PRIVATMEGLEREN

GRAVARHOVDVEGEN 109

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra Hol kommune

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Hytte

Gravarhovdvegen 109 , 3588 DAGALI

HOL kommune

gnr. 95, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12211-2387 **Eiendomsverdi ref nr:** RB1562

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

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Hytte er oppført år 2007, ingen store påkostninger etter byggeår.

Hytte har normal bruksslitasje på innvendige overflater sett i relasjon til alder.
Det er registrert noen avvik på hytta.

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

Hytte - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i betong, forblendet utvendig med limestein.

Yttervegger er oppført i 8" laftet tømmer.
Vinduer i trematerialer, koblede med isolerglass, ytre ramme med faste sprosser og enkle glass (2+1).
Ytterdør i trematerial.
Terrassedør i trematerialer med glassfelt.

Takkonstruksjon i trematerialer med taksperrer.
Tak er tekket med torv, membran.
Innebygde takrenner, kjettingnedløp.

Terrassegulv i impregnerte trematerialer, rekkverk.
Utvendig platting i impregnerte trematerialer, rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater: parkettgulv, skifer og gulvbord i heltre med behandlet overflate.
Veggoverflater: laftet tømmer.
Himlinger: trepanel.

Elementpipe.
Peis med innsats.
Peisarrangement er forblendet med stein.

Innvendige trefyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc har skifer på gulv, det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusjkabinett.

Vaskerommet har skifer på gulv, det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling.
Vaskerommet har 1 skyllekum i rustfritt stål.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med profilerte fronter.
Oppvaskbenk og kjøkkenbenker.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.
Benkeplater i laminat.
Overskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

El. skap med automatsikringer.

Varmtvannsbereder 198 L, 2007 modell plassert på vaskerom.
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Noe vannrør i kobber.
Avløpsrør i plast.

Naturlige lufteventiler i yttervegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Hytte

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

Fremviste plantegninger stemmer med dagens bruk.
Ferdigattest er utstedt 27.01.2009.

Garasje

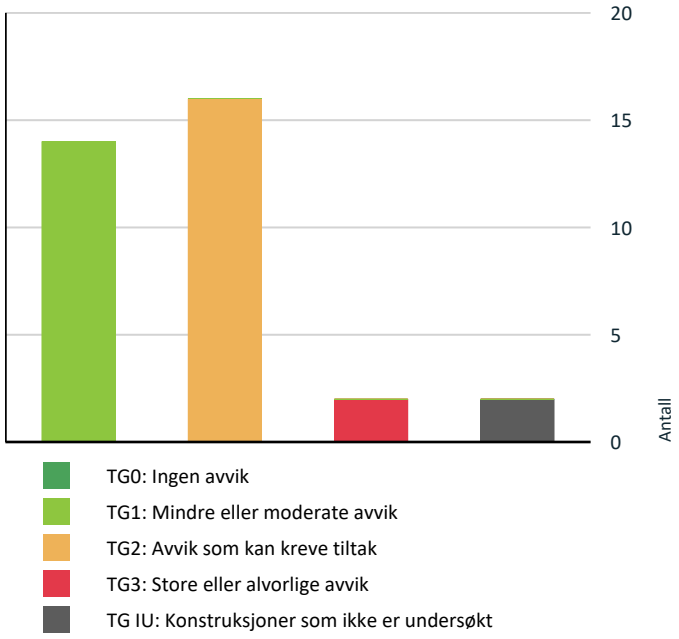
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fremviste plantegninger stemmer med dagens bruk.

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

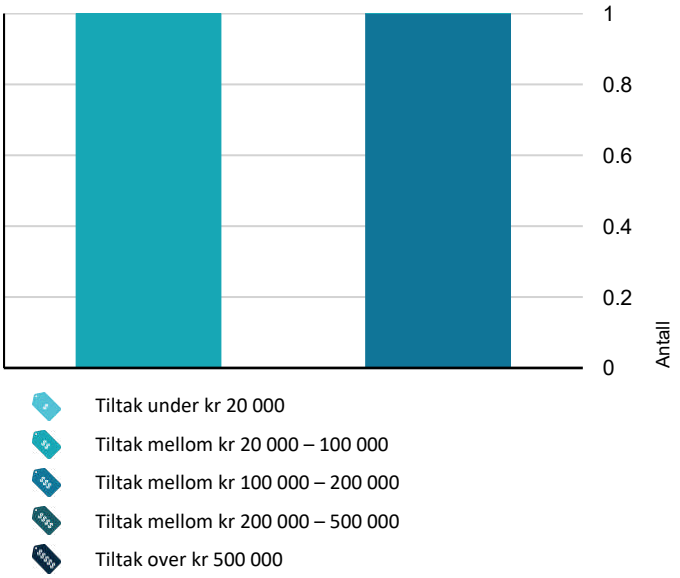
Sammendrag av boligens tilstand

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

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk

Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke mulig å kontrollere hvordan membran/slukmansjett er utført i overgangen mot sluket, da denne er tildekket av betong/flislim. Utførelsen og tettheten i overgangen mellom membran og sluk kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll.
Det er laftet tømmer på vegger i dusjsone og i området rundt håndvask.
Våtromsløsningen som er benyttet er relativt vanlig for fritidsboliger. Det er imidlertid viktig å merke seg at løsningen ikke oppfyller dagens krav til tette våtsoner, da det er trebaserte materialer i våtsoner. Forholdet medfører TG 3 i henhold til NS 3600.
Det er registrert utettheter mellom topp sokkelfliser og laft og rundt vannrør som er ført ut gjennom veggen over sokkelflis under dusjkabinettet.
Overgangen mellom topp sokkelflis og laftevegg er heller ikke tilstrekkelig tettet.
Det er ikke benyttet rørmansjetter på rør som kommer opp av gulv.
Det er ikke membranoppbrett ved dør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Gå til side

Det er utettheter nedkant vegg ved siden av dør og mellom topp sokkelfliser og laft.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er laftet tømmer på vegger i området rundt skyllekum.
Våtromsløsningen som er benyttet er relativt vanlig for fritidsboliger. Det er imidlertid viktig å merke seg at løsningen ikke oppfyller dagens krav til tette våtsoner, da det er trebaserte materialer i våtsoner. Forholdet medfører TG 3 i henhold til NS 3600.
Det er ikke membranoppbrett ved dør.
Det er påført membran rundt avløpsrøret som er ført opp gjennom gulvet under skyllekummen, men det er ikke benyttet rørmansjett for å sikre en tett overgang mellom membran og rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført, da veggene på badet er oppført i laftet tømmer. Som alternativ til hulltaking er det utført fuktmålinger med pigger i laftet rett over sokkelflis bak dusjkabinettet og under servantinnredning. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyet fuktighet i de undersøkte områdene ved befaring.
Tilstanden i tilliggende konstruksjoner kan ikke fastslås fullt ut uten inngrep, og det kan derfor ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjonene.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført, da veggene på vaskerommet er oppført i laftet tømmer. Som alternativ til hulltaking er det utført fuktmålinger med pigger i laftet rett over sokkelflis under skyllekum og i hull i vegg ved dør. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyet fuktighet i de undersøkte områdene ved befaring.
Tilstanden i tilliggende konstruksjoner kan ikke fastslås fullt ut uten inngrep, og det kan derfor ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjonene.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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

Det er ikke tilstrekkelig tettet mellom røykrør og ytterpipe på topp av pipe over tak.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er montert beslag i overgang bunnstokk og grunnmur men topp av beslag er kun montert utenpå bunnstokk. (ikke slisset inn i tømmer)

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

Det er ikke montert vannbrettbeslag over og under vinduer.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er ikke montert beslag over ytterdør og terrassedør.
Det er noe lysgjennomgang mellom dørblad og karming på ytterdør.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Det er noe skjevheter på deler av terrasse.
Det er liten avstand mellom terrassegulv og bunnstokker og bunnstokk ligger stedvis helt ned til terrassegulv.
Terrassegulvet er avsluttet tett inntil nedkant av rekkverksstolper til terrasse og bæresøyler for takoverbygget.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er liten avstand mellom platting og bunnstokker og bunnstokk ligger stedvis helt ned til platting.
Gulvbord til platting er avsluttet tett inntil nedkant av rekkverksstolper og bæresøyler for takoverbygget.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er noe svikt i parkettgulv i overgang skifergulv og parkettgulv inn til stue/spisestue.
Det er noe glipper mellom gulvlister og gulv enkelte steder.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er registrert noen fuktskjolder i enkelte hjørner.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Vannrør er avsluttet åpent inne på vaskerom.
Det er ikke benyttet endetetninger på rør i rør avslutninger i oppvaskbenk på kjøkken.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Det er ikke registrert lufterør for avløp.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Enkelte rom har ikke lufteventil og det er kun 1 lufteventil i stue/spisestue/kjøkken.
Det er ikke tilluftsspalter i dører.
Det er registrert fuktskjolder på lufteventil inne på ene soverom.

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

Det er laftet tømmer i dusjsone og i området rundt håndvask, det er også vindu rett utenfor dusjkabinett.

Våtrom > 1. 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 mindre enn 1:50 80 cm ut fra sluket i dusjsonen.

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

Det er laftet tømmer i området ved skyllekum.

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

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

Eier opplyser at alle elektriske arbeider i hytta er utført av HTR Elektro. Det er ikke fremvist samsvarserklæring som dokumenterer arbeidene. I henhold til NS 3600 skal det foreligge samsvarserklæring for elektriske arbeider der dette er påkrevd.

Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår
2007

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, membran. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Innebygde takrenner, kjettingnedløp.
Elementpipe, forblendingstein på pipe over tak.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig tettet mellom røykrør og ytterpipe på topp av pipe over tak.

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at det utføres tilfredsstillende tetting og beskyttelse rundt røykrør på toppen av pipe i henhold til monteringsveiledningen for gjeldende pipesystem. Dette for å hindre fuktinntrenging. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid medføre fuktrelaterte skader på pipe og tilstøtende konstruksjoner.

• 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 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i trematerialer med taksperrer.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i 8" laftet tømmer.

Vurdering av avvik:

• Det er montert beslag i overgang bunnstokk og grunnmur men topp av beslag er kun montert utenpå bunnstokk. (ikke slisset inn i tømmer)

Konsekvens/tiltak

• Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Konstruksjonen bør imidlertid jevnlig observeres, og dersom det oppstår symptomer på fuktinntrengning i overgangen mellom beslag og bunnstokk, bør nødvendige tiltak utføres for å redusere risikoen for fukt- og råteskader.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i trematerialer, koblede med isolerglass, ytre ramme med faste sprosser og enkle glass (2+1).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert vannbrettbeslag over og under vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere beslag over og under vinduer for å redusere risikoen for fuktinntrengning og fuktskader da dette vil kunne redusere forventet levetid på vinduer og tilstøtende konstruksjoner, det ble ikke registrert noen symptomer på fuktinntrengning under befaring.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i trematerial.
Terrassedør i trematerialer med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert beslag over ytterdør og terrassedør.

• Det er noe lysgjennomgang mellom dørblad og karming på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere beslag over ytterdør og terrassedør for å redusere risikoen for fuktinntrengning og fuktskader da dette vil kunne redusere forventet levetid på dører og tilstøtende konstruksjoner, det ble ikke registrert noen symptomer på fuktinntrengning under befaring.

• Det bør utføres justering på ytterdør for å tette lysgjennomgang mellom dørblad og karm.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for varmetap, trekk og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassegulv i impregnerte trematerialer, rekkverk.
Punktfundament i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er noe skjevheter på deler av terrasse.

• Det er liten avstand mellom terrassegulv og bunnstokker og bunnstokk ligger stedvis helt ned til terrassegulv.

• Terrassegulvet er avsluttet tett inntil nedkant av rekkverksstolper til terrasse og bæresøyler for takoverbygget.

Konsekvens/tiltak

• Dersom skjevhetene på deler av terrasse skal utbedres, må konstruksjonen rettes og/eller justeres. Det kan også være nødvendig å utbedre fundament og terreng for å sikre en jevn overflate og tilstrekkelig stabilitet. Dette vil redusere risikoen for videre skjevbelastning og forkortet levetid for konstruksjonen.

• Det ble ikke registrert skader i nedkant bunnstokker mot terrasse under befaring. Fuktpåvirkning kan imidlertid redusere forventet levetid på bunnstokk. Konstruksjonen må derfor overvåkes, og dersom det oppstår fuktpåkjenning på bunnstokker, må nødvendige tiltak iverksettes for å hindre fuktpåvirkning i nedkant av bunnstokker mot terrassegulv.

• Terrassegulvet som er avsluttet tett inntil rekkverksstolper og bæresøyler kan medføre økt fuktbelastning og redusert uttørking av treverket, noe som over tid øker risikoen for fukt- og råteskader. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terrassegulvet og stolper/søyler for å sikre bedre lufting og uttørking.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig platting i impregnerte trematerialer, rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er liten avstand mellom platting og bunnstokker og bunnstokk ligger stedvis helt ned til platting.

• Gulvbord til platting er avsluttet tett inntil nedkant av rekkverksstolper og bæresøyler for takoverbygget.

Konsekvens/tiltak

• Det ble ikke registrert skader i nedkant bunnstokker mot platting under befaring. Fuktpåvirkning kan imidlertid redusere forventet levetid på bunnstokk. Konstruksjonen må derfor overvåkes, og dersom det oppstår fuktpåkjenning på bunnstokker, må nødvendige tiltak iverksettes for å hindre fuktpåvirkning i nedkant av bunnstokker mot platting.

• Gulvbord som er avsluttet tett inntil rekkverksstolper og bæresøyler kan medføre økt fuktbelastning og redusert uttørking av treverket, noe som over tid øker risikoen for fukt- og råteskader. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom gulvbord og stolper/søyler for å sikre bedre lufting og uttørking.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater: parkettgulv, skifer og gulvbord i heltre med behandlet overflate.

Vurdering av avvik:

• Det er noe svikt i parkettgulv i overgang skifergulv og parkettgulv inn til stue/spisestue.

• Det er noe glipper mellom gulvlister og gulv enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Det anses ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak vedrørende utbedring av svikt i parkettgulv. Dersom svikt i gulvet skal utbedres, må gulvet tas opp og det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til svikt, slik at nødvendige tiltak kan utføres.
Manglende tiltak kan medføre skader på parkettgulv over tid.

• Det anbefales å justere gulvlistene for å tette glippene mot gulvet, for å unngå oppsamling av støv og smuss.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflater: laftet tømmer.
Himlinger: trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noen fuktskjolder i enkelte hjørner.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjoldene vurderes som eldre, og det ble ikke registrert fuktighet i området ved befaring. Erfaringsmessig kan slike skjolder oppstå i tiden etter montering av laftet, før tømmerkonstruksjonen har fått satt og stabilisert seg. Det vurderes derfor ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Dersom det oppstår nye eller økende fuktskjolder, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige utvendige tiltak utføres for å hindre videre fuktinntrengning. Vedvarende fuktbelastning kan over tid føre til fukt- og råteskader.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Hel betongplate på terreng.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe.
Peis med innsats.
Peisarrangement er forblendet med stein.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige trefyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst utført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførelse av membran.

Bad/wc har skifer på gulv, det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er laftet tømmer i dusjsone og i området rundt håndvask, det er også vindu rett utenfor dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Badet ser ut til å fungere med registrerte avvik, da det ikke ble registrert noen synlige symptomer på fuktskader under befaring. laftet tømmer og vindu i våtsoner gir imidlertid økt risiko for fuktskader dersom overflatene utsettes for vann eller det oppstår lekkasje fra vanninstallasjoner. Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er skiferlagt og har 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 mindre enn 1:50 80 cm ut fra sluket i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Badet fungerer med dagens løsning, selv om fallforholdene i dusjsonen ikke tilfredsstiller kravene i byggteknisk forskrift. Det er montert dusjkabinett med avløp ført til sluk, og ved normal bruk av dusjkabinettet vil vann derfor ikke renne utover gulvet på badet. Skal avviket lukkes, må det utføres tiltak i henhold til krav i teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke mulig å kontrollere hvordan membran/slukmansjett er utført i overgangen mot sluket, da denne er tildekket av betong/flislim. Utførelsen og tettheten i overgangen mellom membran og sluk kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll.

• Det er laftet tømmer på vegger i dusjsone og i området rundt håndvask.
Våtromsløsningen som er benyttet er relativt vanlig for fritidsboliger. Det er imidlertid viktig å merke seg at løsningen ikke oppfyller dagens krav til tette våtsoner, da det er trebaserte materialer i våtsoner. Forholdet medfører TG 3 i henhold til NS 3600.

• Det er registrert utettheter mellom topp sokkelfliser og laft og rundt vannrør som er ført ut gjennom veggen over sokkelflis under dusjkabinettet. Overgangen mellom topp sokkelflis og laftevegg er heller ikke tilstrekkelig tettet.

• Det er ikke benyttet rørmansjetter på rør som kommer opp av gulv.

• Det er ikke membranoppbrett ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Da utførelsen av membran/slukmansjett ikke er synlig, knytter det seg usikkerhet til om overgangen mellom membran og sluk er utført tilfredsstillende. Eventuelle mangler i denne overgangen kan medføre risiko for lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Skal avviket lukkes, må det utføres nærmere undersøkelser for å dokumentere at membran/slukmansjett er tilfredsstillende tilsluttet sluket.

• Den nåværende dusjløsningen er basert på et tett dusjkabinett, men dette alene er ikke tilstrekkelig for å tilfredsstille dagens krav og standarder for våtrom.
Badet ser ut til å fungere med registrerte avvik da det ikke ble registrert noen symptomer på fuktskader under befaring, men skulle det oppstå en vannlekkasje på vanninstallasjoner så vil dette kunne føre til fuktskader. Selv om den eksisterende løsningen er forholdsvis vanlig for fritidsboliger oppfyller den ikke dagens krav for våtrom. Det anbefales å overvåke badet jevnlig for tegn til fukt og vurdere oppgradering i henhold til gjeldende krav for våtrom, spesielt dersom bruken av badet endres eller intensiveres. Skal avviket lukkes må det utføres tiltak i henhold til teknisk forskrift.

• Badet vurderes å fungere med dagens løsning ved normal bruk. De registrerte utetthetene medfører imidlertid at det ved en eventuell vannlekkasje eller større vannsøl er økt risiko for at vann trenger inn i bakenforliggende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til fukt- og råteskader. Skal avviket lukkes, må overgangene over sokkelflis, mellom sokkelflis og laftevegg samt rundt rørgjennomføringene utføres med en varig og vanntett løsning tilpasset konstruksjonen.

• Det bør etableres rørmansjetter på rør som kommer opp av gulv for å sikre tett overgang mellom rør og membran.
Manglende rørmansjetter medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

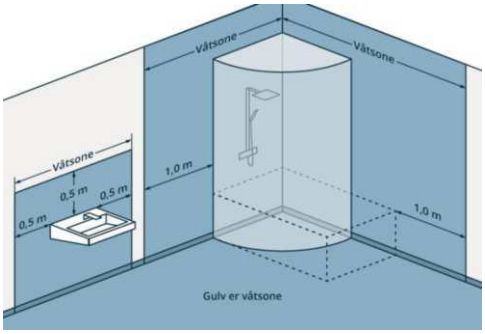
Tilstandsrapport

• 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 da det ikke er tilfredsstillende membranoppbrett ved dør.
For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende membranoppbrett ved dør slik at vann ikke kan renne ut av badet ved lekkasje eller større vannsøl.

Kostnadsestimatet gjelder kun lokale utbedringer av membran/tettesjikt og er beheftet med usikkerhet, da omfang og kostnad vil være avhengig av valgt utbedringsmetode og muligheten for å etablere en tilfredsstillende og varig skjøt mot eksisterende tettesjikt.
På grunn av alder på membran/tettesjikt bør det vurderes om det er hensiktsmessig å utføre kun lokale utbedringer, eller om badet bør renoveres i sin helhet for å etablere en helhetlig og varig tett løsning. Dersom badet renoveres i sin helhet, må det påregnes et høyere kostnadsestimat enn det som er angitt for lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







Bilde av utettheter rundt rørgjennomføringer under dusjkabinett.



Bilde av sluk under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte i yttervegg.

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig å utføre da vegger er oppført i laftet tømmer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hulltaking er ikke utført, da veggene på badet er oppført i laftet tømmer. Som alternativ til hulltaking er det utført fuktmålinger med pigger i laftet rett over sokkelflis bak dusjkabinettet og under servantinnredning. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyet fuktighet i de undersøkte områdene ved befaring.
Tilstanden i tilliggende konstruksjoner kan ikke fastslås fullt ut uten inngrep, og det kan derfor ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjonene.



Bilde av fuktmåling i laft over sokkeflis bak dusjkabinett.



Bilde av fuktmåling i laft over sokkeflis under servantinnredning.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførelse av membran.

Vaskerommet har skifer på gulv, det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling.
Vaskerommet har 1 skyllekum i rustfritt stål.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er laftet tømmer i området ved skyllekum.

Konsekvens/tiltak

• Vaskerommet ser ut til å fungere med registrerte avvik, da det ikke ble registrert noen synlige symptomer på fuktskader under befaring. Laftet tømmer i våtsone gir imidlertid økt risiko for fuktskader dersom overflatene utsettes for vann eller det oppstår lekkasje fra vanninstallasjoner. Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har skiferlagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er utettheter nedkant vegg ved siden av dør og mellom topp sokkelfliser og laft.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er laftet tømmer på vegger i området rundt skyllekum.
Våtromsløsningen som er benyttet er relativt vanlig for fritidsboliger. Det er imidlertid viktig å merke seg at løsningen ikke oppfyller dagens krav til tette våtsoner, da det er trebaserte materialer i våtsoner. Forholdet medfører TG 3 i henhold til NS 3600.

• Det er ikke membranoppbrett ved dør.

• Det er påført membran rundt avløpsrøret som er ført opp gjennom gulvet under skyllekummen, men det er ikke benyttet rørmansjett for å sikre en tett overgang mellom membran og rør.

Konsekvens/tiltak

• Vaskerommet vurderes å fungere med dagens løsning ved normal bruk. De registrerte utetthetene medfører imidlertid at det ved en eventuell vannlekkasje eller større vannsøl er økt risiko for at vann trenger inn i bakenforliggende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til fukt- og råteskader. Skal avviket lukkes, må overgangene over sokkelflis, mellom sokkelflis og laftevegg samt nedkant vegg ved siden av dør utføres med en varig og vanntett løsning tilpasset konstruksjonen.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Vaskerommet ser ut til å fungere med registrerte avvik da det ikke ble registrert noen symptomer på fuktskader under befaring, men dersom det oppstår lekkasje fra vanninstallasjoner, kan dette føre til fuktskader. Selv om den eksisterende løsningen er forholdsvis vanlig oppfyller den ikke dagens krav for våtrom. Det anbefales å overvåke vaskerommet jevnlig for tegn til fukt og vurdere oppgradering i henhold til gjeldende krav for våtrom, spesielt dersom bruken av vaskerommet endres eller intensiveres. Skal avviket lukkes må det utføres tiltak i henhold til teknisk forskrift.

• Vaskerommet fungerer med dagens løsning, selv om fallforholdene på gulvet ikke tilfredsstiller kravene i byggteknisk forskrift.
Ved en eventuell lekkasje eller større vannsøl er det risiko for at vann kan renne mot døråpningen og videre ut i tilstøtende konstruksjoner da det ikke er tilfredsstillende membranoppbrett ved dør.
For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende membranoppbrett ved dør slik at vann ikke kan renne ut av vaskerommet ved lekkasje eller større vannsøl.

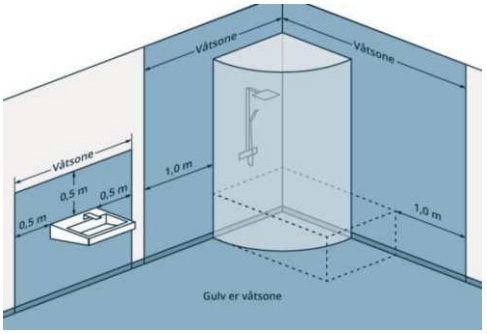
• Manglende rørmansjett medfører usikkerhet om overgangen mellom membran og avløpsrør har tilstrekkelig og varig tetthet. Ved vannsøl eller lekkasje kan vann trenge ned langs rørgjennomføringen og føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Skal avviket lukkes, må det etableres en dokumentert og vanntett løsning rundt rørgjennomføringen.

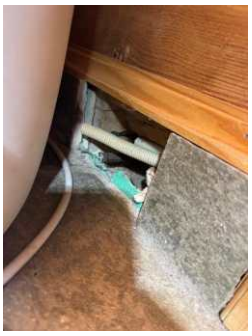
Kostnadsestimatet gjelder kun lokale utbedringer av membran/tettesjikt og er beheftet med usikkerhet, da omfang og kostnad vil være avhengig av valgt utbedringsmetode og muligheten for å etablere en tilfredsstillende og varig skjøt mot eksisterende tettesjikt.
På grunn av alder på membran/tettesjikt bør det vurderes om det er hensiktsmessig å utføre kun lokale utbedringer, eller om vaskerommet bør renoveres i sin helhet for å etablere en helhetlig og varig tett løsning. Dersom vaskerommet renoveres i sin helhet, må det påregnes et høyere kostnadsestimat enn det som er angitt for lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







Bilde av hull i vegg ved siden av dør.



Bilde av sluk i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

1 skyllekum i rustfritt stål.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte i yttervegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig å utføre da vegger er oppført i laftet tømmer.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført, da veggene på vaskerommet er oppført i laftet tømmer. Som alternativ til hulltaking er det utført fuktmålinger med pigger i laftet rett over sokkelflis under skyllekum og i hull i vegg ved dør. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyet fuktighet i de undersøkte områdene ved befaring.
Tilstanden i tilliggende konstruksjoner kan ikke fastslås fullt ut uten inngrep, og det kan derfor ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjonene.

Tilstandsrapport



Bilde av fuktmåling i hull i vegg ved siden av dør.



Bilde av fuktmåling i nedkant laft rett over sokkelflis ved siden av dør.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter.
Oppvaskbenk og kjøkkenbenker.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.
Benkeplater i laminat.
Overskap.

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Vannrør er avsluttet åpent på topp av varmtvannsbereder inne på vaskerom.
Noe vannrør i kobber.

Vurdering av avvik:

- Vannrør er avsluttet åpent inne på vaskerom.
- Det er ikke benyttet endetetninger på rør i rør avslutninger i oppvaskbenk på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Skal vanninstallasjonen tilfredsstille kravene i teknisk forskrift, må vannrør og fordelerstokker monteres/avsluttes i fuktsikkert fordelerskap med avløpsrør som avsluttes i rom med våtromsgulv og sluk. Dersom det skulle oppstå vannlekkasje fra vannrør, koblinger eller fordelerstokker, vil dette i dagens situasjon kunne medføre følgeskader.
- Det bør monteres endetetninger på rør-i-rør avslutninger i oppvaskbenk på kjøkken, dette for å redusere risikoen for følgeskader i oppvaskbenk om det skulle oppstå lekkasje på vannrør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert lufterør for avløp.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlige lufteventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Enkelte rom har ikke lufteventil og det er kun 1 lufteventil i stue/spisestue/kjøkken.
• Det er ikke tilluftsspalter i dører.
• Det er registrert fuktskjolder på lufteventil inne på ene soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjonsløsning i hytte for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Ikke tilstrekkelig utskifting av luft innvendig kan føre til dårlig inneklima som igjen kan føre til helseplager og fukt/kondensering på kalde overflater.
• 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.
• Det ble ikke registrert fuktighet ved lufteventilen på det ene soverommet under befaring, og det vurderes derfor ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Området rundt ventilen bør imidlertid jevnlig observeres. Dersom det oppstår nye eller økende fuktskjolder, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige tiltak utføres for å hindre videre fuktinntrengning og eventuelle følgeskader.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder 198 L, 2007 modell plassert på vaskerom.

⚠ 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.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at alle elektriske arbeider i hytta er utført av HTR Elektro. Det er ikke fremvist samsvarserklæring som dokumenterer arbeidene. I henhold til NS 3600 skal det foreligge samsvarserklæring for elektriske arbeider der dette er påkrevd.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om det elektriske arbeidet er utført og dokumentert i samsvar med regelverket. Uten nødvendig dokumentasjon kan det ikke verifiseres at arbeidene er utført av registrert elektrovirksomhet eller at anlegget tilfredsstiller relevante sikkerhetskrav. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann og elektrisk støt, samt behov for utbedringer og tilhørende kostnader. Det anbefales derfor at nødvendig dokumentasjon innhentes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å gjennomføre en utvidet el. kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Røykvarslere i himling og 1 stk. brannslukningsapparat 2019 modell.
Røykvarslere er kun visuelt besiktiget, funksjonstest er ikke utført.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsgraden er satt utelukkende på bakgrunn av alder.
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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong, forblendet utvendig med limestein.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Hytte ligger i skrånende terreng.

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

Septiktank

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.
Ferdigattest for avløpsanlegget er utstedt 18.02.2008.

Tilstandsrapport

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.

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

• Eier opplyser at alle elektriske arbeider i hytta er utført av HTR Elektro. Det er ikke fremvist samsvarserklæring som dokumenterer arbeidene. I henhold til NS 3600 skal det foreligge samsvarserklæring for elektriske arbeider der dette er påkrevd.

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.

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

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

• Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om det elektriske arbeidet er utført og dokumentert i samsvar med regelverket. Uten nødvendig dokumentasjon kan det ikke verifiseres at arbeidene er utført av registrert elektrovirksomhet eller at anlegget tilfredsstiller relevante sikkerhetskrav. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann og elektrisk støt, samt behov for utbedringer og tilhørende kostnader. Det anbefales derfor at nødvendig dokumentasjon innhentes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å gjennomføre en utvidet el. kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje er uisolert.

Hel betongplate på terreng, lecasokkel som er utvendig forblendet med limestein.

Yttervegger er oppført stav/laft konstruksjon.
Vindu med isolerglass.
Ytterdør i trematerialer.
Fjernstyrt leddport.

Saltak i tre, sperretak.
Tak er tekket med torv.
Innebygde takrenner, kjettingnedløp.

Kommentarer:
Det er noe begrenset besiktigelse i garasje grunnet en del innbo/løsøre under befaring.
Det er noe lysgjennomgang i ytterkledning enkelte steder sett innenfra i garasjerom.
Det er noen større sprekker i enkelte bunnstokker.
Det er ikke benyttet beslag i overgang bunnstokker og ytterkledning.
Det er ikke benyttet utvendig beslag over og under vindu og over ytterdør.

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

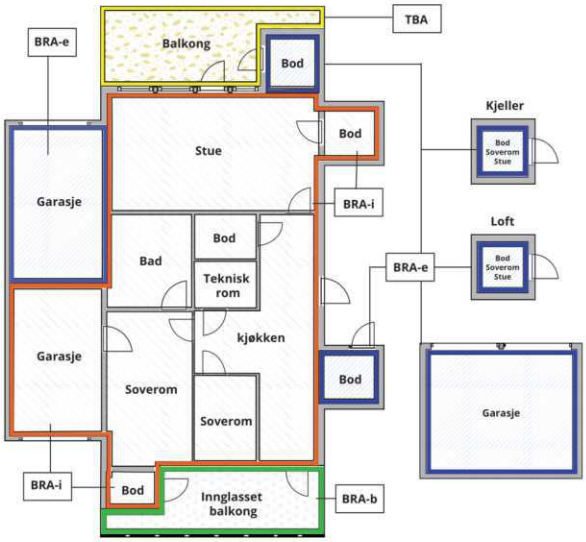
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. etasje	98			98	
SUM	**98**				
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/spisestue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/wc, vaskerom, bod, entré/gang		

Kommentar

8 m² loft med adkomst via stige fra stue/spisestue.
Loft har ikke målbart areal grunnet lav romhøyde/skråhimlinger.

9 m² overbygget inngangsparti.
35 m² terrasse, delvis overbygget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Fremviste plantegninger stemmer med dagens bruk.
Ferdigattest er utstedt 27.01.2009.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremviste plantegninger stemmer med dagens bruk.

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
	Tor Vermund Valskaar	Kunde
	Karen Valskaar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	95	62		0	1497.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gravarhovdvegen 109

Hjemmelshaver

Valskaar Karen, Valskaar Tor Vermund

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn, felles for området iflg. eier.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Info fra eier	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	14.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	

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: 14.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Herleiksplass & Partnere AS	Oppdragsnr.	315260170
Addresse	Gravarhovdvegen 109		
Postnr.	3588	Sted	DAGALI
Selgers navn	Tor Vermund Valskaar		
Selgers navn	Karen Valskaar		

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?:

Frend Forsikring

Polise/avtalenr.:

9888761

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

2007

Når kjøpte du eiendommen?

2007

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

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

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

Av hvem?:

Hallingdal kraftnett 02.11.2011og godkjent i brev av 29.11.2011

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen feil

Oljetank

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Her er ingen oljetank.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
T V
K V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 14.09.2026

Signert av *Tor Vermund Valskaar*

Signert av *Karen Valskaar*

Initialer selger:
T V
K V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	95
Bruksnummer:	62

Utskriftsdato/klokkeslett:	01.09.2026 kl. 08:27
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:	TOMT 5
Etableringsdato:	02.11.2004
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 95 / 62	1 497,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		270144	VALSKAAR KAREN		SAUA GARD 4 4208 SAUDASJØEN	1 / 2
Hjemmelshaver		120544	VALSKAAR TOR VERMUND		SAUA GARD 4 4208 SAUDASJØEN	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		270144	VALSKAAR KAREN		SAUA GARD 4 4208 SAUDASJØEN	
Eier registrert hos Skatteetaten		120544	VALSKAAR TOR VERMUND		SAUA GARD 4 4208 SAUDASJØEN	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6699434	467898		1 497,7 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 - 95/62 Omnummerert fra: 3044 - 95/62			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3044 - 95/62 Omnummerert fra: 0620 - 95/62			
Endre egenskap	20.09.2009			0620lik	20.09.2009
Annen forretningstype		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver: 0620 - 95/62: 0			
	Sentralpunkt flyttet				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.11.2004			KL	
Kart- og delingsforretning	M 268/04	Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver: 0620 - 95/1: −1 498,9 Mottaker: 0620 - 95/62: 1 498,9			

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Gravarhovdvegen	1139	109			Grunnkrets	0213	Kyrkjehovda	Nei
						Stemmekrets:	7	Geilo	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080402	Dagali og Skurdalen	
				6699435	467915	Postnr.område:	3588	DAGALI	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	24 906 787	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	30.08.2006
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	95	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:	30.08.2006
	Nord: 6699434 Øst: 467926	Bruksareal totalt:	95			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Privat kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	27.01.2009
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	95	95	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1139 Gravarhovdvegen 109	H0101	Fritidsbolig	95	3	Kjøkken	2	1	95/62

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		VALSKAAR, KAREN		
Tiltakshaver		VALSKAAR, TOR		Østaveien 53 1476 RASTA

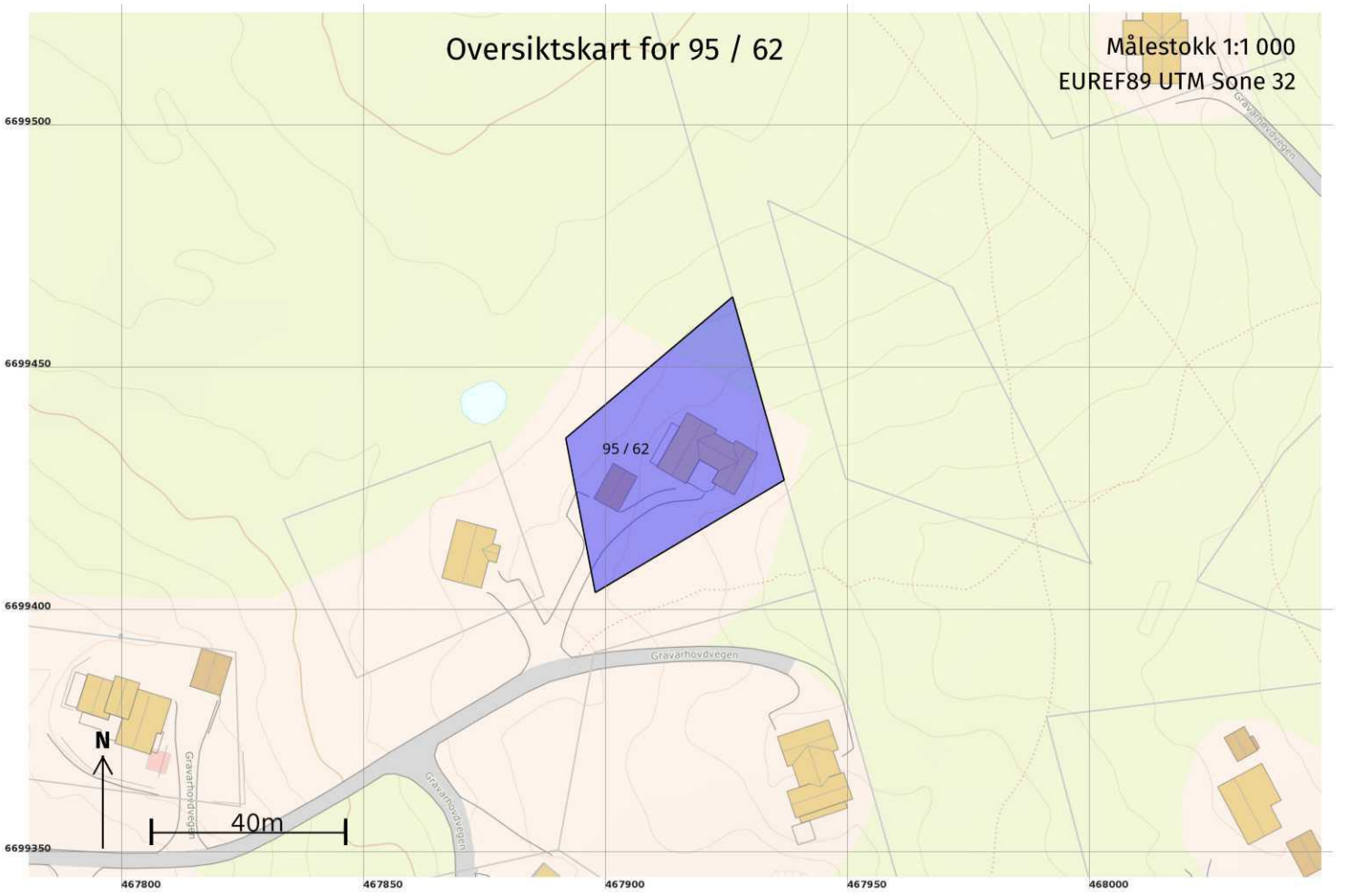
Bygningsnr:	24 906 809	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	30.08.2006
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	25,4	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	04.07.2007
	Nord: 6699425 Øst: 467903	Bruksareal totalt:	25,4	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	27.01.2009
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:							
Oppvarming:							

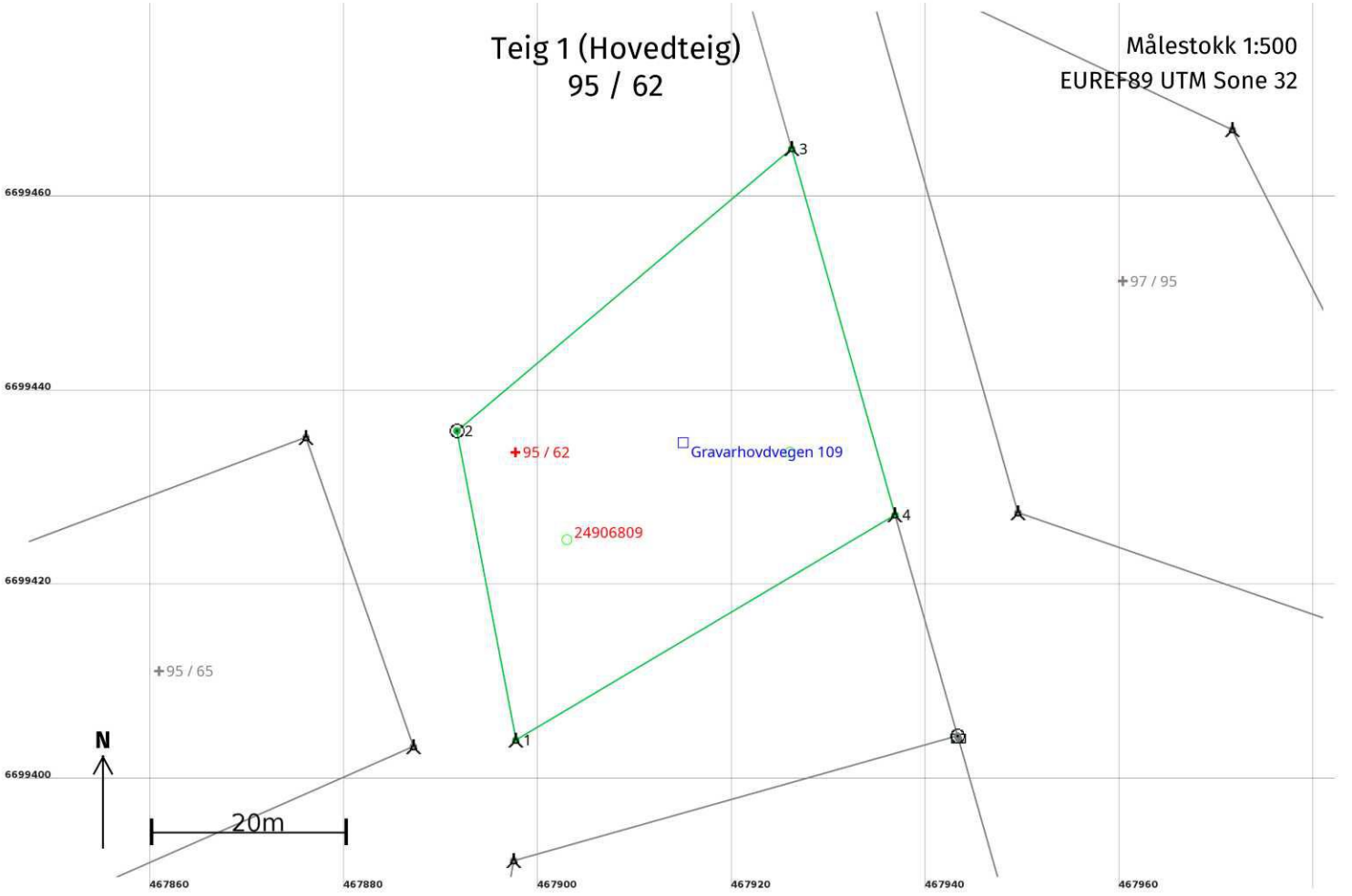
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	25,4	25,4	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	95/62


Oversiktskart for 95 / 62
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6699500
6699450
6699400
6699350
95 / 62
Gravarhovdvegen
Gravarhovdvegen
Gravarhovdvegen
N
40m
467800
467850
467900
467950
468000


Teig 1 (Hovedteig)
95 / 62
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6699460
6699440
6699420
6699400
467860
467880
467900
467920
467940
467960
1
2
3
4
95 / 62
Gravarhovdvegen 109
24906809
97 / 95
95 / 65
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 497,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6699434 **Øst:** 467898

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6699404,38	467897,74	Jordfast stein 32,38	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	6699436,19	467891,67	Jord 45,12	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	6699465,27	467926,17	Jordfast stein 39,20	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	6699427,55	467936,83	Jordfast stein 45,44	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

Egenregistrerte opplysninger

Opplysningene er registrert av nåværende eller tidligere rettighetshaver.

Gravarhovdvegen 109-H0101 Bygningsnummer: 24906787

	Egenregistrerte data	Gyldig fra-til	Kilde	Dato registrert
Oppvarming	Annen oppvarming	2008 -	Selvrapportert	12.03.2026
	Elektrisk	2008 -	Selvrapportert	12.03.2026
Avløp	Privat kloakk	2008 -	Selvrapportert	12.03.2026
Byggeår	2008	-	Selvrapportert	12.03.2026
Vannforsyning	Privat vannverk	2008 -	Selvrapportert	12.03.2026
Bruksareal	95m2	2008 -	Selvrapportert	12.03.2026

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

Utskriftsdato: 27.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	95	**Bruksnr.**	62	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gravarhovdvegen 109, 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** 1 460 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 38 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,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	062007005
Navn	REGULERINGSENDRING DAGALIåSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/2548/Planbestemmelser_30012023.PDF
Delarealer	**Delareal** 1 498 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse-frittliggende **Feltnavn** FBF

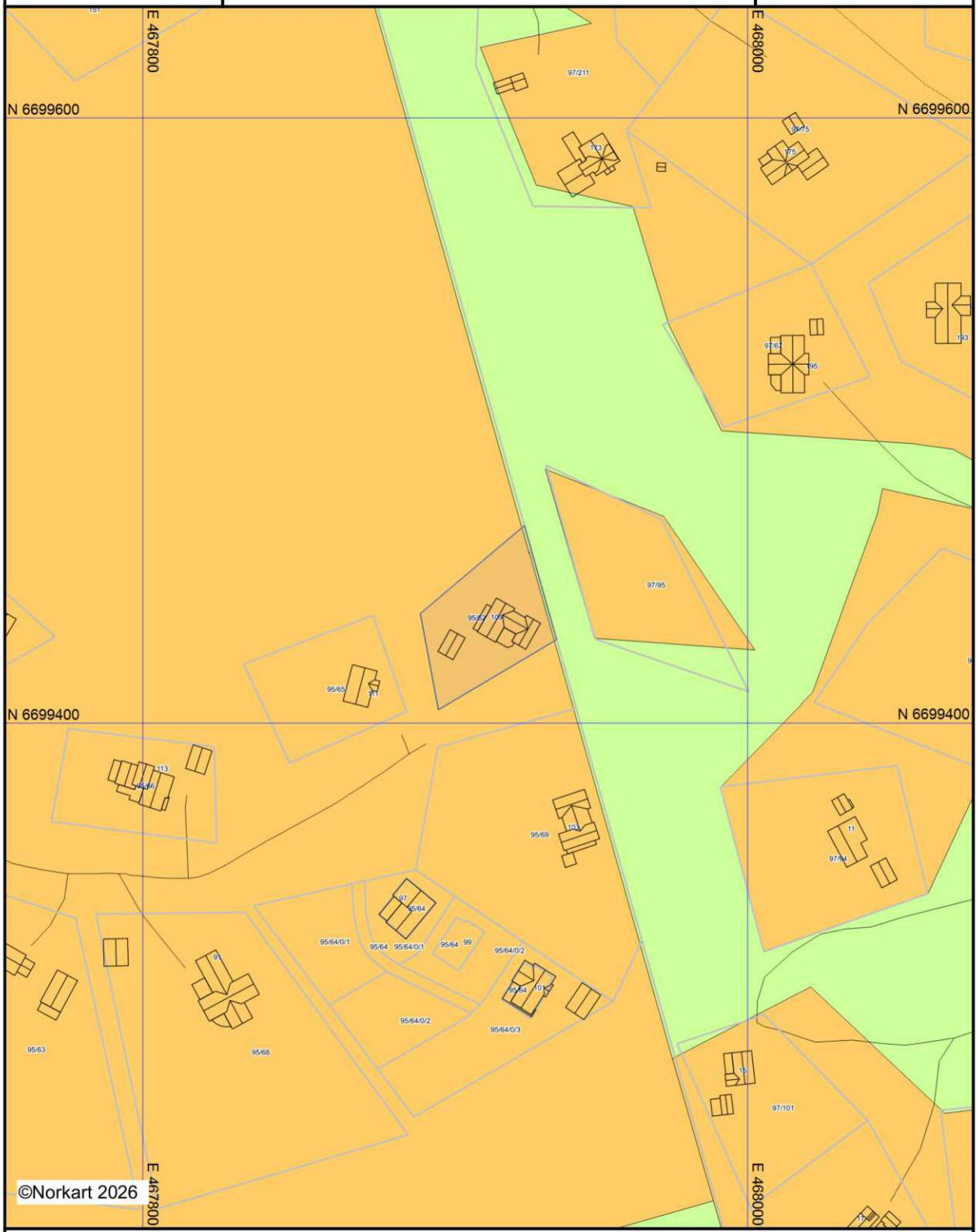
Hol kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 95/62
Adresse: Gravarhovdvegen 109
Utskriftsdato: 27.08.2026
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

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Adkomstveg - eksisterende

Turveg/turdrag - eksisterende

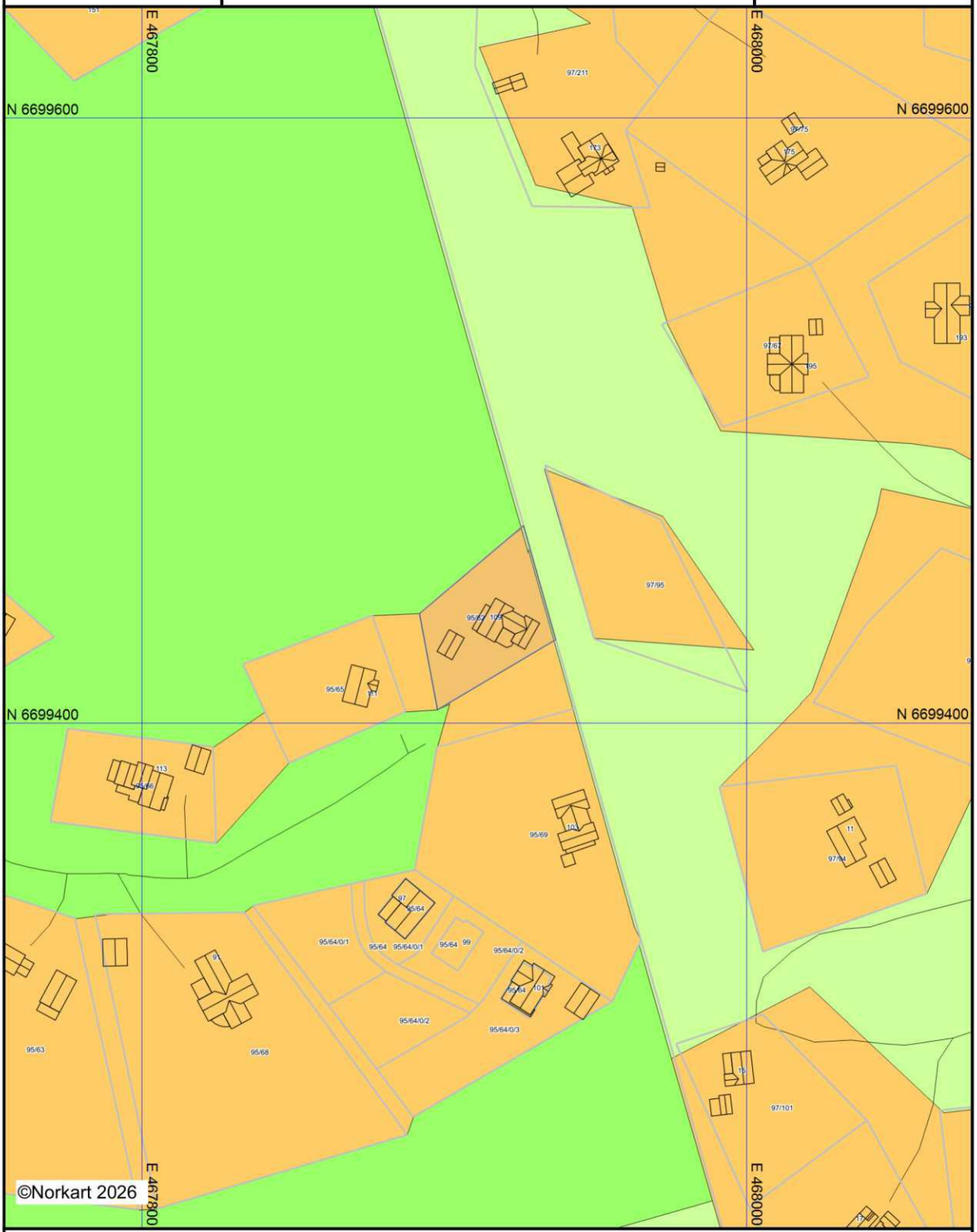
Hol kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 95/62
Adresse: Gravarhovdvegen 109
Utskriftsdato: 27.08.2026
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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planområde

Grense for arealformål

Adkomstveg - eksisterende

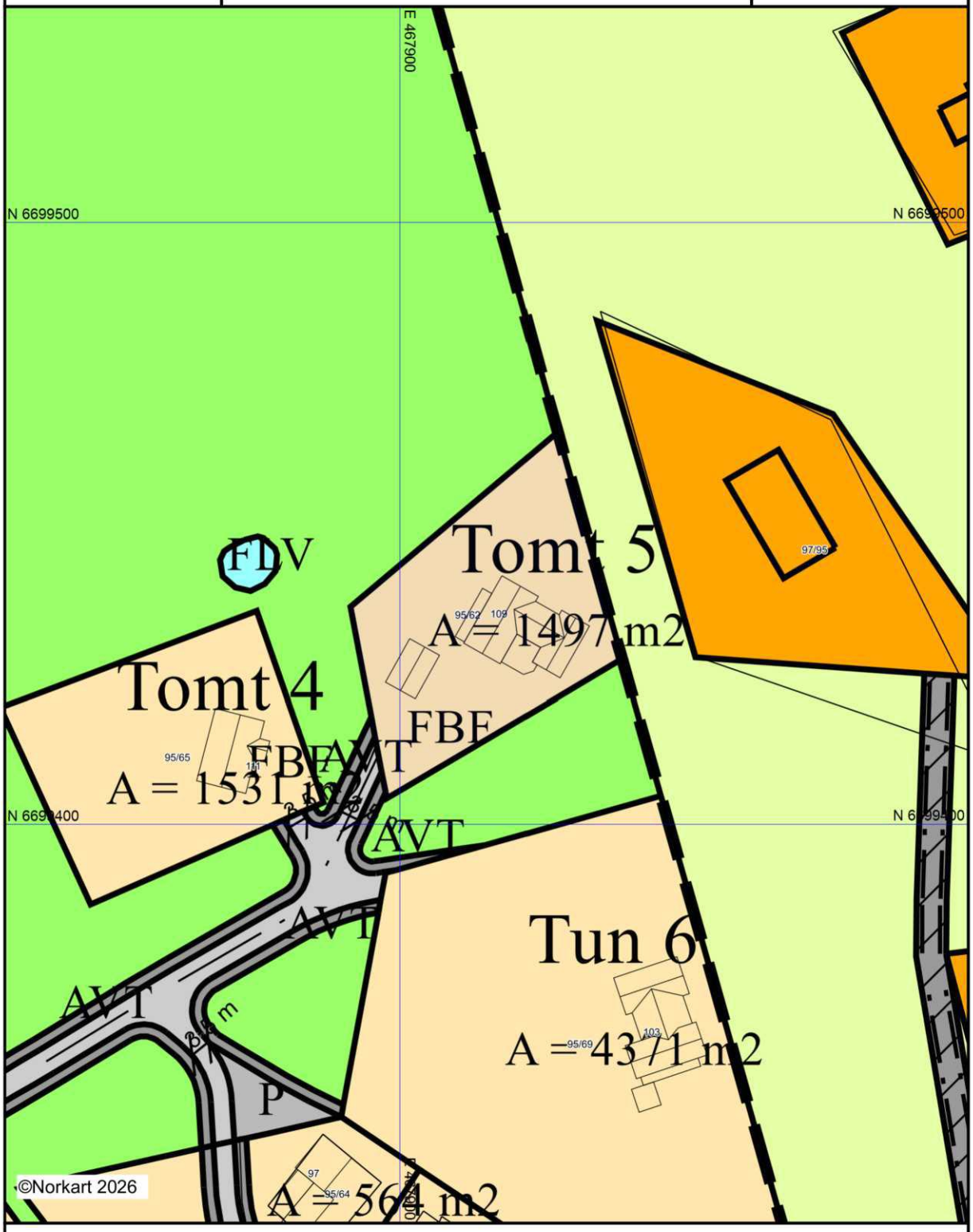
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 95/62
Adresse: Gravarhovdvegen 109
Utskriftsdato: 27.08.2026
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
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering
- Turveg
- Friluftsformål
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

Plan- og Byggrådgivning
V/Øystein Grøgård

3577 Hovet

Hovet 14.04.04
Bankgironr.23330716096
Orgnr.983798985
Tlf. 32089884

REGULERINGSPLAN/ENDRING AV REGPLAN FOR DAGALIÅSEN DEL I BESTEMMELSER

Endret etter kommunestyrevedtak av 11.12.03

INNLEDNING

Bestemmelsene gjelder innenfor område som er avmerket på plankartet.

Område har følgende formål:

1 Byggeområde
2 Landbruksområde
3 Offentlig trafikkområde
5 Fareområde
6 Spesialområde

1. BYGGEOMRÅDE

1.1 Innenfor område kan det oppføres fritidsboliger

1.2 Tillatt utnytting:
For hver hyttetomt **merket** med TUN er samlet tillatt bruksareal T-BRA satt til 425 kvm. Ingen enkeltbygning skal overstige T-BRA på 200 kvm.
For tomter som ikke er merket med tun er T-BRA satt til 225 kvm
Det presiseres at også parkeringsareal skal beregnes med i T-BRA

1.3 Tillatt bygningshøyde:
Tillatt bygningshøyde beregnes ut fra veiledning til teknisk forskrift. Maksimal mønehøyde settes til 5,5 m. For tuntomt 1 er mønehøyde 5 m. Alt målt fra gjennomsnittelig planert terrengnivå. Maksimal tillatt gesimshøyde settes til 3,5 m fra ferdig planert terreng.

1.4 Antall enheter:
Hyttetomtene som er merket som tun tillates oppført med inntil 3 selvstendige hytteenheter på hver tomt. Det vises til «Lov om eierseksjonering» når det gjelder hva som regnes som enhet.
På tomter **som ikke** er **merket med TUN er det** lov **å føre opp en enhet med eventuelt tilhørende** uthus.

1.5 Fargevalg og takflater:
All bebyggelse skal holdes i mørke brunfarger i skalaen brun-mørk brun.
Takbelegg skal være i enten torv, skifer eller tretak.

1.6 Bygningenes plassering:
Bygningene skal **plasseres** slik at bygningen får en naturtig å god
tilknytning til planert terreng, Grunnmurshøyde på over 0,5 meter tillates ikke.

Tomter som er merket som TUN skal bygges ut som tunbebyggelse. For å forsterke tunvirkning skal hovedmøneretningen innbyrdes enten legges pararelt eller i 90°på hverandre.
Mellom hvert tun skal det være en vegetasjonsstripe på 20 meters bredde.

1.7 Bevaring av vegetasjon:
I størst mulig grad skal vegetasjonen mellom tunene forsøkes bevart. Det tillates uthugging av høye **trær** for å bedre utsikt.

1.8 Bygningenes form
Alle utbyggingstiltak skal planlegges med tanke på harmoni der forholdene mellom bygningenes høyde og bredde skal være harmonisk, samt forholdene mellom bygningene i en gruppe må harmonere med hverandre. Takvinkel skal være mellom 22 og 32 grader.

1.9 Antenner mv.:
I byggeområde tillates det ikke antenner som sitter på toppen av hustak. Antenner skal festes på vegg. Det tillates eventuelt flaggstenger i høyde på 5,5 meter.

1.10 Parkering
Parkering skal skje på egen tomt
For hver hytteenhet skal det etablerest minst 2 vinterbrøyta parkeringsplasser.

1.11 Rekkefølgebestemmelse avkjøring fra RV 40
Før fradeling av tomt/oppføring av bygning kan gjennomføres, må avkjøring etableres i henhold til plankart og lengdeprofil

2 LANDBRUKSOMRÅDER
2.1 Innenfor område kan beites og foretas hogst.

3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE
3.1 Innenfor område skal det etableres avkjøring fra RV 40 i henhold til rekkefølgebestemmelser i pkt. 1.11

5 FAREOMRÅDER
Fareområde trafo
5.1 Innenfor område skal det etableres trafo

Fareområde frisiktsone i avkjøring
5.2 Innenfor område skal det være frisikt i henhold til soner tegnet på plankart og snitt av avkjøring

6 SPESIALOMRÅDE
Spesialområde privat veg og felles parkering
6.1 Område skal brukes til adkomstsvei til fritidsboligene og driftsvei i landbruket.
6.1.1 Det skal etableres vinterbrøyta vei til enhver tomt.
6.1.2 Innregulert område for parkering ved RV. 40 kan brukes til felles parkering.

Spesialområde kommunalteknisk anlegg

6.2 Innenfor området kan det bygges vann- og avløpsanlegg med tilhørende bygning for tekniske installasjoner.

Spesialområde renovasjon
6.3 Innenfor område kan det plasseres ut sentralt søppelmottak for hytteområde

FELLESBESTEMMELSER

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr 50, (kulturminneloven) § 8.

Det tillates ikke gjerder på tomter som hindrer beiterettighetenei området eller allmenhetens rett til ferdsel.

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan gis ut fra plan- og bygningslovens bestemmelser om dispensasjon.

Beskrivelse:

Navn og adresser:

Oppdragsgiver: Gerd Aasberg og Emil Steira, Dagali, 3580 GEILO

Fagkonsulent: Øystein Grøgård, 3577 Hovet

1. Innledning

På oppdrag for **en** av i alt 17 grunneiere innenfor reguleringsplan for Dagaliåsen del 1 blir det fremmet et forslag for omregulering av deler av planen.

Beliggenhet:
Området ligger nordøst for rv. 40 på åsen mellom Dagali og Skurdalen.

Formål med planforslaget:
Planforslaget legger opp til en utvidelse av et byggeområde for fritidsbebyggelse. Området ble regulert til et "blandet formål" med hytter og utleiehytter. Her er det fradelt 7 hytter.
Det legges opp til et forholdsvis begrenset antall hyttetomter der bebyggelsen skal være som tomter for enkelthytter og noen større tomter for der det kan bygges med flere enheter som tunbebyggelse. Det er derfor viktig med "luft" mellom tomtene som skal forsterke tunbebyggelsen. Det er også viktig at bebyggelsen på det enkelte tun forholder seg til strenge rammer når det gjelder møneretning og innbyrdes plassering.

Eiendomsforhold:
Forslaget til omregulering omfattes kun av eiendommen gnr. 95 og bnr. I tilhørende Emil Steira og Gerd Aasberg

Spørsmål om oppstart av planarbeidet:
Forespørsel om oppstart av omreguleringen ble sendt Hol kommune i brev av 21.3.01 med følgende tekst:

På vegne av grunneiere Gerd Aasberg og Emil Steira i Dagali forelegger med dette spørsmål om endring av reguleringsplan/or Dagali del 1.

Formålet med endringen er fortetting av hytter innenfor reguleringsområdet. Hyttene er tenkt som større tunbebygge/se med forholdsvis store grøntområder mellom. Vi ser for oss forholdsvis lav hyttebebyggelse som glir inn i landskapet. Iantall enheter ser vi for oss 12 - 15 tun/tomter med utnyttelsesgrad på T-BRA =250- 350 kvm/tun.

- *Område som ønskes utbygget ligger sørvestvendt med utsikt både mot Hallingskarvet og Hardangervidda.*
- *Område er bebygget både mot sørvest og nordøst.*
- *Område består av tett bjørkeskog og er dårlig beite for sau.*
- *Bebyggelsen vil ikke komme i konflikt med kjente turstier/løyper.*
- *Område ligger på mellom 1080 - 1090 moh.*

Bakgrunn for reguleringsendringen er for å skaffe_ gården inntekter, enten ved salg av tomter eller ved etablering av utleieenheter, til vidreutvikling av gårdsdriften og nødvendig vedlikehold. Mest sannsynelig en kombinasjon av salg av hyttetomter ogbygging av hytter for utleie. Videre vil vi peke på betydningen av hyttebygging, og særlig bygging av hytter med høy standard og bruksfrekvens. Seinere undersøkelser viser at "hytteeiere" legger igjen store verdier i lokalsamfunnet, som bidrar til å sikre Dagalig som samfunn. Grunneier eier i dag 3 parkeringsområder med til sammen 190 parkeringsplasser som blir leid ut til hytteeiere. Det er ønskelig med mer brøyting, dette for å utnytte kapasiteten på brøyteutstyr, og/or at det skal bli en mer betydningsfull næring/or grunneieren.

Vi ønsker i første omgang planmyndighetenes syn på endringen rent prinsipielt, videre ønsker vi råde for den videre planprosess.

Vi håper på enn seriøs og positiv behandling.

Det foreligger ikke noe svar på forespønelen. Ut fra dette er planfremmer av den oppfatning at kommunen ikke har noe imot at det utarbeides et forslag til reguleringsendring for området.

2. Bakgrunnsstoff og plansituasjon:

Befaring i terrenget:
Det er gjennomført flere befaringer av terrenget der følgende forhold er vurdert og en kort kommentar til disse:

Topografi:
Område ligger fra I085 moh til 1100 moh. Med 2 skråhelninger et platå mellom og et øvre platå med høyde 1104 moh.

Tidligere forhold bebyggelse og veier:
Omkringliggende områder er utbygget fra 1970 og frem til i dag. Område er bygget ut som et tradisjonelt hytteområde med melleomliggende områder som er regulert til landbruksformål. Hyttene er bygget i størrelsesorden fra 70- 150 kvm.
Området har adkomst via rv. 40. Hovedveiene inn i område er vinterbrøyta.

Kartgrunnlag og detaljeringsgrad:
Område er flyfotografert for økonomisk kartverk i 76 med etterfotograferingi 92. Det finnes økonomisk kartverk i målestokk 1:5000 som er grunnlaget for reguleringsforslaget. Alle tomtene er plassert ut i terrenget med håndholdt GPS.

Vegetasjon:
Området er bevokst med forholdsvis tett og småvokst bjørk. Undervegetasjonen er gras og einer. Det er ikke gjort noen inngående registrering av vegetasjonstyper.

Beite:
Området blei tidligere brukt som fellesbeite for sau og storfe mest om høsten. En gård brukte området som sommerbeite for sau, det var problematisk da dyra hadde lett for å komme ned

til bygda på dyrket mark. De siste 20 år har imidlertid ikke området vært brukt til beite bortsett fra dyr som er kommet ut fra havnehager. Beite er dårlig med mye finnskjegg.

Jakt:

I området utøves det både storviltjakt på elg samt småviltjakt. Det har tidvis vært små tilløp til konflikter mellom hytteeiere og småviltjegere. Dette er enkeltepisoder under utøvelse av jakt på hare. Det er store jaktområder for småvilt, slik at en anser en utvidelse av hytteområde for forholdsvis beskjeden å lite problematisk i forhold til utøvelse av jakt. Når det gjelder elger område te vinterbeiteområdefor elg. Elgen er tilpasningsdyktig å ser ut til ikke å være nevneverdig berørt av utbyggingen i området.
En anser derfor konfliktenjakt/hyttebyggingog vilt som svært liten.

Plansituasjon:

Kommunedelplan for Dagali vedtatt i 1992 gjengir i hovedsak reguleringsplan for området.
Reguleringsplan plansituasjon:
Reguleringsplan er en større plan utarbeidet på vegne av 18 grunneiere på Dagaliåsen.
Planens formål var tilrettelegging for utbygging av hytter. Planforslaget ble Hol kommunestyre 3.10.85. Seinere er det vedtatt en endring av reguleringsplanen for utvidelse av planen med 7 nye hyttetomter.
Planbestemmelsene for område er ikke endret/revidert, og bærer derfor preg av å være foreldet, det blir derfor fremmet egne planbestemmelser for det omregulerte området, dette for at bestemmelsene skal bli mer presise.

3. Teknisk standard og infrastruktur:

Vann og avløp:

Hyttene er tenkt bygget som høystandard hytter. For hyttene er det tenkt å opparbeide en felles vannforsyning og felles avløprenseanlegg. I en overfladisk vurdering av mulighetene' for fellesanlegg, er område vest for eksisterende adkomstsveien sett på som et velegnet område for renseanlegg. Område er forholdsvis flatt og ut fra erfaringer med graving i område er det forholdsvis stor mektighet i morenemassene. Det er mulighet for at massene bar noe stort innslag av finstoff, noe som gjør at massene er godt egnet til rensing, men med dårlig hydraulisk kapasitet. Dette kan eventuelt økes med en forfiltrering via lecafilter/leca-renseanlegg.

Avkjøring og adkomstveier:

De nye hyttene blir knyttet til riksvei 40 via eksisterende avkjøring fra riksveien. Når det gjelder veiene inn i område er disse tenkt bygd for vinterbrøyting. I forslaget ligger det også inne vei frem til 4 eksisterende hyttetomter. Veien vil ikke berøre oppkjørte skiløyper. Veien blir liggende i et dalsøkk, dette fører til at den vil være til minst mulig sjenanse for omgivelsene.

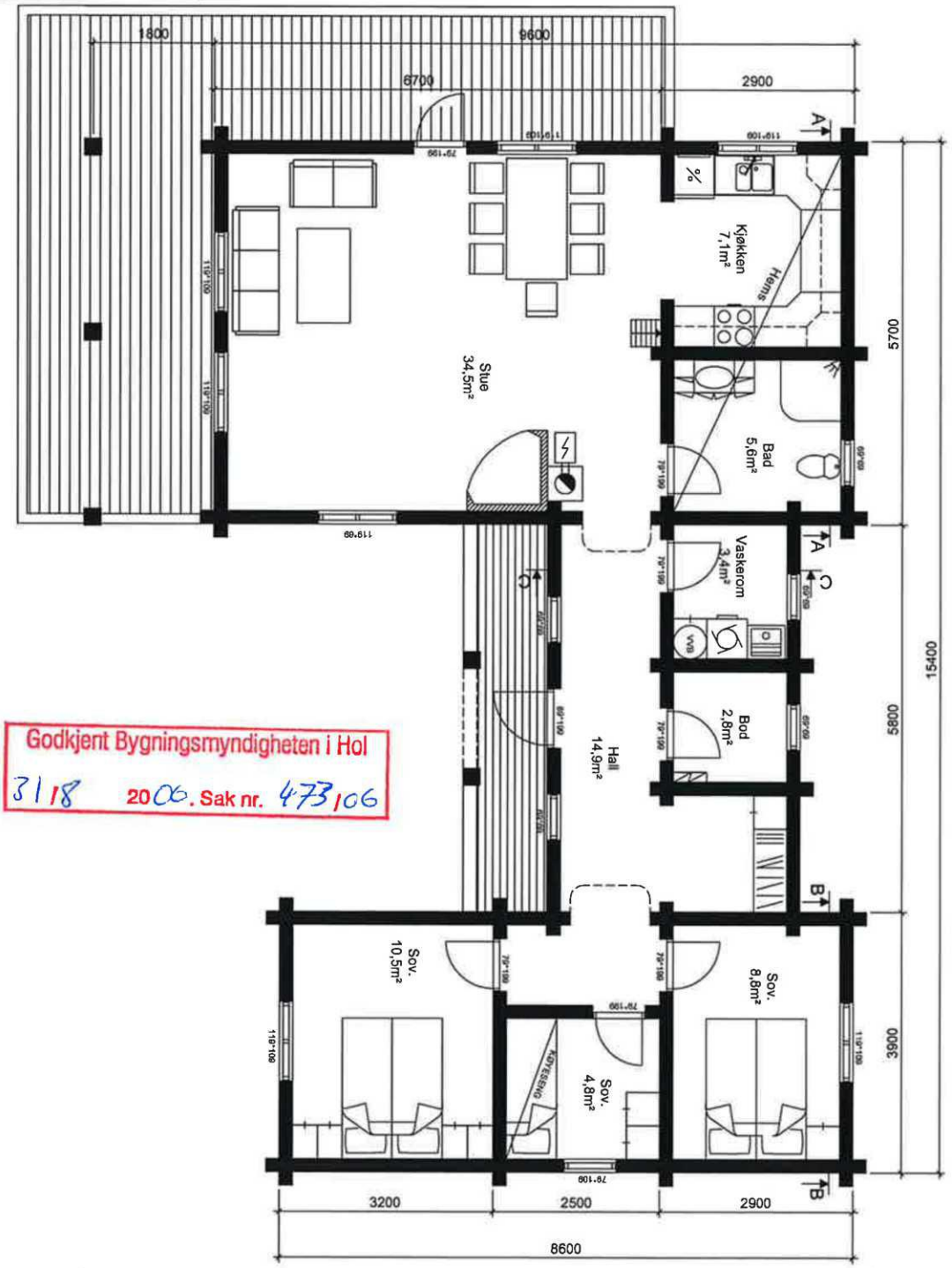
Med å samle alle infrastruktur langs veien inn i område vil inngrepene bli så små som mulig.

Rev. Pkt. 1.3 (Mønehøyde TUN 2 økt til 5,5 m).
Rev. Pkt. Fellesbestemmelser (Satt inn bestemmelse om automatisk fredede kulturminner)

Rødberg 27.01.2023

Øystein Landsgård
For Numedal Hus AS

E4



Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
3/8 2006. Sak nr. 473/06

REV. INDEX	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
1.	Korr av plan	E.C.E	21.02.06

Tor Valskaar
Geilo

PLANTEGNING

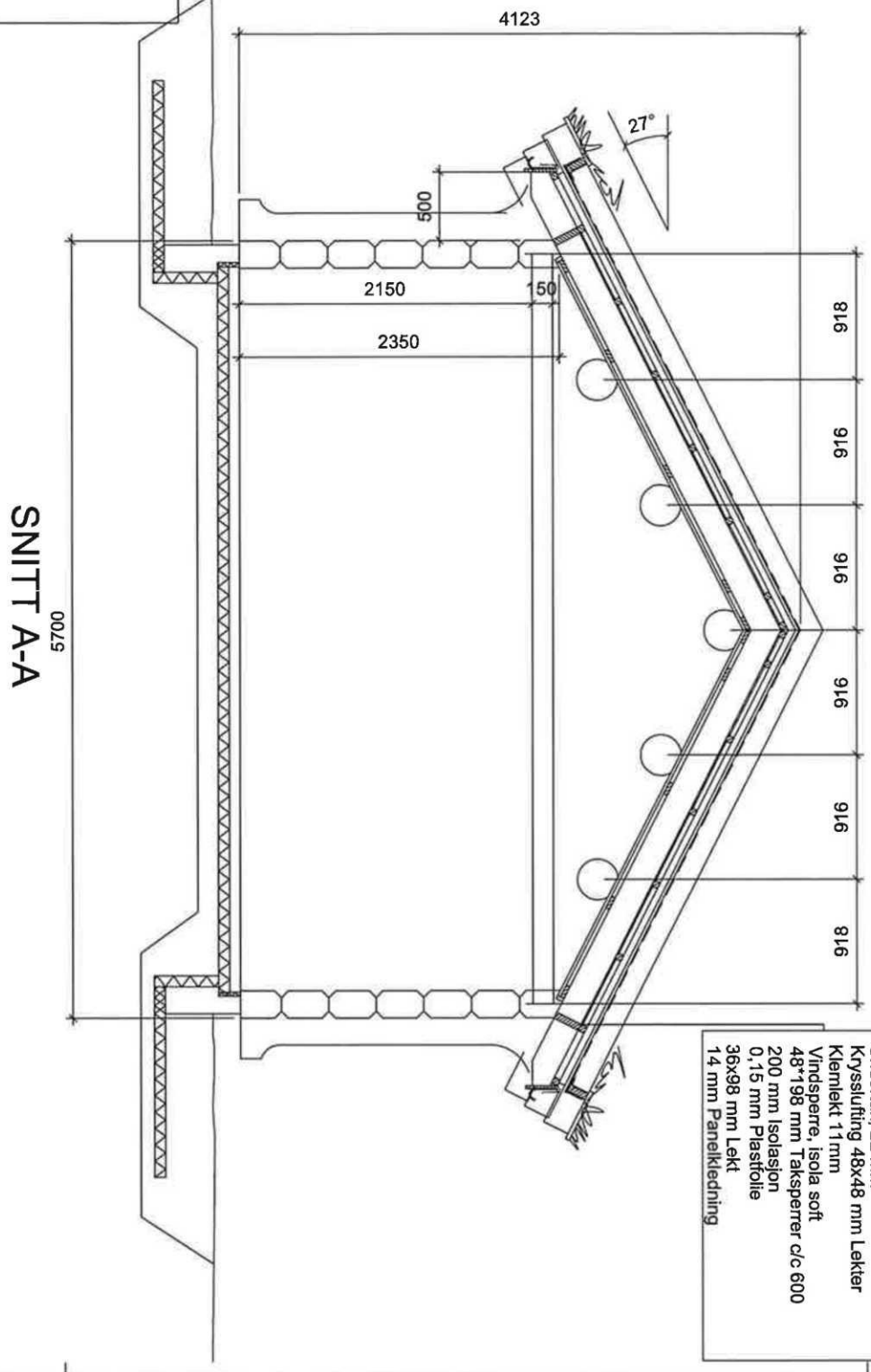
Målestokk 1:100

Dato	Konstr./Tegnet	Kommune	Gnr/Bnr	Filnavn
20.06.05	Jan R. Holen			plantegning

Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11

Tegn. nr. 290-01

E1



SNITT A-A

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
3/8 2006. Sak nr. 473/06

REV. INDEX	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Tor Valskaar
Geilo

Snitt A–A

Målestokk 1:50

Dato	Konstr./Tegnet	Kommune	Gnr/Bnr	Filnavn
20.06.05	Jan R. Holen			Snitt

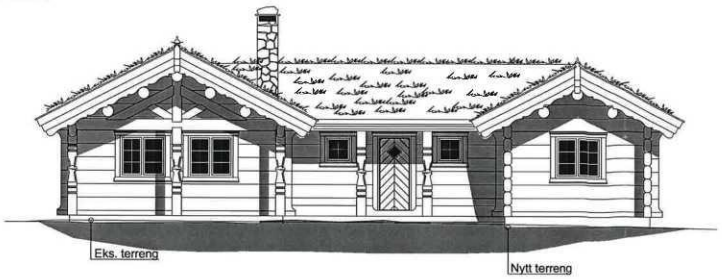
Solvang Byggprosjekt AS

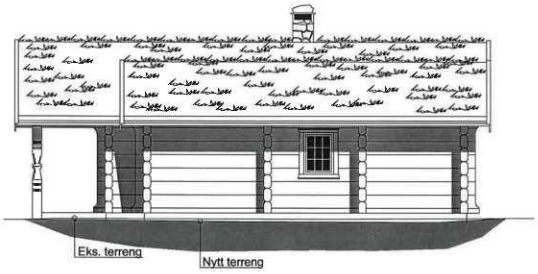
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES

TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11

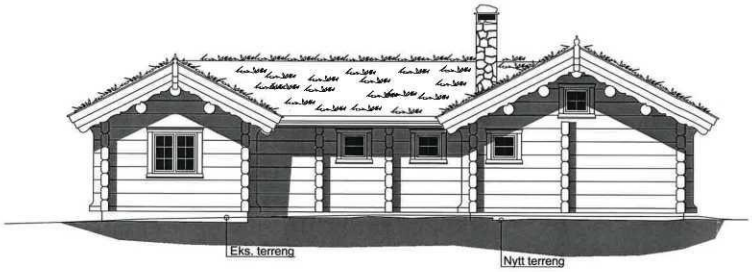
Tegn. nr.

290–02





Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
3/8 2006 Sak nr. 475/06





REV. INDEX	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
3	Tegnet inn terrengprofiler	E.C.E	09.08.06
2.	Korr av takvinkler og høyder	E.C.E	27.02.06
1.	Korr av plan	E.C.E	21.02.06

Tor Valskaar
Geilo

Fasader

Målestokk 1:100

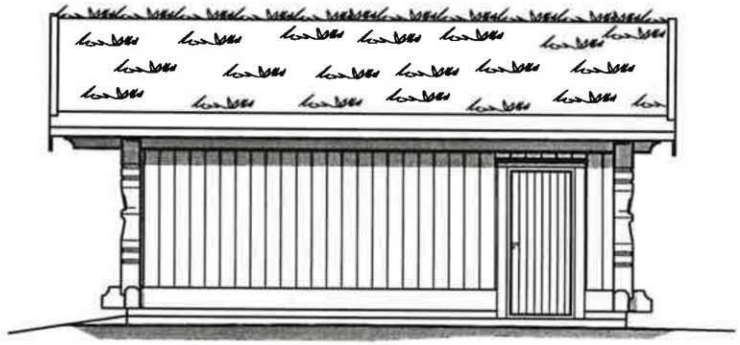
Dato	Konstr./Tegnet	Kommune	Gnr/Bnr	Filnavn
21.02.06	Jan R. Holen			Fasader

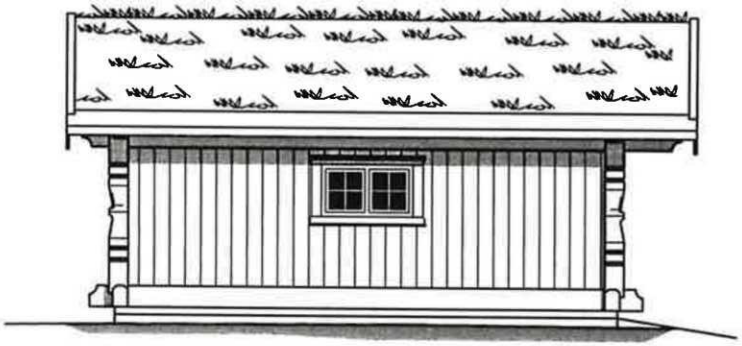
Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11

Tegn. nr. 290-05

Denne tegning er beskyttet av LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK av 12. mai 1961. Tegningen er arkitektens eiendom, og må ikke benyttes uten arkitektens samtykke. NB! Kunn påførte måttall kan legges til grunn for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mål eller spesifikasjoner som annen part tar direkte fra tegningskopien. Byggdetaljer som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NBIs detaljblad. Det pålegges her oppdragsgiver, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med arkitekten for utfyllende informasjon dersom uklarheter i bruk av tegningen oppstår. Viste løsninger må ikke avvikes.









Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
1 / 2 20 . Sak nr. SP 108

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

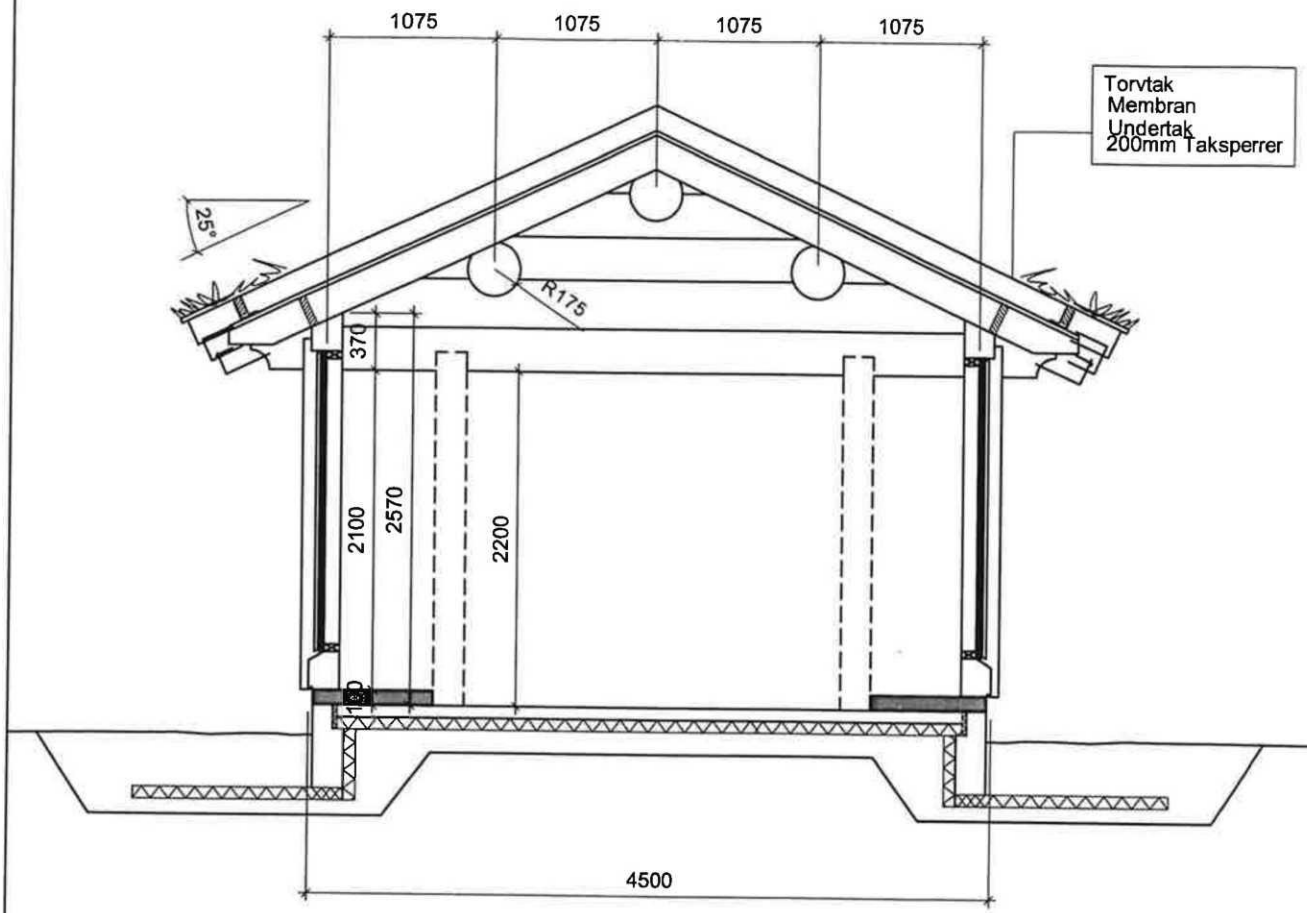
Tor Valskaar

Geili – Fasader

Dato	Konstr./Tegnet	Målestokk	Tegn. nr.
05.11.07	T.M.Langnes	1:100	5290–16
Kommune: Hol	Filnavn:		

Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11

E-2



SNITT A-A

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
1 20 . Sak nr. 58 108

REV. INDEX	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Tor Valskaar
Geilo

Snitt A–A garasje

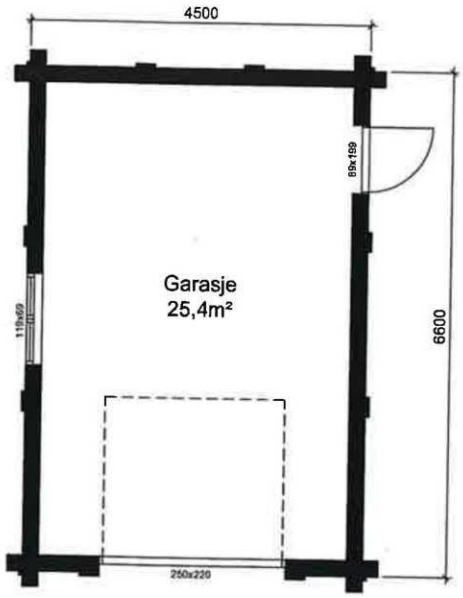
Målestokk 1:50

Dato	Konstr./Tegnet	Kommune	Gnr/Bnr	Filnavn
29.10.07	T.M.Langnes	Hol	95/62	

Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

Tegn. nr. 5290–15

E-1



Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
1 / 2 20 . Sak nr. 58/07

REV. INDEX	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
1.	Flyttet dør	T.M.L.	05.11.07

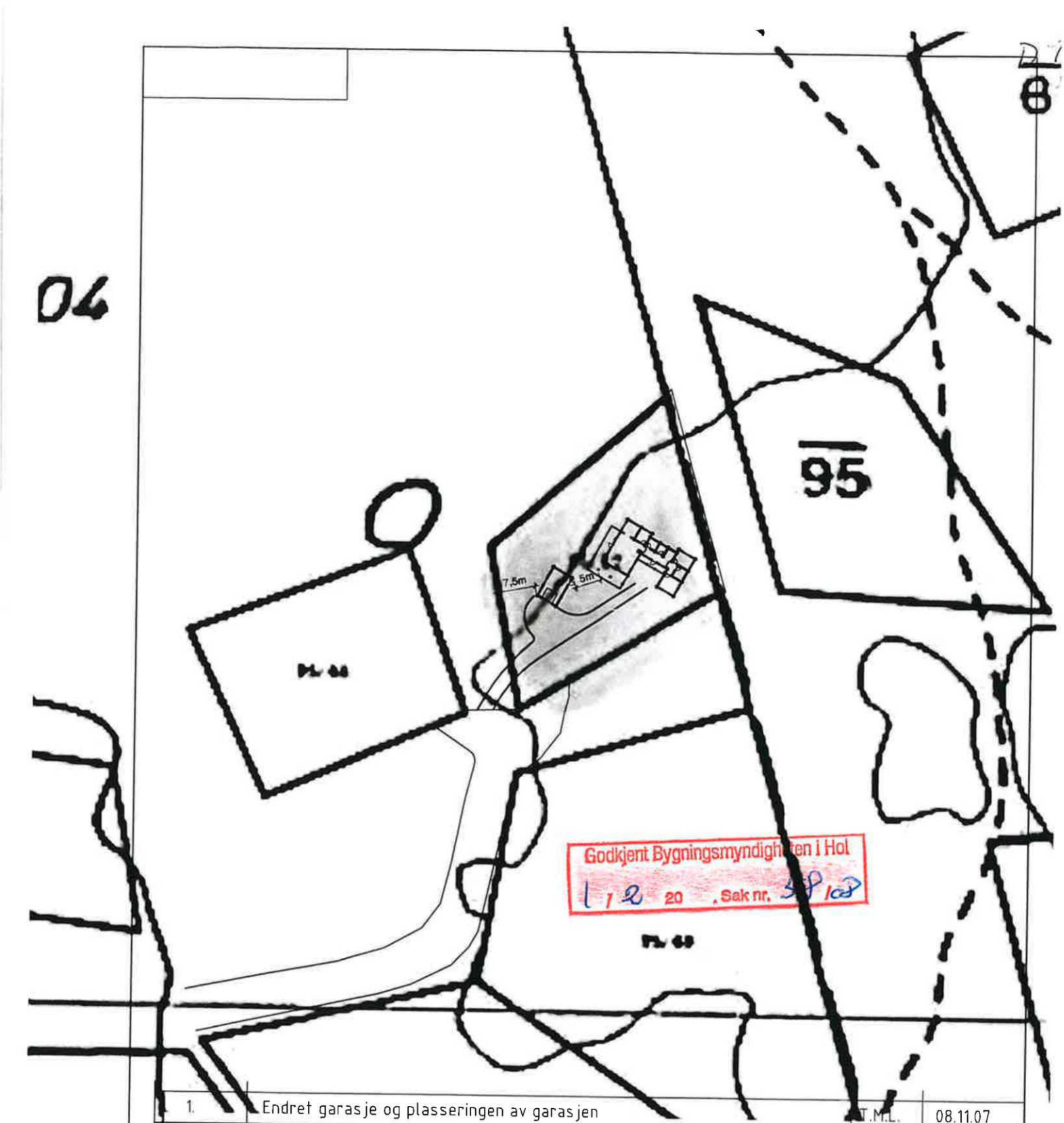
Tor Valskaar
Geilo

Plantegning garasje

Dato	Konstr./Tegnet	Kommune	Gnr/Bnr	Filnavn	Målestokk
29.10.07	T.M.Langnes	Hol	95/62		1:100

Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11
Mail post@solvangbygg.no

Tegn. nr.
5290-06



Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
1 / 2 20 . Sak nr. 58/08

REV. INDEX	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
1.	Endret garasje og plasseringen av garasjen	T.M.L.	08.11.07

Tor Valskaar
Geilo

Sit.Plan

Dato	Konstr./Tegnet	Kommune	Gnr/Bnr	Filnavn	Målestokk
3.03.06	E.C.E			Sit Plan	1:1000

Solvang Byggprosjekt AS
NYDAL NÆRINGSPARK
2320 FURNES
TELEFON 62 35 86 00
FAX 62 35 82 05
MOBIL 90 94 66 11

Tegn. nr. 290-07

ktens samtykke.
gningskopien.
a kontakt med

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

Dato: 28.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**95**	Bnr:	**62**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Gravarhovdvegen 109, 3588 DAGALI**						

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

Plan/bygg/landbruk

Solvang Byggprosjekt AS
Øvermarka 4

2320 FURNES

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 095/062	06/2222 - BVJ		27.01.2009

FERDIGATTEST - 095/062 FRITIDSBOLIG, DAGALIÅSEN

Saken er behandlet etter delegert myndighet fra Teknisk hovedutvalg med saksnr. 34/09.

Ansvarlig søker (navn og adresse)	**Tiltakshaver (navn og adresse)**	
Solvang Byggprosjekt AS Øvermarka 4 2320 FURNES	Karen og Tor Valskaar Østaveien 53 1476 RASTA	
Eiendom/ byggested	**Gbnr.**	**Kommune**
Dagaliåsen	95/62	0620 Hol
Tiltak	**Tillatelses datert**	**Saksnr.**
Nybygg - Fritidsbygg m. garasje	31/08.06 med endring 01/02.08	Ds.473/06 og 058/08

Ferdigattest er gitt med grunnlag i følgende kontrollerklæringer jfr. plan- og bygningslovens § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.	
Kontrollerklæring(er) fra ansvarlig kontrollerende:	
	Som midlertidig brukstillatelse
I den framlagte dokumentasjonen blir det bekreftet at alle krav og vilkår i tillatelsen og som ellers følger av gjeldende tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.	

Med vennlig hilsen

Liv Juchelka
Avd. leder

Bjørnar Viktor Johansen
byggesaksbehandler

Kopi: Karen og Tor Valskaar, Østaveien 53, 1476 RASTA
Hallingdal likningskontor, 3550 Gol

Klagemulighet
Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker fra den dagen vedtaket blir mottatt. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. De må opplyse hvilket vedtak klagen gjelder, endringer de ønsker, og hvilke grunner klagen støtter seg på. Klagen må være underskrevet. De blir også bedt om å opplyse når vedtaket ble mottatt dersom de klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.

Selv om det er mulighet til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det kan søkes om å få utsatt iverksetting til klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

Teknisk etat

Solvang Byggprosjekt AS
Øvermarka 4

2320 FURNES

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 095/062	06/2222 - AST		31.08.2006

MELDING OM DELEGERT VEDTAK.

Saken er behandlet som saksnr. 473/06 etter delegert myndighet fra Teknisk hovedutvalg.

Ansvarlig søker (navn og adresse): Solvang Byggprosjekt AS, Øvermarka 4, 2320 FURNES		**Tiltakshaver (navn og adresse):** Karen og Tor Valskaar, Østaveien 53, 1476 RASTA			
Eiendom/byggested: Dagaliåsen		**Kommune:** 0620 Hol	**Gbnr.:** 095/062	**Søknad dato:**	**Mottatt dato:** 07.07.2006
Tiltak: Nybygg – fritidsbolig med garasje/uthus	**Ny bebyggelse BYA::** 180,7	**Bruksareal:** T-BRA = 154,9	**Andre opplysninger:**		

IGANGSETTINGSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 med endringer sist ved lov av 28. juni 1996, §93 er gitt for omsøkte tiltak.

Følgende firma gis godkjenning av foretak og ansvarsrett:

- Solvang Byggprosjekt AS gis ansvarsrett som ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen av alle arbeider med unntak av rør- og sanitær.
- Bakke AS gis ansvarsrett som ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utførelsen for alle tømrerarbeider.
- Brusletto Maskin Geilo AS gis ansvarsrett som ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utførelsen av grunn- og terrengarbeider, samt legging av vann- og avløpsledninger.
- Dagali VVS gis ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende, ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utførelsen for alle innvendige rør- og sanitæranlegg.
- Murerfirma Frank Fredriksen AS gis ansvarsrett som ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utførelsen av plate på mark og pipe.

Vann kan ikke legges inn før bygget er tilknyttet godkjent avløpsløsning.

Dette vedtaket kan i h.h.t. Forvaltningslovens §27 påklages.

GENERELLE KRAV TIL UTFØRELSE:

1. Tiltakets plassering og høyde skal stikkes ut i henhold til godkjente tegninger / planer.

2. Byggesøknaden, godkjente tegninger, kontrollplaner og denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

3. Denne tillatelsen faller bort dersom ikke arbeidene er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanses i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. §96.

4. Kontroll skal utføres i henhold til "*Forskrift om saksbehandling og kontroll*" kap.V, og sluttkontroll i h.h.t. §30. Kontrollplaner for utførelse må følges opp under arbeidets gang.

5. Sluttkontroll utføres av KUT (ansvarlig kontrollerende for utførelsen). Kontrollerklæringer vil være grunnlag for utstedelse av ferdigattest. Bygningsmyndigheten skal varsles for å kunne delta på sluttkontrollen som et ledd i kommunens tilsyn med byggesaken.

6. Tiltaket skal ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse) og kan ikke tas i bruk til andre formål enn det som var forutsetning for denne tillatelsen, jfr. pbl.§93.

7. Alle arbeider må utføres i samsvar med godkjente tegninger og i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og vedtekter samt gjeldende planer med planbestemmelser.

8. Dersom det under anleggsarbeid skulle dukke opp automatiske fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylket varsles jf. Kulturminneloven § 8.2.

SAKSOPPLYSNINGER / VURDERINGER:

Beskrivelse av tiltaket:	Oppføring av fritidsbolig med garasje/uthus på Dagaliåsen.
Planforhold:	Stadfesta reguleringsplan for Dagaliåsen del 1.
Vann og avløp:	Skal tilknyttes vann- og avløpssystem.
Godkjenninger og ansvarsrett:	I henhold til vedtak ovenfor.
Kontrollform og Kontrollplaner:	Egenkontroll
Estetikk / forhold til miljøet:	Innenfor planbestemmelsene.
Naboer:	Kommunen har ikke mottatt nabomerknader eller orientering om slike.

Ett sett godkjent og stemplet søknad, tegninger, ansvarsretter / kontrollplaner blir sendt til ansvarlig søker. Ansvarlig søker må forestå nødvendig distribusjon til øvrige aktører.

Lykke til med gjennomføring av tiltaket!

Med hilsen

Sølvi Hansen Valdersnes
Avdelingsleder

Atle Strandos
Saksbehandler

Kopi til: Karen og Tor Valskaar, Østaveien 53, 1476 RASTA

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

(Forvaltningsloven §27 tredje og fjerde ledd)

Avsender: **Hol kommune, Teknisk etat, 3576 Hol**
Dato: **31.08.2006**
Klageinstans: **Fylkesmannen i Buskerud**

Denne meldingen gir en orientering om reglene som gjelder hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.

Klagerett

De har rett til å klage over vedtaket.

Hvem kan De klage til

Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Dersom dette organet ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til klageinstansen for avgjørelse.

Fristen til å klage

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De oppgi når denne meldingen kom frem.

Dersom klagen blir sendt for sent, er det adgang til å se bort fra den. Om De har særlig grunn til det, kan De likevel søke om å få forlenget klagefristen. De bør da i tilfelle nevne grunnen til forsinkelsen.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De ikke allerede har fått begrunnelse for vedtaket, kan De sette fram krav om å få det. Slike krav må settes fram i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt De mottar begrunnelsen.

Klagens innhold

Klagen skal nevne det vedtak det klages over, og den eller de endringer som ønskes. De bør også nevne Deres begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De har imidlertid adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle vende Dem til det forvaltningsorgan som har sendt denne meldingen. Der kan De også få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten ved klage og om reglene for saksbehandlingen ellers.

Særlige opplysninger:

For ytterligere klageregler, vises til Forvaltningsloven.

Plan/bygg/landbruk

Solvang Byggprosjekt AS
Nydalen Næringspark
2320 Furnes

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 095/062	06/2222 - BVJ		01.02.2008

SVAR - 095/062 BYGGING AV FRITIDSBOLIG, DAGALIÅSEN- SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE

Saken er behandlet som saksnr DS 58/08 etter delegert myndighet fra.

Viser til søknad om endring av byggetillatelsen. Gjelder ny type garasje enn det som var i søknaden. Det er endring av størrelse og plassering på eiendommen. Endringen har vært nabovarslet uten at det er innkommet merknader til endringen.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Hol kommune godkjenner endring av søknaden.

Tidligere plankart og tegninger over garasjen godkjent 31.08.2006 ds.473/06 utgår.

Det vil bli sendt nytt saksbehandlingsgebyr på kr.3310,-

Med vennlig hilsen

Liv Juchelka
Avd. leder

Bjørnar Viktor Johansen
byggesaksbehandler

Vedlegg: Nye tegninger og plankart.

Klagemulighet

Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker fra den dagen vedtaket ble mottatt. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. De må opplyse om hvilket vedtak de klager på, endringene de ønsker, og årsakene til klagen. Klagen må vær underskrevet. De blir også bedt om å opplyse når vedtaket ble mottatt dersom de klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.

Selv om det er mulighet til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det kan søkes om å få utsatt iverksetting til klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Utskriftsdato: 28.08.2026

Privat avløp

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	95	**Bruksnr.**	62	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Gravarhovdvegen 109, 3588 DAGALI								

Godkjent utslippstillatelse Dato: 22.07.2004	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:
Planlagt tømming av anlegget:	Dato:
Mangler / avvik på anlegget er meldt inn av slamtømmer. Merknader:	Dato:
Ligger eiendommen innenfor rensedistrikt:	Ja ☐ Nei ☒
Merknader: Felles avløpsanlegg.	

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.

Teknisk etat

Lauvvang VVA Tjenester
PB 21

3576 HOL

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 095/001	04/01517 - HBE		22.07.2004

MELDING OM DELEGERT VEDTAK – 095/001 FELLES AVLØPSANLEGG, DAGALIÅSEN, DEL 1

Saken er behandlet som saksnr DS 0134/04 etter delegert myndighet fra Teknisk hovedutvalg.

Ansvarlig søker (navn og adresse):		**Tiltakshaver (navn og adresse):**			
Lauvvang VVA Tjenester, PB 21, 3576 HOL		Emil Steira og Gerd Aasberg Dagali, 3580 Geilo			
Eiendom/byggested: Dagaliåsen, Del 1.		**Kommune:** 0620 Hol	**Gbnr.:** 095/001	**Søknad dato:** 13.04.04	**Mottatt dato:** 15.04.04
Tiltak: Utslippstillatelse og Igangsettingstillatelse	**Type utslipp:** Felles avløpsanlegg for 100 PE	**Bygg type:** Fritidsboliger		**Andre opplysninger:** Dimensjonert for høy standard	

UTSLIPPSTILLATELSE - 095/001 UTSLIPP FRA FELLES AVLØPSANLEGG, DAGALIÅSEN.

DET GIS FØLGENDE TILLATELSER:

[X] **Utslippstillatelse**

i medhold av lov om vern mot forurensing og om avfall, § 11 første ledd.

[X] **Igangsettingstillatelse for bygging av separat avløpsanlegg**

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

Tillatelsene er gitt på følgende vilkår:

1. Som ansvarlig søker og prosjekterende m/kontroll godkjennes Lauvvang VVA-tjenester.

2. Som ansvarlig utførende m/kontroll Odd Bergan A/S.

3. Anlegget skal bygges i henhold til søknad.

4. Evt. endringer underveis må avklares med Hol kommune som myndighet før utførelse.

5. Slamavskillere skal tømmes hvert 4. år, jfr. Forskrift fastsatt av kommunestyret i Hol den 13.12.2001. Orientering om slamtømming følger vedlagt.

6. Anlegget skal drives i henhold til driftsinstruks.
   Som driftsansvarlig for anlegget Godkjennes Emil Steira.
   Dersom annen person overtar driftsansvaret skal kommunen underrettes om dette.

7. Funksjonsrapport skal utarbeides hvert fjerde år, og kopi sendes Hol kommune.
   Første gang innen 1. August 2008.

Dette vedtaket kan i h.h.t. Forvaltningslovens §27 påklages. For klageregler vises til vedlagte orientering.

GENERELLE KRAV TIL UTFØRELSE:

1. Denne tillatelsen faller bort dersom ikke arbeidene er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanses i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. §96.

2. Kontroll skal utføres i henhold til "*Forskrift om saksbehandling og kontroll*" kap.V, og sluttkontroll i h.h.t. §30. Kontrollplaner for utførelse må følges opp under arbeidets gang og sendes kommunen etter at arbeidene er avsluttet (ev. kan kontrollerklæring innsendes).
   Bygningsavdelingen skal varsles for å kunne delta på sluttkontrollen.

3. Alle arbeider skal utføres i samsvar med gjeldende lover og regler i forurensningslov, forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg, plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter og denne utslippstillatelsen.

MERKNAD

Søknaden er sendt til uttalelse hos:
Næringsavdelingen., Kommuneoverlegen og Fylkesmannens miljøvernavdeling.
Næringsavdelingen påpeker at en ved plassering av anlegget må ta hensyn til vegen.
Ellers er det ikke kommet nevneverdige bemerkninger.

Ett sett godkjent og stemplet søknad, tegninger, ansvarsretter og kontrollplaner blir sendt til ansvarlig søker. Ansvarlig søker må forestå nødvendig distribusjon til øvrige aktører.

Lykke til med gjennomføring av tiltaket!

Med hilsen

Sølvi H. Valdersnes
Avdelingsleder

Hallgrim Berg
Avdelingsingeniør

Vedlegg: Orientering om slamtømming i Hol kommune (til tiltakshaver).

Kopi til:
Emil Steira og Gerd Aasberg, Dagali, 3580 GEILO
Odd Bergan A/S, , 3629 NORE
Kommunalteknisk avdeling (her)
Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvernavdelingen, Statens Hus, 3045 Drammen
Kommunelegen i Hol, 3576 Hol
Næringsavdelingen. 3576 Hol

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

(Forvaltningsloven §27 tredje og fjerde ledd)

Avsender: **Hol kommune, Teknisk etat, 3576 Hol**
Dato: **22.07.2004**
Klageinstans: **Fylkesmannen i Buskerud**

Denne meldingen gir en orientering om reglene som gjelder hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.

Klagerett

De har rett til å klage over vedtaket.

Hvem kan De klage til

Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Dersom dette organet ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til klageinstansen for avgjørelse.

Fristen til å klage

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut.
Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De oppgi når denne meldingen kom frem.
Dersom klagen blir sendt for sent, er det adgang til å se bort fra den. Om De har særlig grunn til det, kan De likevel søke om å få forlenget klagefristen. De bør da i tilfelle nevne grunnen til forsinkelsen.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De ikke allerede har fått begrunnelse for vedtaket, kan De sette fram krav om å få det. Slike krav må settes fram i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt De mottar begrunnelsen.

Klagens innhold

Klagen skal nevne det vedtak det klages over, og den eller de endringer som ønskes. De bør også nevne Deres begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.
Klagen må undertegnes.

Utsetting av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De har imidlertid adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle vende Dem til det forvaltningsorgan som har sendt denne meldingen. Der kan De også få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten ved klage og om reglene for saksbehandlingen ellers.

Særlige opplysninger:

For ytterligere klageregler, vises til Forvaltningsloven.

Plan/bygg/landbruk

Lauvvang VVA Tjenester
PB 21

3576 HOL

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 095/001	04/1517 - JRA		18.02.2008

FERDIGATTEST - 095/001 FELLES AVLØPSANLEGG, DAGALIÅSEN DEL 1

Saken er behandlet etter delegert myndighet fra Teknisk hovedutvalg med saksnr. 92/08.

Ansvarlig søker (navn og adresse)	**Tiltakshaver (navn og adresse)**	
Lauvvang VVA Tjenester Postboks 21 3576 Hol	Emil Steira og Gerd Aasberg Dagali 3580 Geilo	
Eiendom/ byggested	**Gbnr.**	**Kommune**
Dagaliåsen	095/001	0620 Hol
Tiltak	**Tillatelses datert**	**Saksnr.**
Bygging av felles avløpsanlegg	22.07.2004	DS 134/04

Ferdigattest er gitt med grunnlag i følgende kontrollerklæring jfr. plan- og bygningslovens § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.	
Kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende:	
Dato	Foretak
05.02.2008	Odd Bergan AS
I den framlagte dokumentasjonen blir det bekreftet at alle krav og vilkår i tillatelsen og som ellers følger av gjeldende tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.	

Med vennlig hilsen

Liv Juchelka
Avd. leder

Julia Rauschenbach
avdelingsingeniør

Klagemulighet
Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker fra den dagen vedtaket blir mottatt. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. De må opplyse hvilket vedtak klagen gjelder, endringer de ønsker, og hvilke grunner klagen støtter seg på. Klagen må være underskrevet. De blir også bedt om å opplyse når vedtaket ble mottatt dersom de klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.

Selv om det er mulighet til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det kan søkes om å få utsatt iverksetting til klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

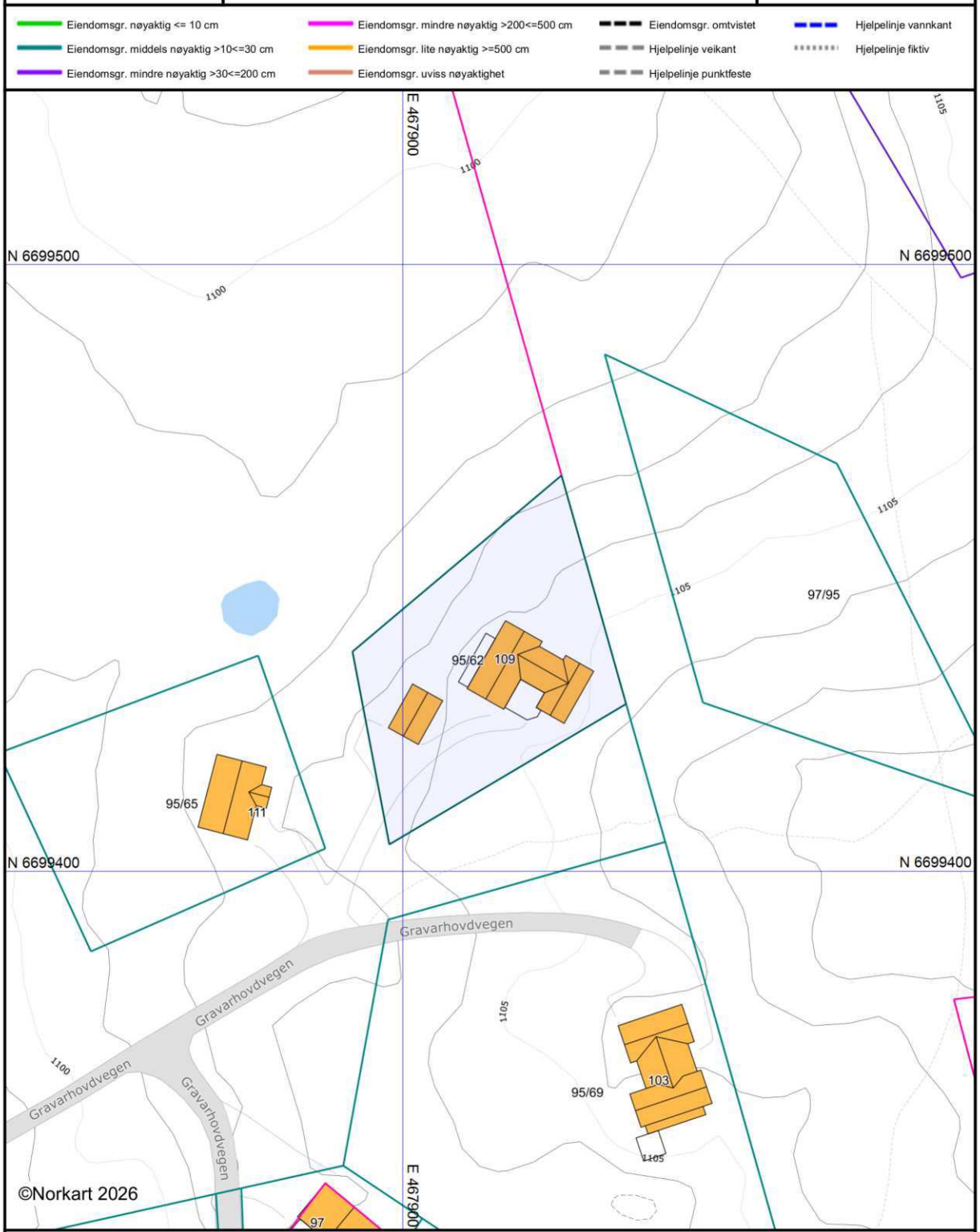
Hol kommune

Grunnkart

Eiendom: 95/62
Adresse: Gravarhovdvegen 109
Dato: 27.08.2026
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.

Utskriftsdato: 27.08.2026

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.**	95	**Bruksnr.**	62	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gravarhovdvegen 109, 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	3 357,99 kr
Feiing	630,99 kr
Renovasjon	3 213,75 kr
Sum	**7 202,73 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt - fritid	0%	1726200 pro	2.00	1/1	0 %	3 452,00 kr	2 301,34 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
Feiing og tilsyn F 8. hvert år	0%	1 stk	399.00	1/1	0 %	399,00 kr	266,00 kr
					Sum	**7 546,00 kr**	**5 030,66 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.

Utskriftsdato: 27.08.2026

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.**	95	**Bruksnr.**	62	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gravarhovdvegen 109, 3588 DAGALI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

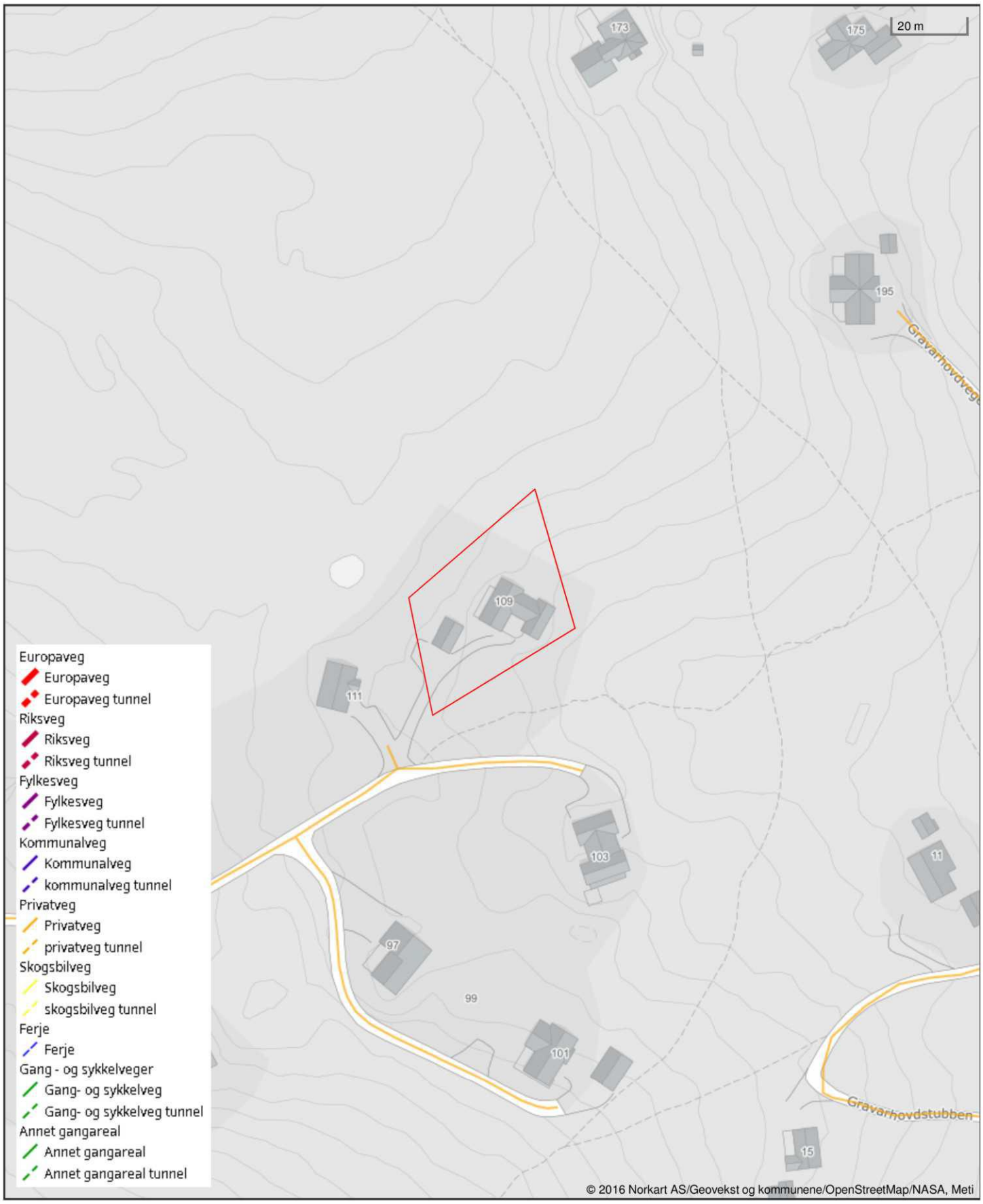
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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.

Utskriftsdato: 27.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 95/62//



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

Postadresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Utskriftsdato: 28.08.2026

Piper og ildsteder, tilsyn

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	95	**Bruksnr.**	62	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Gravarhovdvegen 109, 3588 DAGALI								

Situasjon

Røykvarslere	0 Sammenkolbet, 0 frittstående
Slukkeutstyr	0 slange, 0 pulverapparat, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
0	0	-	-	- Ikke utført	- Ikke utført
Kommentarer:					

Opplysninger om avvik

Objekt	**Avvik**	**Kommentar**	**Registrert**
0	-	-	-

Opplysninger om anmerkninger

Objekt	**Anmerkning**	**Kommentar**	**Registrert**
0	-	-	-

Andre opplysninger

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.

ENERGIATTEST

enova

Energiattest



Adresse	
Gravarhovdvegen 109, 3588 DAGALI	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342598**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **24906787**
Gårdsnummer **95**	Bruksnummer **62**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
172,94

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 109, 3588 Dagali
Gnr. 95, Bnr. 62, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315260170

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.
