkebekken 20, 3570 ÅL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bukkebekken 20, 3570 ÅL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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:
Bukkebekken 20, 3570 Ål
Gnr. 86, Bnr. 24, Ål kommune.

Oppdragsnummer:
96260121

Meglerforetak: PrivatMegleren Hallingdal

Saksbehandler: Merethe Jonsen

Telefon / Mobil: 90 79 88 60 / 921 14 124

E-post: merethe.jonsen@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.
