PRIVATMEGLEREN

GRAVARHOVDVEGEN 183

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra kommunen

Tinglyste dokumenter

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Hytte

Gravarhovdvegen 183 , 3588 DAGALI

HOL kommune

gnr. 97, bnr. 110

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12211-2378 **Eiendomsverdi ref nr:** IL7511

Autorisert foretak: Sletto Takst AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

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

Rapportansvarlig

Geir Sletto

geir@slettotakst.no

412 38 315

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte er oppført år 1974, ca. år 2017 ble bad/wc pusset opp og hytte ble innvendig og utvendig overflatebehandlet.

Hytte har normal bruksslitasje på innvendige overflater sett i relasjon til alder.
Ny eier må regne med kostnader for å lukke enkelte avvik og til generelt vedlikehold og oppgraderinger.

Hytte - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i leca som er pusset utvendig.

Yttervegger er oppført i 5" maskinlaft.
Bod med adkomst utenfra er oppført i stavkonstruksjon.
Vinduer i trematerialer, koblede med faste sprosser i ytre ramme.
Ytterdører i trematerialer.

Saltak i tre, sperretak.
Tak er tekket med torv, papp + plastmembran eller lignende. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner i trematerialer.

Terrasse/svaleganggulv i trematerialer, rekkverk.
Utvendig trapp i trematerialer ved inngang.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater: gulvbord i heltre med behandlet overflate.
Veggoverflater: hovedsakelig maskinlaft med beiset overflate.
Himlinger: trepanel, hovedsakelig med malt overflate.

Pipe i teglstein.
Peis med innsats.
Peisarrangement er forblendet med limestein.

Innvendige trefyllingsdører med beiset overflate.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Innredning med profilerte fronter.
Oppvaskbenk og kjøkkenbenk.
Benkeplater i heltre.
Hyller.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

El. skap med automatsikringer.
Utvendige inntakssikringer er skrusikringer.

Varmtvannsbereder 2016 modell plassert i kjellerkulp/teknisk-rom.
Størrelse på varmtvannsbereder er ukjent.

Trykktank 32 L, 2021 modell plassert i kjellerkulp/teknisk-rom.
Vannrør i kobber hvor av en del med plasthylse.
Avløpsrør i plast.

Naturlige lufteventiler i yttervegg på 2 soverom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Hytte

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

I henhold til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler kan få. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler vil kunne få i denne konkrete saken.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

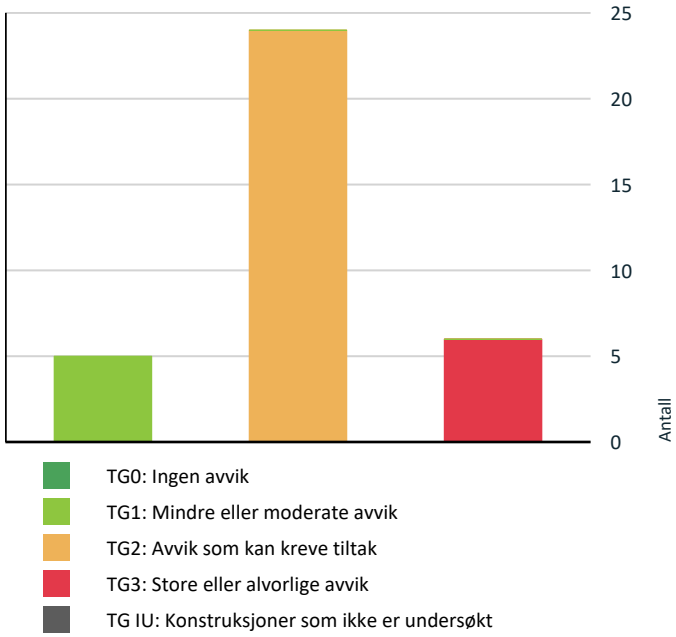
Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

I henhold til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler kan få. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler vil kunne få i denne konkrete saken.

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

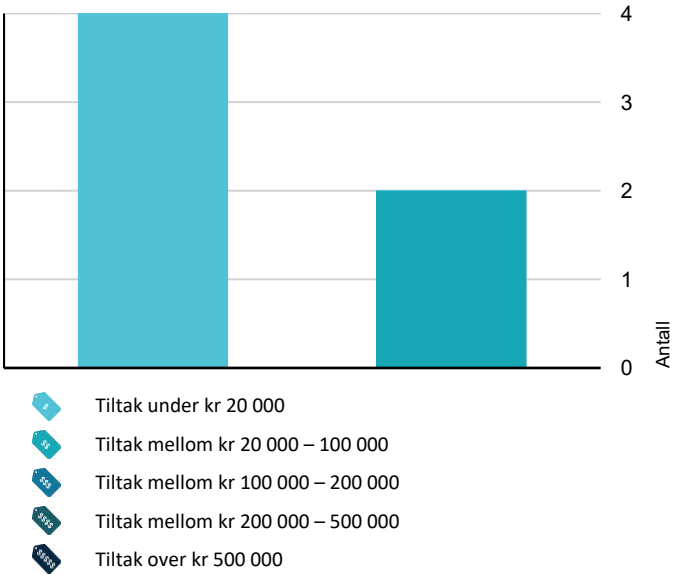
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hytte

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er glipper i skjøter på laft enkelte steder.
Tak og terreng for teknisk-rom med adkomst fra gulv på ene soverom ligger inn på yttervegg.
Det er råteskader i bunnstokk og hjørnestolpe til bod med adkomst utenfra.
Ytterkledning til bod med adkomst utenfra har kuvet seg og det er stedvis glipper mellom kledningsbord.
Ytterkledning er også felt ned i bunnstokk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Det er råteskader i nedkant punktfundament av trestabber. Terrasse/svalegang har noe skjevheter grunnet setninger.
Rekkverksbord til rekkverk er felt ned i bunnstokk.
Rekkverket på terrasse/svalegang er for lavt i forhold til dagens krav
Det er ikke montert rekkverk i ende av terrasse/svalegang.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er stående vann i hele teknisk-rom og det er høy luftfuktighet.
Himling i kjellerkulp/teknisk-rom er isolert med isoporisolasjon (EPS)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsinstallasjonene. Enkelte skjøter på avløpsrør i teknisk rom er teipet, og avløpsrøret fra håndvask på bad er ikke sammenkoblet med øvrig avløpssystem.
Det er ikke registrert lufterør for avløp.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 1 Gå til side

Det er råteskader i nedkant punktfundament av trestabber.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilstrekkelig fall på terreng rundt hytte og deler av terreng har fall mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Det er en del mosevekst på tak og noe vekst av småtrær. Torvtaket bærer preg av manglende vedlikehold.

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

Det er ujevnheter på takrenner og det er drypplekasjer i skjøter på takrenner.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er værslitasje og stedvis noe skjevheter på toppstokker over vindskibord. Ene toppstokk er delvis løs og det er noe begynnende råteskader i enden av vindskibord.
Det er små luftespalter mellom taksperrer utvendig og flere av luftespaltene er tettet.
Det er etablert inspeksjonsluke i himlingen for tilkomst til loft over store deler av hytta. Luken lot seg ikke åpne under befaringen, da den var malt fast.
Loftet i dette området er derfor ikke inspisert.

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

Det er registrert værslitasje på utvendige overflater på vinduer, samt sprekker og avskalling i kitt. Det er også registrert fuktskjolder på innvendige overflater.
Enkelte vinduer henger i karm og er vanskelige å åpne. TG er for øvrig satt med bakgrunn i vinduenes alder.
Det er ikke montert vannbrettbeslag over alle vinduer og det er ikke montert beslag under enkelte vinduer.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Hoveddør henger noe på karming og det er noe lysgjennomgang mellom dørblad og karming.
Det er ikke montert beslag over ytterdører.
Det er ikke benyttet utvendig beslag ved dørstokk på ytterdører.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er stedvis noe skjøtesprekker.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm og det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

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

Det er sotmerker på peiskappe over innsats.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Det knytter seg usikkerhet til om avstanden mellom røykrør og brennbart materiale er over 23 cm.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Krypkjeller har ingen inspeksjonsmulighet annet enn fra et hull i mur fra teknisk-rom under ene soverom.
Det er ikke lagt dampsperre på terreng i krypkjeller.
Det er noe begrenset med lufteventiler i grunnmur.
Stubbeloft under bod med adkomst utenfra er kun en tynn huntonittplate eller lignende og denne har delvis løsnet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

En del dører henger på karming.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er registrert et maurbol under seng på ene soverom.
Det er utettheter rundt avløpsrør i krypkjeller. Det er registrert muselort i isolasjon rundt avløpsrør.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i hytta.
Det er ikke tilluftsspalter i dører.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Ut fra registrerte setninger i grunnmuren kan en medvirkende årsak være fukt- og vannpåvirkning i grunnen rundt hytta, og at eksisterende drenering/fuktsikring har begrenset effekt. Årsaken til setningene er ikke nærmere avklart.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 1 Gå til side

Tilstanden på utvendig fuktsikring og drenering rundt teknisk rom er uavklart. På grunn av alder og ukjent utførelse er det usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert sprekker i grunnmuren som vurderes å ha sammenheng med setninger/bevegelser i fundamenteringen. Setningene har medført generelle skjevheter i hytta, og dette er særlig merkbart som skjevheter i gulvene innvendig.

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

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

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i dusjsone, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er også registrert sprekker og noe avflasset maling i vinduet.

Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater gulv Gå til side

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

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

Sluket i dusjsonen er av eldre årgang og har usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig tettet rundt rørgjennomføringer i vegg
Det er ikke membranoppbrett ved dør.

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Gå til side
- Rekkverket på terrasse/svalegang er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk i ende av terrasse/svalegang.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det knytter seg usikkerhet til om avstanden mellom røykrør og brennbart materiale er over 23 cm.
- Det er registrert elektriske kabler i teknisk rom som ikke er tilstrekkelig festet. Kursfortegnelsen i sikringsskapet er mangelfull, da enkelte kurser kun er merket med tusj på innsiden av skapdøren. Eier opplyser at det er utført elektriske arbeider i hytta etter 1999. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene.
- Hytta mangler røykvarslere i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Hytta mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med torv, papp + plastmembran eller lignende. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Det er en del mosevekst på tak og noe vekst av småtrær. Torvtaket bærer preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Torvtaket har generelt behov for vedlikehold. Småtrær bør fjernes for å redusere risikoen for skader på undertekking. Tilstanden på torvtaket må ses i sammenheng med alder og tilstand på undertekkingen. Ved fremtidig utskifting av undertekkingen vil det være naturlig å samtidig fornye torvtekkingen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner i trematerialer.

Vurdering av avvik:

• Det er ujevnheter på takrenner og det er drypplekasjer i skjøter på takrenner.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Ujevnheter og drypplekkasjer i skjøter på takrenner bør utbedres for å sikre god bortledning av vann fra taket, og for å unngå fuktskader på fasade og grunnmur. En bør vurdere å skifte takrennene i sin helhet.

• Taket er tekket med torv, og det er det lokale brann- og feiervesenet som vurderer om adkomsten til pipen er tilfredsstillende. Ved snø, is eller glatt takoverflate kan adkomsten være uforsvarlig, med risiko for at feiing ikke kan gjennomføres. Skal avviket lukkes, må det etableres tilfredsstillende og sikker adkomst til pipen, eksempelvis med godkjent takstige og nødvendig plattform.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i tre, sperretak.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitasje og stedvis noe skjevheter på toppstokker over vindskibord. Ene toppstokk er delvis løs og det er noe begynnende råteskader i enden av vindskibord.

• Det er små luftespalter mellom taksperrer utvendig og flere av luftespaltene er tettet.

• Det er etablert inspeksjonsluke i himlingen for tilkomst til loft over store deler av hytta. Luken lot seg ikke åpne under befaringen, da den var malt fast. Loftet i dette området er derfor ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres utbedring av toppstokker og vindskibord for å hindre videre råteutvikling og sikre konstruksjonens stabilitet.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt skadeomfang, redusert levetid på takkonstruksjonen.

• Utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen kan føre til kondensdannelse på loftet og ising ved takutstikk vinterstid. Kondens kan over tid medføre fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, mens ising kan føre til skader på taktekking, takrenner og øvrige bygningsdeler.
Dersom det oppstår problemer med ising eller andre symptomer på utilstrekkelig lufting, bør luftingen av takkonstruksjonen utbedres. Utbedring av luftingen vil være naturlig å utføre i forbindelse med fremtidig utskifting av taktekkingen.

• Manglende tilkomst medfører usikkerhet om loftets tilstand. Takkonstruksjonen kan være utsatt for kondens, sopp- og råteskader. Inspeksjonsluken bør frigjøres og loftet undersøkes nærmere.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i 5" maskinlaft.
Bod med adkomst utenfra er oppført i stavkonstruksjon.
Kommentarer:
Yttervegger i laft har generelt lavere lufttetthet og isolasjonsevne enn yttervegger i bindingsverkskonstruksjoner. Dette er en konstruksjonsmessig egenskap ved laftebygg og kan medføre større varmetap samt økt luftlekkasje sammenlignet med moderne byggemetoder.

Vurdering av avvik:

• Det er glipper i skjøter på laft enkelte steder.

• Tak og terreng for teknisk-rom med adkomst fra gulv på ene soverom ligger inn på yttervegg.

• Det er råteskader i bunnstokk og hjørnestolpe til bod med adkomst utenfra.

• Ytterkledning til bod med adkomst utenfra har kuvet seg og det er stedvis glipper mellom kledningsbord. Ytterkledning er også felt ned i bunnstokk.

Konsekvens/tiltak

• Glipper bør utbedres for å redusere risikoen for fuktpåkjenning som igjen kan føre til fukt og råteskader.

• Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle nødvendige tiltak, da løsningen er utradisjonell og kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader i ytterveggen.

• Råteskadet trevirke må skiftes for å unngå ytterligere råteskader og svikt i konstruksjonen.

• Ytterkledningen på bod med adkomst utenfra bør skiftes for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader. Ved utskifting bør kledningen avsluttes på en mer fuktsikker måte mot bunnstokken, da dagens løsning medfører økt risiko for fukt- og råteskader.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av råteskadet trevirke og kledning med størst kuving og glipper da det er dette som gir TG 3.
Kostnadsestimatet er beheftet med usikkerhet, da kostnadene blant annet vil være avhengig av valgt utbedringsløsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Bilde av råteskadet trevirke på ene hjørne av bod med adkomst utenfra.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i trematerialer, koblede med faste sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert værslitasje på utvendige overflater på vinduer, samt sprekker og avskalling i kitt. Det er også registrert fuktskjolder på innvendige overflater. Enkelte vinduer henger i karm og er vanskelige å åpne. TG er for øvrig satt med bakgrunn i vinduenes alder.

• Det er ikke montert vannbrettbeslag over alle vinduer og det er ikke montert beslag under enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres nødvendig vedlikehold av vinduene for å redusere risikoen for ytterligere slitasje og skader. Vinduer med funksjonsavvik bør justeres slik at de enkelt kan åpnes og lukkes. På grunn av vinduenes alder bør utskifting vurderes fremfor omfattende vedlikehold. Nye vinduer vil normalt gi bedre tetthet og isolasjonsevne, redusere trekk og varmetap samt bidra til bedre energieffektivitet.

• Det anbefales å montere beslag over og under alle vinduer for å redusere risikoen for fuktinntrengning og fuktskader da dette vil kunne redusere forventet levetid på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i trematerialer.

Vurdering av avvik:

• Hoveddør henger noe på karming og det er noe lysgjennomgang mellom dørblad og karming.

• Det er ikke montert beslag over ytterdører.

• Det er ikke benyttet utvendig beslag ved dørstokk på ytterdører.

Konsekvens/tiltak

• Ytterdøren bør justeres. Manglende utbedring kan føre til unødvendig trekk, redusert brukervennlighet og økt risiko for slitasje og skader på dørblad og karm.

• Det anbefales å montere beslag over ytterdører for å redusere risikoen for fuktinntrengning og fuktskader da dette vil kunne redusere forventet levetid på dører og tilstøtende konstruksjoner.

• Det anbefales å montere utvendig beslag ved dørstokk på ytterdører for å redusere risikoen for fuktinntrengning og fuktskader da dette vil kunne redusere forventet levetid på dører og tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse/svaleganggulv i trematerialer, rekkverk.
Fundament er punktfundament av trestabber.

Vurdering av avvik:

• Det er råteskader i nedkant punktfundament av trestabber. Terrasse/svalegang har noe skjevheter grunnet setninger.

• Rekkverksbord til rekkverk er felt ned i bunnstokk.

Tilstandsrapport

• Rekkverket på terrasse/svalegang er for lavt i forhold til dagens krav

• Det er ikke montert rekkverk i ende av terrasse/svalegang.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i punktfundamentene bør utbedres, og skjevheter i terrasse/svalegang rettes opp.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere setninger, redusert bæreevne og i verste fall fare for konstruksjonssvikt.

• Rekkverksbord bør avsluttes på en mer fuktsikker måte mot bunnstokken, da dagens løsning medfører økt risiko for fukt- og råteskader.

• Rekkverkshøyde på terrasse/svalegang må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverk må monteres i enden av terrasse/svalegang for å lukke avviket. Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av punktfundament med råteskader da det er dette som gir TG 3.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde av en av flere trestabber med råteskader.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trematerialer ved inngang.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater: gulvbord i heltre med behandlet overflate.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis noe skjøtesprekker.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene bør utbedres for å forhindre unødvendig oppsamling av smuss. Skjøtesprekker må ses i sammenheng med skjevheter i etasjeskille og fundamentering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflater: hovedsakelig maskinlaft med beiset overflate.
Himlinger: trepanel, hovedsakelig med malt overflate.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm og det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Registrerte skjevheter i gulv antas å ha sammenheng med setninger/bevegelser i fundamenteringen. Erfaringsmessig oppstår de største setningene de første årene etter oppføring. Det kan også forekomme sesongmessige bevegelser som følge av telehiv.

Dersom det oppstår ytterligere skjevheter eller bevegelser, bør det utføres nærmere undersøkelser og eventuelle nødvendige tiltak. Forholdet må ses i sammenheng med vurderingen av grunnmur og fundamenter. Dersom skjevhetene kun skal utbedres innvendig, må gulv/etasjeskille rettes eller justeres.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i teglstein.
Peis med innsats.
Peisarrangement er forblendet med limestein.

Vurdering av avvik:

• Det er sotmerker på peiskappe over innsats.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

• Det knytter seg usikkerhet til om avstanden mellom røykrør og brennbart materiale er over 23 cm.

Konsekvens/tiltak

• Sotmerker kan rengjøres med egnet middel. Sotmerker kan være tegn på utilstrekkelig trekk i pipen eller tilbakeslag av røykgasser. Dersom det oppstår problemer med dårlig trekk, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige tiltak utføres.

• Avstanden mellom sotluke og brennbart materiale må økes for å redusere risikoen for varmepåvirkning og branntilløp.

• Det anbefales nærmere undersøkelser av avstanden mellom røykrør og brennbart materiale. Dersom avstanden ikke tilfredsstiller gjeldende krav, må nødvendige tiltak utføres for å redusere risikoen for varmepåvirkning og brann.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er teknisk rom under deler av ene soverom og ut under terreng. Gulv er betonggulv, hvilken type yttervegger som er oppført er ukjent men der er oppført i mur/betong som er innvendig er kledd med siporex.

Vurdering av avvik:

• Det er stående vann i hele teknisk-rom og det er høy luftfuktighet.

Tilstandsrapport

• Himling i kjellerkulp/teknisk-rom er isolert med isoporisolasjon (EPS)

Konsekvens/tiltak

• Hovedårsaken til stående vann på gulvet i teknisk rom er at avløpsrøret fra håndvask på bad/wc ikke er sammenkoblet med avløpssystemet i teknisk rom. Gråvann fra håndvasken ledes derfor direkte ut på gulvet.
Stående vann i teknisk rom medfører økt risiko for fukt-, sopp- og råteskader på omkringliggende konstruksjoner. Vannet må fjernes, og avløpet fra håndvasken må kobles korrekt til avløpssystemet slik at gråvann ikke ledes ut på gulvet. Det må i tillegg utføres nærmere undersøkelser av teknisk rom og tilstøtende konstruksjoner, da det ikke kan utelukkes at rommet også er utsatt for fuktinntrengning utenfra. Eventuelle fuktskader og andre årsaker til fuktbelastning må utbedres. Dette må ses i sammenheng med fuktsikring og drenering.

• Isopor (EPS) er benyttet som isolasjon i himlingen og ligger eksponert uten brannbeskyttende kledning. EPS er et brennbart materiale og kan bidra til rask brann- og røykutvikling ved brann. Det bør etableres godkjent brannbeskyttende kledning eller annen dokumentert løsning for å redusere risikoen for brannspredning.

Kostnadsestimatet gjelder kun fjerning av vann og opptørking av teknisk rom. Kostnadsestimatet er beheftet med stor usikkerhet, da skadeomfanget først kan avklares etter at vannet er fjernet og nærmere undersøkelser av rommet og tilstøtende konstruksjoner er utført. Det kan derfor vise seg å være behov for ytterligere utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er åpent kryprom under bod med adkomst utenfra.

Vurdering av avvik:

• Krypkjeller har ingen inspeksjonsmulighet annet enn fra et hull i mur fra teknisk-rom under ene soverom.

• Det er ikke lagt dampsperre på terreng i krypkjeller.

• Det er noe begrenset med lufteventiler i grunnmur.

• Stubbeloft under bod med adkomst utenfra er kun en tynn huntonittplate eller lignende og denne har delvis løsnet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres adkomst som gjør hele krypkjelleren tilgjengelig for inspeksjon, da krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon med tanke på sopp- og råteskader.

• Det anbefales å legge en dampsperre på terrenget i krypkjelleren for å redusere risikoen for kondensering, høy fuktbelastning og påfølgende fuktskader i krypkjeller.

• Det er ukjent om begrenset utlufting av krypkjelleren har medført skader, da det ikke er tilkomst til hele krypkjelleren. Utilstrekkelig ventilering øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og fuktskader. Det bør utføres nærmere undersøkelser av krypkjelleren for å vurdere tilstanden og behovet for ytterligere ventilering.

• Stubbeloftsplaten under bod med adkomst utenfra bør utbedres for å redusere risikoen for at mus og andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen. Det bør vurderes å skifte stubbeloftsplaten til et mer robust og egnet materiale som gir bedre beskyttelse mot utvendige påvirkninger.

Tilstandsrapport



Bilde mot krypkjeller via hull i mur fra teknisk-rom

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige trefyllingsdører med beiset overflate.

Vurdering av avvik:

• En del dører henger på karming.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Innvendig generelt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert et maurbol under seng på ene soverom.

• Det er utettheter rundt avløpsrør i krypkjeller. Det er registrert muselort i isolasjon rundt avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

• Det ble ikke registrert mauraktivitet under befaringen, og det er ukjent hvilken type maur det dreier seg om. Registrert maurbol bør fjernes, og det bør utføres nærmere undersøkelser for å avklare om mauraktivitet har medført skader på konstruksjonen. Dersom det registreres mauraktivitet, anbefales det å kontakte skadedyrbekjemper for nærmere vurdering og nødvendige tiltak.

• Utettheter som gir mus adgang til konstruksjonen må tettes med egnede materialer. Mus kan forårsake skader på bygningskonstruksjoner, isolasjon og elektriske installasjoner, samt medføre luktproblemer. Det er ukjent om museaktiviteten har medført skader i konstruksjonene eller på elektriske installasjoner. Dette kan kun avklares ved nærmere undersøkelser og nødvendige avdekninger. Ved fortsatt eller gjentakende museaktivitet anbefales det å kontakte skadedyrbekjemper for nærmere vurdering og nødvendige tiltak.



Bilde av utettheter på stubbeloft rundt avløpsrør, bilde tatt fra teknisk-rom



Bilde av maurbol under seng på ene soverom.

VÅTROM

ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

Badet er pusset opp ca. år 2017 ifølge eier, men sluket er av eldre årgang. Dette kan medføre redusert forventet levetid på badet.
Eier opplyser at han selv har utført oppussingen av badet. Arbeidene er dermed utført som egeninnsats. Dette medfører økt usikkerhet om utførelsen er i henhold til gjeldende forskriftskrav og produsentenes monteringsanvisninger som igjen kan føre til redusert forventet levetid på bad.

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

ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

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

ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og det er plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i dusjsone, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er også registrert sprekker og noe avflasset maling i vinduet.

Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

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

Konsekvens/tiltak
• Ikke tilstrekkelig fall i dusjsonen kan medføre at vann kan renne utover gulvet utenfor dusjsonen ved bruk, samt at det stedvis kan bli stående vann på gulv etter dusjing som eventuelt må svabres til sluk. For å lukke avviket må fallforholdene i dusjsonen utbedres slik at de tilfredsstiller krav.

ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak fliser og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For

Tilstandsrapport

påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Sluket i dusjsonen er av eldre årgang og har usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig tettet rundt rørgjennomføringer i vegg
• Det er ikke membranoppbrett ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Slukets alder medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og økt risiko for lekkasje og fuktskader. Skal avviket lukkes, må eksisterende sluk skiftes og det må etableres en dokumentert og varig tett løsning mellom nytt sluk og tettesjikt. Utskifting av sluket vil medføre inngrep i gulv og membran, og omfanget av nødvendige arbeider må avklares nærmere.
• Utettheter rundt rørgjennomføringer i vegg bør utbedres for å sikre tett vanntett sjikt.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader ved vannsøl eller en eventuell vannlekkasje.
• Badet fungerer med dagens løsning, selv om fallforholdene på gulvet utenfor dusjsonen ikke tilfredsstiller kravene i byggteknisk forskrift.
Ved en eventuell lekkasje eller større vannsøl utenfor dusjsonen er det risiko for at vann kan renne mot døråpningen og videre ut i tilstøtende konstruksjoner dersom det ikke er tilfredsstillende membranoppbrett bak feielist ved dør. Dette kan medføre fukt- og følgeskader.
For å lukke avviket må det utføres nærmere undersøkelser ved dør for å avklare utførelsen av membran/tettesjikt. Dersom det ikke er tilfredsstillende membranoppbrett, må nødvendige tiltak utføres slik at vann ikke kan renne ut av badet ved lekkasje eller større vannsøl.

ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusj med forheng.

ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte i yttervegg.
Kommentarer:
Avtrekksvifte er ikke funksjonstestet da denne er fuktstyrt.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling tatt i gulv rundt avløp fra kjellerkulp/teknisk-rom mot dusjsone på bad/wc.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i undersøkt område, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter.
Oppvaskbenk og kjøkkenbenk.
Benkeplater i heltre.
Hyller.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• NS 3600 krever forsert avtrekk ut til det fri for å kunne gi TG 0/1. Det bør etableres forsert avtrekk fra kokesonen som føres ut til det fri, for å sikre tilfredsstillende fjerning av matos, fukt og lukt. Manglende avtrekk til det fri kan føre til dårligere luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber hvor av en del med plasthylse.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsinstallasjonene. Enkelte skjøter på avløpsrør i teknisk rom er teipet, og avløpsrøret fra håndvask på bad er ikke sammenkoblet med øvrig avløpssystem.

• Det er ikke registrert lufterør for avløp.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsrøret fra håndvask på bad må kobles til øvrig avløpssystem. Ufagmessig utførelse av avløpsanlegget øker risikoen for lekkasjer, fuktskader og redusert funksjon. Det anbefales at en kvalifisert rørlegger kontrollerer avløpsanlegget og utfører nødvendige utbedringer slik at anlegget får en fagmessig og tett utførelse.

• Lufterør for avløpssystemet skal føres ut til det fri over øverste installasjon. Utilstrekkelig lufting kan føre til luktproblemer og redusert funksjon i avløpssystemet.

Kostnadsestimatet gjelder kun sammenkobling av avløpsrør fra håndvask på bad/wc da det er dette som gir TG 3.
Det kan påløpe ytterligere kostnader dersom kvalifisert rørlegger avdekker flere avvik ved kontroll av avløpsanlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlige lufteventiler i yttervegg på 2 soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i hytta.

• Det er ikke tilluftsspalter i dører.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle rom som ikke har det. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres tilluftsspalter i aktuelle dører for å bedre luftutskiftingen. Mangelfull luftutskifting kan medføre redusert inneklima og økt risiko for kondens og fuktbelastning på kalde overflater.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder 2016 modell plassert i kjellerkulp/teknisk-rom. Størrelse på varmtvannsbereder er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trykktank 32 L, 2021 modell plassert i kjellerkulp/teknisk-rom.

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

El. skap med automatsikringer.
Utvendige inntakssikringer er skrusikringer.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert elektriske kabler i teknisk rom som ikke er tilstrekkelig festet. Kursfortegnelsen i sikringsskapet er mangelfull, da enkelte kurser kun er merket med tusj på innsiden av skapdøren. Eier opplyser at det er utført elektriske arbeider i hytta etter 1999. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfullt festede kabler er ikke fagmessig utført og må utbedres. Manglende samsvarserklæring og mangelfull kursfortegnelse medfører i tillegg usikkerhet om det elektriske anleggets tilstand og utførelse. Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. Manglende kontroll og utbedring kan medføre at feil og mangler forblir uoppdaget, med økt risiko for varmgang, brann og elektrisk støt.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke røykvarslere i himling og det er ikke registrert noe brannslukningsapparat i hytte.

Vurdering av avvik:

• Hytta mangler røykvarslere i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

• Hytta mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Manglende røykvarslere medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader. Det anbefales å installere godkjente røykvarslere i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av stedlige løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent hvordan utførelse av drenering/drenerende masser er utført da dette er en skjult konstruksjon.
Normal levetid på drenering er 20-60 år, men levetiden er avhengig av terrengforhold og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Ut fra registrerte setninger i grunnmuren kan en medvirkende årsak være fukt- og vannpåvirkning i grunnen rundt hytta, og at eksisterende drenering/fuktsikring har begrenset effekt. Årsaken til setningene er ikke nærmere avklart.

Konsekvens/tiltak
• Utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan medføre økt fuktpåvirkning på grunnen og fundamenteringen, noe som kan bidra til ytterligere setninger og skjevheter. Det kan i tillegg føre til økt fuktbelastning i krypkjelleren, med risiko for fukt-, sopp- og råteskader. Det bør utføres nærmere undersøkelser av drenering, fuktsikring og fundamentering for å avklare årsakssammenhengen og behovet for tiltak.

TG 2 Fuktsikring og drenering - 1

Beskrivelse

Det er registrert plastmembran eller lignende materiale mot deler av hyttens yttervegg. For øvrig er utførelsen og tilstanden på drenering og fuktsikring rundt teknisk rom ukjent.

Vurdering av avvik:
• Tilstanden på utvendig fuktsikring og drenering rundt teknisk rom er uavklart. På grunn av alder og ukjent utførelse er det usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tilstanden på utvendig fuktsikring og drenering rundt teknisk rom er uavklart. Under befaringen var det stående vann i rommet, hovedsakelig som følge av at avløpet fra håndvask på bad/wc ledet vann ut i rommet. Etter at vannet er fjernet og avløpet utbedret, må det utføres nærmere undersøkelser for å avklare om det også forekommer fuktinntrengning utenfra. På grunn av alder og ukjent utførelse kan det ikke utelukkes at det er behov for ny utvendig fuktsikring og drenering rundt teknisk rom.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i leca som er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert sprekker i grunnmuren som vurderes å ha sammenheng med setninger/bevegelser i fundamenteringen. Setningene har medført generelle skjevheter i hytta, og dette er særlig merkbart som skjevheter i gulvene innvendig.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i grunnmuren bør tettes for å redusere risikoen for fuktinntrengning og frostsprengning. En fullstendig utbedring av fundamenteringen vil være omfattende og kostbart, og vurderes ikke som økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. En varig utbedring vil kunne innebære masseutskifting og frostsikring av grunnen under hytta.

Et alternativ kan være oppjekking og justering av eksisterende fundamenter for å redusere de største skjevhetene. Dette vil imidlertid ikke nødvendigvis hindre fremtidige bevegelser, og det må fortsatt påregnes sesongmessige bevegelser som følge av telehiv.

Sprekker i grunnmuren bør jevnlig observeres. Dersom det oppstår større bevegelser, økt sprekkdannelse eller andre vesentlige endringer, bør det utføres nærmere undersøkelser og nødvendige tiltak.

TG 3 Grunnmur og fundamenter - 1

Beskrivelse

Bod med adkomst utenfra har punktfundament med trestabber.

Vurdering av avvik:
• Det er råteskader i nedkant punktfundament av trestabber.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i punktfundamentene bør utbedres.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere råteskader, redusert bæreevne og i verste fall fare for konstruksjonssvikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Hytte ligger i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall på terreng rundt hytte og deler av terreng har fall mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at terrenget rundt hytta justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Dette vil redusere risikoen for at overflatevann samler seg inntil bygningen og trenger inn i krypkjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av plastrør og tilknyttet felles avløpsanlegg for området iflg. eier. Vannledningen er av plast med tilknytning til privat brønn iflg. eier.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Eldre avløpsrør av plast har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.
• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

Septiktank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er felles avløpsanlegg for området iflg. eier, type anlegg er ukjent.
Kommentarer:
Alder og tilstand på avløpsanlegget er ukjent og ikke besiktiget eller vurdert da dette er et felles anlegg for området.
Eier har ikke opplyst om at det er noe feil ved anlegget.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på terrasse/svalegang er for lavt i forhold til dagens krav

• Det er ikke montert rekkverk i ende av terrasse/svalegang.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

• Det knytter seg usikkerhet til om avstanden mellom røykrør og brennbart materiale er over 23 cm.

• Det er registrert elektriske kabler i teknisk rom som ikke er tilstrekkelig festet. Kursfortegnelsen i sikringsskapet er mangelfull, da enkelte kurser kun er merket med tusj på innsiden av skapdøren. Eier opplyser at det er utført elektriske arbeider i hytta etter 1999. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene.

• Hytta mangler røykvarslere i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Hytta mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Taket er tekket med torv, og det er det lokale brann- og feiervesenet som vurderer om adkomsten til pipen er tilfredsstillende. Ved snø, is eller glatt takoverflate kan adkomsten være uforsvarlig, med risiko for at feiing ikke kan gjennomføres. Skal avviket lukkes, må det etableres tilfredsstillende og sikker adkomst til pipen, eksempelvis med godkjent takstige og nødvendig plattform.

• Rekkverkshøyde på terrasse/svalegang må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverk må monteres i enden av terrasse/svalegang for å lukke avviket. Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Avstanden mellom sotluke og brennbart materiale må økes for å redusere risikoen for varmepåvirkning og branntilløp.

• Det anbefales nærmere undersøkelser av avstanden mellom røykrør og brennbart materiale. Dersom avstanden ikke tilfredsstiller gjeldende krav, må nødvendige tiltak utføres for å redusere risikoen for varmepåvirkning og brann.

• Mangelfullt festede kabler er ikke fagmessig utført og må utbedres. Manglende samsvarserklæring og mangelfull kursfortegnelse medfører i tillegg usikkerhet om det elektriske anleggets tilstand og utførelse. Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. Manglende kontroll og utbedring kan medføre at feil og mangler forblir uoppdaget, med økt risiko for varmgang, brann og elektrisk støt.

• Manglende røykvarslere medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader. Det anbefales å installere godkjente røykvarslere i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel fundamentering med trestabber.

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

Saltak i tre som er tekket med pappshingel.

Kommentarer:
Uthuset har generelt skjevheter grunnet setninger.
Det er stedvis råteskader i nedkant yttervegger.
Uthuset er generelt i dårlig stand.

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

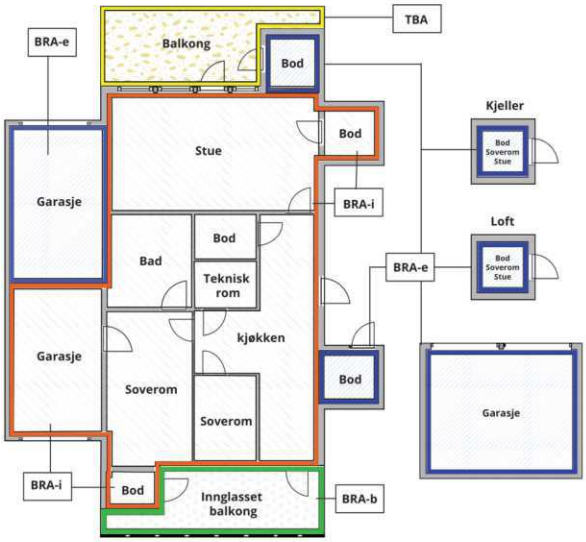
Hva er måleverdig areal?

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

Hytte

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	65	2		67	
SUM	**65**	**2**			
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/spisestue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/wc, ganger, vindfang	Bod med adkomst utenfra	

Kommentar

9,5 m² kjellerrom med adkomst fra gulvluke inne på ene soverom.
10 m² overbygget inngangsparti/svalegang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

I henhold til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler kan få. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler vil kunne få i denne konkrete saken.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier har selv utført oppgraderinger på hytte.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

I henhold til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler kan få. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler vil kunne få i denne konkrete saken.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Geir Sletto	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	97	110		0	3467.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gravarhovdvegen 183

Hjemmelshaver
Paus Nicolay

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn iflg. eier.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat anlegg, felles for området iflg. eier.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Hovedsakelig naturtomt.

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Info fra eier	01.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	
2	16.09.2026	
3	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Herleiksplass & Partnere AS	Oppdragsnr.	315260164
Addresse	Gravarhovdvegen 183		
Postnr.	3588	Sted	DAGALI
Selgers navn	Nicolay Paus		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

95588560

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

6-7 år

Når kjøpte du eiendommen?

6-7 år siden

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

det er privat kloakk anlegg for alle hyttene i området og det er borret etter vann.

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

noe elde sprekker i grunnmur mot skarven West som er tettet igjen

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 02.09.2026

Signert av *Nicolay Paus*

Initialer selger:
N P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	97
Bruksnummer:	110

Utskriftsdato/klokkeslett:	26.08.2026 kl. 08:34
Produsert av:	Atle Kleivdal
Attestert av:	Hol kommune

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	STUGUA
Etableringsdato:	22.11.1974
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 97 / 110	3 467,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		190759	PAUS NICOLAY		Åsgårdstrandsveien 378A 3179 ÅSGÅRDSTRAND	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		190759	PAUS NICOLAY		Åsgårdstrandsveien 378A 3179 ÅSGÅRDSTRAND	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6699645	468094		3 467,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3330 - 97/110 Omnummerert fra: 3044 - 97/110			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3044 - 97/110 Omnummerert fra: 0620 - 97/110			
Skylddeling	22.11.1974				
Skylddeling		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring			
		Avgiver: 0620 - 97/1: 0			
		Mottaker: 0620 - 97/110: 0			

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	12.10.2015			0620kla	13.01.2016
Oppmålingsforretning/grensejustering	J 111/15	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 97/83	-25,3	
		Mottaker	0620 - 97/1	25,3	
		Berørt	0620 - 97/1/7	0	
		Berørt	0620 - 96/1	0	
		Berørt	0620 - 97/29	0	
		Berørt	0620 - 97/50	0	
		Berørt	0620 - 97/52	0	
		Berørt	0620 - 97/53	0	
		Berørt	0620 - 97/63	0	
		Berørt	0620 - 97/65	0	
		Berørt	0620 - 97/67	0	
		Berørt	0620 - 97/75	0	
		Berørt	0620 - 97/79	0	
		Berørt	0620 - 97/81	0	
		Berørt	0620 - 97/84	0	
		Berørt	0620 - 97/87	0	
		Berørt	0620 - 97/92	0	
		Berørt	0620 - 97/94	0	
		Berørt	0620 - 97/95	0	
		Berørt	0620 - 97/96	0	
		Berørt	0620 - 97/110	0	
		Berørt	0620 - 97/113	0	
		Berørt	0620 - 97/114	0	
		Berørt	0620 - 97/117	0	
		Berørt	0620 - 97/118	0	
		Berørt	0620 - 97/129	0	
		Berørt	0620 - 97/130	0	
		Berørt	0620 - 97/143	0	
		Berørt	0620 - 97/150	0	
		Berørt	0620 - 97/165	0	
		Berørt	0620 - 97/182	0	

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

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0620 - 97/183	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	27.07.2011			0620lik	27.07.2011

Annen forretningstype

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0620 - 97/1/7	0
Berørt	0620 - 96/1	0
Berørt	0620 - 97/1	0
Berørt	0620 - 97/4	0
Berørt	0620 - 97/29	0
Berørt	0620 - 97/50	0
Berørt	0620 - 97/52	0
Berørt	0620 - 97/53	0
Berørt	0620 - 97/63	0
Berørt	0620 - 97/65	0
Berørt	0620 - 97/67	0
Berørt	0620 - 97/74	0
Berørt	0620 - 97/75	0
Berørt	0620 - 97/79	0
Berørt	0620 - 97/81	0
Berørt	0620 - 97/83	0
Berørt	0620 - 97/84	0
Berørt	0620 - 97/87	0
Berørt	0620 - 97/92	0
Berørt	0620 - 97/94	0
Berørt	0620 - 97/95	0
Berørt	0620 - 97/96	0
Berørt	0620 - 97/110	0
Berørt	0620 - 97/113	0
Berørt	0620 - 97/114	0
Berørt	0620 - 97/117	0
Berørt	0620 - 97/118	0
Berørt	0620 - 97/129	0
Berørt	0620 - 97/130	0
Berørt	0620 - 97/143	0
Berørt	0620 - 97/150	0

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

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0620 - 97/165	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Gravarhovdvegen	1139	183			Grunnkrets	0213	Kyrkjehovda	Nei
						Stemmekrets:	7	Geilo	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080402	Dagali og Skurdalen	
				6699642	468088	Postnr.område:	3588	DAGALI	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	160 138 815	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	67	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6699642 Øst: 468088	Bruksareal totalt:	67	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	67	67	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1139 Gravarhovdvegen 183	H0101	Fritidsbolig	67	0		0	0	97/110

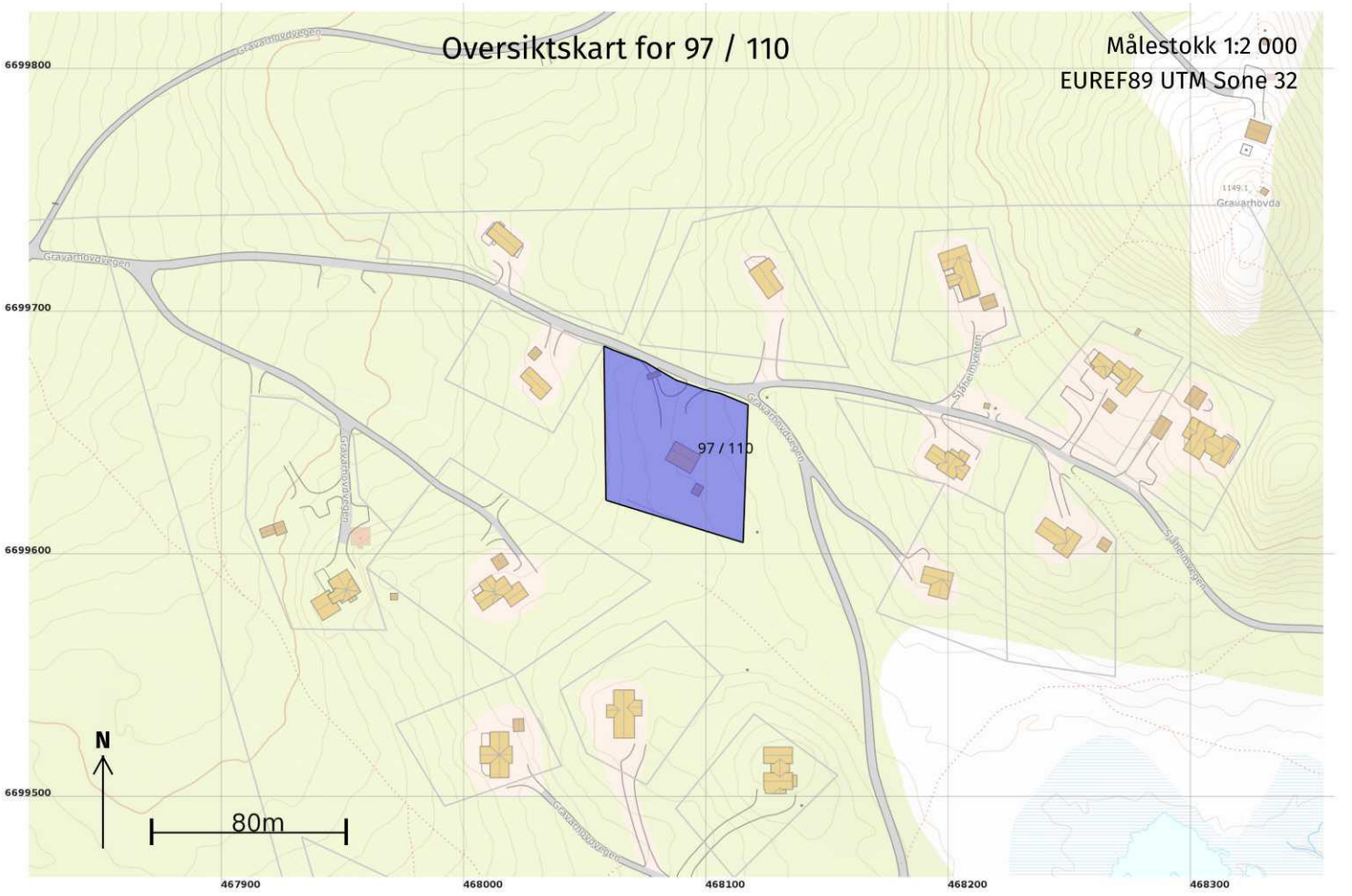
Bygningsnr:	160 138 823		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	6	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6699628	Øst: 468096	Bruksareal totalt:	6	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

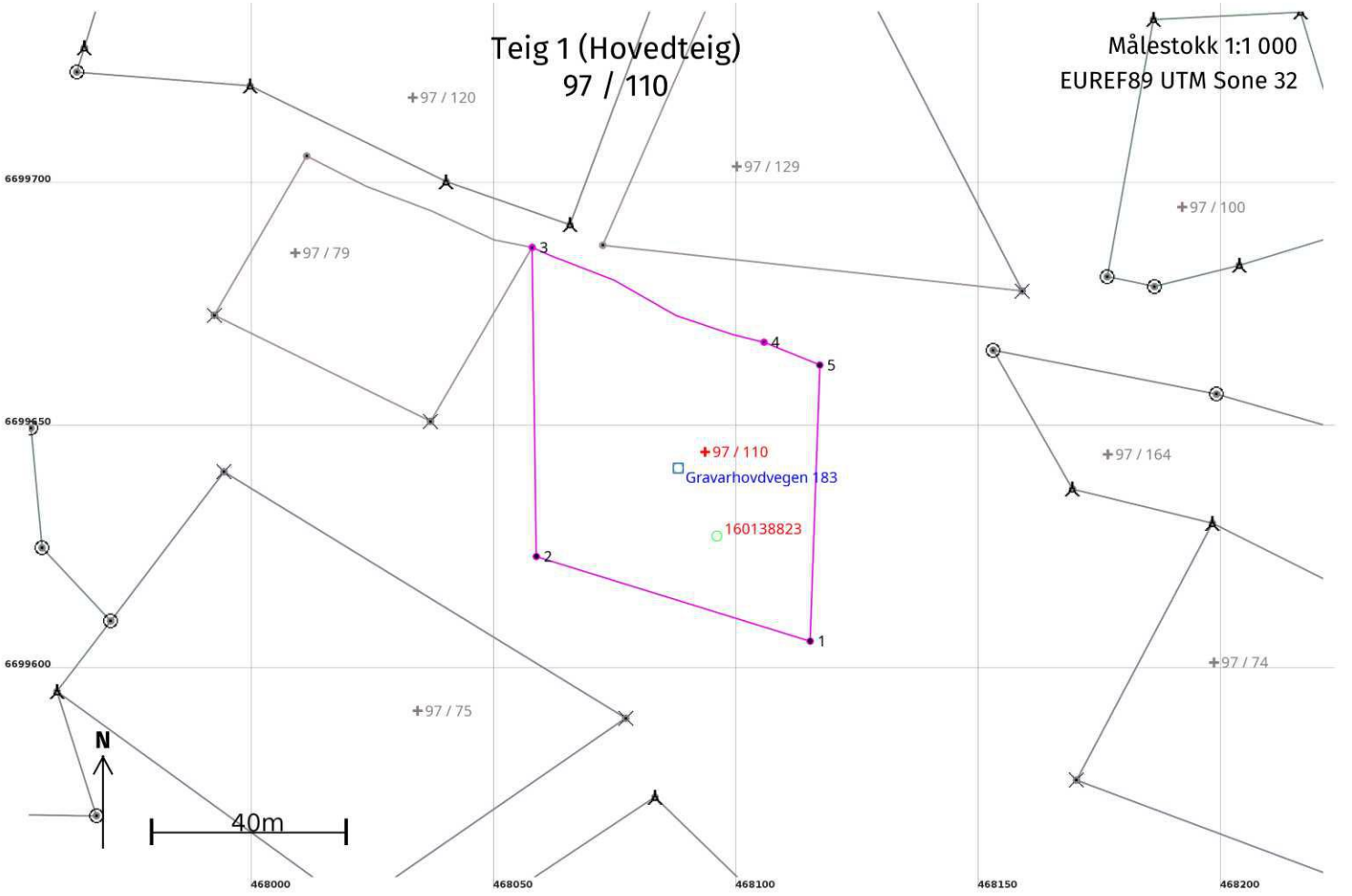
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	6	6	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	97/110


Oversiktskart for 97 / 110
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
97 / 110
N
80m
6699800
6699700
6699600
6699500
467900
468000
468100
468200
468300
Gravarhovdvegen
Gravarhovda


Teig 1 (Hovedteig)
97 / 110
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
+97 / 120
+97 / 129
+97 / 100
+97 / 79
+97 / 110
Gravarhovdvegen 183
160138823
+97 / 164
+97 / 74
+97 / 75
1
2
3
4
5
6699700
6699650
6699600
468000
468050
468100
468150
468200
N
40m

Areal og koordinater

Areal: 3 467,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6699645 **Øst:** 468094

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6699606,34	468115,24	Jord 59,09	Rør	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
2	6699623,78	468058,78	Jord 63,67	Rør	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
3	6699687,44	468057,93	 51,87	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	20 Stereoinstrument	200 200	
4	6699667,91	468105,73	 12,41	Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	200	
5	6699663,21	468117,22	Jord 56,90	Rør	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	

HALLINGDAL
06333 - 22.1174
SORENSKRIVEREMBETE

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

2/11 dag, den ..... 19 72 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gårdèn Øvre Kinås

g.-nr. 97 br.-nr. 1 av skyld mark 0.76/100 i Vol kommune. Forretningen er forlangt av Eidsiva Kinås Kamp. 3588 Lyal

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

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

Ved forretningen møtte:

Av partene:[3]) Eidsiva Kamp.

Skjødelelt over på Eidsiva Kinås Kamp.

Av naboer:[3]) ~~Kjøper var ikke valgt.~~ Ingen møtte.

Mennene valte til formann Anfinn Fjellheimsjøen

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

1. *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, natulig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal 3.617 dekar. I alt 3.617 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Punkt nr 8. er beliggende på Gårdsveivelvet nord for Kinås Punkten går i følgende grenser. Vorde grenselinje for sin begynnelse i ⁄.

---

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

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

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

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

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

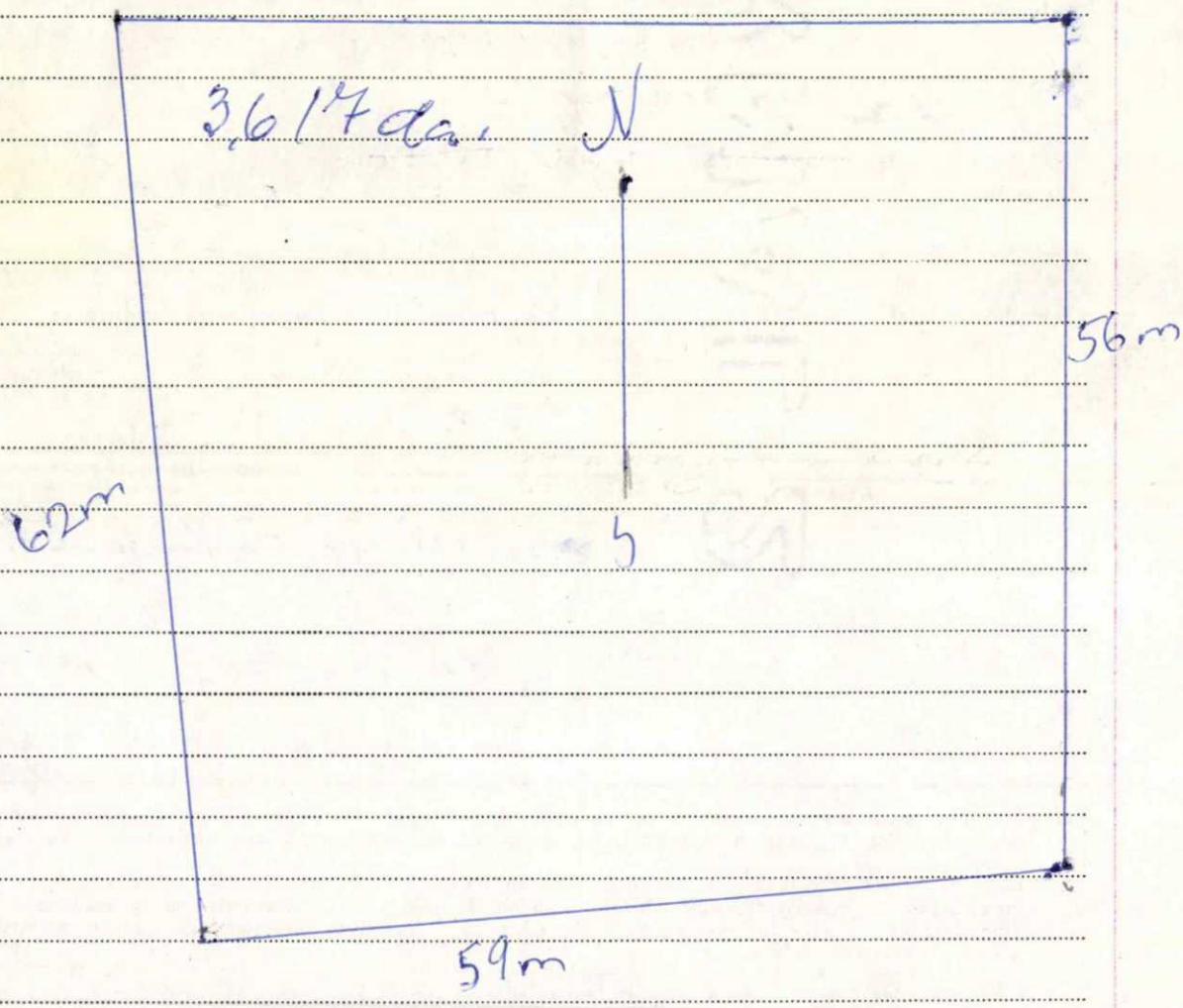
jordfast kvartsgangstein. Derfra i sydlig retning 62m fram til jordfast kvartsgangstein.

Herfra i østlig retning 59m. fram til jordfast kvartsgangstein.

Videre i nordlig retning 56m. fram til jordfast kvartsgangstein.

Derfra i vestlig retning 63m. fram til utgangspunktet.

Tomt nr. 8, Skiaker.



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

Nei

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

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

Ingen.

Det bevitnes:

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

Ingen nytt fellesskap er stiftet

kan nyttes i fellesskap av .....

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

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

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 1øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 75 øre

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

dekar. I alt ..... dekar.

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

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

Liv Hjelde.

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

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

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

Gunnar Berg Gunnar Aasberg

---

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

Mottatt 2/1 - 73 Arkiv nr.

J. nr. 329/72 Ekspedert

Går til Hol jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Jordstyret har ingen merknad.

Hol, den 15/12 19 72.

Svein K. Larsgard (sign.)

formann.

sekretær.

Går til Buskerud landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak nr. 60 158-1973

Godkjennes av formannen i Buskerud fylkeslandbruksstyre i henhold til styrets fullmakt

Buskerud landbruksselskap, Drammen 22/1 1973

Etter fullmakt

den 19

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 97 b.nr. 110

Grunnkart

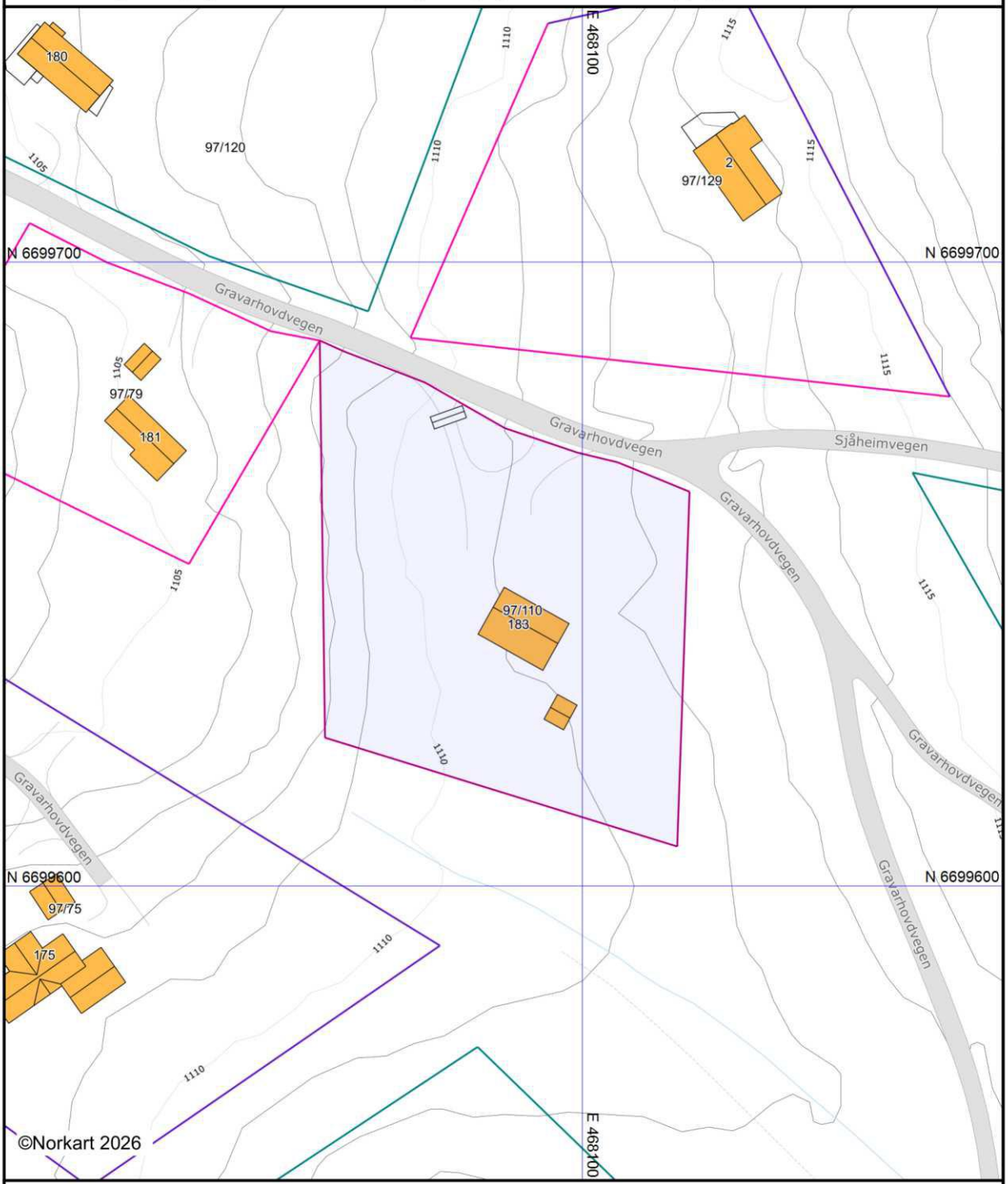
Hol kommune

Eiendom: 97/110
Adresse: Gravarhovdvegen 183
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	97	**Bruksnr.**	110	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gravarhovdvegen 183, 3588 DAGALI								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0620-2014
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.08.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/1477/27.08.14.K.planbestemmmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 467 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3330-2024
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062007018
Navn	Gravarhovda sør
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/1505/Reguleringsbestemmelser_%2026.11.14.pdf
Delarealer	**Delareal** 39 m^2 **Formål** Privat veie
	Delareal 18 m^2 **Formål** Jord- og skogbruk
	Delareal 3 410 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse

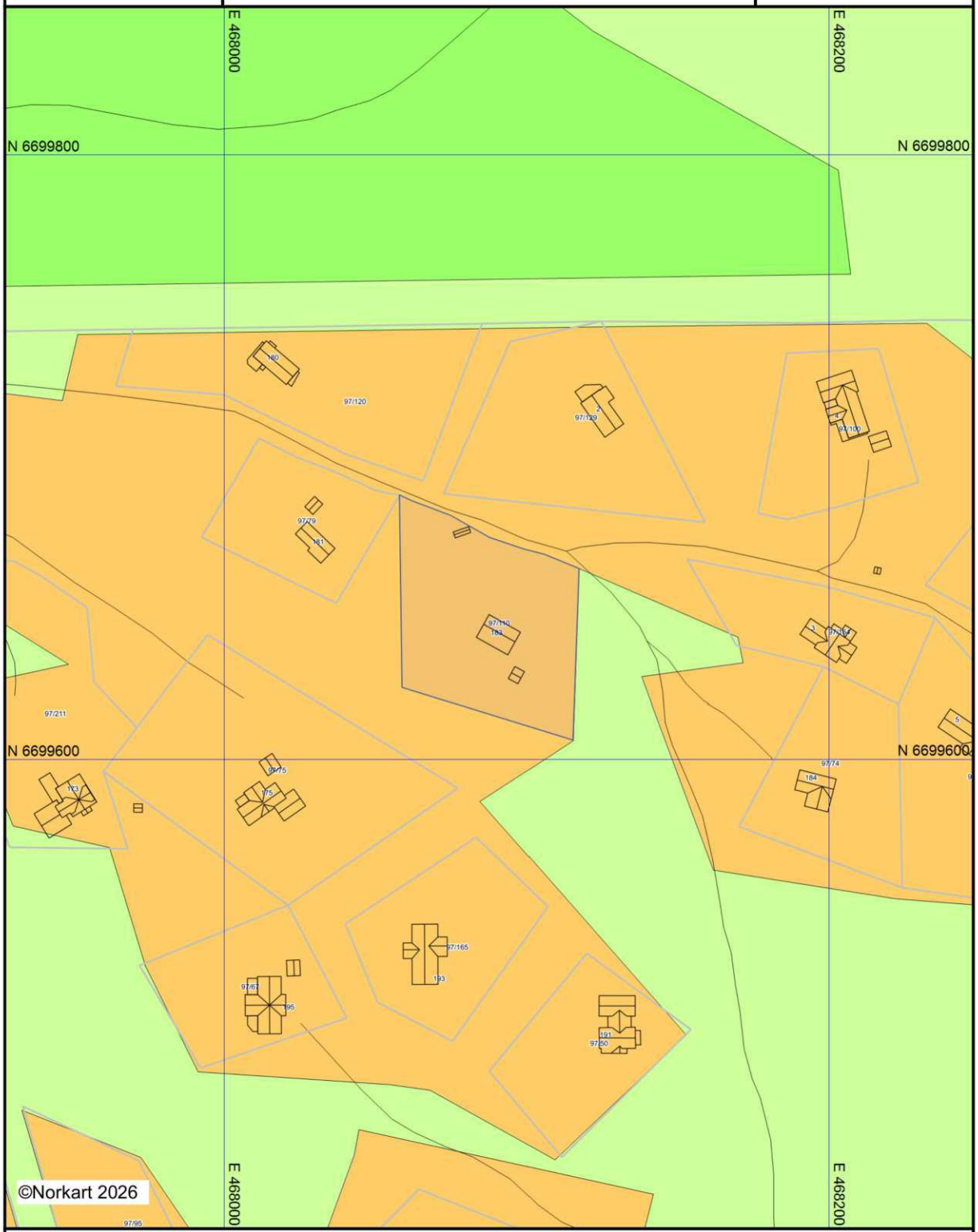
Hol kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 97/110
Adresse: Gravarhovdvegen 183
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Fritidsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

LNFR-areal - nytt

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Flomfare

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planområde

Grense for arealformål

Adkomstveg - eksisterende

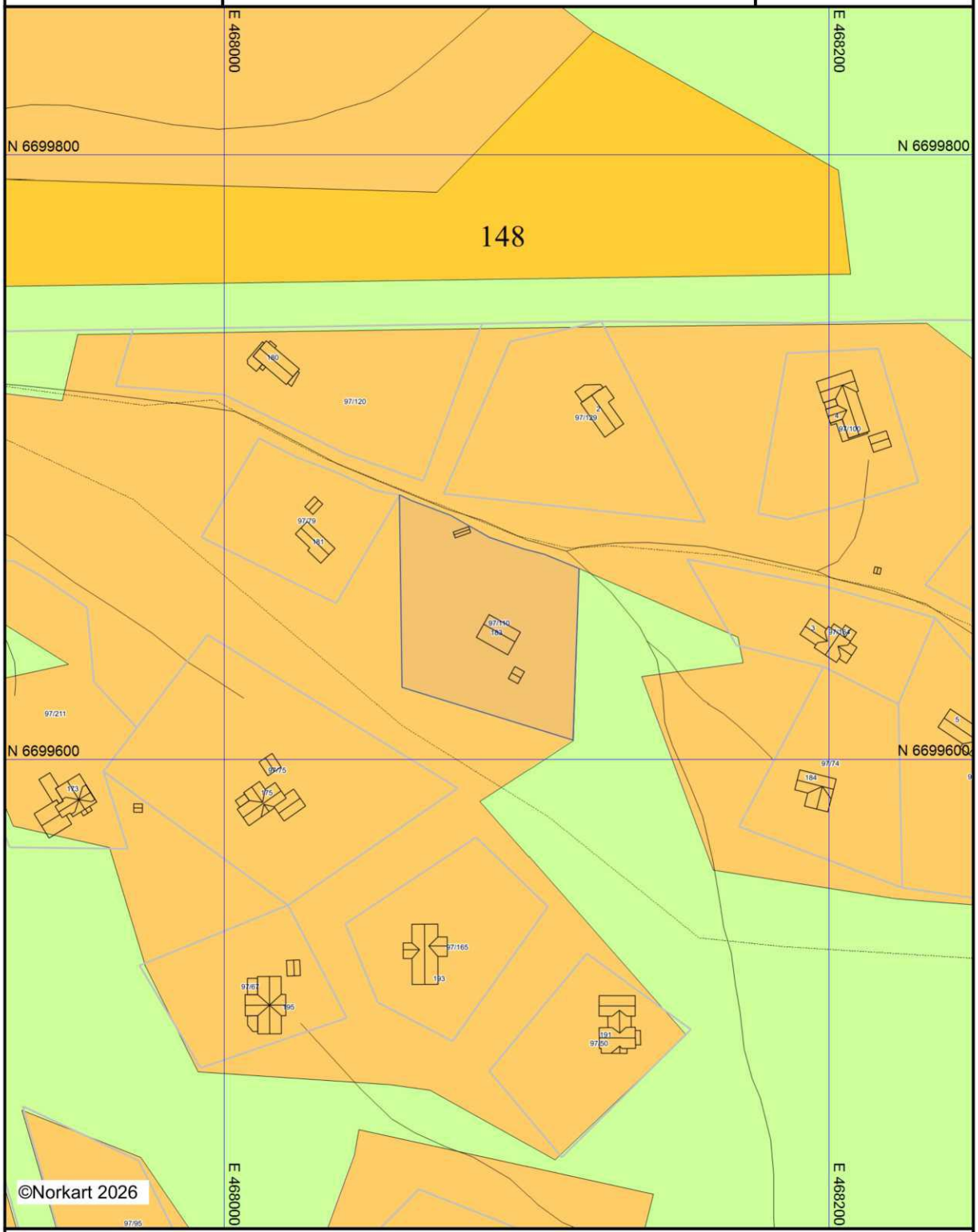
Hol kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 97/110
Adresse: Gravarhovdvegen 183
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Fritidsbebyggelse - eksisterende

Fritidsbebyggelse - nytt

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Adkomstveg - eksisterende

Turveg/turdrag - eksisterende

Abc Kommune(del)plan - påskrift

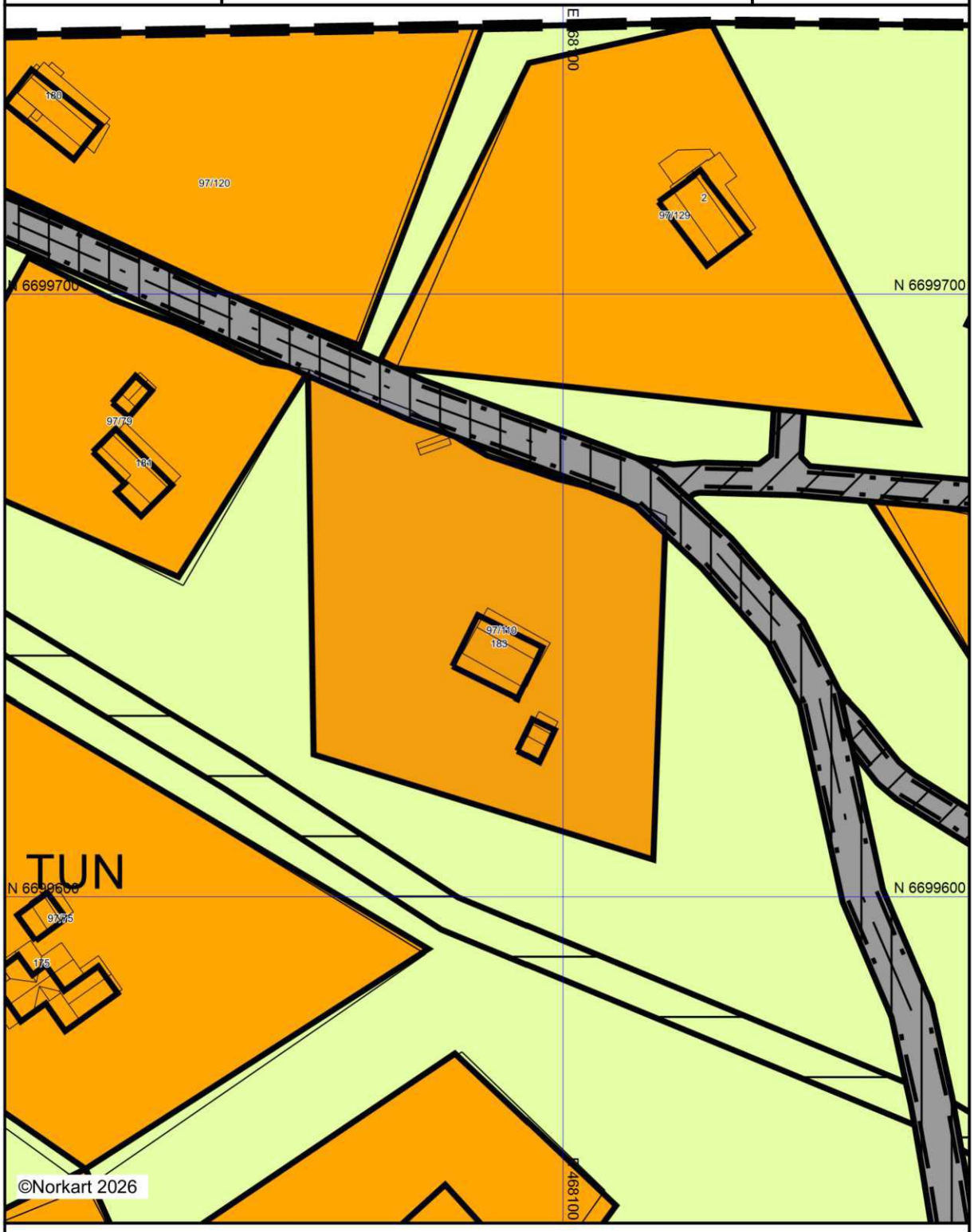
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 97/110
Adresse: Gravarhovdvegen 183
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for fritidsbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Abc — Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR GRAVARHOVDA SØR,
DEL AV GNR 97/1 I DAGALI, HOL KOMMUNE
Planid: 062007018

I samsvar med vedtak i kommunestyret 26.11.2014, saksnr.85/14

Plankartet, sist datert 28.10.2014, er delt inn i følgende reguleringsområder etter Plan og bygningslovens §25.1:

§,25 nr. 1: Byggeområder
Sosikode 150: Område for fritidsbebyggelse

§ 25 nr. 2: Landbruksområder
Sosikode 210: Område for jord- og skogbruk

§ 25 nr. 4: Fareområder
Sosikode 510: Område for høyspentanlegg

§ 25 nr. 6: Spesialområder
Sosikode 601: Privat veg og parkering
Sosikode 613: Friluftsområde (skiløype)
Sosikode 621: Område for kommunalteknisk anlegg (trafo)
Sosikode 622: Område for vannforsyning
Sosikode 623: Område for avløpsrensing
Sosikode 662: Område for kulturminnevern

§ 25 nr. 7: Fellesområder
Sosikode 710: Felles avkjørsel og parkering

§ 1 FELLES BESTEMMELSER:

1.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak innen planområdet blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Buskerud fylkeskommune slik at disse kan gjøre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

1.2 Adkomst til eiendommene

For tidligere bebygde tomter i planområdet som i dag har gangadkomst er det regulert inn kjøreadkomst i denne plan.

1.3 Rekkefølgebestemmelse avkjøring fra riksveg 40

Før igangsettingstillatelse innenfor planområdet planområdet kan gis, må avkjøringen fra riksveg 40 være etablert i henhold til plankart og lengdeprofil i Reguleringsplan for Dagaliåsen del 1, vedtatt 11.12.2003. Dette gjelder også på siktforhold på plankartet. I god tid før utbedring av avkjørselen starter opp skal det inngås en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.

§ 2 BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBOLIGER (§25 nr. 1)

2.1 Utnyttelse

Eiendommen kan bebygges i hht Teknisk forskrift med en selvstendig boenhet med BRA inntil 200 m2.
Inkludert i denne bygningsmasse er anneks på inntil 30 m2 samt garasje eller uthus.
I dette areal skal være inkludert 2 biloppstillingsplasser med tilsammen 25 m2.

Tomter over 4 dekar reguleres til tuntomter og kan bebygges med inntil 350 m2 BRA fordelt på 4 bygninger lagt i tun. Tunet er å se på som en selvstendig enhet, og kan ikke deles.

2.2 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres med den møneretning som er angitt på plankartet. Vist plassering skal være retningsgivende men ikke strengt bindende.

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overskride 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Dersom kravene til maksimale fyllings og skjæringshøyder nedenfor ikke kan tilfredsstilles med angitt møneretning på tomtene T2, T6, T8 og T9, kan møneretningen snus 90 grader. For hver bygningstomt skal skjæringsdybde i forhold til eksisterende terreng ikke overskride 1,6 m og fyllingshøyde tilsvarende ikke overskride 1,2 m. Bygningen må tilpasses i størrelse og form slik at disse krav kan oppfylles.

Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 22 og 30 grader. Bebyggelse på samme tomt skal ha tilnærmet samme takvinkel. Bortsett fra skorsteiner og ventilasjonshatter skal ingen innretninger stikke over taket. Møneretningen skal følge lengderetningen av byggets grunnplan. Oppstuguløsninger er ikke tillatt. Tekking skal for ny bebyggelse på allerede bebygde tomter være av mørke, matte materialer eller torv. På ubebygde tomter i planen skal all ny bebyggelse tekkes med torv.
Utvendige materialer i bebyggelsen skal forøvrig være tre, stein eller andre naturmaterialer.

2.3 Fargesetting

Bebyggelsens utvendige fargesetting skal på alle bygningsdeler være med mørke jordfarger.

2.4 Utvidelse av eksisterende bebyggelse

For utvidelse av bebyggelsen på de allerede bebygde tomter skal bestemmelsene i pkt 1.1 til 1.3 gjelde så langt det er mulig under hensyn til at det skal være en overordnet målsetting at

ny bebyggelse på hver tomt fremtrer helhetlig i karakter og uttrykk i forhold til eksisterende bebyggelse på tomten.

2.5 Ubebygd areal på tomta

På ubebygd areal på tomten skal opprinnelig vegetasjon i størst mulig grad beholdes. Noe tynning for adkomst, parkering og utsikt kan foretas så lenge landskapskarakteren ikke endres. Endring av eksisterende terreng på tomta andre steder enn ved adkomst og parkering, samt oppsetting av portaler, gjerder, flaggstenger og andre frittstående konstruksjoner er ikke tillatt.
Det skal opparbeides vinterbrøytet parkeringsplass for minst 2 biler på hver tomt eller på felles parkeringsplass i nnenfor planområdet i henhold til § 6.1
Fyllinger og skjæringer i forbindelse med parkeringsplass skal tilpasses eksisterende terreng.

2.6 Tekniske anlegg

Nye hyttetomter i planen kan bebygges med høystandard hytter når el-forsyning og godkjent felles avløpsanlegg er bygd ut og tilknyttet tomten. Eksisterende hytter som ikke har kommunalt godkjent renseanlegg skal tilknyttes felles avløpsanlegg senest i forbindelse med at det gis tillatelse til tiltak på tomten som vil omfatte VA-installasjoner.

På de steder i planen som er avmerket for felles vannkilde kan oppføres et pumpehus for trykktank på inntil 8 m2.
Pumpehus skal utformes og fargesettes i hh til reglene i pkt 2.2 og 2.3 så langt det passer. Gesimshøyde skal være maksimalt 2 m. Møneretning skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

All ny strømforsyning i planen, også høyspent, skal fordeles via jordkabel. Nye trafoer i området skal plasseres i samråd med kommunen etter en landskapsmessig vurdering. Trafoene skal ha mørk grå farge, og være orientert etter nærmeste bebyggelses retninger.

Det skal ikke monteres TV-antenner (også parabol) over mønehøyde på hyttene.

Utvendig belysning i forbindelse med hytta skal være begrenset til inngangspartiet og skal være avskjermet slik at selve lyskilden ikke kan sees utenfor tomta. Frittstående belysning ute på tomta tillates ikke.

§ 3 LANDBRUKSOMRÅDER (§ 25 nr. 2)

3.1 Område for jord og skogbruk

Innenfor området skal opprinnelig vegetasjon i størst mulig grad beholdes, rimelig tynning for for utsikt, turstier, skiløyper og scootertraseer kan foretas etter avtale med grunneier. Det kan beites i området. Nødvendige ledninger for vann, avløp og kabler kan bygges.

§ 4 FAREOMRÅDER (§ 25 nr. 4)

4.1 Område for høyspentanlegg

Området omfatter eksisterende høyspentlinje og trafo.

§ 5 SPESIALOMRÅDER (§ 25 nr. 6)

5.1 Område for privat veg og parkeringsplass.

Dette er hovedadkomstveien i området som eies av Gravarhovda Vel. Veibanen reguleres i 5 meters bredde med 1 m kant/skulder på hver side, totalt 7 meters bredde. Langs veiene kan det på hensiktsmessige steder anlegges møteplasser og parkering etter behov.

5.2 Friluftsområde (skiløype)

Områdene er avsatt til hovedskiløype i samsvar med kommunedelplanen for stier og løyper.

5.3 Område for kommunalteknisk anlegg (trafo)

I området kan oppsettes trafo for strømforsyning til nytt byggeområde.

5.4 Område for vannforsyning

I området kan foretas boring etter vann. Det kan oppføres et pumpehus i henhold til bestemmelsenes § 2.6 ovenfor.

5.5 Område for privat renseanlegg for avløp

Området skal benyttes til rensing av avløpsvann i henhold til godkjent vann- og avløpsplan. Avløpsplan og vannforsyning er angitt på eget kart. Ved anlegg av kummer og ledninger utenfor felles avkjørsel og privat veg skal det legges vekt på å tilbakeføre terrengets vegetasjon i størst mulig grad i graveområdene.

Avløpsanlegg skal være ferdig opparbeidet før ny hyttebebyggelse tas i bruk. Avløpsanlegget skal senere utvides etter hvert som eksisterende hyttebebyggelse har behov for å koble seg til dette.

5.6 Område for kulturminner

I området tillates ikke noen form for midlertidige eller permanente tiltak som kan skade kulturminnene eller deres vernesone, bortsett fra de innregulerte, allerede opparbeidete adkomstveier.

§ 6 FELLESOMRÅDER (§ 25 nr. 7)

6.1 Område for felles avkjørsel og parkering.

Områdene for felles avkjørsel kan opparbeides med 3 meters kjørebane og 1 meter kant / skulder på hver side, i alt 5 meters bredde. Evt. møteplasser kan anlegges etter behov. Områdene for felles parkering skal benyttes som besøksparkering. Det enkelte fellesområde skal være felles for de eiendommer området betjener.

Oslo 10.12.2014 Sivilarkitekt MNAL Jon Haug

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Utskriftsdato: 25.08.2026

Notat

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	97	**Bruksnr.**	110	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Gravarhovdvegen 183, 3588 DAGALI								

Merknader: Foreligger ingen byggesak i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Dato: 25.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende bygningstegninger

Gnr:	**97**	Bnr:	**110**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Gravarhovdvegen 183, 3588 DAGALI**						

Vi har ikke bygningstegninger i våre arkiver.	☒

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

Dato: 25.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

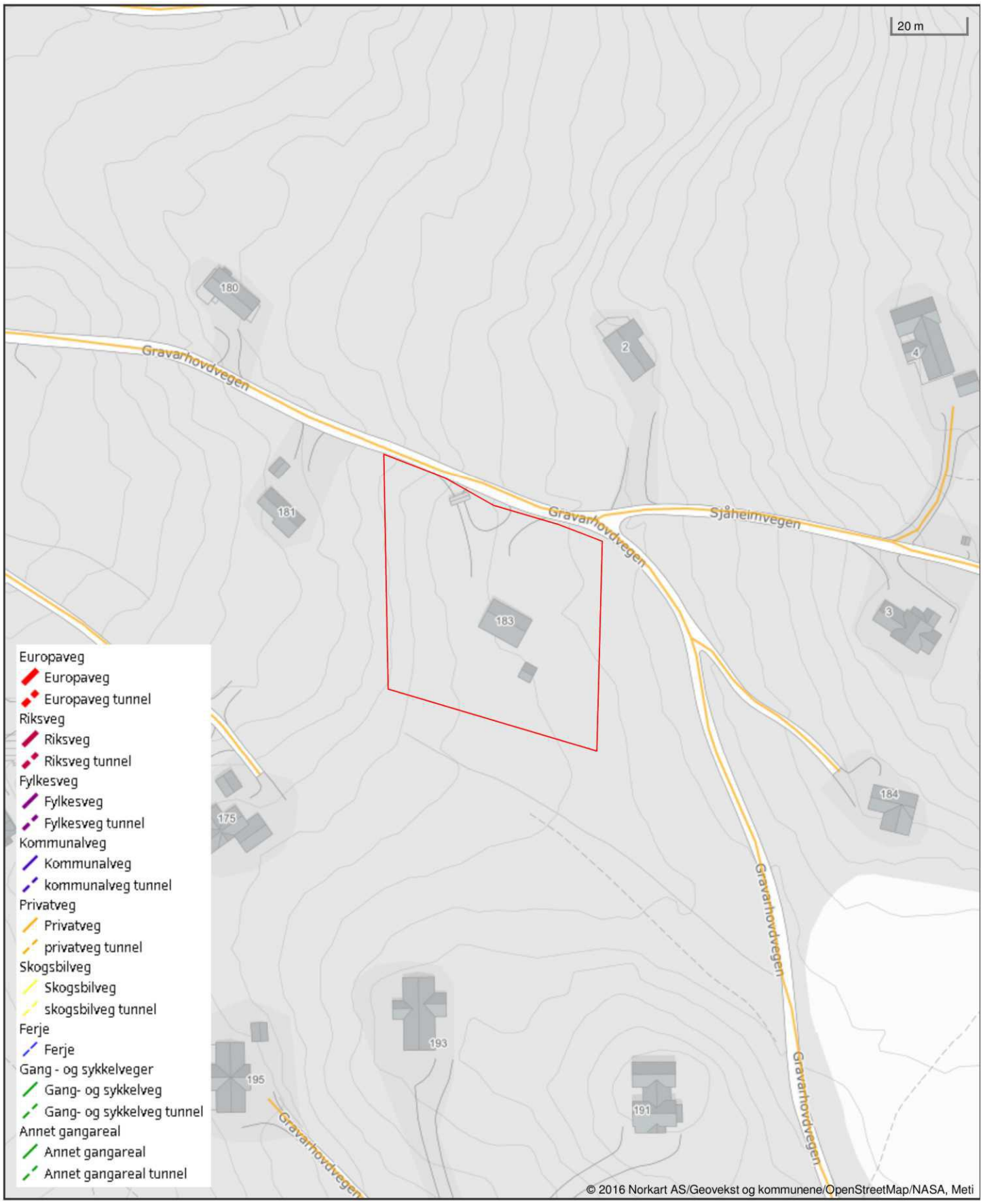
Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**97**	Bnr:	**110**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Gravarhovdvegen 183, 3588 DAGALI**						

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

Utskriftsdato: 24.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 97/110//



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

Utskriftsdato: 24.08.2026

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	97	**Bruksnr.**	110	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gravarhovdvegen 183, 3588 DAGALI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Utskriftsdato: 25.08.2026

Privat avløp

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	97	**Bruksnr.**	110	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Gravarhovdvegen 183, 3588 DAGALI								

Godkjent utslippstillatelse Dato:	Ja ☐ Nei ☒
Anlegget ligger inne i kommunens tilsynsordning som er gebyrbelagt	Ja ☒ Nei ☐
Anlegget ligger inne i kommunens tømmeordning som er gebyrbelagt	Ja ☒ Nei ☐
Pålegg om opprydding på eiendommen og evt. frist:	Dato:
Vedtak om tvangsmult og eventuell frist:	Dato:
Anlegget er sist tømt:	Dato: 17.08.2023
Planlagt tømming av anlegget:	Dato: 17.08.2027
Mangler / avvik på anlegget er meldt inn av slamtømmer. Merknader:	Dato:
Ligger eiendommen innenfor rensedistrikt:	Ja ☐ Nei ☒
Merknader:	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 24.08.2026

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	97	**Bruksnr.**	110	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gravarhovdvegen 183, 3588 DAGALI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	1 953,00 kr
Feiing	757,98 kr
Renovasjon	3 213,75 kr
Slam	638,26 kr
Sum	**6 562,99 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt - fritid	0%	1003800 pro	2.00	1/1	0 %	2 008,00 kr	1 338,00 kr
Renovasjon hytte/støl bringe	25%	1 stk	3528.75	1/1	0 %	3 528,75 kr	2 352,50 kr
Co2 avgift hytte/fritid	25%	1 stk	166.25	1/1	0 %	166,25 kr	110,82 kr
Tilsyn avløp kap 12	0%	0 Stk	907.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Feiing og tilsyn F 6. hvert år	0%	1 stk	532.00	1/1	0 %	532,00 kr	354,66 kr
Fast avg slam	15%	1 stk	256.45	1/1	0 %	256,45 kr	170,96 kr
Pris pr m3 slam/48mnd	15%	4 m3	85.10	1/1	0 %	340,40 kr	226,94 kr
					Sum	**6 831,85 kr**	**4 553,88 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

19.01.2026

PAUS NICOLAY
Åsgårdstrandsveien 378A
3179 ÅSGÅRDSTRAND

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Gravarhovdvegen 183-H0101
Gårds- og bruksnr: 3330-97/110

Vi varslet brannforebyggende tiltak på eiendommen 3330-97/110, Gravarhovdvegen 183-H0101 den 19.01.2026

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Ikke utført
Årsak ikke utført:	Ikke tilbakemelding på varsel om tilsyn med fyringsanlegget

Tiltaket ble ikke gjennomført.

Har du spørsmål?

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

Med hilsen
Hol brann- og redning

91870110

postmottak@hol.kommune.no

Definisjoner

Fyringsanlegg:	Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.
Avvik:	Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Anmerkning:	Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.
Kommentarer:	Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

-
- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
-
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
-
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

TINGLYSTE DOKUMENTER

DAGBOKFØRT
6552
18 DES 81 06552
SORENSKRIVEREN I
HALLINGDAL

Avtale mellom eier og brukere av vei ved hyttefelt på Gravarhøgda.

Undertegnede Syver Kjønås Bang som eier av Kjønås nedre g.nr.97 br. nr.1 i Hol- og nedenfor nevnte eiere eller festere av hyttetomter på feltet ved Gravarhøgda er blitt enige om denne avtale for bruk og vedlikehold av veien som går over gnr.97 brn.1 fra øvre parkeringsplass nedenfor Stensbys hytte- og opp til Øhre Nielsens hytte, med forgrening til brønnhus ved Øyos hytte og gren frem til ca 50 meter syd for Danielsens hytte.

1. De nevnte hytteeiere har for seg og senere erhververe av hyttene stedsevarig rett til avgiftsfri bruk av veien som adkomst til sine hytter med motorkjøretøy, herunder nødvendig laste ov varetransport med egen eller leiet bil. Retten gjelder også for besøkende til hyttene.

2.Foruten av grunneieren selv kan veien med hans tillatelse benyttes av tilstøtende grunneiere(gårdbrukere). Grunneieren kan derimot ikke gi andre hytteeiere enn de som er parter i denne avtale rett til å benytte veien hvis de ikke ved tinglyst erklæring forplikter seg til å delta med sin andel i vedlikeholdsutgifter.

3. De hytteeiere som er parter i denne avtale og de hytte-eiere som senere måtte få rett til å bruke veien sørger for vedlikehold av veien og betaler utgiftene ved dette. Styret i Gravarhøgda vel bestemmer veiens standard. Gravarhøgda vel har hytteeiernes fullmakt til å treffe de nødvendige avtaler om dette og til å foreta fordeling av utgiftene på de enkelte hytteeiere. Hvis Gavarhøgda vel skulde bli oppløst velger de bruksberettigede hytteeiere en komite på tre medlemmer med tilsvarende fullmakt til å opptre på deres vegne.
Grunneier skal ha førdte rett til å utføre vedlikeholds-arbeidet til dagens normalpris.

4. Andre enn de som er nevnt i pkt 2 har ikke rett til å bruke veien. Om nødvendig blir dette å markere ved oppsetting av skilt eller bom som bekostes av hytteeierne.

5. Nærværende avtale tinglyses og anmerkes på gnr 97 brn 1 og på de enkelte parsellinnehavere som har kjøpt eller festet tomt pr.1-1-1979 når engangsavgift er betalt til vellet.

for grunneier Syver Kjønås Bang

50

For hytteeiere:
Marie Wesenberg, KIRKEHAUGSVN. 6, OSLO 2 g.nr. 97, b.nr. 95
Marie Wesenberg

~~For hytteeiere:~~

Ole Bjarne Almåsbakk, Vindernv.16-Oslo3 parsell nr.
Ole Bj. Almåsbakk g.nr. 97, b.nr. 117.

Ivar Greguson, Åsdalsvn 10-B-Oslo-11 parsell nr.
Ivar Greguson tomt nr 34 hnr 111.

Gerd Kuhne Bygdøy Alle 79-Oslo-2 bnr.96 parsell nr. 5e
Gerd Kuhne

Åse & Y. Bugge-Ekkov 35-1312 Slependen ~~parsell~~ bnr. 84
Åse Bugge Tårnåsbakken 20 Oslo 3

Terje Gulbrandsen ~~-Solhaugsvn.87-Sandvika~~ parsell nr.
T. Gulbrandsen F.35 97/ bnr. 87

Finn Langseth -Brannfjellvn.69-Oslo-11 bruks ~~parsell~~ nr. 97
Finn Langseth

Finn Bugge-Lillevannsvn 34-Oslo-3 bruks ~~parsell~~ nr. 83
Grete Bugge Finn J. Bugge

Trine Lise Hellerud-Engebretsv.1-Oslo 2 parsell nr. 6
Trine-Lise Hellerud Gerd Ingrid Hellerud bruks nr. 74

Erik Langseth-Gimle Terrasse 30-Oslo 2 bruks ~~parsell~~ nr 98
Erik Langseth

Torill Danielsen-Murdalsskogen 11-5095Ulset - bruks ~~parsell~~ nr. 118
Torill Myrdahl Danielsen

Harald Henricks-Sanatorievn.86-Drammen parsell nr.
Harald Henricks. Bruks nr. 81

Kari Marin-c/oGulbrandsen-~~Nobelsgt.23~~ Lekkaskogen 12B-Oslo-3, bruks ~~parsell~~ nr. 86
Kari Marin

Nils Doresius-Sarbuvollv.30-1323 Høvik bruks ~~parsell~~ nr. 113.

Magne Hjelde-Tord Pedersensgt.83B Drammen bruks ~~parsell~~ nr. 110.
Liv og (Liv Hjelde) Solgt til: Astrid Larsen, Bamsekaret 10, 1347 Hosle. Astrid Larsen

T. Øhre Nielsen-Lerkesvingen 53-3440 Røyken parsell nr.
Tor-O. Øhre Nielsen. 97/107: 97/65

Reidar Engebretsen-Mogens Thorsensgt 7-Oslo-2, parsell nr.
Reidar Engebretsen 97/129

~~Forsikringsselskapet Idun-HaakonVIIsgt.10-Oslo-1 parsell nr.~~
JOHAN ELIND TOFTEBERG, RUTE 503 ~~bnr.97~~ bnr.79
Johan Elind Toftberg FREDRIKSTAD

Forsikringsselskapet Idun - Haakon VII gt 10 Oslo1 Parsell nr. 2 nr. 120
Inv. L. Haugen
bruksnr. xxxxxx

O.T. Orvin-Sofiesgt. 68-Oslo-1 — bruks parsell nr. 59

Hans Jørgen Flaathen-Harald Hårfagresgt.1-Drammen-parsell nr. 97 - Br. nr. 90

Tore Irgens-Bygdøylund 6-Oslo-2 — parsell nr. 42, 97 x bnr. 121

Tore Granum-Solberglivn.38-Oslo-8 — bruks. parsell nr. 114.

Per Kragerud-Havnabakken 17-Oslo-8 — parsell nr. tomt 17-bnr 109

Oddvar Saga-H.B.Haraldsensgt.26D-3190Horten — parsell nr. B.nr. 101

Kjell Stensby-Bekkelivn.17B-Oslo-3 — bruks. parsell nr. 75

Dick Jan Zwarts-Riddervollsgt.7-Fredrikstad — parsell nr.
X Uskyldsatt bebygget hyttetomt på gn. 97 bruks. bnr. 1.

Rolf E.Thoresen-Granlia3-1555 Son — parsell nr. 105.

Sigurd Øyo- 3580 Geilo — parsell nr.
X Sigurd Øyo Solgt f. S. Øyo B.nr. 76

Finn Wang- Odinsgt. 10- Oslo-2 — parsell nr.
X (Solgt til Laila [illegible] 19/10-81) 97/53 k. Kolderup

Ingeborg Weisæth-Måltrostvn.2 Sandefjord — parsell nr.
Ingeborg Weisæth B.nr. 92

Wenche Wesenberg-3588 Dagali — bruks. parsell nr. 94

Rolf Wesenberg.

Rolf Wespestad-Jacobine Ryesv.68-Oslo-9 — bruks. parsell nr. 63.

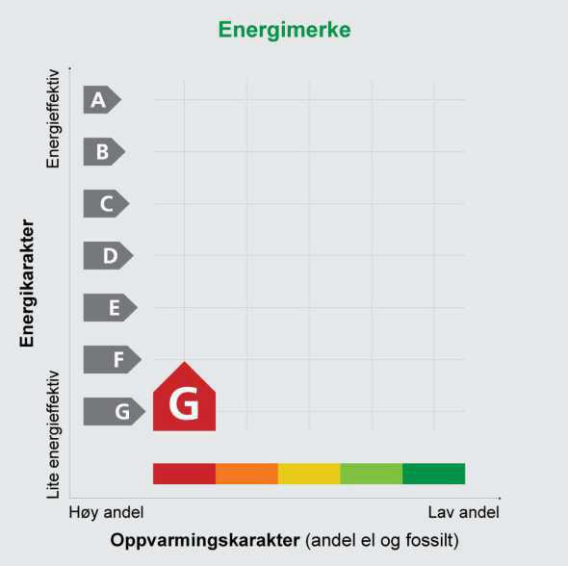
Eldar Ystad-Sofiesgt. 52-Oslo-1 — bruks. parsell nr. 85
Eldar Ystad. Tomt nr. 46

Vi bekrefter herved at overnevnte har underskrevet i vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	GRAVARHOVDVEGEN 183
Postnr	3588
Sted	DAGALI
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	97
Bnr.	110
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	160138815
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-734659
Dato	22.01.2017



Eier	
Innmeldt av	Bjørn Larsen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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:
Gravarhovdvegen 183, 3588 Dagali
Gnr. 97, Bnr. 110, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315260164

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.
