PRIVATMEGLEREN

VATSLIVEGEN 11

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Vatslivegen 11, 3570 ÅL
ÅL kommune
gnr. 77, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21462-1385 **Eiendomsverdi ref nr:** YO1766

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Audun Eriksen **Vår ref:** 2026174

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.
Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

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

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen
Uavhengig Takstingeniør
tor.audun@takstmann.com
404 00 247

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger i Vats, i Ål kommune. Eiendommen har fin utsikt og solforhold.

Boligen er oppført med hovedplan med trapping opp fra inngangsparti og underetasje under hoveddel. Bygget har bærekonstruksjoner fra byggeår.
Det er foretatt påkostninger/oppgradering etter byggeår med bl.a. oppgradering av våtrom og nytt kjøkken.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene.
Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse i konstruksjoner, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølaster.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen av saltak i sperrekonstruksjon av tre. Mellombygg har flatt tak. Taktekkingen er av tre og flatt tak tekket med stålplater. Takrenner av tre med tau-nedløp. På mellombygg er det takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har hovedytterdør i trekonstruksjon ved hovedinngang, fabrikkmalt ytterdør i underetasje og malt balkongdør i tre ut fra stue og soverom.

Terrasser oppbygd med trebjelkelag og belagt med terrassebord.
Levegg av trekonstruksjon med stående trekledning.
Trapper i trekonstruksjon opp til balkong og opp til terreng bak boligen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, klikkvinyl i ganger med trapp i mellombygget og skifer på gulv i entré. Veggene har trepanel med og uten maling. Innvendige tak har trepanel med og uten maling. Det er hems i hoveddel og på et soverom med rausta himlinger. Mellombygg har flat himling vurdert med kaldtloft. På soverom mot øst og kjøkken er det lagt nye gulver av parkett i 2021.

Bygget har gulv av trebjelkelag mellom etasjer og over kryperom.
Boligen har elementpipe av lettklinkerblokker, klebersteinsovn fra 2021, plassbygget peis med innsats og sotluke i underetasje/bod

Underetasje. Gulv i kjellerstue har fliser på gulv. i bod er det gulv av støpt betong. Vegger og himlinger har trepanel i kjellerstue og boder.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og med impregnert stubbegulv.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har tretrapp mellom etasjer.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene har fliser. Taket har trepanel.
Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler.

Rommet har baderomsinnredning med benkeservant, veggmontert toalett, boblekar i hjørne og dusjvegger i hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte i rommet, tilluft via klaffventil i vindu og liten luftespalte under dørblad.

Vaskerom:
Veggene har fliser. Taket har trepanel.
Gulv belagt med fliser og uten gulvvarme.

Rommet har vegghengt vaskekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Det er montert vegghengt benkeplate i heltre.
Det er naturlig ventilering via veggventil i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med skrog av laminerte plater, malte glatte heltre fronter. Benkeplaten er av heltre eik og med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom.
Gulv har skiferheller. Vegger og himling er kledd med trepanel. Det er montert gulvstående toalett, benkinnredning med skapdører og benkeservant. Rommet har elektrisk avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra byggeår og nyere vannrør av plast (rør i rør) i krypkjeller under hoveddel.
Stoppekran på hovedledning i kryperom.
Det er avløpsrør av plast fra byggeår og nyere avløpsrør, men ikke kjent fra når.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i krypkjeller.

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i kott i gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygget har ringmur av murkonstruksjon med ventilert kryperom.
Overvann fra tak ledes i nedløp og tau-nedløp.

Beskrivelse av eiendommen

Det er registrert stedvis synlig knotteplast, men på soveromsdel mot øst av bygget er det ikke registrert noe form for tettesjikt.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er ringmur av betong under grunnmur.

Eiendommen er planert rundt bygning med plen og gruset innkjøring/parkering. Ellers kupert og skrånende naturtomt mot nord.
Utvendige avløpsrør er av plast tilkoblet septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) tilkoblet privat grunnboret brønn.
Septiktanken er av ukjent type.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Bygget har ventilert kryperom, som kan være ok tiltak mot radon, men dette må først vurderes når en radonmåling er gjort.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.
Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er registret avvik på størrelsen. Hoveddel er bygget lengere enn mål på tegninger. Dagens planløsning avviker mot tegninger med b.la. trappeløsning ned til underetasje er endret, kontor er ikke tegnet inn. Vaskerom er opplyst tilbygget av forrige eier. Tilbygget har medført endret fasade og et utvidet bruksareal i boligen. Arbeider er ikke funnet byggemeldt.

Garasje

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

Uthus

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

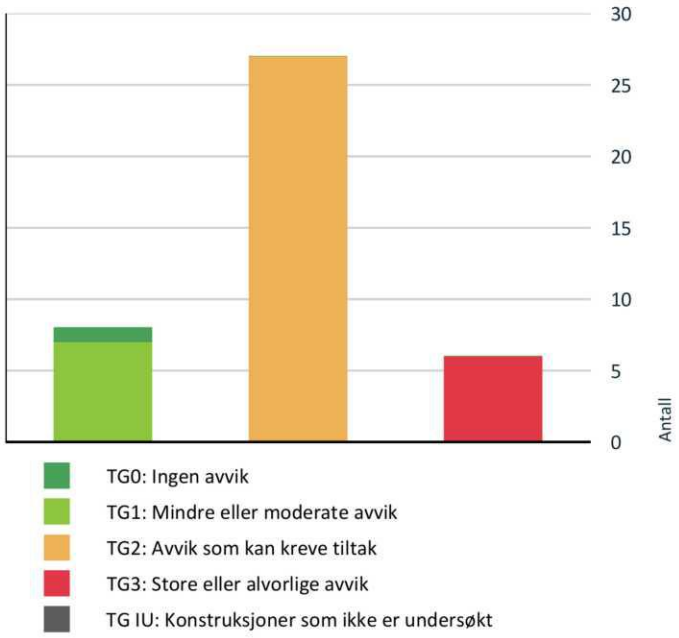
Leikestue

• Det foreligger ikke tegninger

Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne type/alder.

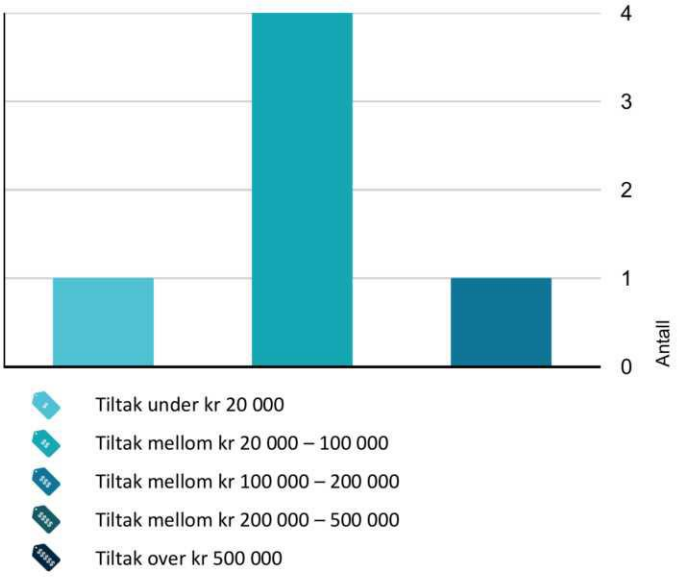
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 77/13 i Ål kommune.

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

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

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller - under soverom.	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** 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
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen er jevnlig vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Tiltak med nytt kjøkken, ildsted og nye gulv på 3. stk soverom og i kjøkken.
2006	Modernisering	Tiltak med nytt våtrom
2002	Modernisering	Tiltak med nytt vaskerom.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra taknivå på hovedtak med pipe. Taktekking på mellombygg av stålplater.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er værslitt og oppsprukket tretaktekking

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taktekkingen bør vurderes skiftet ut, da den er værslitt og oppsprukket, og både taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Værslitt og oppsprukket tretak



Værslitt og oppsprukket tretak

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner av tre med tau-nedløp. På mellombygg er det takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:
- Takrenner har punktvise lekkasjer.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Stedvis registrert enkelte løse vannbrettbeslag på vinduer. Forkantbeslag har stedvis ufaglig avslutning.
Lekasjer på takrenner er vurdert med bakgrunn i stedvis synlige fuktmerker på undersiden av renner.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Løse vannbrettbeslag bør festes eller skiftes ut for å hindre vanninntrenging i bygningskonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene.

Forkantbeslag med ufaglig avslutning bør utbedres for å sikre korrekt avrenning og avslutning.

Takrenner av tre kan utbedres med beslag innvendig i rennene for å forlenge levetiden og redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader.



Ufaglig avslutning av forkantbeslag



Værslitte takrenner



løst vannbrett beslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktansamling og råteskader i konstruksjonen.

Sprekkdannelser i forblending og utvendig puss bør utbedres for å forhindre vanninntrenging og videre forringelse av fasaden.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til kledningen.



Sprekker i murt forblending



Værslitt og oppsprukket kledning



Kledning mangler lufting. Stedvis oppsprukket kledning

Tilstandsrapport



Manglende luftesjikt i nedre del.



Fuktmerker på undertak

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen av saltak i sperrekonstruksjon av tre. Mellombygg har flatt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er registrert fuktmerker ved gjennomføring til ventil på et soverom. Forhold antas å skyldes kondens mellom varm og kald sone i konstruksjonen. Stedvis misfarge på undertak er vurdert å skyldes dårlig lufting.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Fuktmerker og misfarging på undertaket bør undersøkes nærmere, og eventuelle skader utbedres for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tiltakene bør vurderes i sammenheng med eventuell utskiftning av taktekking og undertak, da dette kan være omfattende arbeider.



Muggsopp på undertak

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ved stikkprøver på vinduer er glassfelt datert 1995/1996.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere slitasje.
Sprekker i treverket bør utbedres, og overflatebehandling bør fornyes for å redusere risiko for fuktinntrengning, råte og varmetap.
Dersom enkelte vinduer ikke lar seg reparere, må utskifting vurderes.



Sprekker i treverk/omramning



Værslitt/oppsprukket treverk i karmer

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har hovedytterdør i trekonstruksjon ved hovedinngang, fabrikkmalt ytterdør i underetasje og malt balkongdør i tre ut fra stue og soverom.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Stedvis sår/hakk i overflatebehandling på dørblader.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres overflatebehandling og lokal utbedring av skader på dørblader og karmer for å hindre ytterligere forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.



Værslitte flater på karm og dørblad.



Enkelte sår/hakk i overflatebehandling.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser oppbygd med trebjelkelag og belagt med terrassebord. Levegg av trekonstruksjon med stående trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasse ved hovedinngang har synlige merker/sår i treflater.
Værslittasje/oppsprukket trevirke registrert stedvis på terrasser og rekkverk.
Balkong ut fra stue har skeivheter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt lokal utskiftning av skadet eller værslitt treverk for å hindre videre forringelse og redusert levetid på terrassen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt risiko for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Sår/hakk i overflater ved hovedinngang



Skeivheter i balkong ut fra stue



Værslitt oppsprukket treverk på rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i trekonstruksjon opp til balkong og opp til terreng bak boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av trapper for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og svekket bæreevne i trappene.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, klikkvinyl i ganger med trapp i mellombygget og skifer på gulv i entré. Veggene har trepanel med og uten maling. Innvendige tak har trepanel med og uten maling. Det er hems i hovedel og på et soverom med rausta himlinger. Mellombygg har flat himling vurdert med kaldtloft. På soverom mot øst og kjøkken er det lagt nye gulver av parkett i 2021.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

I entré er det registrert enkelte bom i skiferheller og enkelte sprekker i fuger. Stedvis enkelte bruksmerker/hakk i tregulv utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av bom i skiferheller og sprekker i fuger for å unngå videre forringelse.

Bruksmerker og hakk i tregulv kan utbedres ved sliping eller utskifting av skadede bord, for å opprettholde estetikk og funksjon.



Hakk i tregulv utover normal slitasje

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har gulv av trebjelkelag over kryperom/krypkjeller og støpt gulv av betong i midtdel med gang.
Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken, stuer og soverom.
Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på 2 m som største avvik.
Det er målt ca. 14 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet i peisestue/stue som største avvik.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe av lettklinkerblokker, klebersteinsovn fra 2021, plassbygget peis med innsats og sotluke i underetasje/bod

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildfast plate foran ilegg til vedovn har ikke tilstrekkelig utstrekning i henhold til krav om minimum 300 mm ubrennbar plate foran ileggsåpningen.
Ved pipegjennomføring innvendig er det registrert synlige fuktmerker i trepanel.
Forblending rundt pipe over tak har stedvis sprekker.
Røykrør i kjellerstue er ikke fagmessig forblendet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres ildfast plate med tilstrekkelig utstrekning foran ileggsåpningen, i henhold til gjeldende krav. Manglende eller utilstrekkelig ildfast plate øker risikoen for brann ved glør eller varm aske som faller ut av ovnen.

Fuktmerker i trepanel ved pipegjennomføring bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelle skader. Dersom fuktproblemet ikke utbedres, kan det føre til råte, soppdannelse og svekket konstruksjon.

Sprekker i forblending rundt pipe over tak bør utbedres for å hindre vanninntrenging og ytterligere forringelse av pipa. Ubehandlede sprekker kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Røykrør i kjellerstue må forblendes fagmessig for å hindre spredning av røyk og brann, samt for å ivareta sikkerheten. Manglende eller uforsvarlig forblending kan medføre økt brannfare og redusert brannsikkerhet.



Fuktmerker i trepanel ved pipegjennomføring .



Manglende avstand på ubrennbar plate ved ilegg

Tilstandsrapport



Sprekker i pipeforblending over tak.



Ufaglig tetting av røykrør.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasje. Gulv i kjellerstue har fliser på gulv. i bod er det gulv av støpt betong. Vegger og himlinger har trepanel i kjellerstue og boder.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist andre avvik:
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

I bod ved kjellerstue er det registrert ekskrementer fra mus. Fuktgjennomtrenging i kjellergulv i form av saltutslag i betongen i bod med pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt- og råteskader, samt årsaken til fuktgjennomtrengingen i kjellergulvet.

Tiltak for å utbedre skadene og forbedre ventilasjonen bør iverksettes for å redusere risikoen for videre fukt- og råteutvikling, samt hindre skadedyr som mus.

Avviket må også sees i sammenheng med kontrollpunktet for drenering, da utilstrekkelig drenering kan forverre problemene.

Kostnadsestimat er satt for nærmere undersøkelser og utbedring. Det kan ikke utelukkes behov for ytterligere tiltak, og kostnadsestimatet kan derfor avvike.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig fuktmerker i treverk.



Synlig fukt gjennomslag og påbegynte råteskader i treverk.



Det måles fukt i treverk

Tilstandsrapport



Ekskrementer fra mus og synlig fukt i treverk



Dårlig ventilering

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og med impregnert stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Bedre ventilering må etableres.

Terrengfall rundt bygningen bør utbedres for å lede vann bort fra konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader.

Ventilasjonen i krypkjelleren bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere risikoen for råte og mugg.

Tiltak mot skadedyr bør iverksettes for å hindre ytterligere skade på konstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktproblemer, råteskader og ytterligere skadedyrsangrep.



Ekskrementer fra mus



Synlig fukt på sponplate ved inngang til kryperom.

TG 3 Krypkjeller - under soverom.

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er besiktiget fra lukeområde.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Fuktsperre mot grunnen er ikke lagt ut fagmessig, og det er områder som ikke er tildekket.

Det er registrert synlig fukt i treforskaling rundt søylefundamentet.

Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Andre tiltak:
- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt og skadedyraktivitet i krypkjelleren.

Fuktsperre mot grunnen må legges ut fagmessig og dekke alle områder for å redusere risikoen for fuktopptak fra grunnen.

Bedre ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Alt treverk ned mot grunn bør fjernes for å hindre ytterligere fukt- og råteskader, samt redusere risikoen for sopp- og insektangrep.

Tiltak i kryperom må også sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt 'Fuktsikring og drenering, og Terrengforhold'

Manglende tiltak kan føre til forverring av skader på konstruksjonen, redusert inneklima og økte utbedringskostnader over tid. Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og lokale utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det måles høye fuktverdier i treverk i luke mot kryperom.



stedvis manglende fuktsperre mot grunn og dårlig ventilering av rommet registrert.



Synlig fukt i treverk under plast ved søylepunkt.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Frihøyden i trappeløpet bør økes for redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel i trappen. Begrenset frihøyde kan medføre økt fare for personskader.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dørblad går i kam. Ellers registrert noe bruksmerker/sår på karmer og dørblader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Det anbefales justering av dørblad som går i karm. Bruksmerker og sår vurderes som estetiske avvik og dører fungerer med med disse merkene.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. I følge tidligere eier er vaskerom bygget 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har trepanel.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ved utslagsvask har enkelte fliser hull etter gammel innredning eller tilsvarende.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør tettes eller utbedres hull i flisene for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader og påfølgende skader på veggkonstruksjonen.



Hull i veggfliser ved utslagsvask

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv belagt med fliser og uten gulvvarme. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt fall på gulv mot sluk.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er sprekker i bevegelsesfug/silikonfug i overgangen mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Fuger bør skiftes ut.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fuger med sprekker bør skiftes ut for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og dørterskel øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse.

Rommet vurderes å fungere slik bruken er i dag, med forutsetting at bruken ikke endres. Påse at sluk rengjøres jevnlig.



Sprekker i silikonfug.



Sprekker i silikonfug.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. I sluk er det registrert mansjett under klemring.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er påvist andre avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke påvist tettesjikt i våtsoner på vegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mangelfull utførelse og alder på membranløsningen medfører økt fare for fuktskader i konstruksjonen.

Ved eventuell renovering bør det sikres at membran/tettesjikt utføres korrekt og at arbeidet dokumenteres, for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende skader.



Ufaglig løsning på slukmansjett

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har vegghengt vaskekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Det er montert vegghengt benkeplate i heltre.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via veggventil i rommet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.



Rommet har kun ventil i yttervegg.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerom har kun vegghengt servant hvor vannsøl skjer i utslagsvask. Tilstøtende vegg mot våtsone har b.la. sikringsskap med flere strømførende ledninger og klimavegg mot kryperom. Hulltagning er derfor ikke er gjort.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert avvik med hull i fliser og sprekker i fug mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjøres utbedring av hull i fliser og sprekker i fug mellom gulv og vegg for å hindre mulighet for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for fuktskader og påfølgende skade på tilstøtende bygningsdeler.



HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Opplysninger om byggeår for våtrom er opplyst av tidligere eier.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har trepanel.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe grunne fuger i nedre del av dusjsone. Avvik må sees i forhold til utvasking av fuger over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utbedres grunne fuger i nedre del av dusjsonen for å hindre videre utvasking og redusere risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til fuktskader og skade på underliggende materialer.



Noe utvasking i enkelte fuger

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler. Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist ved badekar. Det er fall på gulv til slukene, men noe begrenset fall i dusjsone.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist andre avvik:

Ved vanntest i dusj er det et lite område ved sluk hvor vann ligger igjen på gulv.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Andre tiltak:

Utbedring av fall som et enkeltstående tiltak i dusjsone vil medføre tiltak som kan berøre større deler av våtrommet. Det anbefales å benytte nal for å lede vann til sluk etter bruk av dusj. Når våtrommet en dag skal renoveres må det gjøres utbedring av fallforholdene i dusjsonen, slik at vann ledes effektivt til sluk og ikke blir liggende igjen på gulvet.

Begrenset fall kan medføre økt risiko for vannansamling, som igjen kan føre til fuktskader eller redusert levetid på gulvkonstruksjonen dersom vannet ikke dreneres tilfredsstillende.



Ved vanntest ligger det igjen noe vann på gulvet

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ved kontroll av sluk i dusj og ved badekar er det ikke synlig tettesjikt i form av mansjett eller smøremembran ned under klemring. Dette kan skyldes at membran er dekket med flislim.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Det bør gjennomføres utbedringer av tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg og nærmere undersøkelser av slukløsning, for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Mangelfull eller feil utførelse kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet, samt økt risiko for kostbare reparasjoner. Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og lokal utbedring. Det kan ikke utelukkes ytterligere kostnader til tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Synlig treverk ved rørgjennomføring i vegg. Mangelfull tetting.



Sluk i dusj



Sluk ved badekar

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har baderomsinnredning med benkeservant, veggmontert toalett, boblekar i hjørne og dusjvegger i hjørne.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Riss og sprekker i utstyr bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for vannlekkasje.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å unngå skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Toalett mangler drensløsning



Riss i glassur på servant

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i rommet, tilluft via klaffventil i vindu og liten luftespalte under dørblad.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med skrog av laminerte plater, malte glatte heltre fronter. Benkeplaten er av heltre eik og med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet og funnet ok.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom. Gulv har skiferheller. Vegger og himling er kledd med trepanel. Det er montert gulvstående toalett, benkinnredning med skapdører og benkeservant. Rommet har elektrisk avtrekksvifte om er funksjonstestet og funnet ok.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Skapdører på benkeskap har synlig fuktsvelling i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Andre tiltak:

Det bør utbedres fuktskadet overflate på skapdører for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader.



Toalettrom



Svelling i skapdør

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra byggeår og nyere vannrør av plast (rør i rør) i krypkjeller under hoveddel. Stoppekran på hovedledning i kryperom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Vannrør som er utsatt for kulde bør isoleres for å redusere risikoen for frostskader og lekkasjer.
Videre bør det vurderes utskifting av eldre vannledninger, da overskredet forventet brukstid øker sannsynligheten for rørbrudd og vannskader.



Vannledninger i kryperom uten isolasjon.



Vannledning av kobber med og uten plastkapper

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra byggeår og nyere avløpsrør, men ikke kjent fra når.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan oppstå lekkasjer eller andre skader på avløpsrørene.



Nye og eldre avløpsrør i kryperom.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det mangler en ventil på soverom

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres ventil på soverommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktproblemer og helseplager.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Eier opplyser om at det ble gjort service på varmepumpe oktober 2025.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i krypkjeller. Dato på bereder er ikke synlig.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i kott i gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008 I følge tidligere salgsopplysninger

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ved kontroll i kryperom er det registrert synlig fjell.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygget har ringmur av murkonstruksjon med ventilert kryperom.
Overvann fra tak ledes i nedløp og tau-nedløp.
Det er registrert stedvis synlig knotteplast, men på soveromsdel mot øst, er det ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det er på bakgrunn av registrerte forhold i rom i underetasje funnet at drenering/fuktsikring har begrenset effekt. Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser, tiltak med fallforhold på terreng mot konstruksjonen på nordsiden og etablere ny drenering/fuktsikring av grunnmuren.

Konsekvensen av manglende eller sviktende drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skader på bygningsmaterialer, dårlig inneklima og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Dårlig terrengfall vekk fra konstruksjoner.



Fuktsikring er funnet mangelfull.



Synlig fuktinnsig i rom i underetasje.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er ringmur av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Plastisolasjon uten brannhemmende materiale er synlig i bod i underetasje og i kryperommene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Plastisolasjon uten brannhemmende materiale må dekkes med godkjent brannhemmende materiale for å oppfylle gjeldende krav og redusere brannrisiko.

Løs puss på muroverflater bør fjernes og overflater utbedres for å hindre videre forringelse og fuktinntrengning.

Misfarging på innsiden av grunnmuren bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fuktproblematikk, da dette kan føre til skader på konstruksjonen over tid. Tiltak med dette må sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt 'grunnmur og fundamenter'

Kostnadsestimat satt for tildekking av plastisolasjon med brannhemmende materiale.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Plastisolasjon uten brannhemmende materiale i bod i underetasje



Plastisolasjon i kryperom uten brannhemmende materiale.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er planert rundt bygning med plen og gruset innkjøring/parkering. Ellers kupert og skrånende naturtomt mot nord.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Avvik er registrert på nordside av boligen,

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.
Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til et dårligere innemiljø.
Tiltak med dette lagt som en del av tiltak under kontrollpunkt 'fuktsikring og drenering' og arbeider må sees i sammenheng med hverandre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Flatt terreng inn mot grunnmur på nordsiden.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast tilkoblet septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) tilkoblet privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannets egnethet til drikkevann og kan medføre helserisiko.

På grunn av alder på utvendige vann- og avløpsledninger anbefales det å gjennomføre en tilstandsvurdering for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og kostbare reparasjoner.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør innhentes dokumentasjon på septiktankens type og utførelse for å redusere usikkerhet rundt tilstand og funksjon.

Manglende dokumentasjon og høy alder medfører økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller forurensning, samt at kommunen kan pålegge utbedringer eller tilkobling til offentlig avløp.

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

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Bygget har ventilert kryperom, som kan være ok tiltak mot radon, men dette må først vurderes når en radonmåling er gjort.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.
Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om det er forhøyede radonverdier i bygget.

Manglende radonmåling og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene viser seg å være for høye.

Rekkverkshøydene og åpning i trinn bør vurderes oppgradert til dagens forskriftskrav for å redusere risiko for fallulykker.

Tilstandsrapport



Rekkverk under 90 cm.



Åpninger i trinn over 10 cm.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppbygd på støpt plate av betong. Vegger av gjenbrukte laftede tømmerstokker, og bindingsverk i gavler med stående trekledning. Saltak i sperrekonstruksjon av tre og med taktekking av torv.

Trevinduer med koblet glass i ramme med kitta sprosser.

Ytterdør av labankdør i trekonstruksjon.
Garasjeport i trepaneler med elektrisk portåpner.
Det er lagt opp stikkontakter, lampepunkter og ZapTech - elbil lader i garasjen.

Bygningen fremstår vedlikeholdt og er ikke vurdert av meg utover dette.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthus oppbygd på støpt plate av betong. Vegger av eldre gjenbrukt laftede tømmerstokker, og bindingsverk i gavler med stående trekledning av nyere dato. Saltak i sperrekonstruksjon av tre og med taktekking av torv.

Trevindu med koblet glass i ramme med kitta sprosser.

Ytterdører av plassbyggede labankdør i trekonstruksjon.
Det er lagt opp stikkontakter og lampepunkter i bygget.

Bygningen fremstår vedlikeholdt og er ikke vurdert av meg utover dette.

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

Leikestue



Anvendelse

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Leikehus oppbygd på ringmur av støpt betong. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med liggende behandlet ytterkledning. Bygget har saltak i sperrekonstruksjon og tak tekket med trebord. Innvendig er det gulv over antatt kryperom med bjelkelag av tre belagt med 1-stav furubord innvendig.
Innvendige vegger og himling er kledd med trepanel.

Det er innlagt strøm med kontakter og fast belysning via lampepunkt.

Trevindu med koblet glass i ramme og ytterdør i ramtre.
Utvendig er det en liten terrasse i trekonstruksjon med rekkverk.

Bygningen fremstår med noe etterslep på vedlikehold og er ikke vurdert av meg utover dette.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

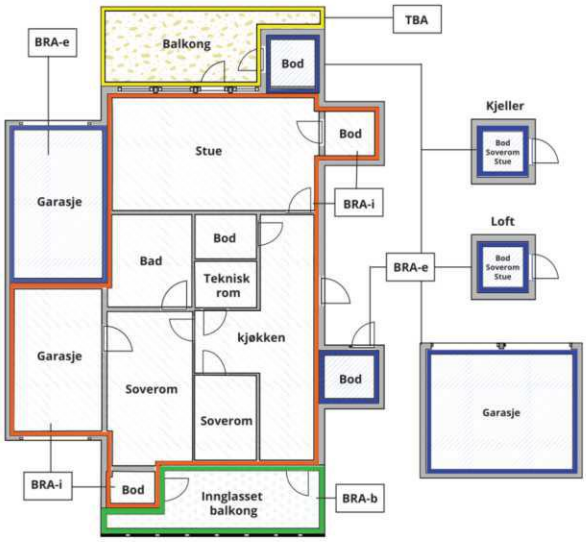
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)
Hovedetasje	152			152	55	22	174
Underetasje	26			26		11	37
SUM	**178**				**55**	**33**	**211**
SUM BRA	**178**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, toalettrom, vaskerom, bod, gang, soverom, soverom 2, kontor, gang 2, peisstue, stue, kjøkken, soverom 3, bad		
Underetasje	Kjellerstue, bod / gang., bod 2, kryperom		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.
Bod i underetasje og hemser tilfredsstiller ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m, den er medregnet i Areal ved lav himlingshøyde (ALH).
Kryperommene er ikke målt opp, da de ikke tilfredsstiller kravene til målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registret avvik på størrelsen. Hoveddel er bygget lengere enn mål på tegninger. Dagens planløsning avviker mot tegninger med b.la. trappeløsning ned til underetasje er endret, kontor er ikke tegnet inn. Vaskerom er opplyst tilbygget av forrige eier. Tilbygget har medført endret fasade og et utvidet bruksareal i boligen. Arbeider er ikke funnet byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egen liste.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.. Hemsen tilfredsstiller ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m. På deler av hems mangler det fast gulv og hemsen er ikke målt opp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Leikestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lekerom	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet. Deler av rommet tilfredsstiller ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m. Areal på lav himlingshøyde er: 0,71kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne type/alder.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Frode Holten og Sissel Iren Lindhjem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3328 ÅL	77	13		0	1850 m²	Arealkilde: Arealet er hentet fra tidligere takstrapport, opplyst ved kjøp av eiendommen i 2010.	Eiet

Adresse

Vatslivegen 11

Hjemmelshaver

Holten Frode 1/2
Lindhjem Sissel Iren 1/2

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig og avvik i tomteareal kan forekomme uten at det påvirker verdifastsettelsen. Det anbefales derfor oppmåling.
Eiendommen er opprettet i 1974. For areal/grenser for eiendommen henvises til skylddelingsforretning tinglyst 23.10.1974.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vats, i Ål kommune. Avstand til Sundre med alle fasiliteter er ca. 20 km. Avstand til Leveld med barneskole, barnehage og nærbutikk er ca. 6 km. Eiendommen ligger sørvendt med gode solforhold og vid utsikt i et område med spredte landbrukseiendommer rundt.

Adkomstvei

Adkomst via felles privat gruset veg og med parkering på egen tomt.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). med spredt landbruk, fritid og boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og parkering, plen og terrasser. Eiendommen er inngjerdet.

Tinglyste/andre forhold

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

Eiendommen har rett til Votnakraft som kan gis til fastboende i Votndalen.
Utdrag av reglar for tildeling av Votnakraft: "Votnakraft kan - etter søknad- tildelast fastbuande folk på særskilt matrikulert eigedom i Votnadalføret.
Krafta skal inndragast når fast busetnad opphøyrer og ved eigar/brukarskifte. Det blir ikkje tildelt Votnakraft til meir enn ein søkjar på kvar matrikulerte eigedom (kvart gnr. og bnr.) Ein må vera
straumabonnent i Ål Kraftverk/Hallingkraft for å få Votnakraft. Med fastbuande er meint at vedkomande må vera registrert med eigedomen som si fastadresse i Hallingdal folkeregister."

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.05.2026		Gjennomgått	10	Ja
Infoland.no	09.05.2026	Matrikkelopplysninger	Gjennomgått	5	Nei
Offentlige planer		Arealdelen av kommuneplan for Ål 2023-2035	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	19.05.1974	Fremvist av eier	Gjennomgått	4	Nei
El-skjema	12.05.2026		Gjennomgått	1	Ja
Takstrapport	24.05.2020	Fremvist	Gjennomgått		Nei

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Elvevegen 4
3550 GOL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	
2	06.06.2026	
3	06.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YO1766

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
77	13				

Adresse: Vatsliv. 11
Postnr.: 3570 Ål
Byggeår: 1976
Når kjøpte du boligen: 2020
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
IF

Type villa/husforsikring [ ] Standard [x] Utvidet
Polise-/avtale: 4505046
Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei
Avdødes navn:
Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Lindhjem	Fornavn	Sissel I.
Ny adresse	Agnespassasjen 86	E-post	sislindh@online.no
		Tel. priv.	
Postnr.	3290 Sted STAVERN	Mobil	92205385

SELGER 2

Etternavn	Holten	Fornavn	Frode
Ny adresse	Agnespassasjen 86	E-post	frodeholten@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	3290 Sted Stavern	Mobil	90799049

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er av og til noe vond lukt fra sluk i vaskerom. Oppstår i perioder med lite bruk.

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp? Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det har vært ett tilfelle av frossent avløpsrør utvendig. Enkelt løst ved spyling.

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Installert nytt opplegg med vannstopper på kjøkken i 2021. Byttet trykktank i 15.12.2025. Arbeider av Nordheim VVS

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Borehull

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Noe drypp enkelte steder i trerenner.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Byttet ventiltopp under veiledning fra Leif Langegaard høsten 2025. Gammel ventiltopp var delvis ødelagt i skjøter.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Har tidligere vært tre ildsteder og noe dårlig trekk. Fjernet ildsted i kjeller og god trekk nå.

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

~~☑ Nei~~ ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Noe trekk i kjøkkvindu, og vindu ved kjeller-nedgang. Kan tettes med list.

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Bygget terrasse på vestside av eiendom. Delvis mot mark med isolasjonsplater og delvis på støpte såler.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Espegard Elektro - 2021 montert el.billader. Opplegg fast installasjon stue og kjøkken.
Hagen Elektro - Nov. 2025 - ny kurs varmepumpe. April 2026 - bytte dimmebryter stue.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når? Er etterlyst hos installatører.

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Tidligere eier har opplyst at det har vært fuktproblemer. Ikke opplevd dette i vår eietid.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: En sjelden gang har vi oppdaget mus i kjeller. Satt opp musefelle, og problemet løst. En til to mus pr. år

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☒ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Tilstandsrapport fra 2020.

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Tilstandsrapport fra 2020.

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Maling utvendig. Bytte av parkett på tre soverom og kjøkken. Maling av tre soverom.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

~~☑ Ja, både av faglært og egeninnsats~~

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. 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/naboer?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. 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

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. 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

Hvis ja, beskriv: ~~Espegard Elektro - 2021 montert el.billader. Opplegg fast installasjon stue og kjøkk~~en.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Ål, 12.05.2026

Sign. selger 1

Sissel Lindhjem

Sign. selger 2

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

Elektriske anlegg

Spørsmål til eier:

1.	Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2008, ref. tidligare tilstandsrapport.
2.	Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja.
3.	Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. I så fall foreligger det samsvarserklæring? Uvisst
4.	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
5.	Forekommer det at sikringene løses ut? Nei
6.	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.
7.	**Om det er varmepumpe.** Alder på varmepumpe? Installert nov. 2022 Når var det service på den sist? Okt. 2025

Sted/dato

12.05.2026

Signatur selger

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Herleiksplass & Partnere AS	Oppdragsnr.	315260143
Addresse	Vatslivegen 11		
Postnr.	3570	Sted	ÅL
Selgers navn	Frode Holten		
Selgers navn	Sissel Iren Lindhjem		

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

Når kjøpte du boligen?

10/2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

4505046

Våtrom

Initialer selger:
F H
S I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Vinteren 2024 frøs utvendig avløpsrør til. Ispropp ble spylt løs. Ikke opplevd problemer senere.

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:

Vann fra borehull. Septiktank som tømmes av kommunen.

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe lekkasje fra takbord ned på tett undertak.

Initialer selger:
F H
S I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Byttet ventilasjonshatt på tak

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Festet ny ventilasjonshatt på taket etter anvisning av faglært på stedet.

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 ventilasjonshatt

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

Beskrivelse:

Noe trekk i enkelte vinduer

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 ufaglært:

Ny mark-terrasse på vestside av huset

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe fuktmerker, ref. tilstandsrapport

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet ledninger og nye sikringer

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:

Div. dokumentasjon på ny kurs og nye ledninger fra Hagen Elektro og Espegaard Elektro

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

Av hvem?:

Gol Kjøl og Frys

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Bytte av trau med varmekabler under varmepumpen

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

Beskrivelse:

Et lite punkt med råte i en av kjellerbodene mot vestvegg. Er i ferd med å bli utbedret.

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

Beskrivelse:

Høst/vinterstid har det kommet inn mus i kjeller. Satt opp musefelle. Fanget 1-2 mus i sesong. Ikke noe stort problem

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke nødvendigvis plage, men i beitesesong går det husdyr på inngjerdet område nær eiendommen.

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

Beskrivelse:

Se tilstandsrapport. Enkelte sesonger kan det være store snømengder, og dette bør måkes av tak.

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 25.08.2026

Signert av *Frode Holten*

Signert av *Sissel Iren Lindhjem*

Initialer selger:
F H
S I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkeleining:

Kommune:	3328 - ÅL
Gardsnummer:	77
Bruksnummer:	13

Utskriftsdato/klokkeslett:	10.08.2026 kl. 11:16
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:	BUBAKKEN
Etableringsdato:	23.10.1974
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunnar:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 77 / 13	1 400 m2	Ukjend grenseforløp
Historisk oppgjeve areal for 77 / 13	0 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		050462	HOLTEN FRODE		Vatslivegen 11 3570 ÅL	1 / 2
Heimelshavar		171165	LINDHJEM SISSEL IREN		Vatslivegen 11 3570 ÅL	1 / 2

Eigarar registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Eigar registrert hos Skatteetaten		050462	HOLTEN FRODE		Vatslivegen 11 3570 ÅL	
Eigar registrert hos Skatteetaten		171165	LINDHJEM SISSEL IREN		Vatslivegen 11 3570 ÅL	

Oversikt over teigar

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6729370	467029		1 400 m2	Fiktive grenser

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: Omnummerert frå:	3328 - 77/13 3043 - 77/13		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert frå:	3043 - 77/13 0619 - 77/13		
Skylddeling	23.10.1974				

Skylddeling

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Avgjevar	0619 - 77/2	0
Mottakar	0619 - 77/13	0

Forretningar der matrikkeleininga er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	16.06.2015			0619wao	16.06.2015

Annan forretningstype

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Berørt	0619 - 77/1	0
Berørt	0619 - 77/2	0
Berørt	0619 - 77/13	0

Adresser

Adressetype	Adressenamn Adressetilleggsnamn	Adressekode Kjeldekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Aust	Krinsar		Atkomstpunkt
Vegadresse	Vatslivegen	1174	11			Grunnkrins:	0209 Søre Vats	Nei
						Røystekrins:	2 Leveld	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kyrkjesokn:	04080103 Leveld	
				6729377	467029	Postnr.område:	3570 ÅL	
						Tettstad:		

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr: 7 938 640
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6729365 Aust: 467042
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bustad
Næringsgruppe: Anna som ikkje er næring
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder:
Oppvarming:

Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar		
Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	1	Rammeløyve:	29.10.1984	
Bruksareal anna:	38	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	01.06.1985	
Bruksareal totalt:	38	Avløp:		Teke(n) i bruk:	30.06.1985	
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:		
Bruttoareal anna:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	0	0	38	38	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	77/13

Kontaktpersonar

Rolle	Føds.dato/org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse
Tiltakshavar		VIGDAL GEIR EGON		VATS 3570 ÅL

Bygningsnr: 159 941 396
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6729373 Aust: 467025
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Einebustad
Næringsgruppe: Bustad
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder:
Oppvarming:

Utbygd areal:	0	Tal bustader:	1	Datoar							
Bruksareal bustad:	174	Tal etasjar:	2	Rammeløyve:							
Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:							
Bruksareal totalt:	174	Avløp:		Teke(n) i bruk:							
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:							
Bruttoareal anna:				Ferdigattest:							
Bruttoareal totalt:	0										

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	1	150	0	150	0	0	0
K01	0	24	0	24	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
1174 Vatslivegen 11	H0101	Bustad	174	0	Kjøken	0	0	77/13

Bygningsnr: 159 941 418
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6729355 Aust: 467025
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bustad
Næringsgruppe: Anna som ikkje er næring
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder:
Oppvarming:

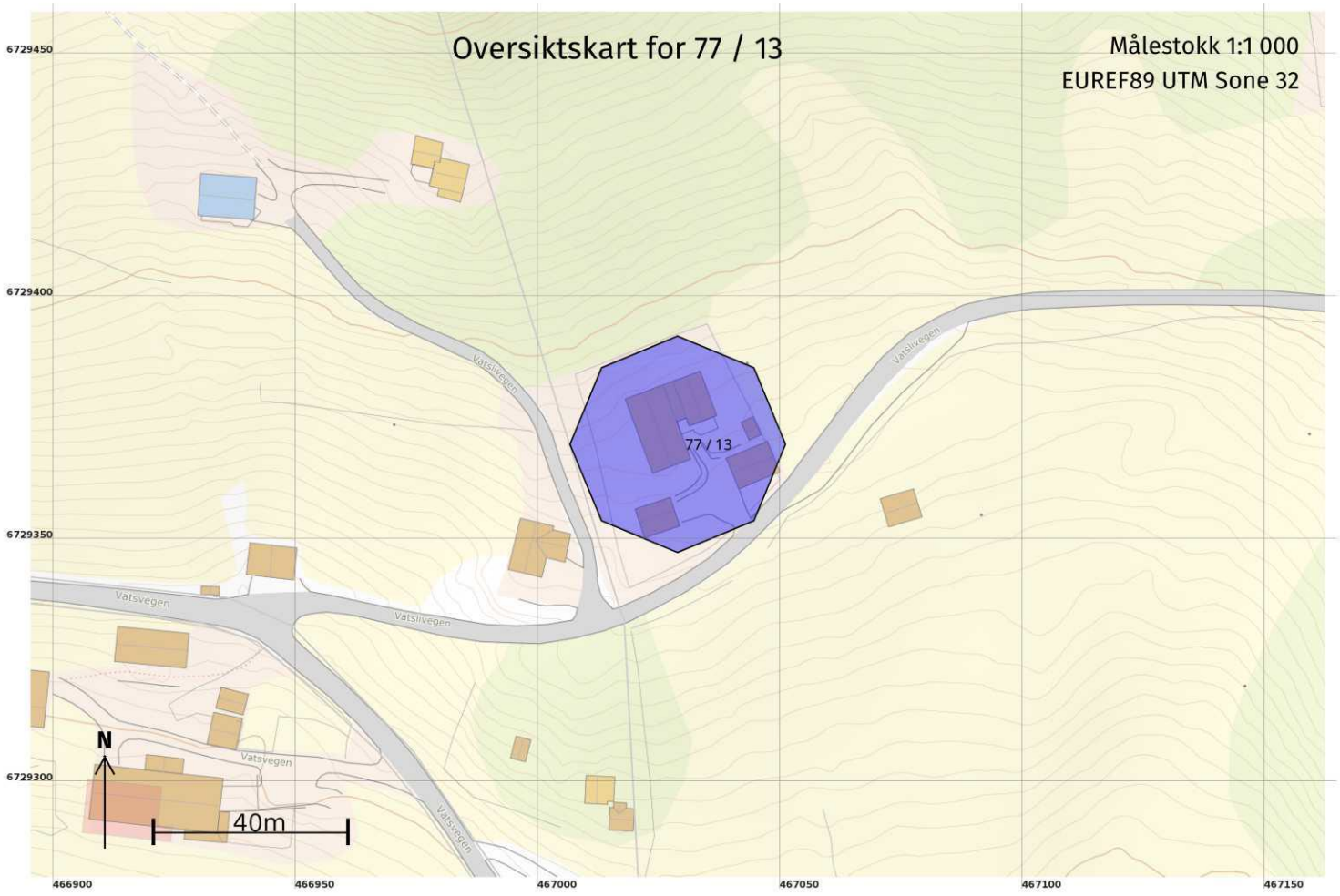
Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar							
Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	1	Rammeløyve:							
Bruksareal anna:	22	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:							
Bruksareal totalt:	22	Avløp:		Teke(n) i bruk:							
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:							
Bruttoareal anna:				Ferdigattest:							
Bruttoareal totalt:	0										

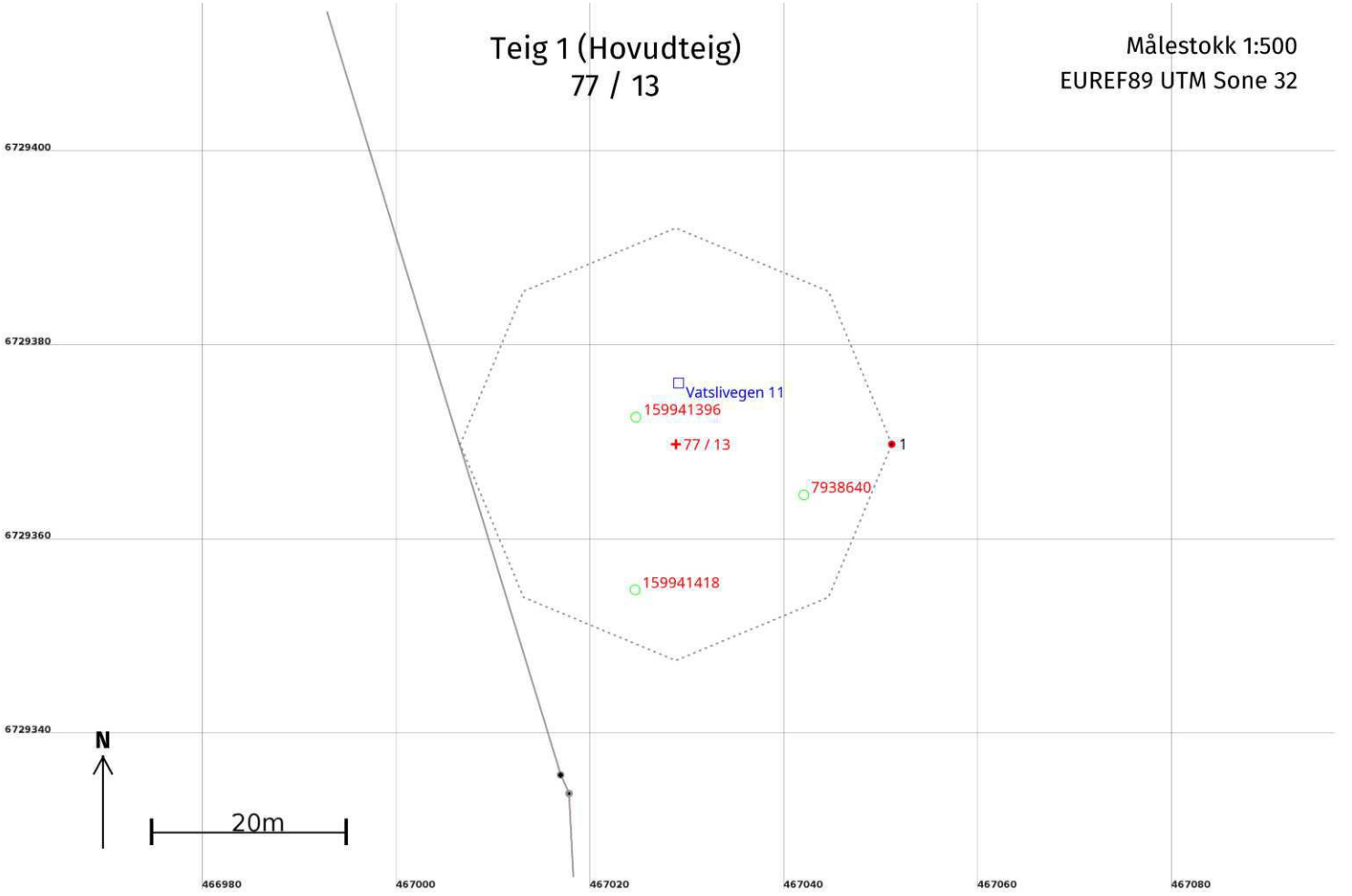
Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	0	0	22	22	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	77/13


Oversiktskart for 77 / 13
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6729450
6729400
6729350
6729300
466900
466950
467000
467050
467100
467150
77 / 13
Vatsvegen
N
40m


Teig 1 (Hovudteig)
77 / 13
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6729400
6729380
6729360
6729340
Vatslivegen 11
159941396
77 / 13
1
7938640
159941418
N
20m
466980
467000
467020
467040
467060
467080

Areal og koordinatar

Areal: 1 400 Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6729370 **Aust:** 467029

HALLINGDAL
05526 - 23.1974
SORENSKRIVEREMBETE

Skyldskifte

Ons dag den 21. august 1974 heldt me underskrivne, som er oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Kjellargard gr.nr. 77 br. nr. 2 med skyld mark 1,86 i Ål herad. Ola Kjellargard har kravt skyldskifte og har grunnboksheimel til eigedomen.[1])

Oppnemninga av skyldskiftemennene ligg ved. Dei har gjeve skjønsmannslovnad så nær som[2]) Alle har gjeve skjönsmannslovnad för.

Ved tenesta møtte Eirik Brattegard, Embrik Hovdegard, Ola Langegard.

Av partane[3]) Ola Kjellargard og Dagfin Sandstad.

Av grannane[3]) Ola Langegard.

Til formann vart vald Eirik Brattegard.

Opplysningar om den/dei part/partar av eigedomen som er fråskild:

1. Vidd: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna vidde 1,¼ dekar — i alt 1,¼ dekar.

2. Grensene[4]) til den/dei fråskilde part/partar:

Tomta går frå nedsett stein i norvestre hjörne, og 1 m. frå vegkant (hytte - og stölsveg) i rett nord 18,5 m. etter stein gard (skiftesgard m/ Langegard 78/1) med gjerde til nedsett stein. I frå denne i aust 28,5 m. til nedsett stein, så i sörleg retning 30. m. til jordfast stein med innhogd kross frå denne 5. m. til veggröft. Tomta fylgjer så veg- gröft til utgangspunktet.

---

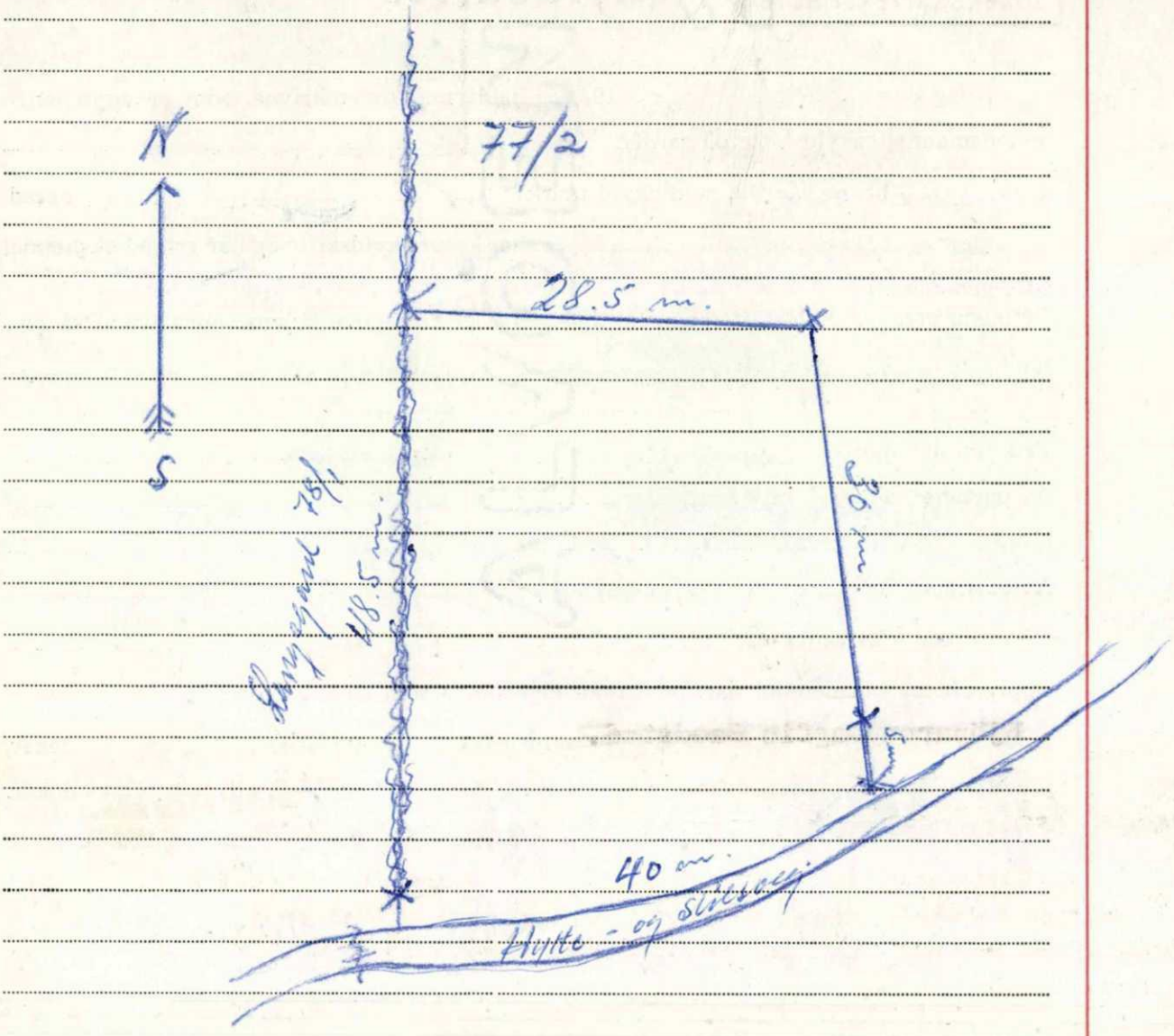
[1]) Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den fråskilde eigedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskifte.)

[2]) Er det nokon av skyldskiftemennene som ikkje har gjeve lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1917, skal han før tenesta tek til skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding ..... den ..... 19..... (underskrift.) Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.

[3]) Er det nokon av grannane eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla. Like eins om det er grannar ein har funne det uturvande å varsla (§§ 2 og 8 i skyldskiftelova).

[4]) Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftelova. Ein skal ikkje skriva grensene mot granneeigedomen utan at eigaren er til stades og samtykkjer i det som vert skrive.
Har nokon av partane kravt at skyldskiftemennene skal avgjera sjølve markeskilet, samstundes med skyldskiftet, (§ 7 i lova), må dei her skriva det som trengst. Det må ikkje skipast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet, utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimel til den eigedomen heftet gjeld (§ 5 i lova).

Nr. L. 355. Norsk Skjemaforlag, Bergen.



1. Gjeld delinga eigedom som vert nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk[1]) Ja.

2. Finn skylddelingsmennene det godtgjort at den parsellen som no vert fråskilt eigedomen skal nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon?[2])

Til bustadtomt.

3. Kva rettar eller gode som høyrer eigedomen til kjem inn under delinga?[3]) Ingen spesiell.

[1]) jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) jfr. § 54 (jordlova).
[3]) jfr. § 55 (jordlova).

Me vitnar:

a) At det ikkje er skipa nye hopehav ved skiftet. Likevel har me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på denne måten: .....

.....

.....

Me har ikkje funne det tenleg å skifta meir enn som gjort er.[1])

b) At kvart bruk har fått eit so lagleg skap for freding og drift som det er høve til.

Skylda på den/dei fråskilde part/partar er sett til mark 1. öre.

.....

Hovudbruket har att ei skyld på mark 1,85

Hovudbruket har att denne vidda: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna vidda ..... dekar, i alt ..... dekar.

Den/dei fråskilde part/partar fekk bruksnamnet[2]) Bubakken

.....

Kostnaden med skyldskiftet og tinglysinga ber: [3]) .....

Kjöparen Dagfin Sandstad.

.....

.....

Me gjorde partane kjende med at dei kunne anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som er sett eller med det markskilet som er fastslege. Krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren seinast 3 månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar at me har gjort tenesta vår etter beste skjøn og overtyding og i samsvar med skjønsmannslovnaden.

Me har vedteke at Eirik Brattegard skal senda skyldskiftedokumenta til sorenskrivaren til tinglysing.

Eirik Brattegard
Ola Langegard.
Embrik Nordegard

---

[1]) Stryk det som ikkje skal vera.
[2]) Til bruksnamn må ein ikkje velja namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta, jfr. § 24 i lova om skyldskifte.
[3]) Er det ikkje nemnt, eller har ikkje partane gjort avtale om kven som skal bera kostnaden ved skyldskifte, skal skyldskiftemennene avgjera det.

Går til ..... jordstyre.

Fråsegn frå jordstyret:

.....

.....

.....

.....

....., den ..... 19.....

.....

formann sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

Sak nr. 360/31 - 1974

Godkjennes av formannen i Buskerud fylkesland-
bruksstyre i henhold til styrets fullmakt.
Buskerud landbruksselskap, Drammen 2/9 1974
Etter fullmakt

....., den ..... 19.....

formann fylkeslandbrukssjef

Godteke til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst .....

Den/dei fråskilde part/partar har fått gr.nr. 77 br.nr. 13

.....

.....

.....

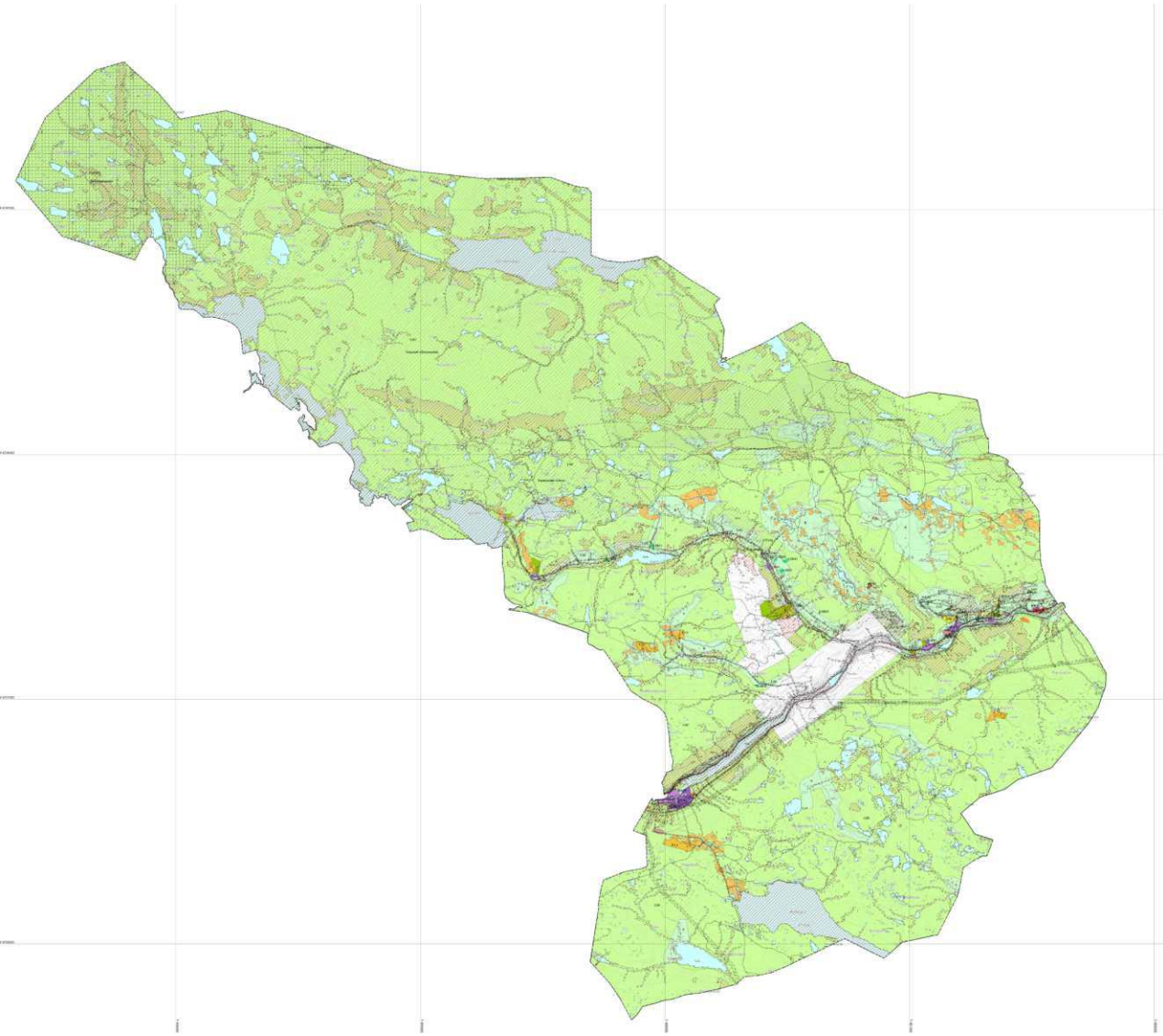
For tinglysing kr.....

Ål bygningsråd har som sak 169/74 av 4. juni 1974 godkjent parsellen som bustadtomt.

Ål, 27. august 1974

Agnar Tenold
bygn.sjef


.7
.9
.11
77/13
.105
.107
.104
77/1
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 25.08.2026
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N



Kommuneplanens arealdel for

Ål kommune

2023-2035

TEIKNFORKLARING

1. Bygningar og anlegg (§11-7, nr. 1)

Sentrum Forretning

- Bustader (B)
- Fritidsbustad (FB)
- Næringsbygningar (NÆ)
- Offentleg eller privat tenesteyting (T)
- Uteareal og lekeområde (UTE)
- Råstoffutvinning (RÅ)
- Idrettsanlegg (IDR)
- Andre typar bygningar og anlegg (ANN)
- Campingplass (CAM)
- Bygningar og anlegg (BA)
- Kombinerte formål bustad og næringsformål (KBA)

2. Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturar (§11-7, nr. 2)

- Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturar
- Køyreveg (KV)
- Parkering (P)
- Bane/jernbane

3. Grønnstruktur (§11-7, nr. 3)

- Bilgjennomkøyrsle (BK)
- Turdrag (TD)
- Friområde (FRI)

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål (§11-7, nr. 5)

- LNF
- LNF, spreidd bustad
- LNF, spreidd fritidsbustad (1 einebygd og sidebust mm)
- LNF, spreidd fritidsbustad (6 dagsturhytter)
- LNFr, spreidd næringsbygningar
- LNF, spreidd bustad, fritids og næring

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag (§11-7, nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr. mark (vassdrag) (BVV)
- Småkraftverk (KV)
- Friluftsområde (FV)

7. Omsynssoner (§11-8)

- Område for gjennomføring (§12)

FARESONE

- Ras- og skredfare (H310_1 aktsemdsområde)
- Ras- og skredfare (H310_2 H310_4 Aktsemd.)
- Flaumfare (H320 Flaumfaresone)
- Flaumfare (H320 AUbrunnen)
- Bløtgrunnsområde (H370)
- Skjerbrun (H310)
- Anna fare (H290)

OMSYNSSONER

- Omsyn landskap (H550)
- Særleg naturomsyn (H560)
- Særleg kulturmiljø (H570)

LØYVESONE/HENSYNSSONE

- Kun vatn/ikke påvirkjeg (H630)

BANDLEGGINGSSONE

- Bandlegging etter lov om naturvern (§7.2b)
- Bandlegging etter lov om kulturminner (§7.2b)
- Bandlegging etter andre lover (§7.2b)

VERNESONE

- Omsynt- vern (vern (§12.6))
- Omsynt- pol vern (§12.6)

8. Linjesymbol

- Bevaring
- Sanering
- Tilkomstveg
- Gang- og sykkelveg
- Jernbane
- Kraftledning
- Planen si avgrensing
- Grense for utbyggingsformål
- Måling per bestilling

9. Punktsymbol

- Togdrevet
- Omsyn og vern av enkeltobjekt

Arealdelen av kommuneplanen består av følgjande produkter:

1. Illustrasjonskart med arealdelen og dets
2. Kart med omsyn/vern
3. Tilstandsvurdering av arealdelen
4. Tilstandsvurdering av planarbeidet

PARSELLNR.	GÅRDSNR.	BNR.
Vurdert om regulert		04.06.2020
Forventa oppstart av planprosess	KPU sak 6/23	06.02.2023
Forventa vedtaksdato for kommunale arealformål	KPU sak 72/23	30.03.2023
Forventa start på planprosess	Kmune sak 157/	19.03.2023
Forventa vedtaksdato for kommunale arealformål	Kmune sak 157/	19.03.2023
Grunnlag er mottatt	KPU sak 46/23	08.05.2023
Påbegynt saksbeh. og prosess	KPU sak 46/23	06.09.2023
Forslag er vurdert	KPU sak 72/23	30.03.2023
1. gangs handsaming	KPU sak 6/23	13.06.2023
Offentleg ettersyn		14.06.2023 - 31.08.2023
		02.09.2023
Grunnlag er nye forsøkt	KPU sak 6/23	07.06.2023
2. gangs handsaming	KPU sak 45/24	18.09.2023
2. gangs offentleg ettersyn		06.10.2023 til 06.12.2023
3. gangs handsaming	KPU sak 4/24	08.01.2024
Ev.gjennom høyring		19.01.2024 til 19.02.2024
4. gangs handsaming	KPU sak 22/24	22.04.2024
5. gangs handsaming	KPU sak 4/25	30.01.2025
Vedtatt kommunestyre	Kmune sak 91/25	04.06.2025 til 13.08.2025
Vedtatt i kommunestyre	Kmune sak 91/25	14.06.2025
Gammel reg.plan/ann.vedtak/dato		01.12.2025

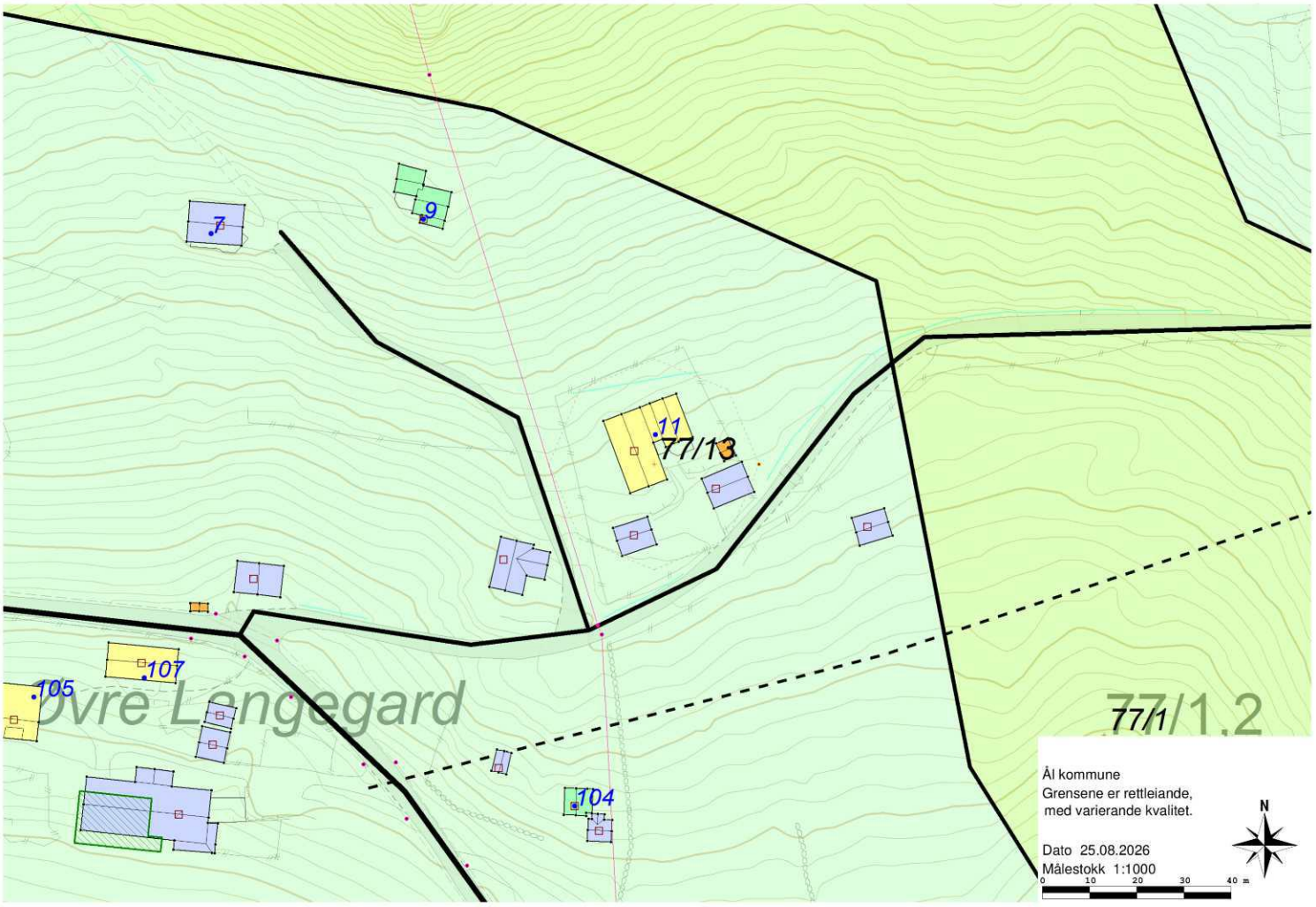
Kommunestyret i Ål har i møte den 14.10.2025 sluttbehandla arealdelen av kommuneplanen 2023-2035 med tilhøyrande føresegner.

Ål, _____

(ordførar, fornamn)

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

N


7
9
11
77/13
107
105
Øvre Lengegard
77/1/1.2
104
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 25.08.2026
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N

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

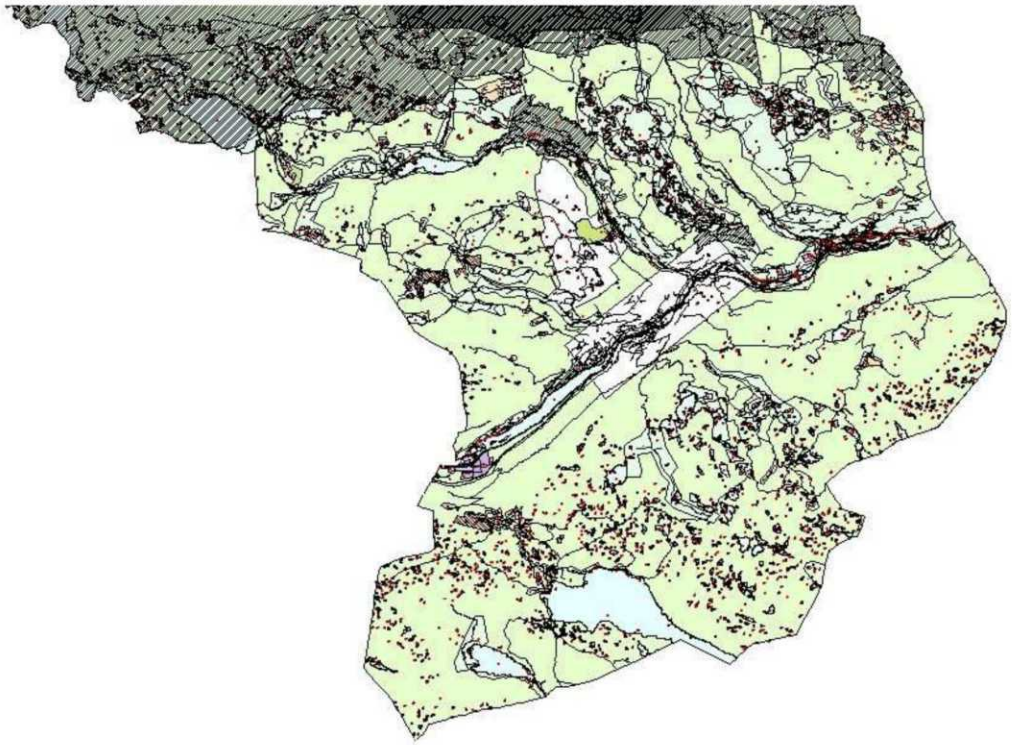
§ 2.4.3 LNF-areal for spreidd utbygging – Eksisterande (LSE) (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 2) .. 16
§ 2.4.4 LNF-areal for spreidde bustader (LSB) og næringsverksemder (LSN) – Framtidig (pbl §§ 11-9, nr. 3, 4, 5 og 6 og 11-11, nr. 2) 17
§ 2.4.5 LNF-areal for spreidde fritidsbustader (LSF A og LSF 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

Ål kommune

Ambita AS		**Ål kommune - Torget 1, 3570 Ål**			
ambita@support.com		postmottak@aal.kommune.no			
Dykkar ref. / ordre nr.	Ordre: 9384024	Vår ref.	2026/3450	Dato	25.08.26

Eigendommens adresse og matrikkel

Matrikkel	Gnr. 77 Bnr. 13 – Vatslivegen 11, 3570 Ål
Hjemmelshaver	Iren Sissel Lindhjem og Frode Holten

Bygnings informasjon

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

Kommunalt				Privat			
Vatn		Avløp		Vatn	x	Avløp	x
Frå Vann/Avløp avd.	Eigedomen har ein slamavskiljar på 4 m3 med tømming kvart 2. år, sist tømt 05.02.25, neste tømming sommaren/ hausten 2027. Tømming vert fakturert etter utført tømming, medan fastledd slamanlegg og tilsynsgebyr vert fakturert årleg.						

Kommunale avgifter og gebyr

Type	**Årlig avgift**
Eigedomsskatt (ikkje mva pliktig)	1 332
Fastledd slamanlegg	150
Tilsynsgebyr avløp	400
Branntilsyn	232
Feiing	142,50
Renovasjon	5 295
Sum avgifter eks. mva	**4 050,75**

Kommentar

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

Restanse

Utestående kommunale avgifter/gebyr	Ja		Nei	x

Gjeldande planer

Kommune plan	Eigedommen ligg i område regulert til	Bustadeigedom.
Frå Plan avdeling	77/13 ligg innanfor eit område regulert til landbruk, spreidd eksisterande busetnad. Eigedomen skal nyttast til fast busetnad, anten av eigar sjølv eller gjennom utleige til fastbuande. Det vil ikkje bli gitt løyve til bruksendring frå bustad til fritidsbustad. Eigedomen skal vidareførast som bustadeigedom for fast busetnad.	

Generell informasjon som vedkjem eigedommen

Ligg eigedommen innafor aktsomheitssona for skred	Ja		Nei	x
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
Byggeløyve
Tegninger
Ferdigattest

Eigedom- og kart informasjon
Kommunale avgifter
Matrikkelbrev
Skyldskifte
WebMatrikkel
Situasjonskart
Flyfoto år 2025
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.

Gnr.	77	Bnr.	13	Fnr.		Snr.		Tomt	

267/74
16/9-74

Søknad om byggetillatelse

I henhold til bygningsloven av 18. juni 1965
og departementets byggeforskrifter av 1. aug. 1969

Til bygningsrådet i Ål

Eiendommens navn og adresse: u/eigedom tilh. Ola Kjellargard, Leveld

Gnr. bnr. (matr.nr.)

Byggherrens navn: Dagfinn Sandstad , 3572 Leveld

Tomteeierens (el. festerens) navn: --"---

Bygningens art (sett x)

- [x] Boligbygg
- [ ] Forretnings- og kontorbygg
- [ ] Industrilokale
- [ ] Garasje
- [ ] Uthus
- [ ] Skole
- [ ] Forsamlingslokale
- [ ] Annen bygning

Arbeidets art (sett x)

- [ ] Nybygging (L.§ 93 a)
- [ ] Hovedombygging (L.§ 87, 2 a)
- [ ] Hovedreparasjon (L.§ 87, 2 b)
- [ ] Tilbygging, påbygging, underbygging (L.§ 87, 2 c)
- [ ] Andre arbeider

Spesifikasjon over vedlegg til søknaden (F. kap. 14 : 1)

1. 2 sett tegninger
2. Kvittering for nabovarsel
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.

Opplysn. til situasj. planen (-kartet)

Tomtens størrelse	Areal av eldre bebyggelse	Areal av nybygg
ca 2 mål m²	- m²	. m²

Samlet golvflate i alle etasjer (Kjeller og loft medregnes i den utstr. de innredes til beboelses- og arb.rom)

Eldre bebyggelse	Nybygg
m²	140 m²

Beregnet verdi av byggearbeidet (ekskl. tomteverdi)
Kr. ca 190.000.-

Drikkevann L.§ 65

Vanntilførsel (off.v.v., priv.v.v., brønn, borhull) +kjeller

fra brønn

Kloakk L.§§ 66 - 67

Hovedkloakk (off.kl., priv.kl., septiktank, annet avløp)

vanlig - slamavskiller + 2 kummer

Hvis kloakken ikke tilkoples offentlig kloakk, skal det vedlegges plan.

Adkomst L.§§ 66 - 67

(Fylkesv., komm.v., privat v., fellesavkjørsel)

privat veg

Er adkomstvei opparbeidet ? [ ] Ja [ ] Nei

Fellesareal L.§ 69

Lekeplasser, friarealer, parkeringsplasser etc.

Nr. 146. Enerett: Sem&Stenersen A/S, Oslo 7-70

Naboer Gjenboere
F.kap. 14 : 11
L.§ 94, pkt. 3

Følgende er varslet (eiers navn, gnr.bnr.)

Ola Langegard

Gjenpart av varselbrev og kvittering for varsel vedlegges.

Avstand fra nabogrense m.m.
F.kap. 26 : 1
L.§§ 70 - 71

Oppgi minimumsavstand fra eiendomsgrense, annen bygning og veimidte

ca 8 mtr fra eiendomsgrense
" 20 " " veg

Situasjonsplan (oversiktskart) vedlegges

Etasjetall og høyde
F.kap. 26 : 2
L.§ 72

1 etg. + kjeller

Byggegrunn Grunnmur Kjeller Drenering
F.kap. 42
L.§ 68

Grunnens beskaffenhet (fjell, grus/sand, leire o.l.)

morenegrunn

Er det foretatt grunnundersøkelser ? ☐ Ja ☐ Nei. Vedlegg i tilfelle rapport.

Fundamentering, grunnmur. (Dybde, bærelag, materiale, sålebredde)

grunnmur/lecablokker

☐ Statiske beregninger vedlagt.

Kjellerytterveggger, golv på grunnen (materiale, varmeisolering, isolasjon mot grunnfuktighet)

lecablokker

Drenering (rørdim. dybde, fall, avløp, dekking)

Yttervegger
F.kap. 43 : 1

(Konstruksjoner, materiale, dimensjoner, kledning, isolering m.m.)

std: ytterkledning - 10 cm isolasjon i vegger
15 cm isolasjon mellom kjeller og hovedetg.

☐ Statiske beregninger vedlagt.

Dør, port, vindu
F.kap. 43 : 2

(Lysåpning, isolasjon, ventilasjon m.m.)

iflg. tegninger

Etasjeskiller
Balkong
F.kap. 44

Etasjeskiller (konstruksjoner, materiale, dimensjoner, isolasjon m.m.)

2" - 6" gelvbjelker

☐ Statiske beregninger vedlagt.

Balkong, framspring (konstruksjoner, materiale, dimensjoner, rekkverk m.m.)

☐ Statiske beregninger vedlagt.

Tak
Takrenner
Nedfallsrør
F.kap. 45

Tak (konstruksjon, helling, materiale, isolasjon, tekking m.m.)

vanlig takkonstruksjon , 27 grader
15 cm mineralull - icopal A + kreosotimp. bord
som overtak

Takrenner og nedfallsrør (materiale, dimensjoner m.m.)

trerenner

Trapp
Trapperom
Heisesjakt
F.kap. 46

Trapp og trapperom (bredde, materiale, opptrinn m.m.)

Heisesjakt (brannisolasjon, topphøyde, gruvedybde, gruvebunn m.m.)

Ventilasjon
F.kap. 47 : 1

Friskluftventiler, avtrekksventiler, mek.ventilasjon (plassering, kanaltverrsnitt, fabr.typer m.m.)

std.

Søppelnedkast
Søppelrom
F.kap. 48

(Antall luker, ventilasjon, brannisolering, transp.vei m.m.)

Røykpipe
Ildsteder
Varmeanlegg
m.v.
F.kap. 49

Piper (antall, materiale, dimensjoner m.m.)

1

Ildsteder (antall åpne/lukkede -, type m.m.)

1

El. oppvarming, varmeanlegg, oljefyr o.l. (type, varmeeffekt, brensellager m.m.)

ja

Sanitær-
anlegg
L.§ 75

(Klossetter, privet, bad etc.)

1

Tilleggsrom L.§ 76 F.kap. 31	
Tilfluktsrom F.kap. 56 L.§ 117.1 Justisdep. forskr.	Antall separate tilfluktsrom, gulvflate, beregnet antall personer.
Innhengning L.§ 103	ja
Arbeid som krever godkj. fra annen myndighet L.§ 14, nr. 2 F.kap. 14 : 12	
Bestemmelser etc. som det søkes disp. fra Særlig konstruksjoner Andre opplysninger	hovedhus er forlenget med 1/2 seksjon - ca 10 m2 men dette går ikke frem av vedl. tegninger

Underskrifter	Dato	Byggherrens underskrift	Adresse
	20/6- 1974	Dagfinn Sandstad,	Vats, 3577 Leveld
	Dato	Anmelders underskrift	Adresse
	20/6 - 1974	Dagfinn Sandstad	Vats, 3577 Leveld
	Dato	Ansvarshavendes underskrift	Adresse
	20/6 - 1974	Dagfinn Sandstad, Vats, 3577	

Utskrift av møtebok

ÅL KOMMUNE Bygningsrådet	Møtested: Langelandbygget, Ål	Møtedato: 16. september 1974

Sak 267/74: Byggemelding frå Dagfinn Sandstad, Leveld

Bygg: bustadhus

Tomt: frå Kjellargard 77/1,2

S a m r. v e d t a k:

Bygget blir tillatt oppført i samsvar med byggemelding, teikningar og gjeldande byggeforskrifter.

Hølserådet har den 18.7. 74 godkjent tomta på vilkår av at kloakkanlegg utførast etter forskrifter for spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

Ål, 16.9. 74

Saksbehandlar: A. Tenold	Utskrift går til: Dagfinn Sandstad, 3572 Leveld
Sign.:	

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kjellargard		77	1,2	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Bustadhus	Nybygg	20.6. 74	dato 16.9. 74 sak 267/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Dagfinn Sandstad	3572 LEVELD	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Dagfinn Sandstad	3572 LEVELD	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Dagfinn Sandstad	3572 LEVELD	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

L.nr. 6/76 Å1 den 6.2. 76

Agnar Tenold

bygningssjefen

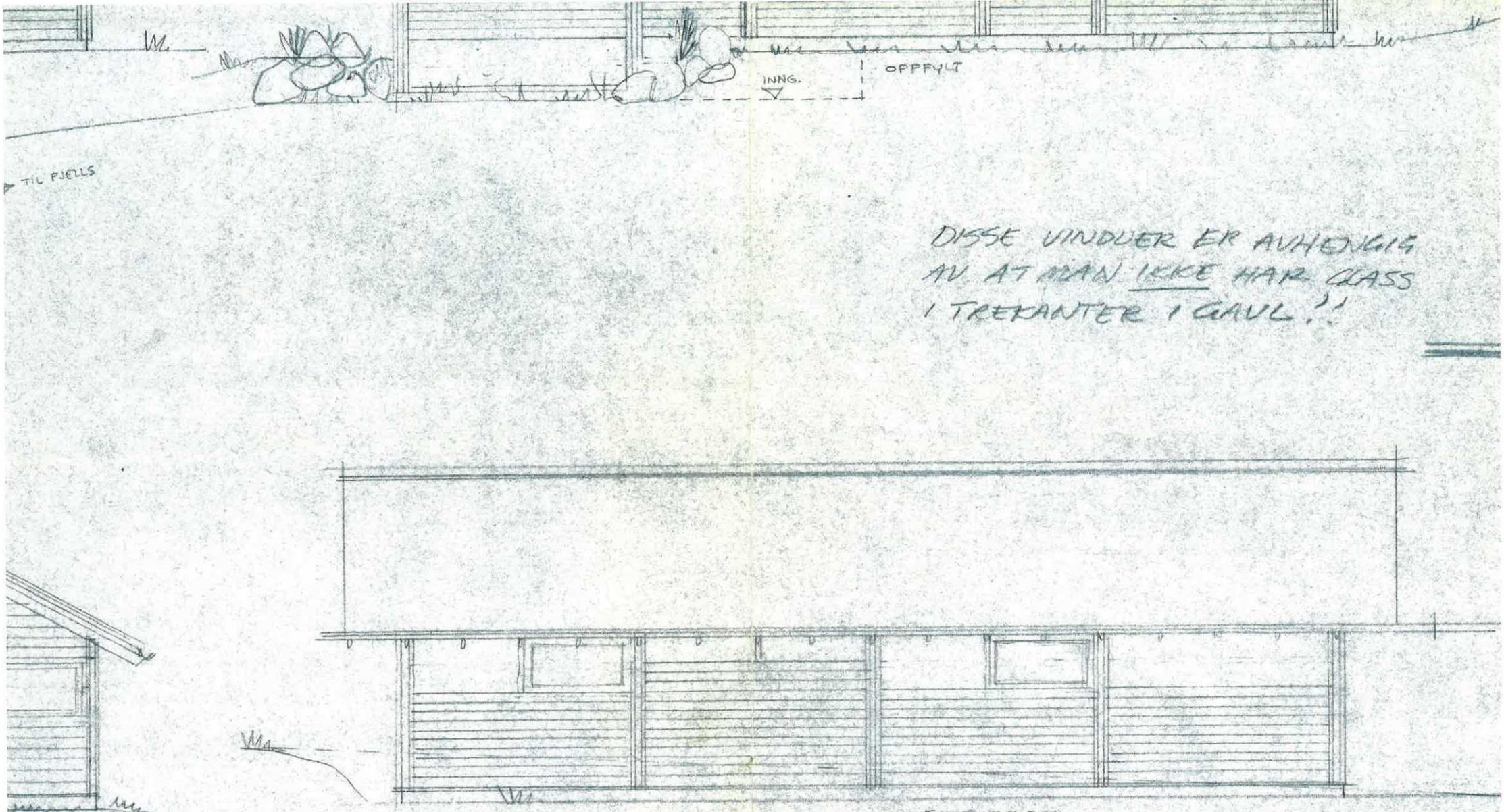
Mangler: Utvendig puss av grunnmur.
Trapp til kjeller er sløyfa.
Kjeller har dør fra det fri.
Avtrekk over tak fra bad.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo



DISSE VINDUER ER AVHENGIG AV AT MAN IKKE HAR GLASS I TREKANTER I GAVL.!!

EVENTUELT DØR I DETTE FELTET

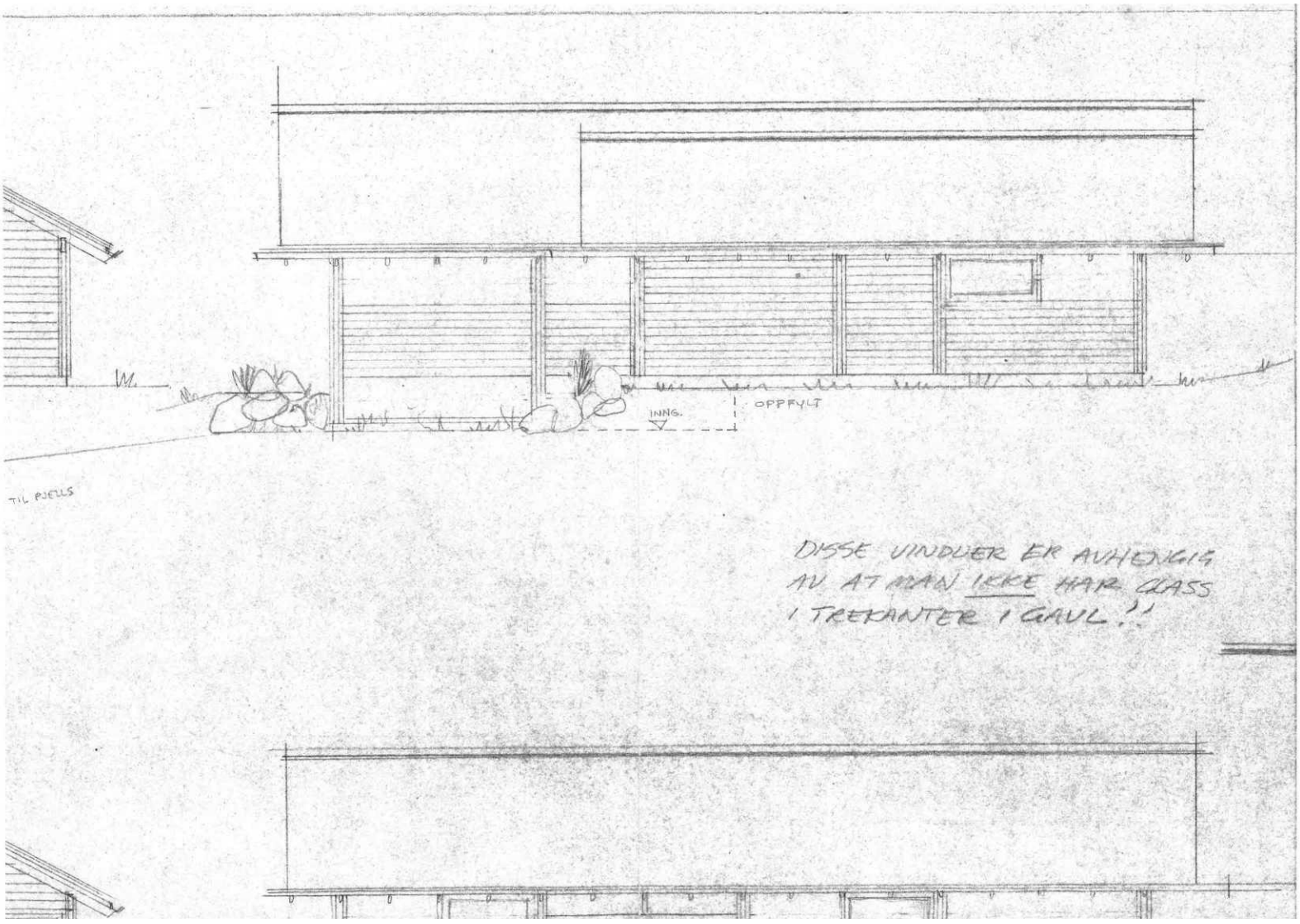
Al Bygningsråd 26/9-74

KORRIGERT 21.6.74

SANDSTAD - VATS

19.5.74 1:50

ARKITEKTER M.N.A.L. KJELL LUND OG NILS SLAATTO



DISSE VINDUER ER AVHENGIG AV AT MAN IKKE HAR GLASS I TREKANTER I GAVL.!!

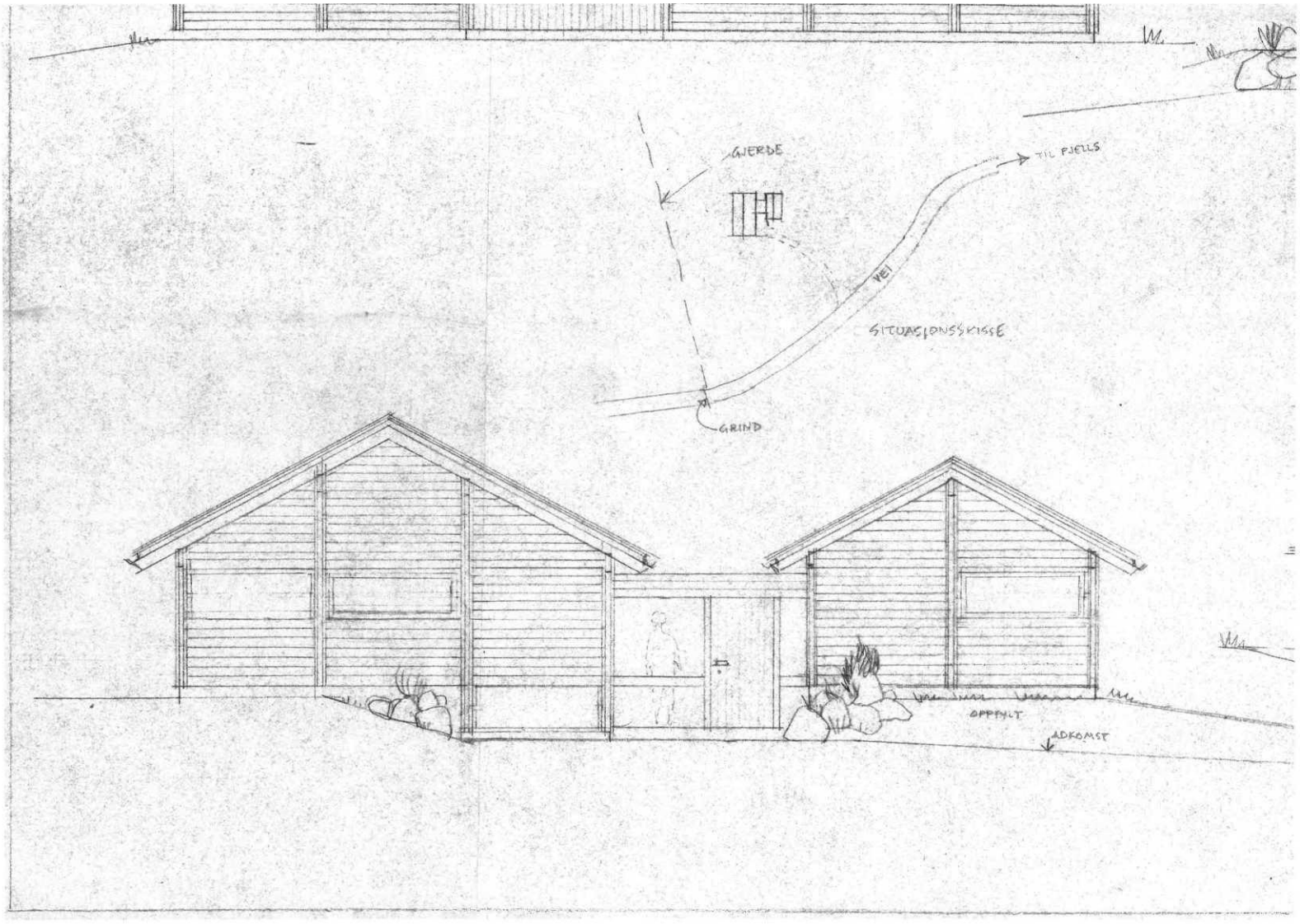
GRIND

GVERDE

VEI

STUMPSTONSVEIEN

TIL FJELLS


GJERDE
TIL FJELLS
VEI
SITUASJONSSKISSE
GRIND
OPPFYLT
ADKOMST

1294

→S

STUE

SOVEROM

KJØKKEN

+160

+80

BAD

±0

90

100

10

WC

TERRASSE

STEINTØYS M/BLOMSTER OG EINERBUSK

+80

SOVEROM

SOVEROM

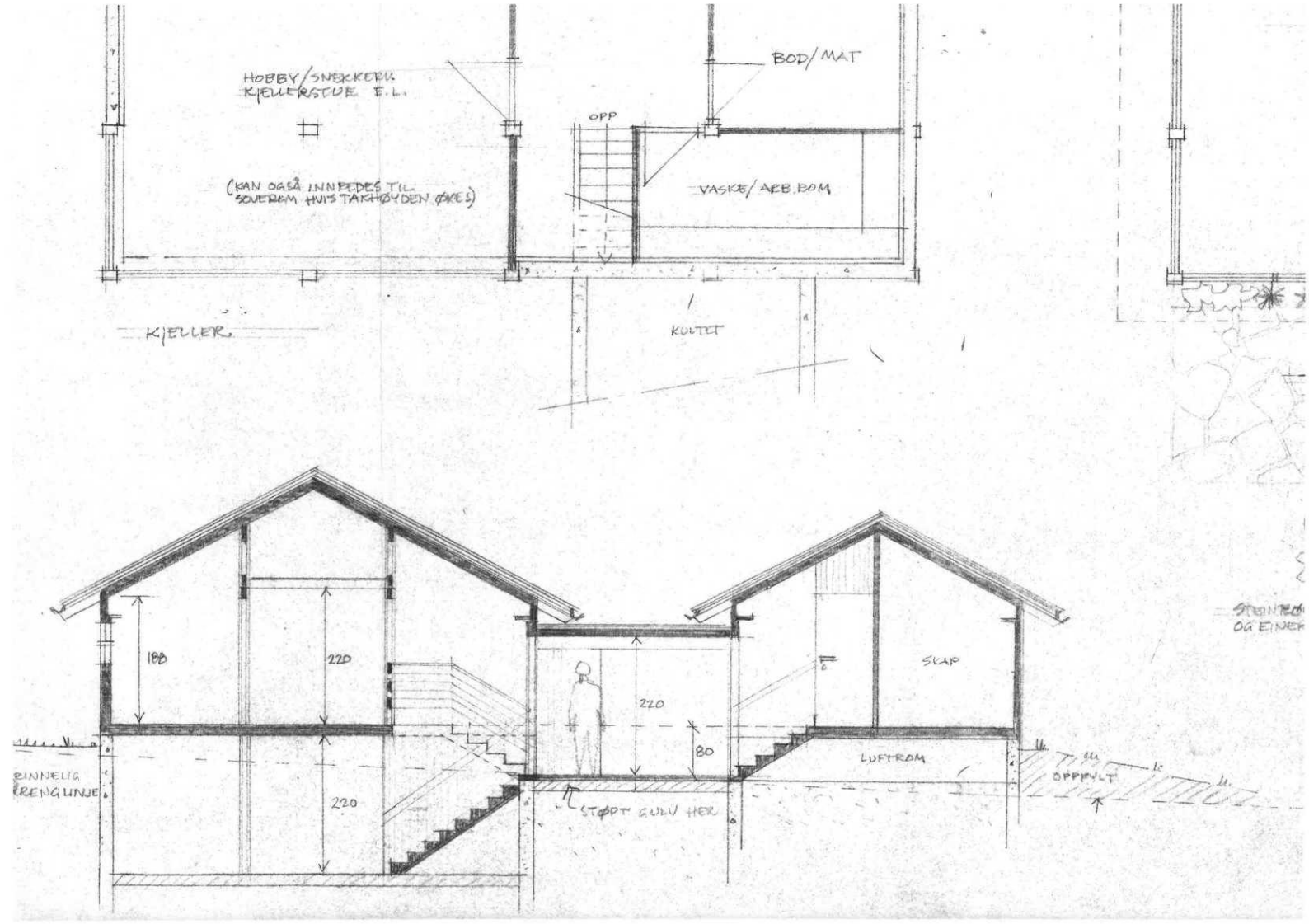
815

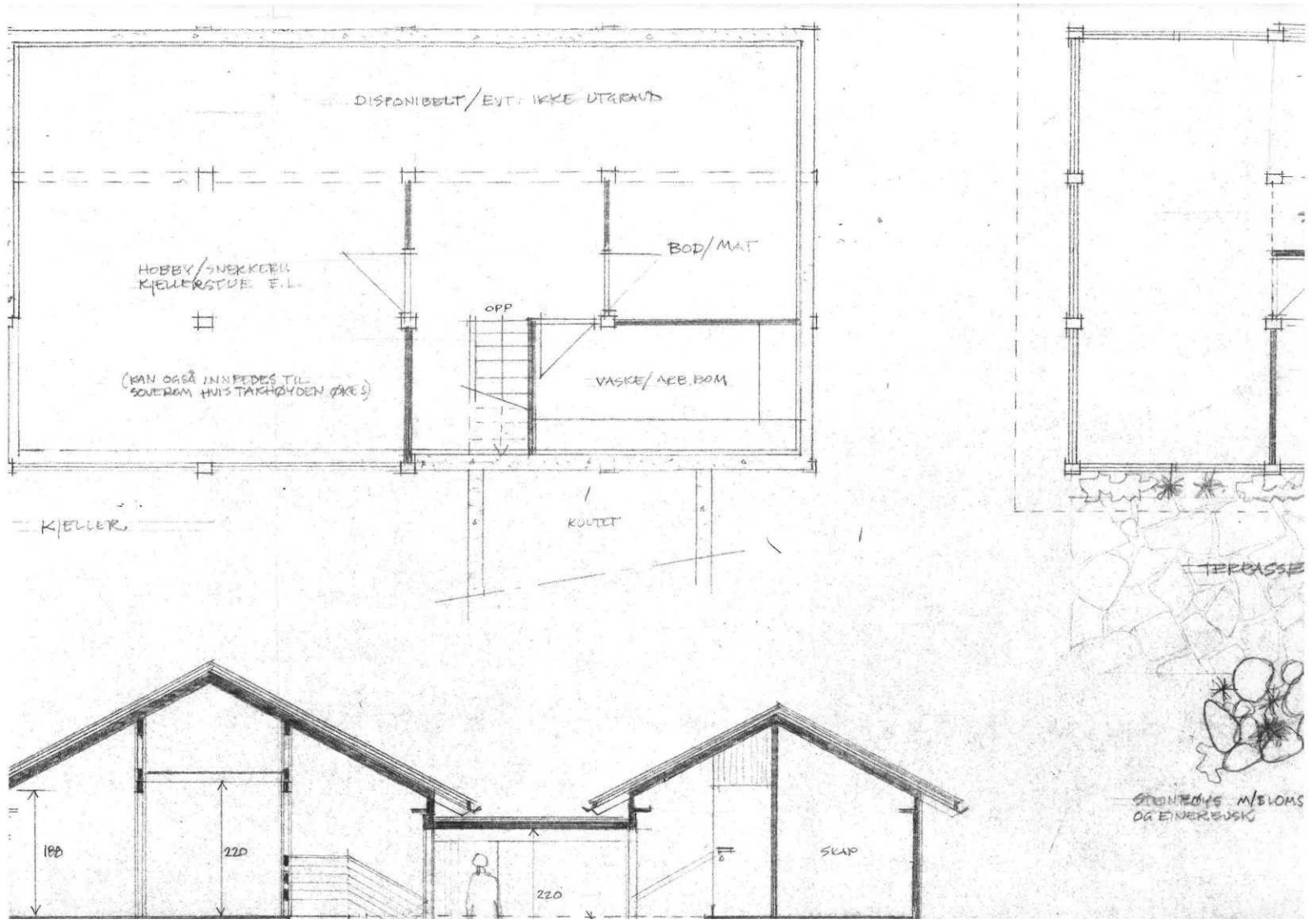
→S

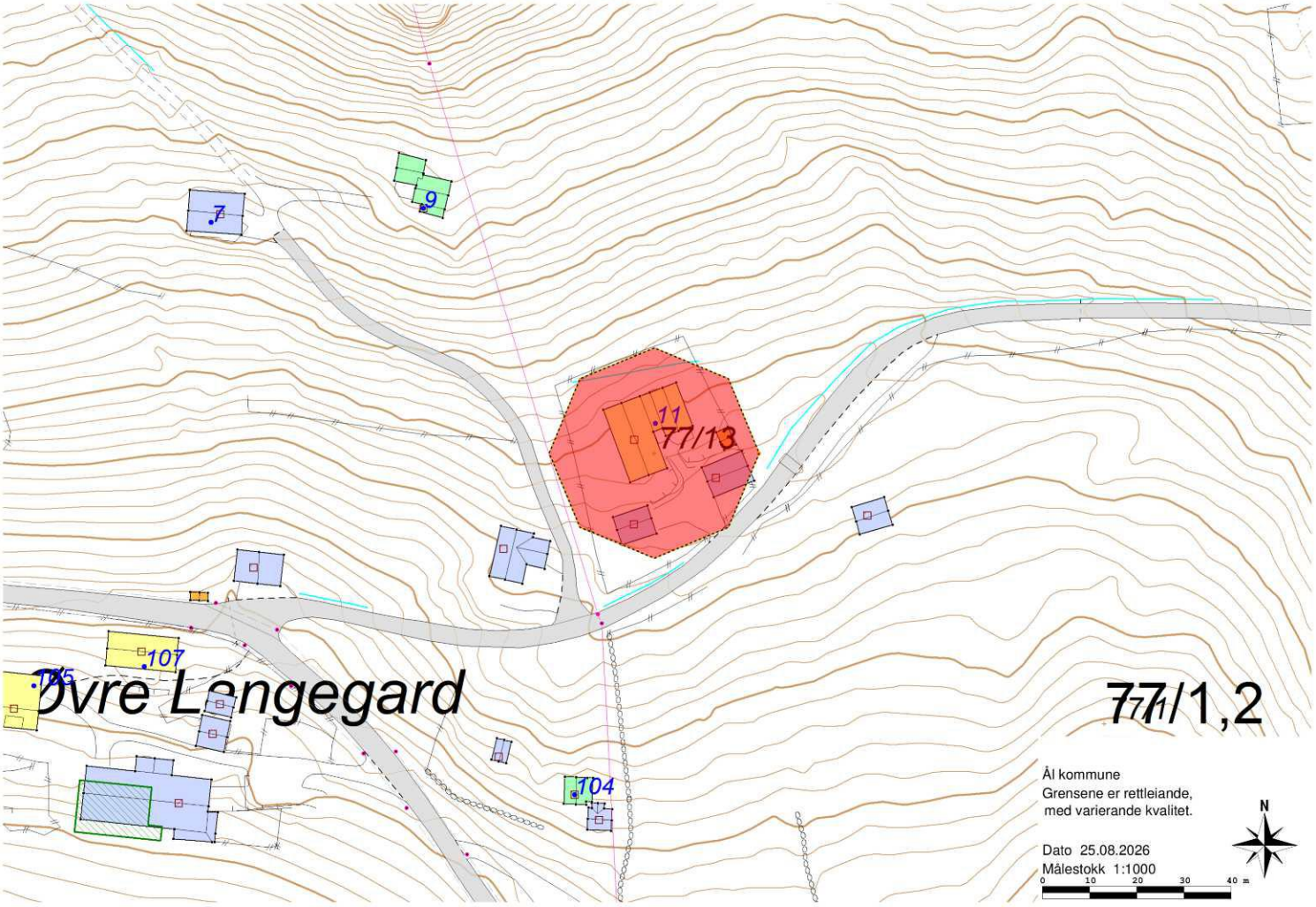
SANDSTAD
19.5.74

ARKITEKTER M.N.A.L. KJELL LUND

A1 B


HOBBY/SNEKKERV.
KJELLERSTUE E.L.
(KAN OGSÅ INNREDES TIL SOVEROM HVIS TAKHØYDEN TILLATER)
OPP
BOD/MAT
VASKE/ARB.ROM
KJELLER
KULTET
188
220
220
80
220
SKAP
LUFTROM
OPPFYLT
STØPT GULV HER
RINNELIG
RENGLINJE


DISPONIBELT/EVT. IKKE UTGRAVD
HOBBY/SNEKKERI
KJELLERSTUE E.L.
(KAN OGSÅ INNREDES TIL SOVEROM HVIS TAKHØYDEN ØKES)
BOD/MAT
OPP
VASKE/ AEB. BOM
KJELLER
KOTET
TERRASSE
STEINBEVS M/BLOMS
OG EINERBUSK
188
220
220
SKAP


7
9
11
77/13
107
105
104
Øvre Longegard
77/1,2
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 25.08.2026
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N

BYGGJEMELDING 2
for garasjar, uthus, båthus, buer o.l.

Byggjemeldingar med bilag må sendast i 2 eksemplarer.
Set "X" i rutene og gje turvande tilleggsopplysningar.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

D. SAK NR. 145 -1984
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN I ÅL
I HENHOLD TIL FULLMAKT.
ÅL, 29/10 -1984
Bygningssjefen i Ål

Til bygningsrådet i: ÅL

Arbeidsstad: VATS			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr: 77/13
Byggherre: O. E. VIGDAL		Adresse: 3570 ÅL	Tlf.
Ansvarshavande: —		Adresse	Tlf.

Bygget
Bruttoareal: 43 m²
Art: ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Båthus ☐ Bu
Anna

Vedlegg
☐ Målsett situasjonsplan/-kart påskrive namn på naboane og gjenbuarane
☐ Teikningar av plan, snitt, fasadar
☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringar)

Minste-avstandar
Til annan bygn. m | Til eiged.grense m | Til veg (midten) m
☐ Avstandane er målsett på situasjonsplanen/-kartet

Veg
☐ Komm. veg ☐ Privat veg ☐ Veg skal opparbeidast
☐ Tilkomstveg er teikna inn på situasjonsplanen/-kartet

Byggjegrunn, drenering
☐ Fjell ☐ Grus/sand ☐ Leire
Anna
☐ Røyr
Dim.
☐ Kultgrøft ☐ Sjølvdrenering

Byggje-spesifikasjon
Fundamentering
☐ Frostfri mur ☐ Frostfrie pilarar ☐ Laus på bakken
Utførsle
☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte seksjonar/element
Fabrikk, type
Materiale
☐ Tre ☐ Sement-blokker ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Alu-minium
Anna
Fasadebehandling
☐ Liggjande kledning ☐ Ståande kledning ☐ Puss ☐ Synlege fuger ☐ Alu-minium
Anna
Isolasjon
☐ Ingen isolasjon ☐ Mineralull ☐ Blokker
Anna
Innvendig kledning
☐ Ingen kledning ☐ Spon-/gipsplater ☐ Panel
Anna
Taktekking
☐ 2 lag papp ☐ Takstein ☐ Skifer ☐ Alu-minium
Anna
Dokumentasjon
☐ Gjeven på teikningane ☐ Gjeven i eige vedlegg
Evt. tilv.

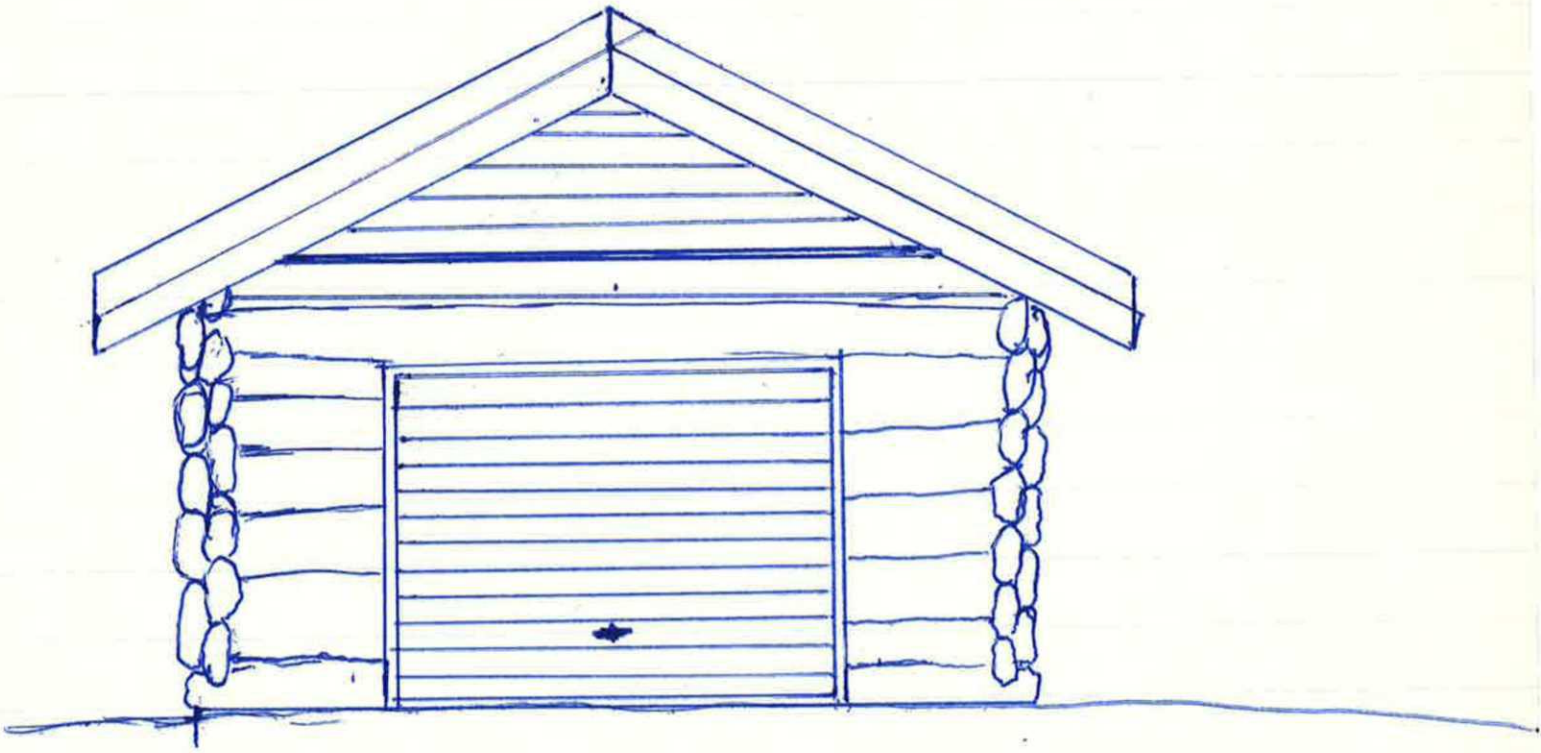
Andre opplysningar

Under-skrifter
..... den 2/10-84
Byggherre-underskrift
Meldar-underskrift

Nr 2122L Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

D.

SAK NR. 145-1984
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN I ÅL
I HENHOLD TIL FULLMAKT.
ÅL, 29/10 -1984
Bygningssjefen i Ål



TORVTAK
PANELT PORT
RUTEINNDELTE VINDUER 4 stk
LENGDE 7.80 M
BREDDE 5.5 M
TAKHELLING SOM VÅNINGSHUS 28°

BYGGJELØYVE

Bygningslova av 18. juni 1965 § 93

Trykt på sjølvkopierande papir.

Arbeidsstad (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
"Bubakken" - Vats			77/13	
Kva slags arbeid	Kva slags bygning	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Garasje	2.10.84	29.10.84	D.145/84
Byggherre		Adresse		Tlf.
Geir Egon Vigdal		3570 ÅL		84714
Meldar		Adresse		Tlf.
Geir Egon Vigdal				
Ansvarshavande		Adresse		Tlf.
Geir Egon Vigdal				

Merknader:

- Byggjesøknaden, godkjende teikningar og dette byggjeløyvet skal alltid vera til stades på byggjeplassen.
- Byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld om arbeidet stoggar i lenger tid enn 2 år, jf. b.l. § 96.
- Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gjeve, må ikkje bygningen eller nokon del av den takast i bruk, jf. b.l. § 99.
- Bygningen eller ein del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som er føresetnaden i løyvet, jf. b.l. § 93.
- Det skal førast kontroll med byggjearbeidet etter kvart som det går framover, jf. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavande. Plikter og ansvar til ansvarshavande, sjå § 98 i b.l.

Etter delegert myndighet i vedtekt til bygningslovas § 14 nr. 2 og i medhald av bygningslovas § 93 godkjenner bygningssjefen det omsøkte byggearbeid på fylgjande vilkår:

- Alt arbeid må utførast i samsvar med innsendt byggemelding og teikningar, og i samsvar med gjeldande lover, forskrifter og vedtekter.

Geir Egon Vigdal vert godkjent som ansvarshavande.

D.
SAK NR. 145 -19 84
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN I ÅL
I HENHOLD TIL FULLMAKT.
ÅL. 29/10 -19 84
Bygningssjefen i Ål

Stad og dato		Stempel
Ål, den 29.10.1984	D.145/84	Geir Haugland
		Underskrift avd.ing.

Til

☐ Byggherre ☐ Meldar ☐ Ansvarshavande ☐ Kontoret for byggjeløyve ☐

Nr. 2127 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-83

MELDING OM MINDRE BYGGJEARBEID

(tilbygg, garasje, uthus, båthus o.l. under 30 m²)
for arbeid etter § 86a i bygningslova av 18.06.65,
jfr. byggjeforskrift 1985 kap. 15.

H-sak 47/89

O.K.
for BYGNINGSSJEFEN I ÅL cf.
8/7-89 K. Thorsø

Til bygningsrådet i
Å L

Postnr.: 5872/85

Melding om byggjearbeid for

Eigedom (byggjestad)	Gnr. 77	Bnr. 13	Festenr.	Seksjonsnr.
	Adresse VATS 3570 ÅL			
Eigar/festar	Namn GEIR VIGDAL			Fødselsnr. (11 siffer) 041058 28395
	Adresse VATS			
	Postnr. 3570	Poststad ÅL		Telefon " 84714
Arbeidet skal utførast av	Namn GEIR VIGDAL			
	Adresse			
	Postnr.	Poststad		Telefon

Skriv ikkje her

Meldinga gjeld

Kva slags eigedom
Bl. § 106
F.kap. 46:2, 47, 49

☒ Bustadeigedom ☐ Hytteeigedom

Meldingsordninga gjeld berre for bustad- eller hytteeigedom med bygning(ar) frå før.
- gjeld ikkje der det er byggjeforbod/hytteforbod

Særskild søknad må innsendast for
☐ Eldstader ☐ Oljefyr.anl. ☐ Heisanlegg ☐ Ventilasj.-anlegg ☐ Byggjearb. over 30 m²

Kva slags arbeid
Bl. § 86A
F.kap. 15

Tilbygg til ☐ bustad/hytte ☐ garasje ☐ bu
Oppføring av ☒ uthus ☐ båthus
☐ Mindre fasadeendr. ☐ Anna (forklar)

Vedlegg som skal følgje meldinga

Bl. § 94:3
F.kap. 15
F.kap. 52

☒ Situasjonsplan - påført namna til naboar/gjenbuarar ☐ Etasjeplanar ☐ Snitt ☒ Fasadar

☒ Korrekt varsel til naboar/gjenbuarar

NB! Dette er avgjerande for om meldingsordninga kan nyttast - bruk s. 3 og 4 og K-bl. 5104

Andre vedlegg

F.kap. 15

Krav til teikningar
Teikningane skal ikkje vere i større målestokk enn 1:100. Dei skal ved påskrift eller skravering gjere greie for alle branntekniske forhold som gjeld for dei einskilde delane av bygningen etter byggjeforskriftene, kap. 30, 31, 34.4 og 38. Teikningane må også gje tilstrekkelege opplysningar om piper, eldstader o.l. etter kap. 49.
Konstruksjonen av dei einskilde bygningsdelane må spesifiserast på teikningane. At funksjonskrava i forskriftene er oppfylte må gå fram anten direkte av spesifikasjonane, eller ved å vise til eksempel i "Statlige byggebestemmelser", eller ved særskild dokumentasjon.

Underskrift

Byggjearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldande føresegner i bygningslov, byggjeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhøyrande føresegner og anna lovgjeving. Arbeidet blir ikkje sett i gang før 3 veker etter at bygningsrådet **har motteke** meldinga. Krev nabo/gjenbuar eller bygningsråd behandling som søknad om byggjeløyve, vil ikkje byggjearbeidet bli sett i gang før slikt løyve er gjeve.

Stad	Dato	Underskrift
ÅL	29/5 89	Geir Vigdal.

Mottatt 29/6-89
ÅL KOMMUNE TEKNISK ETAT

K-blankett 5103 N
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 7-86

Opplysningar til meldinga

Regulering

Er området regulert ☐ Ja ☒ Nei

Tilaten utnyttingsgrad

Skriv ikkje her

Oppmåling

Er tomta oppmålt ☒ Ja ☐ Nei

Tomteareal 1500 m²

Busetnaden
Bl. § 70 - 77
F.kap. 23
F.kap. 30 - 39

	Eldre bygg	Ny busetnad	Sum
Brutto areal	m²	m²	m²
Tal av etasjar			
Tal av husvære			
Bruksareal	m²	m²	m²

Kjellar under tilbygg ☐ Ja ☐ Nei

Kjellar er berre tillate under tilbygg til bustad/hytte

Tilgjenge
Bl. § 60 - 67

Tomta har tilgjenge til følgjande veg som er opparbeidd og open for vanleg ferdsel

☐ Riksveg/fylkesveg — Har vegsjefen gjeve avkøyringsløyve ☐ Ja ☐ Nei

☐ Kommunal veg — Har kommunen gjeve avkøyringsløyve ☐ Ja ☐ Nei

☐ Privat veg — Er vegrett sikra ved tinglyst erklæring ☐ Ja ☐ Nei

Gir arbeidet endra avkøyringsforhold ☐ Ja ☒ Nei

Ved endra avkøyringsforhold må det søkjast særskilt

Vatn
Bl. § 65

Gjeld endringa også endra vatnforsyning ☐ Ja ☐ Nei

Ved ja må De svare på følgjande spørsmål:

Vass-forsyning frå ☐ Off. vassverk ☐ Priv./felles vassverk ☐ Eigen/felles brønn ☐ Takvassanlegg

☐ Anna (forklar)

Avlaup
Bl. § 66:2
F.kap. 47:2

Gjeld endringa også sanitæranlegg ☐ Ja ☒ Nei

Ved ja må De svare på følgjande spørsmål:

Avlaup skal tilknytast ☐ Off. avlaup ☐ Privat avlaupsanlegg

Annan avlaupsordning enn tilknyting til offentleg avlaupsnet krev særskilt løyve frå ureiningsstyre.

Skal det installerast
- Vassklosett ☐ Ja ☒ Nei

☐ - Anna (forklar)

Minste avstand
Bl. § 70
F.kap. 30

Minste avstand frå det planlagde bygget til:	Nabogrense	Midten av veg	Annan bygning

Minste avstand er målsett på situasjonsplan ☐ Ja ☐ Nei

Går det høgspent kraftline over tomta ☐ Ja ☐ Nei

Brannvern
F.kap. 35 - 39

Bygningen/tilbygget er utført i bygningsbrannklasse ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ingen

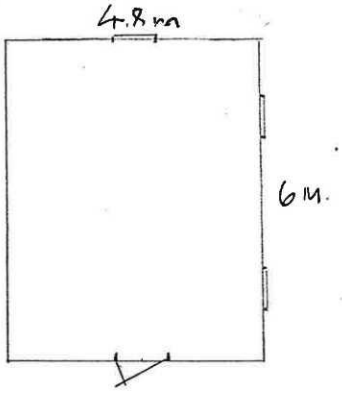
☐ Anna (forklar)

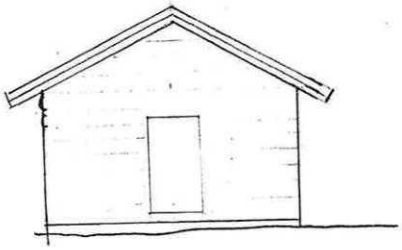
Teikningane skal vise ☐ Brannvegger ☐ Brannceller

☐ Dørene sin brannmotstand og slagretning

F.kap. 31:4 ☐ Plassering av røykvarslar

Trappa er ☐ Open ☐ Lukka





UTHUSET ER LAFTET.
DET BLIR TORV PÅ TAKET.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3328 Ål Kommune - 77/13/0/0

Eierrepresentant: Holten Frode

Regningsmottaker: Holten Frode



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	BUBAKKEN	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3328 Ål	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	77	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	13	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1400 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Vatslivegen 11	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Leveld
	3570 ÅL	Grunnkrets	Søre Vats	Valgkrets	Leveld

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
159941396	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		174

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HOLTEN FRODE	Vatslivegen 11	3570 ÅL	1/2	Hjemmelshaver
LINDHJEM SISSEL IREN	Vatslivegen 11	3570 ÅL	1/2	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
673	Renovasjon dunk	1,00 Abon	kr 5 295,00	01.07.2026	1/1	0	kr 3 309,00
686	Feiing bustad	1,00 stk.	kr 570,00	01.07.2026	1/4	0	kr 71,00
795	Branntilsyn bustad	1,00 -	kr 1 392,00	01.07.2026	1/6	0	kr 116,00
421	Eigedomsskatt bustad	666 400,00 prom	kr 2,00	01.07.2026	1/1	0	kr 666,00
							kr 4 735,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2026

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
19.02.2026	421	Eigedomsskatt bustad	kr 666 400,00	prom	kr 2,00	1/1	0	kr 666,00
	673	Renovasjon dunk	kr 1,00	Abon	kr 5 295,00	1/1	0	kr 3 309,00
	686	Feiing bustad	kr 1,00	stk.	kr 570,00	1/4	0	kr 71,00
	795	Branntilsyn bustad	kr 1,00	-	kr 1 392,00	1/4	0	kr 174,00
								kr 4 220,00

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	421	Eigedomsskatt bustad	kr 666 400,00	prom	kr 2,00	1/1	0	kr 666,00
	673	Renovasjon dunk	kr 1,00	Abon	kr 4 910,00	1/1	0	kr 3 069,00
	686	Feiing bustad	kr 1,00	stk.	kr 582,00	1/4	0	kr 73,00
	795	Branntilsyn bustad	kr 1,00	-	kr 1 421,00	1/6	0	kr 118,00
27.03.2025	729	Rensegebyr slam	kr 4,00	m3	kr 270,00	1/1	0	kr 1 350,00
	803	Oppmøtegebyr nød	kr 1,00	Antal	kr 4 660,00	1/1	0	kr 5 825,00
	814	Pris pr m3 slam	kr 4,00	m3	kr 380,00	1/1	0	kr 1 900,00
26.02.2025	421	Eigedomsskatt bustad	kr 666 400,00	prom	kr 2,00	1/1	0	kr 666,00
	673	Renovasjon dunk	kr 1,00	Abon	kr 4 910,00	1/1	0	kr 3 069,00
	686	Feiing bustad	kr 1,00	stk.	kr 582,00	1/4	0	kr 73,00
	795	Branntilsyn bustad	kr 1,00	-	kr 1 421,00	1/6	0	kr 118,00
								kr 17 482,00

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
25.09.2024	686	Feiing bustad	kr 1,00	stk.	kr 560,00	1/4	0	kr 128,00
	795	Branntilsyn bustad	kr 1,00	-	kr 1 367,00	1/6	0	kr 209,00
28.08.2024	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 666 400,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 666,00
	673	Renovasjon dunk	kr 1,00	Abon	kr 4 690,00	1/1	0	kr 2 931,00
28.02.2024	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 666 400,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 666,00
	673	Renovasjon dunk	kr 1,00	Abon	kr 4 690,00	1/1	0	kr 2 931,00
								kr 7 994,00

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
29.08.2023	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 666 400,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 666,00
	673	Renovasjon dunk	kr 1,00	Abon	kr 3 750,00	1/1	0	kr 2 344,00
26.06.2023	729	Rensegebyr slam	kr 4,00	m3	kr 210,00	1/1	0	kr 1 050,00
	814	Pris pr m3 slam	kr 4,00	m3	kr 250,00	1/1	0	kr 1 250,00
	832	Oppmøtegebyr	kr 1,00	Antal	kr 435,00	1/1	0	kr 544,00
27.02.2023	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 666 400,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 666,00
	673	Renovasjon dunk	kr 1,00	Abon	kr 3 750,00	1/1	0	kr 2 344,00
								kr 9 502,00

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:
Vatslivegen 11, 3570 Ål
Gnr. 77, Bnr. 13, Ål kommune.

Oppdragsnummer:
315260143

Meglerforetak: PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere

Saksbehandler: Ådne Holestøl Hognerud

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

E-post: adne.holestol.hognerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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