PRIVATMEGLEREN

OSESTØLVEGEN 59

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra Hol kommune

Tinglyste dokumenter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Hytte
Osestølvegen 59 , 3593 USTAOSET
HOL kommune
gnr. 52, bnr. 322

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 13.11.2025 **Rapportdato:** 21.11.2025 **Oppdragsnr.:** 12211-2177 **Referansenummer:** AM1129

Autorisert foretak: Sletto Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Geir Sletto

geir@slettotakst.no

412 38 315

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Hytte er oppført ca. år 1942, nytt toalett på toalettrom år 2018, oppgradert kjøkkeninnredning år 2019.

Det er registrert en del avvik på hytte.
Ny eier må regne med diverse kostnader for å lukke avvik og til generelt vedlikehold og oppgraderinger.
Kostnader skyldes i hovedsak at den normale levetiden for enkelte bygningsdeler er gått ut.

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

Hytte - Byggeår: 1942

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i betong med reduksjonsstein.

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med liggende kledning.
Vinduer i trematerialer med doble glass med faste sprosser i ytre ramme.
Ytterdører i trematerial.
Terrassedør i trematerialer med glassfelt.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Tak er tekket med skiferheller.
Takrenne med nedløp ved terrasse.

Terrassegulv i impregnerte trematerialer.
Utvendig betongplattinger.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater: gulvbord i heltre med behandlet overflate, noe gulvbelegg.
Innvendige veggoverflater: trepanel hovedsakelig med malt overflate.
Innvendige himlinger: trepanel hovedsakelig med behandlet overflate.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe i tegl.
Peis med åpen grue i stue.
Parafinkamin i stue, dagtank i gang.

Innvendig trapp i trematerialer til loftetasje, rekkeverk.
Innvendige trefyllingsdører hvorav noe med behandlet overflate.

VÅTROM Gå til side

Bad har fliser på gulv, det er trepanel på vegger og det er trepanel i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusj.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med profilerte fronter, deler av innredning er eldre plassbygd innredning.
Oppvask/kjøkkenbenk og kjøkkenbenk.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kokketopp.
Benkeplater i heltre.
1 stk. overskap.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har 1 toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Åpen el. tavle med skrusikringer, 1 stk. automatsikring.
Noe fast belysning.
Panelovner.

Varmtvannsbereder 120 L, 1970 modell plassert i teknisk kott.
Trykktank 20 L, 2014 modell plassert i teknisk kott.
Vannfilter på forbruksvann.
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Hytte har naturlig ventilasjon ved fysisk åpning av vinduer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

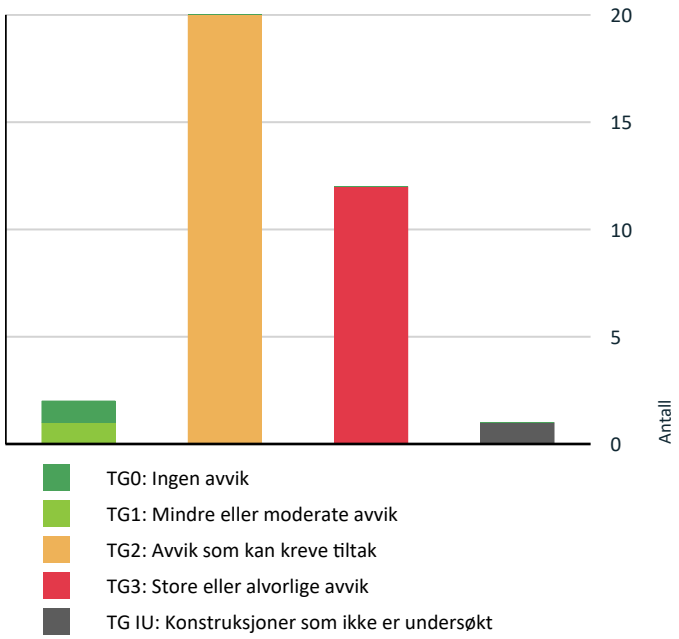
Hytte

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

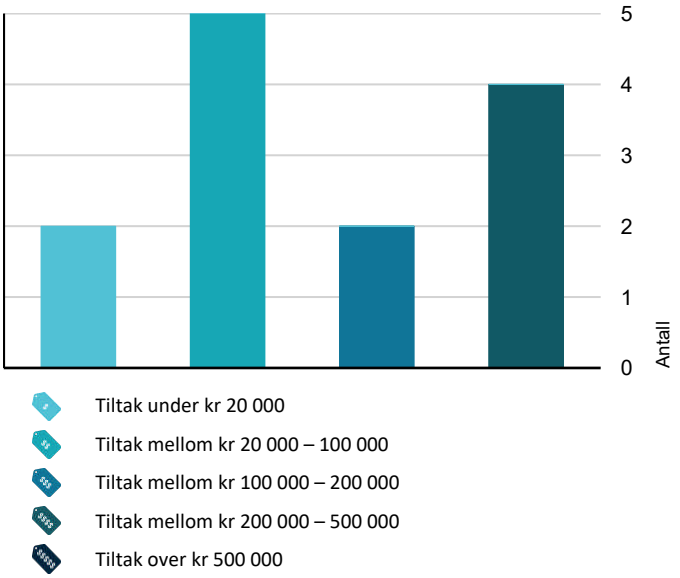
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hytte

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår
1942

Kommentar
Ca. byggeår er basert på opplysninger fra kunde.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med skiferheller. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet snø og glatt taktekking.
Kommentarer:
Det er meget begrenset visuell besiktigelse fra bakkenivå av taktekking under befaring grunnet snø.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er avvik:

Det er større glippe mellom møningspanne og taktekking inntil pipe på tak.
Eier informerer i eiers egenerklæring at noe skiferheller har løsnet i løpet av vinteren men at disse er remontert ved egeninnsats.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tiltak:

Glipper mellom møningspanne og taktekking må utbedres for å hindre fuktinntregning.

Ny eier må regne med ny taktekking og utskifting av undertak i nær fremtid på grunn av takets alder. (dette må ses i sammenheng med avvik gitt på takkonstruksjonen)
Skifertak har lang levetid, men det svakeste punktet i en slik tekking er ofte innfestningen. Festemidlene kan ruste over tid, noe som kan føre til at skiferstein løsner og faller ned fra taket.

Kostnadsestimatet gjelder kun ny taktekking og undertak.
Kostnadsestimatet er usikkert da valg av type taktekking og undertak vil ha vesentlig betydning for de totale kostnadene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenne med nedløp ved terrasse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Takvann må ledes bort fra bygningen for å hindre skader på fundamentet og omkringliggende terreng. Dersom vann ikke dreneres riktig, kan det føre til fuktskader, erosjon, setningsskader og i verste fall inntrenging i kjeller eller grunnmur.
Takstige må monteres slik at den gir trygg og stabil adkomst for feiing.

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med liggende kledning.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er registrert noe råteskader i bunnsvill ved hoveddør og yttervegg mot nord.
Det er ikke tilstrekkelig tettet for mus i nedkant ytterkledning.
Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Ytterkledning har værslitasje og det er sprekker i enkelte kledningsbord.
Det er ikke montert ytterkledning i området hvor rør til nedgravd parafintank kommer opp langs yttervegg.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Bunnsviller med råteskader må skiftes.
Omfanget av råteskader på bunnsviller/yttervegger er usikkert, da det kreves tilstrekkelig avdekking før skadeomfanget kan fastslås.

Utettheter hvor mus kommer inn i konstruksjonen må lokaliseres og tettes. Mus kan forårsake skader på bygningskonstruksjonen og føre til lukt. (det er ukjent om mus har utført skader i konstruksjonen)

Det kan ikke konkluderes om registrerte råteskader skyldes ingen gjennomlufting av ytterkledningen, erfaringsmessig er ikke dette et problem i det aktuelle området.
Ikke tilstrekkelig lufting av ytterkledning kan føre til fukt/kondensskader bak kledning.
Hvis avviket likevel skal lukkes må det etableres tilstrekkelig lufting bak kledning for å sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fremtidige problemer, slik som fuktoppbygging eller råteskader.

Ytterkledning har behov for utvendig vedlikehold i nær fremtid for å hindre fuktskader.
Kledningsbord med sprekker bør byttes for å hindre fuktinntregning da dette over tid vil kunne føre til fukt/råteskader på ytterkledning.

Nedgravd parafintank må fjernes (se under oljetank) og yttervegg i området ved påfyllingsrør må kles med ytterkledning for å beskytte yttervegg mot fuktinntrengning.

Det vil være naturlig å vurdere om hele hytte skal kles opp igjen + ny vindtetting og lufting i forbindelse med utbedring av registrerte råteskader.

Kostnadsestimatet gjelder kun utbedring av registrerte råteskader under befaring og montering av dekkbord i området hvor det ikke er ytterkledning ved påfyllingsør til parafintank da det er dette som gir TG 3.
Kostnadsestimatet er også usikkert da omfanget av råteskader er ukjent før det utføres tilstrekkelig avdekninger. (kostnadsesimatet kan overstige 100 000kr om råteskader er mer omfattende en registrert under befaring)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bilde ved ytterdør hvor det er råteskader i bunnsvill



Bilde av råteskader på bunnsvill mot nord

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke registrert noe lufting av takkonstruksjonen.
Takkonstruksjonen har nedbøyning/skjevheter, spesielt på tak mot nord.
Det er værslitasje på forkantbord og vindskibord.
Forkantbord er ført helt opp under taktekking og det er ikke montert forkanbeslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen kan føre til kondensering i takkonstruksjonen og ising utvendig ved takutstikk, kondens kan føre til fuktskader på tak og ising kan føre til skader på takrenner og taktekking.
Nedbøyning/skjevheter skyldes i hovedsak setningsskader på grunnmurer.
Utbedring av lufting vil være naturlige å utføre når det er tid for utskifting av taktekking.
Utbedring av skjevheter/nedbøyning på tak vil også være naturlig å utbedre i forbindelse med utskifting av taktekking og etablering av lufting men dette må ses i sammenheng med grunnmur/fundamenter.

Forkanbord og vindskibord har behov for overflatebehandling i nær fremtid.

Forkant bord bør senkes slik at det blir glippe mellom forkantbord og taktekking og det bør monteres forkantbordbeslag for å beskytte forkantbord mot fuktpåkjenninger.
Skulle det nå oppstå lekkasjer på taktekking vil vann renne nedover på undertak og dette vil føre til fuktpåkjenninger på forkantbord som igjen vil kunne føre til råteskader over tid.

Kostnadsestimatet gjelder kun etablering av lufting og ikke riv/ny taktekking.
Kostnadsestimatet gjelder også utbedring av skjevheter/nedbøyning av takkonstruksjonen men dette må ses i sammenheng med grunnmur/fundamenter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Vinduer

Vinduer i trematerialer med doble glass med faste sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG gitt ut i fra alder på vinduer.
Enkelte glass er sprukket.
Vinduer har værslitasje utvendig og sprekker i kitt og det er sprekker i maling innvendig i vinduer.
Enkelte vindusrammer henger på karming.
Det er ikke montert vannbrettbeslag over og under vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tid for utskifting av vinduer nærmer seg.
Det anbefales å montere beslag over og under vinduer for å hindre fuktinntrengning som igjen kan føre til fukt og råteskader.
Ut i fra tilstand generelt på vinduer må en regne med utskifting av vinduer i nær fremtid. Eldre vinduer har redusert isolasjonsevne og økt risiko for trekk, varmetap og fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Dører

Ytterdører i trematerial.
Terrassedør i trematerialer med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke benyttet utvendig beslag ved dørstokk på ytterdør fra bod.
Det er ikke montert beslag over ytterdører/terrassedører.
Det er lysgjennomgang mellom dørblad og karming på hoveddør og ytterdør i bod.
Ytterdører og terrassedør har slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å monteres utvendig beslag ved dørstokk på ytterdør fra bod for å hindre fuktinntrengning, det ble ikke registrert symptomer på fuktinntrengning ved befaring.
Det anbefales å montere beslag over ytterdører og terrassedør for å hindre fuktinntrengning, det ble ikke registrert symptomer på fuktinntrengning under befaring.
Det må utføres tiltak for å tette lysgjennomgang mellom dørblad og karm på ytterdører, dette for å unngå trekk.
Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører og terrassedør. Eldre ytterdører/terrassedører kan ha redusert isolasjonsevne og økt risiko for trekk og varmetap.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassegulv i impregnerte trematerialer.
Kommentarer:
Kommentarer:
Terrassegulv er ikke besiktiget grunnet snø.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betongplattinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongplatting ved ytterdør til bod har flyttet seg fra grunnmur grunnet setninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skal avviket lukkes må betongplatting flyttes inntil grunnmur, det må også utføres tilstrekkelig tiltak for å redusere at setninger oppstår igjen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvoverflater: gulvbord i heltre med behandlet overflate, noe gulvbelegg.
Innvendige veggoverflater: trepanel hovedsakelig med malt overflate.
Innvendige himlinger: trepanel hovedsakelig med behandlet overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er overflateslitasje på gulv i hytte.
Det er løst belegg på kjøkken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulv kan slipes og overflatebehandles.
Guvlbelegg på kjøkken må eventuelt skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er generelt skjevheter på gulv i hytte, dette skyldes setninger.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevheter på gulv må ses i sammenheng med grunnmur/fundamenter.
Kostnadsestimat er ikke utarbeidet, da dette vil avhenge av utbedringer på grunnmuren og tilstanden på etasjeskillet i krypkjelleren, som per i dag ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

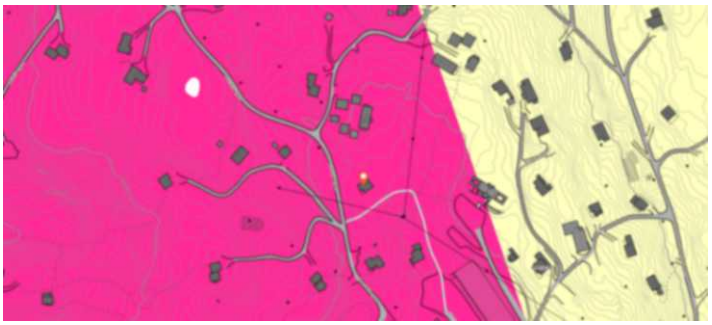
TG 2 Radon

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
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Iflg. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefales det at effektive radontiltak utføres i bygninger med oppholdsrom hvor radonnivåer ligger mellom 100 og 200 Bq/m³.



TG 3 Pipe og ildsted

Pipe i tegl.
Peis med åpen grue i stue.
Parafinkamin i stue, dagtank i gang.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avstand fra innvendig pipeløp til brennbart materiell er under 23 cm.
Det er ikke ubrennbar plate på gulv foran peis med åpen grue.
Alle 4 sider på pipe i loftetasje er ikke synlig.

Parafin er ikke lengre lovlig å benytte som oppvarmingskilde.
Dagtank er defekt iflg. kunde.

Det er sprekker i peis og brannmur.

TG ut i fra alder på pipe over tak.
Pipe over tak har ikke pipehatt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avstand mellom innvendig pipeløp og brennbart materiell må økes, dette for å hindre fare for brann via strålevarme.
Det må etableres en ubrennbar plate på gulvet foran ildstedet for å hindre at glør faller ned og antenner gulv eller brennbart materiale.
Alle 4 sider av pipe i tegl må synliggjøres for inspeksjon av sprekker da sprekker kan føre til innsig av røyk inn i hytte ved bruk av ildsted.

Parafinkamin og dagtank bør fjernes da dette ikke lengre er lovlig å benytte som oppvarmingskilde.

Det må utføres nærmere undersøkelser om sprekker er gjennomgående og nødvendig tiltak vedr. utbedring av sprekker må utføres.

Det anbefales at pipe over tak overflatebehandles eller heltekkes med beslag, da eldre piper kan begynne å trekke vann.
Det må etableres pipehatt over tak for å hindre fukt ned i pipeløp.

Kostnadsestimatet gjelder lukking av avviket vedr. at alle 4 pipevanger ikke er synlige, avstandsøkning mellom pipeløp og brennbart materiell og montering av ubrennbar plate på gulv foran ildsted da det er dette som gir TG 3.
Kostnadsestimatet er usikkert da dette vil være flere løsninger på å utbedre avvikene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser pipe som er kledd inn i loftetasje

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom under kjøkken har betonggulv på terreng, yttervegger er oppført i betong med reduksjonsstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
• Det er avvik:

Det er stående vann i kjeller.
Det er registrert råteskader i etasjeskille mot kjøkken.
Det er større sprekker i yttervegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må utføres tiltak vedr. fuktsikring/drenering for å hindre at vann ikke blir stående i kjeller, vann vil føre til skader på betongvegger og skader på organisk materialer.
Råteskadet etasjeskille må skiftes.
Yttervegger i kjeller bør utbedres.

Kostnadsestimatet gjelder kun utskifting av råteskadet etasjeskille mellom kjeller og kjøkken.
Resterende utbedringskostnader må ses i sammenheng med fuktsikring/drenering og grunnmur/fundamenter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde av råteskadet etasjeskille mellom kjeller og kjøkken.



Bilde av sprekker i yttervegger i kjeller.



Bilde viser vann stående i kjeller.

TG 2 Krypkjeller

Hytte har krypkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er avvik:

Det er begrenset med lufteventiler i grunnmur.
Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det må etableres adkomst som gjør hele krypkjelleren tilgjengelig for inspeksjon, da krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon med tanke på sopp- og råteskader.
Ut fra registrerte skader i kjeller under kjøkkenet kan man ikke utelukke at det også forekommer råteskader i krypkjelleren.
Utilstrekkelig ventilasjon i krypkjelleren kan føre til økt fuktighet og økt risiko for råteskader.

Eventuelle tiltak og utbedringer må vurderes når krypkjeller er tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i trematerialer til loftetasje, rekkeverk.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er overflateslitasje og knirk i trapp.
Trapp er forholdvis bratt og er smal.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skal trapp tilfredsstille dagens krav mellom beboelses rom må den skiftes.
Rekkverk bør heves og håndløper bør monteres for å hindre fallskader.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige trefyllingsdører hvorav noe med behandlet overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje på dører/karminger.
En del dører henger på karming.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører som henger på karming må justeres.
Skal avviket vedr. slitasje på dører lukkes må dører eventuelt skiftes.

TG 2 Andre innvendige forhold

Innvendig generelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert muselort i hytte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utettheter hvor mus kommer inn må lokaliseres og tettes. Mus kan forårsake skader på bygningskonstruksjoner og bidra til sjenerende og illeluktende lukt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad har fliser på gulv, det er trepanel på vegger og det er trepanel i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusj.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er trepanel på vegger i våtsoner.
Det er ved stikktakning mykt trevirke i nedkant vegger i dusjsone.
Det er begrenset fall til sluk og sluk er plassert nært dør, fare for at vann renner mot dør ved dusjing.
Det er registrert sprekker i fuger mellom sokkelfliser og gulvfliser.
Det er ikke registrert noe membran i sluk.
Sluk er ett gammelt støpejernssluk.
Det er utettheter rundt rørgjennomførng i vegg under håndvask.
Det er synlig rørgjennomføring i vegg i dusjsone som kun er ttett med elastisk fugemasse.
Det er ikke ventilasjonsløsning på bad og det er ikke luftespalte i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ut fra registrerte avvik og badets generelle tilstand må badet renoveres i sin helhet for å unngå større lekkasjer og følgeskader. Risikoen for lekkasjer og skader vil øke betydelig dersom bruken av badet endres eller intensiveres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bilde av bad



Bilde viser mykt trevirke i nedkant av trepanel i dusjsone.



Bilde av sluk uten noen tegn til membran

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking tatt i vegg fra toalettrom mot dusjsone på bad.
Ikke registrert fukt i vegg, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.
Selv om det ikke ble registrert noe fukt i nedkant vegg kan det være fuktskader i gulv.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter, deler av innredning er eldre plassbygd innredning.
Oppvask/kjøkkenbenk og kjøkkenbenk.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kokketopp.
Benkeplater i heltre.
1 stk. overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje på den eldste delen av kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldste del av kjøkkeninnredning kan overflate oppusses eller så må den eventuelt byttes.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ikke montert kjøkkenventilator over kokesone.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har 1 toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Ut i fra alder på vannrør i hytte bør en vurdere å skifte vannrør i nær fremtid da lekkasjer på vannrør kan føre til større følgeskader.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke registrert lufterør for avløp over tak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Lufterør for avløp skal i utgangspunktet føres over tak.
Ikke tilstrekkelig lufting kan føre til vakuum i rørene, dårlig avrenning, og sugelyder fra vannlåser – i verste fall at lukt fra avløpet trekker inn i hytte.

TG 2 Ventilasjon

Hytte har naturlig ventilasjon ved fysisk åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen naturlige lufteventiler i yttervegger eller vinduer i hytte.
Lufting kun via fysisk åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ikke tilstrekkelig utskifting av luft innvendig kan føre til dårlig inneklima som igjen kan føre til helseplager.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Trykktank 20 L, 2014 modell plassert i teknisk kott.

TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Vannfilter på forbruksvann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mye grums i vannfilter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannfilter må byttes.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 120 L, 1970 modell plassert i teknisk kott.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 3 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.

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

Åpen el. tavle med skrusikringer, 1 stk. automatsikring.
Noe fast belysning.
Panelovner.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ukjent når el. strøm ble installert i hytte.

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

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

   Det er utført el. arbeider etter det ble installert el. strøm i hytte men når er ukjent.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Kunde svarer: Ja ved bruk av for mye strøm i kjøkken for eksempel oppvaskmaskin og komfyr

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke kursfortegnelse av sikringer.
    El. anlegg har begrenset kapasitet.

    Forventet levetid på elektrisk anlegg er 25-30 år.
    Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av anleggets generelle tilstand og kapasitet samt manglende dokumentasjon på el. anlegget.
    Ny eier må forvente etablering av nytt el. anlegg i hytte grunnet anleggets generelle tilstand og kapasitet.

    Kostnadsestimatet gjelder kun utvidet el. kontroll av godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet og ikke eventuelle utbedringer av el. anlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere i himling, 1 stk. brannslukningsapparat 1991 modell.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Brannslukningsapparatet er over 10 år gammelt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarslere er kun visuelt besiktiget, funksjonstest er ikke utført.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ut i fra byggeår og registrerte avvik under befaring er det ikke noe form for fuktsikring og drenering rundt hytte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert setningskader og skjevheter på grunnmur og det er stående vann i kjeller under hytte.
Dette skyldes ingen eller defekt fuktsikring/drenering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Utskifting av eksisterende masser med drenerende masser rundt hytta, kombinert med etablering av et effektivt dreneringssystem og futksikring, vil bidra til å lede overflatevann bort fra hytte. Dette tiltaket vil redusere vannansamlinger i grunnen og dermed også risikoen for telehiv og bevegelser i bygningskonstruksjonen mellom sommer- og vintersesong. Det vil også begrense fuktinnsig i kjeller og krypkjeller. Bedre drenering/fuktsikring vil sikre en mer stabil grunn og bidra til å bevare hyttas konstruksjon og levetid.
Dette må ses i sammenheng med rom under terreng, krypkjeller og grunnmur/fundamenter.

Det presiseres at kostnadsestimatet er usikkert, og det anbefales derfor at det innhentes konkrete pristilbud fra fagkyndige før arbeidet igangsettes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bilde av vann stående i kjeller.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong med reduksjonsstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det er sprekker og setningsskader på grunnmur, største skjevheter/setninger er på grunnmur mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå en fullstendig og varig utbedring må terrenget under hytten masseutskiftes og isoleres, og det må etableres nye grunnmurer rundt hele hytte. Det er vanskelig å konkludere om grunnmuren må skiftes i sin helhet, eller om det er tilstrekkelig å skifte ut kun de delene som har de mest omfattende setningsskadene.
Dette må ses i sammenheng med fuktsikring/drenering.

Det presiseres at kostnadsestimatet er usikkert, da dette vil være avhengig av om grunnmur skiftes i sin helhet eller kun delvis.
Det anbefales at det utføres nærmere undersøkelser av nødvendige tiltak og innhenting av pristilbud på nødvendige utbedringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bilde av grunnmur mot nord med de største setningsskader.

TG 2 Terrengforhold

Hytte ligger i skrånet terreng, planert terreng rundt hytte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Iflg. NVE sitt aktsomhetskart ligger eiendommen i flomutsatt område.
Det er fuktig terreng rundt hytte og det er bekk på 3 sider av eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at terrenget rundt hytten justeres med tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, for å hindre at overflatevann samler seg inntil bygget.
Terrengjustering vil være naturlig å utføre i forbindelse med ny fuktsikring/drenering.

Da eiendommen ligger i flomutsatt område kan dette føre til at det må utarbeides en flomfareutredning om det skal utføres utbygging på eiendommen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Foreta kontroll av brønnvann.
• Vannkvalitet må dokumenteres

TG 3 Oljetank

Det er utvendig nedgravd parafintank av ukjent type/materiell.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at den nedgravde parafintanken er tilstrekkelig sanert.
Kunde opplyser i eiers egenerklæring om at det er parafin på nedgravd parafintank.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes at parafintank tømmes og saneres i henhold til Hol kommunes krav til sanering av parafintanker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



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

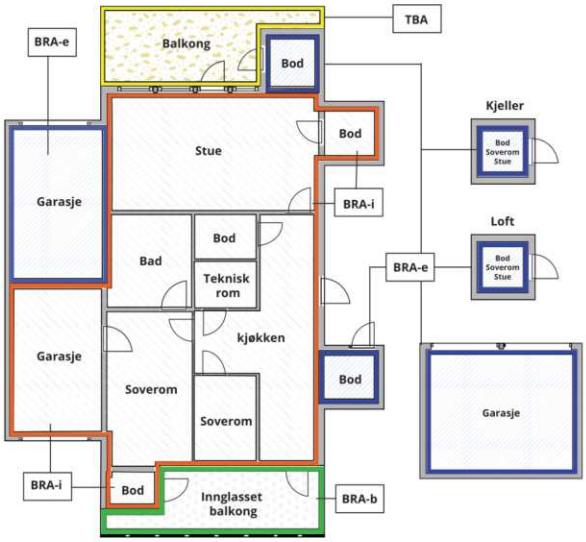
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	68			68			68
Loftetasje	22			22		19	41
SUM	**90**					**19**	**109**
SUM BRA	**90**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/spisestue m/trappeløp, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom, bod, teknisk kott, gang, vindfang		
Loftetasje	2 soverom, gang m/trappeløp		

Kommentar

Gulvareal loftetasje: 41 m2
Deler av loftetasje har ikke målbart areal grunnet lav romhøyde/skråhimlinger.

12 m2 terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i loftsetasje er for små til at de er godkjent til rømningsvei.
Romhøyde i nordre del av hytte er målt til 202-212 cm.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Hytte	86	4

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Geir Sletto	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	52	322		0	1233.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Osestølvegen 59

Hjemmelshaver
Ødegaard Bjarne

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.
Etablert borevann år 2015 iflg. kunde.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er naturtomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	12.11.2025		Fremvist		Nei
Info fra eier	03.11.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.11.2025		Gjennomgått		Nei

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AM1129

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Herleiksplass & Partnere

Oppdragsnr.
315251221

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cathrine Petersen	Anette Ødegaard

Gateadresse
Osestølvegen 59

Poststed	Postnr
USTAOSET	3593

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 6197239

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eldre bad Sprekker i fuger og i silikon mot panel på vegg

Document reference: 315251221

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Boligen er overtatt ved arv i juni 2018. Vi har ikke oversikt over eller kunnskap om arbeid som før vår eiertid eventuelt er gjort og hvem som har utført arbeid. Fils på flis er utført ved egeninnsats ca 2015 samt silikon mot panel Vi antar varmekabler og støp av badegulv er gjort ved egeninnsats på 90tallet Nytt toalett 2019 montert av rørlegger Geilo Rørservice
Arbeid utført av	Geilo Rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Feil på avløp ble oppdaget som følge av borring til ny brønn ble utbedret av entreprenør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Om det er drenering er usikkert kommer vann inn i kjellerrom under kjøkken Kjellerrom har ikke vært i bruk

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eldre værslitt kledning, vindskier og tak eldre pipe sprekker i grunnmur Beslag på tak er skjev Noen skifer har løsnet ila vinter og lagt på plass ved egeninnsats Noen vindskier er skiftet ved egeninnsats

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eldre pipe i murstein hvor noe puss mangler Sprekk i peismur

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sprekker i grunnmur flere steder Sprekk i peismur Sprekk mur kjøkken Eldre gulv i stue soverom 1 etg med sprekker samt skjevheter Gulv i soverom ved kjøkken har sprekker og skjevheter Sprekker i gulv 2 etg gang og på begge soverom Knirk i trapp til 2 etg Sprekker/glippe ytterdør bod samt inngangsdør Skjevheter i gulv i inngangsparti gang og toalett Kjøkkengulv har eldre gulvbelegg med løs skøt ved dør til stue Eldre vinduer og noen er i dårlig forfatning og sprekk i noen glass

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 315251221

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ved egeninnsats lagt på plass løse skifer på tak samt byttet noen vindskier

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er utbyggingsplaner på Ustaoset og søkt om omregulering av gårdsbruket til bebyggelse øst for eiendommen. For status må Hol kommune kontaktes. Eiendommen er ikke nabovarslet men sendte inn merknad i høringsrunde. Merknad gjaldt manglene nabovarsel men ble avvist.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eiendommen er overtatt ved arv i juni 2018. Parafintank inn er defekt og parafin inne fylles manuelt. Nedgravd parafintank med parafin som ble fylt opp før tank inne ble defekt Eldre El anlegg og sikringer Eldre panelovner Ny kurs er lagt opp av elektriker til panelovn stue for «ring hytten varm», usikkert når det var før vår eiertid Sikring går dersom komfyr/stekeovn varmt vann og oppvaskmaskin går samtidig Eldre vannrør i hytten som ligger på vegg fra teknisk rom/skap under seng soverom ved kjøkken og under vindu i kjøkken til vask og oppvaskmaskin. Vi har opplevd at rør har frosset ved sterk kulde. I teknisk rom/skap er det montert «frostvakt» samt varmekabel i inntaksrør vann, som står på om vinteren . På vinter er det lukket av til i rom med vannrør og varme på.

Document reference: 315251221

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 315251221

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Ødegaard Petersen	810c018096a0133f3518133 52c3dc22d8179db82	21.11.2025 10:16:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Ødegaard	7f2aa7a7cf74898d8e325e 3c91921c639fc50a32	21.11.2025 10:35:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 315251221

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	52
Bruksnummer:	322

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.11.2025 kl. 08:54
Produsert av:	Gunnar Ellefskås
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:	VOLLTUN
Etableringsdato:	06.11.1942
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 52 / 322	1 233,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	070146	ØDEGAARD BJARNE			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	070146	ØDEGAARD BJARNE			

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6707698	447163		1 233,9 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 - 52/322 Omnummerert fra: 3044 - 52/322			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3044 - 52/322 0620 - 52/322		
Kartforretning	09.08.1996			AK	
Kartforretning	M 25/95	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	0620 - 52/322	0	
Skylddeling	06.11.1942				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 52/1	0	
		Mottaker	0620 - 52/322	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	04.02.2014			0620lik	04.02.2014
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 52/89	0	
		Berørt	0620 - 52/96	0	
		Berørt	0620 - 52/161	0	
		Berørt	0620 - 52/176	0	
		Berørt	0620 - 52/322	0	
		Berørt	0620 - 52/364	0	
		Berørt	0620 - 52/557	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	22.05.2013			0620lik	22.05.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 52/67	0	
		Berørt	0620 - 52/70	0	
		Berørt	0620 - 52/89	0	
		Berørt	0620 - 52/132	0	
		Berørt	0620 - 52/161	0	
		Berørt	0620 - 52/322	0	
		Berørt	0620 - 52/364	0	
		Berørt	0620 - 52/557	0	

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	15.03.2013			0620lik	15.03.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 52/161	0	
		Berørt	0620 - 52/322	0	
		Berørt	0620 - 52/364	0	
		Berørt	0620 - 52/557	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Osestølvegen	1096	59			Grunnkrets	0211 Fjellet	Nei
						Stemmekrets:	7 Geilo	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080403 Geilo	
				6707691	447154	Postnr.område:	3593 USTAOSET	
						Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

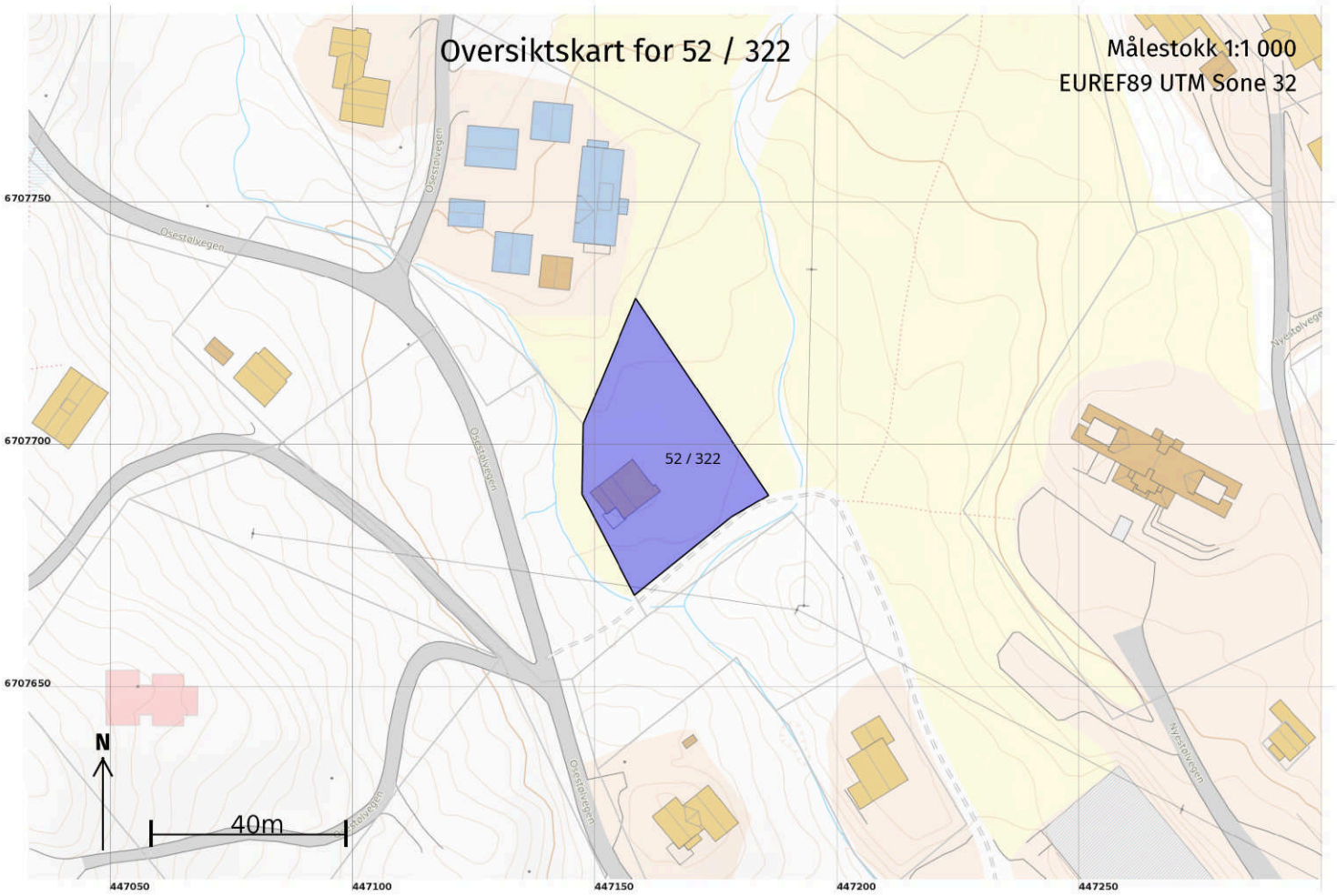
Bygningsnr:	160 086 955	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	104	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6707693 Øst: 447157	Bruksareal totalt:	104	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

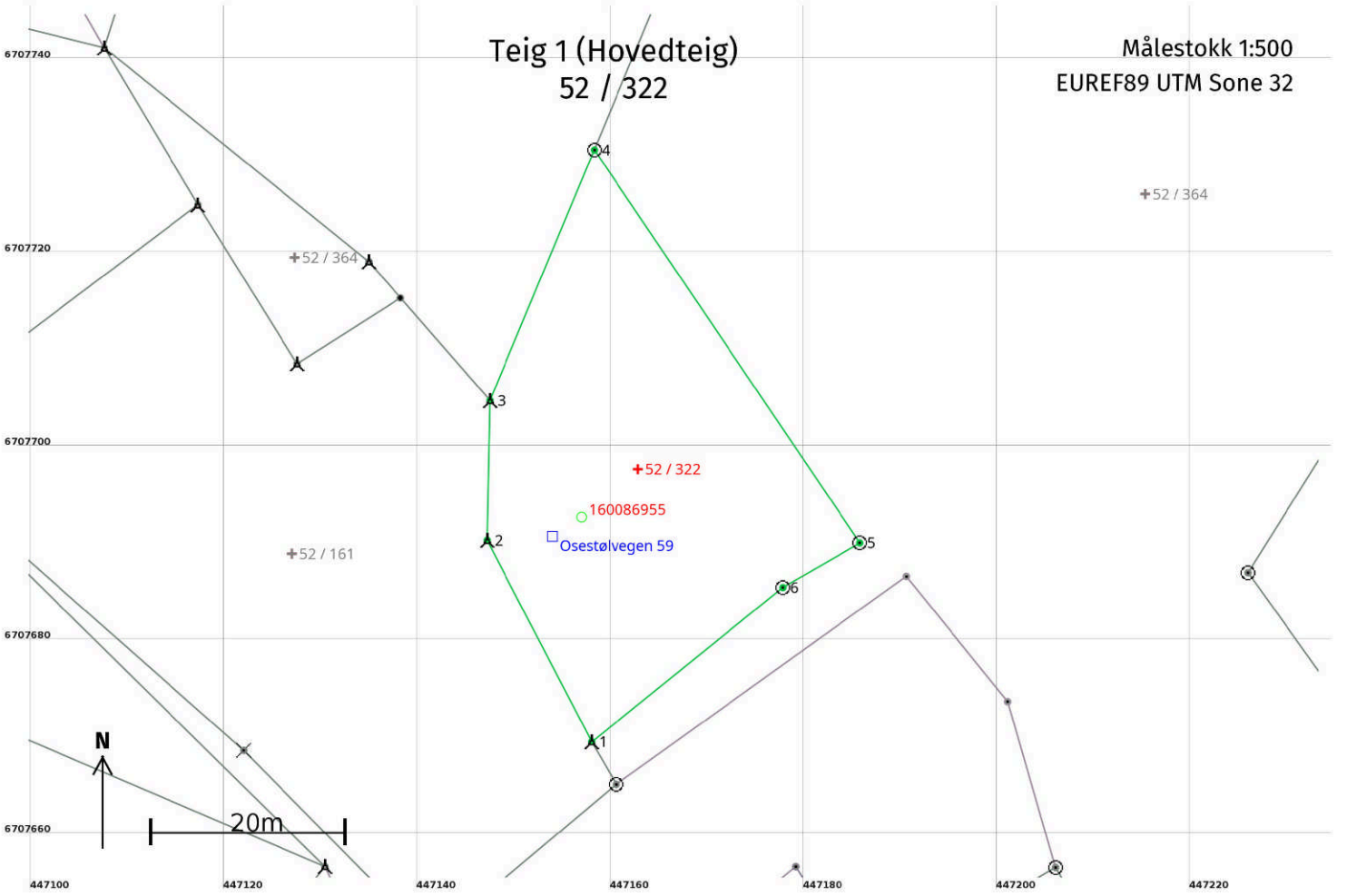
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	31	31	0	0	0
H01	0	0	73	73	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1096 Osestølvegen 59	H0101	Fritidsbolig	104	0		0	0	52/322


Oversiktskart for 52 / 322
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
52 / 322
N
40m
6707750
6707700
6707650
447050
447100
447150
447200
447250
Osestølvegen
Nyestølvegen


Teig 1 (Hovedteig)
52 / 322
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6707740
6707720
6707700
6707680
6707660
447100
447120
447140
447160
447180
447200
447220
+52 / 364
+52 / 364
+52 / 322
+52 / 161
160086955
Osestølvegen 59
1
2
3
4
5
6
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 233,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6707698 **Øst:** 447163

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6707669,80	447158,06	Jordfast stein 23,44	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6707690,60	447147,25	Jordfast stein 14,43	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6707705,03	447147,54	Jordfast stein 28,02	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	6707730,89	447158,34	Jord 48,99	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
5	6707690,32	447185,80	Jord 9,19	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
6	6707685,72	447177,84	Jord 25,39	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Utskriftsdato: 10.11.2025

Notat

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	322	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Osestølvegen 59, 3593 USTAOSET								

Merknader: Eiendommen er ikke seksjonert.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

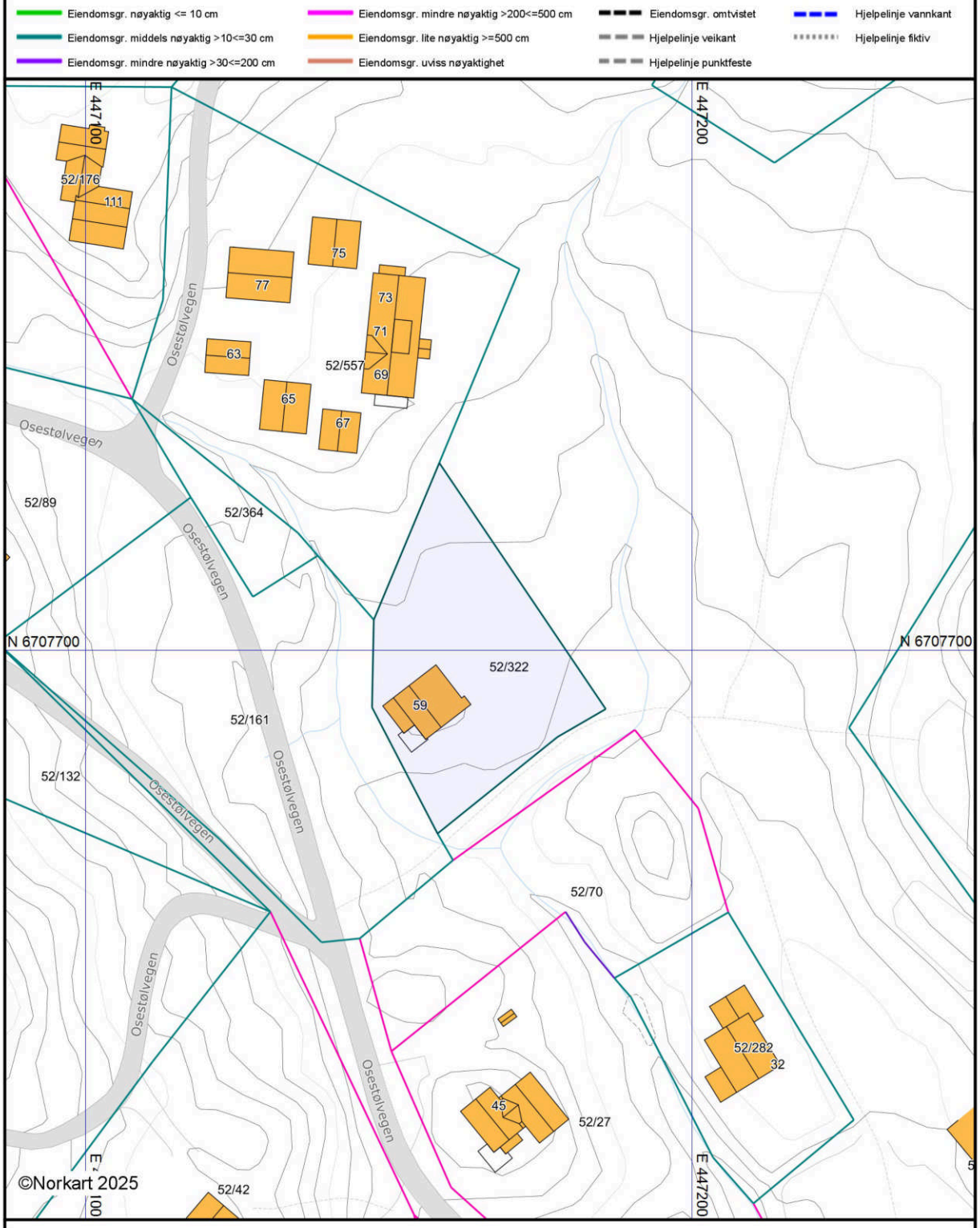
Hol kommune

Grunnkart

Eiendom: 52/322
Adresse: Osestølvegen 59
Dato: 10.11.2025
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.

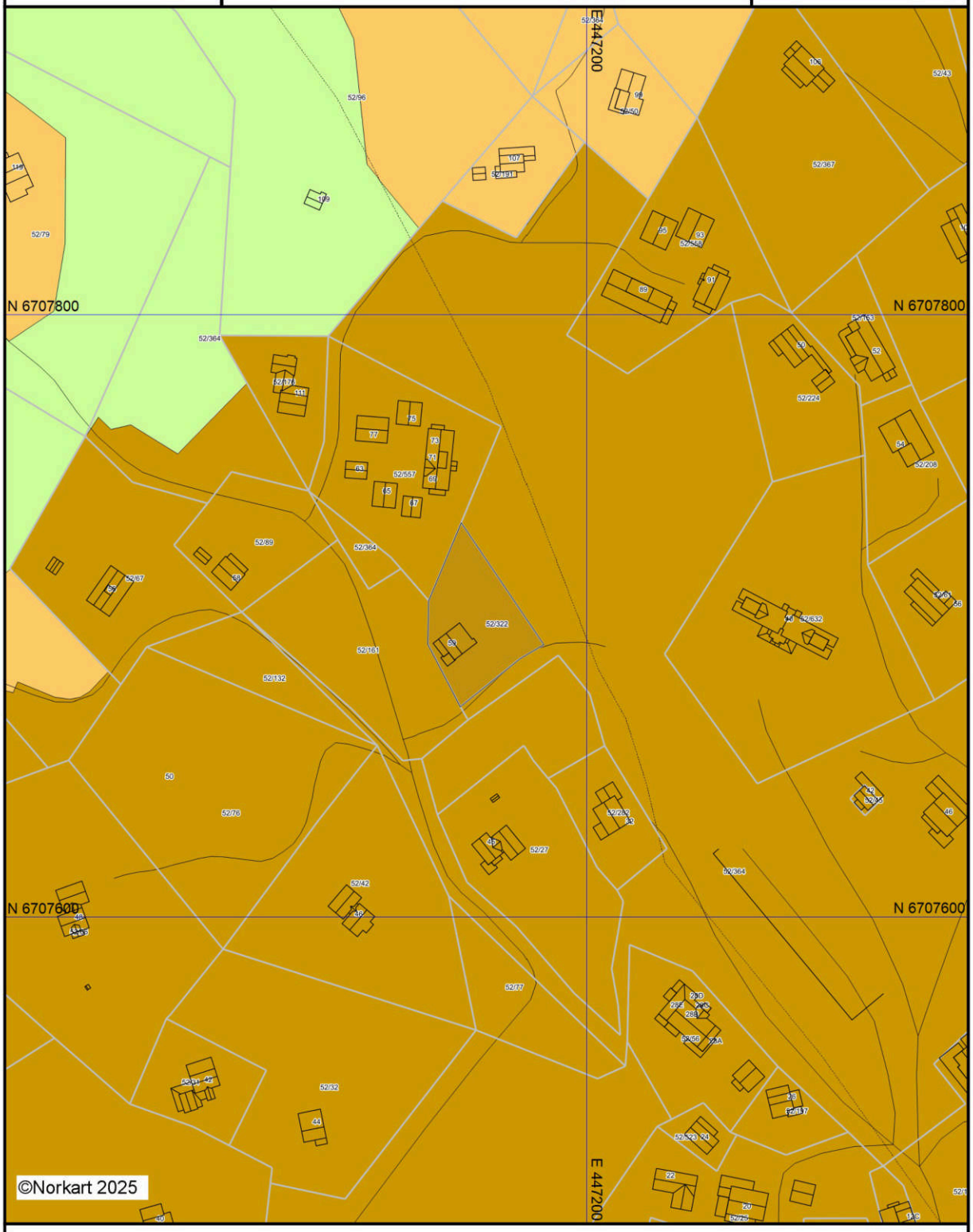
Hol kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/322
Adresse: Osestølvegen 59
Utskriftsdato: 10.11.2025
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 - nåværende

Sentrumsformål - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Samleveg - nåværende

Adkomstveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - framtidig

Turveg/turdrag - nåværende

Jernbane - nåværende

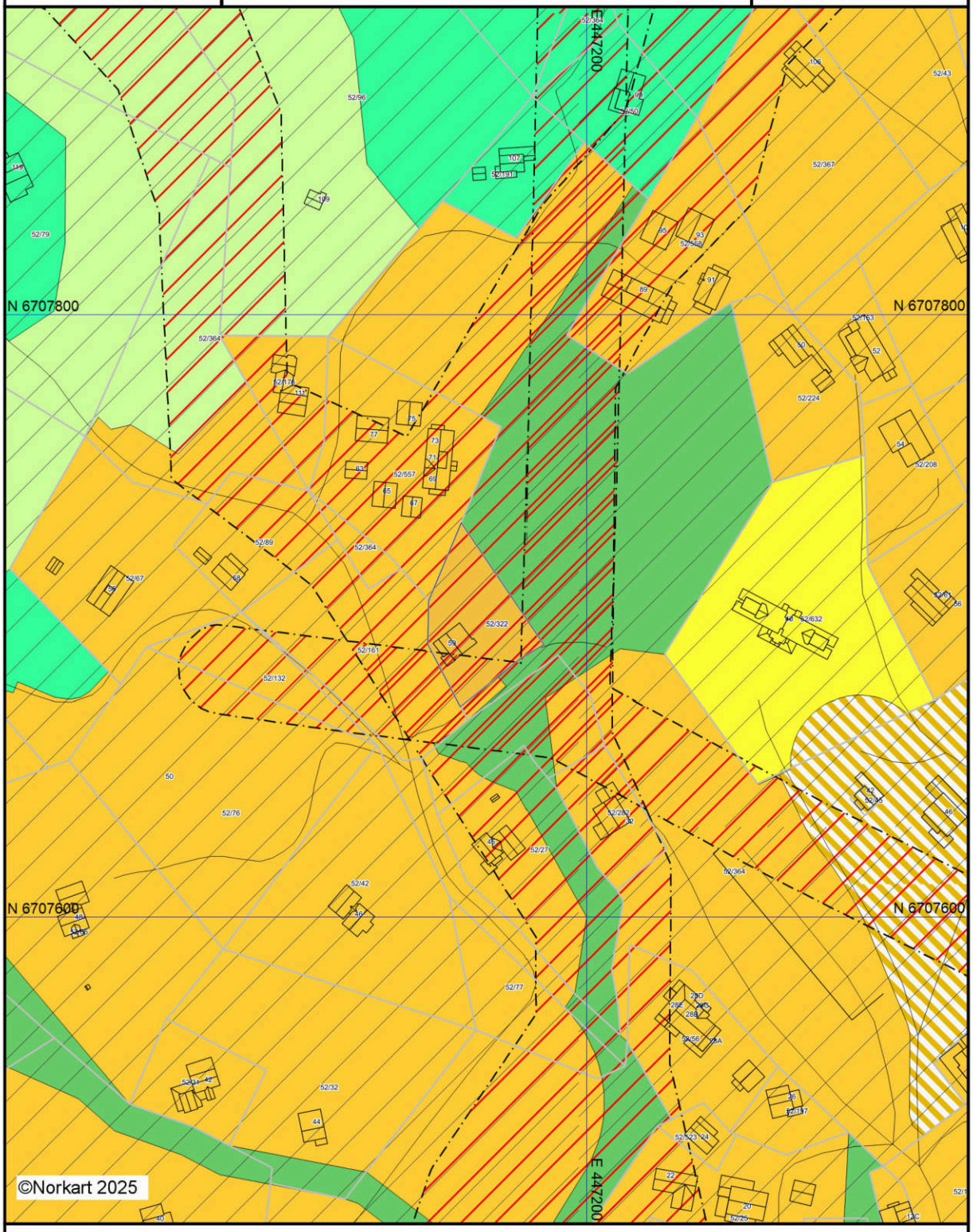
Hol kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 52/322
Adresse: Osestølvegen 59
Utskriftsdato: 10.11.2025
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

- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Friområde - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR - areal - nåværende
- LNFR - areal ,Spredt fritidsbebyggelse - fremti

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter andre lover - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Jernbane - nåværende

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2014 - 2025
Bestemmelser og retningslinjer





HOL KOMMUNE

Samfunnsutviklingsavdelingen v/ kommuneplanlegger Knut Baklid

Vedtatt i Hol kommunestyre 27.08.2014

KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR HOL 2014-2025

UTFYLLENDE PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Tekst i ramme er juridisk bindende bestemmelser etter § 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11 i plan- og bygningsloven. Tekst som ikke er rammet inn er retningslinjer. Disse vil bli vektlagt ved behandling av enkeltsaker.

PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter hele Hol kommune unntatt Geiloområdet, som er omfattet av en egen kommunedelplan.

PLANKARTET

Plankartet er i målestokk 1:75.000. Utsnitt fra div. områder/grender er på baksida av plankartet i M1:25000.

1.0 GENERELLE BESTEMMELSER (§ 11-9)

1.1 Plankrav etter § 11-9 nr.1

I område for bygninger og anlegg, samt LNF-områder hvor det er åpna for spredt utbygging av fritidsboliger, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan (områdeplan eller detaljplan).
Plankravet gjelder a) oppføring, tilbygging, påbygging, d) bruksendring, k) vesentlig terrenginngrep, l) anlegg av veg, parkeringsplass og m) deling av eiendom.

Kommunedelplan for Geilo skal fortsatt gjelde, og er på plankartet vist som ufarga område uten rettsvirkning. Arealbruk godkjent i områdeplaner for Ustaoset og Holsåsen skal gjelde. Kommunedelplan for Seterdalen oppheves. Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner skal gjelde uendra etter at kommuneplanen er vedtatt. Jf. planarkiv for Hol kommune.

1.2 Unntak fra plankrav §§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2.

a) I byggeområder uten reguleringsplan kan oppføring av anneks/uthus/garasje, mindre tiltak på eksisterende bygninger (pbl. § 20-3 a og c), utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, samt VA-anlegg, godkjennes uten plankrav, forutsatt at det ikke er i konflikt med kriteriene i pkt. 1.2.e og 2.1.

b) I LNF-områder for spredt boligbebyggelse kan oppføring av husgrupper på inntil 3 bolighus godkjennes uten plankrav, forutsatt at det ikke er i konflikt med bestemmelsene for boliger pkt. 2.2. og kriteriene i pkt. 3.
Utvidelse av eksisterende boliger, garasjer, redskapshus o.l., samt oppføring av våningshus, kårbolig og driftsbygninger på gårdsbruk unntas fra plankrav på samme vilkår.

c) I LNF-områder for spredt næringsbebyggelse kan oppføring, utvidelse og tilbygg på bygninger/ anlegg for næringsvirksomhet godkjennes uten plankrav- forutsatt at det ikke er i konflikt med bestemmelser i pkt. 3.5.

d). I LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse kan utvidelse og tilbygg på eksisterende fritidsbebyggelse godkjennes uten plankrav. Bestemmelsene for fritidsbebyggelse i pkt. 1.2.e og 2.1 skal gjelde.

e) Eksisterende byggeområder uten plan:
På fradelte og ubebygde enkelteiendommer kan utbygging tillates etter byggesøknad, når utbyggingen:

- Ikke skjer på dyrka mark eller stølsvoll
- Ikke fører til ny avkjøring til riksveg eller fylkesveg, og tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel er innhenta fra vegstyremakten.
- Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller grønnkorridorer.
- Ikke nærmere vassdrag enn 50/100 meter, jf. pkt. 1.7 nedafor.
- Ha en plassering og utforming som ikke skjemmer landskapet.
- Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinteresser, sårbare områder i snaufjell eller områder som er viktige for naturmangfold.
- Ikke overskrider tillatt bebygd areal (BYA), jf. pkt. 2.1 b nedenfor.
- Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning.
- Støyforhold skal tilfredsstille krav i T-1442/2012.

1.3 Utbyggingsrekkefølge etter § 11-9 nr. 4

Arbeid og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1første avsnitt bokstav a, b, d, k, l og m kan ikke igangsettes før det er etablert:

- Tekniske anlegg for vannforsyning, avløp, renovasjon og el./tele.
- Adkomst og parkering

1.4 Risiko og sårbarhet § 11-8 a

Alle nye byggeområder skal i reguleringsplanen og byggesak vurderes i forhold til rasfare (snø- og jordras), flomfare og radonbelastning. Dette skal utredes og ivaretas i plankart og bestemmelser. Jf. Kommunens «Farekart -Hensynsoner skred og ras». Innen fareområde for 200 års flom er det ikke tillatt med tiltak etter pbl. § 20-1 a, d, k, l og m med mindre det blir utført tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres i tråd med NVE sine retningslinjer.

1.5 Bygninger med støyfølsom bruk og støyende virksomhet etter § 11-9 nr. 6.

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 "Støy i arealplanlegging" skal legges til grunn ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsaker som gjelder oppføring av bygninger med støyfølsom bruk eller etablering av ny støyende virksomhet. Tilsvarende gjelder for vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet.

1.6 Vannflater i vann og vassdrag § 11-11 nr. 3.

Det tillates ikke inngrep i vann og vassdrag som reduserer vannets verdi for naturmangfold og utøvelsen av friluftsliv.

1.7 Byggeforbud langs vassdrag etter § 11-9 nr.5 og § 11-11 nr. 5.

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan (område- eller detaljplan), er det byggeforbud nærmere enn 100 m fra større vann og vassdrag i LNF-områder og langs verna vann og vassdrag. I byggeområder og langs mindre tjern, dammer og bekker med helårs vassføring i LNF-områder, som vises på N50-kart (M 1:50.000), er byggegrensa 50 m.

Byggeforbudet gjelder for alle bygge- og anleggstiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 nr. a, d, j, k, l og m, samt for masseuttak knytta til landbruk, før arbeidet er i samsvar med reguleringsplan. Det er unntak for driftsbygninger i landbruket og VA-anlegg. Langs vann og vassdrag måles byggegrensa i horisontalplanet fra elvekant eller strandlinje ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Utenomhusplan som viser allmenhetens tilgang til strandsonen skal følge søknad om tiltak. D et er videre et krav at utbygging på disse bygninger/ anlegg ikke skal komme i konflikt med viktige landbruksområder, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde eller viktige frilufts-/ ferdselsområder. Dette skal dokumenteres.

1.8 Bruk av utbyggingsavtaler § 11-9 nr.2

Ei utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Kommunen kan bruke utbyggingsavtaler som verktøy i forbindelse med utbyggingsprosjekter i hele kommunen.
Avtalene kan gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak.

Rammer for bruk av utbyggingsavtaler er gitt i kommunestyrevedtak av 31.08.2006, k.sak 71/06. Utbyggingsavtaler etter PBL kapittel 17 vil kunne omfatte:

- Teknisk og grønn infrastruktur – herunder veg, vann og avløp, gang- og sykkelveger, friområder, leikeplasser og grøntstruktur.
- Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming – herunder fordeling av boligtyper, størrelse på leiligheter og sikring av minstestørrelse.
- Krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan – som krav til livsløpsstandard, universell utforming, kvalitet, energieffektivitet.
- Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak, blant annet: Spesielle infrastrukturtiltak (for eksempel eksterne veganlegg, vann- og avløpsanlegg, belysning og skilt, turveger, skiløyper/skibruer, trafikksikkerhetstiltak m.v.), spesielle miljø- og kulturtiltak (for eksempel støyskjermer, håndtering av forurensa grunn, bruk av alternative energikilder m.v.), organisatoriske tiltak (for eksempel etablering av velforeninger, organisering av privat drift og vedlikehold), utbyggingstakt, utbyggingsrekkefølge, kommunal overtagelse av grunn.

1.9 Krav til parkeringsareal § 11-9 nr 5

Ny fritidsbolig skal ha biloppstillingsplass for 2 biler på egen eiendom.
Følgende parkeringskrav gjelder for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse. Areal som er oppgitt, gjelder for samla areal på eiendommen:

Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse :	m^2 BYA :	Parkeringskrav :
Utvidelse opp til	90 m^2	1 parkeringsplass
Utvidelse over	90 m^2	2 parkeringsplasser

Unntak: - Tilbygg på inntil 15 m^2 til bruk som bod, inngangsparti, do/bad og liknande - uten økt overnattingskapasitet, utløser ikke krav til parkeringsplasser.
- Dersom det ikke er mulig å opparbeide parkeringsplasser for bil på egen grunn, kan kommunen godkjenne tinglyst privatrettslig avtale om rett til parkering på annen manns grunn i nærheten. Det skal være trygge gangforhold langs vegen, fortrinnsvis på samme side av vegen, evt. skal det være trygge krysningsforhold. Avstandskrav og beliggenhet vurderes i hvert enkelt tilfelle ut frå stedets egenart. Det forutsettes at etablering av nye parkeringsplasser innafor veglovens byggegrenser langs riksveg og fylkesveg skal godkjennes av Statens Vegvesen

1.10 Frikjøp av parkeringsplasser § 11- 9 nr 5

For å løse parkeringsmangel i tidligere utbygde hyttefelt kan kommunen samtykke i at det, i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller felles areal, blir innbetalt et beløp pr. manglende parkeringsplass til kommunen for bygging av parkeringsplasser/-anlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller. De innbetalte midlene skal brukes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser.

1.11 Avkjørsler på riks- og fylkesveger § 11-10 nr 4

Før godkjenning av planer og fortetting av områder med trafikk ut på riksveg/fylkesveg skal avkjørsler være godkjent av vegmyndighetene. Dette gjelder også tillatelse til utvida/endra bruk av eksisterende avkjørsel.
Langs Rv.7, Fv.40 og Fv.50 skal evt. nye boligtomter i LNF-områder for spredt boligbebyggelse kunne godkjennes uten avkjørselsplan under forutsetning av at ny boligbebyggelse knyttes opp mot eksisterende godkjente avkjørsler.
For avkjørsler og byggegrenser langs Rv.7, Fv.40 og Fv.50 vises det for øvrig til «Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud del II, konkretisering av riksvegnettet».

1.12 Krav til påkobling av fritidsbygg til offentlig eller privat VA-nett (§ 11-9 nr. 3)

Fritidsbygg/hytter kan kreves tilkobla offentlig eller privat VA-nett når byggetomtene ligger langsmed tomta/ ledningsnettet går over tomta, eller at ledningsnettet ligger i rimelig nær avstand til hyttetomta/ bygget. Jf. PBL § 27-1, 27-2 og 27-3.

1.13 Jordloven

Innenfor arealformål avsatt til Idrettsanlegg (alpinanlegg), Fritids- og turistformål og LNF-områder for spredt bolig-, spredt fritids- og spredt næringsbebyggelse gjelder jordlovens § 9 (omdisponering) og § 12 (deling).

1.14 Krav til universell utforming (§11-9 nr.5)
Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved detaljplanlegging av byggeområder.

1.15 Grønnstruktur/ Turdrag (§ 11-9 nr.8)
Inntegnede grøntarealer i områder for fritidsbebyggelse markerer ikke detaljerte arealer. Ved regulering av områder for fritidsbebyggelse skal det sikres grønne forbindelser og gode stier og løypenett gjennom utbyggingsområdet. Dette skal fremkomme i endelige reguleringsplaner.

Retningslinje for flomvurdering

Det er ikke tillatt med etablering av nye bygninger, som for eksempel. boliger, fritidshus, landbruksbygninger, industri-/nærings-/kontorbygg og skole langs vatn og vassdrag lavere enn nivået på en 200 års flom, med mindre det det blir utført tiltak som sikrer nye bygninger mot flom. Jf. pbl. §28-1. Det samme gjelder ved fornying og/eller re-etablering av disse bygningene. Vurderingene og dokumentasjon skal utføres av sakkyndige og være i tråd med NVE's retningslinje nr. 2/2011: Planlegging og utbygging i fareområde langs vassdrag. Retningslinjene er tilgengelige på www.nve.no.

Retningslinje for verna vassdrag

I Hol kommune er Numedalslågen, fra Hardangervidda gjennom Seterdalen og Dagali, varig verna vassdrag. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, gitt ved kongelig resolusjon av 10.november 1994, gjelder der. Kommunen skal legge retningslinjene til grunn ved behandling av enkeltsaker og planer etter plan- og bygningsloven. Hensynssonen gjelder 100 meter til hver side for hovedvannstrengen til det verna vassdraget. Innafor hensynssonen gjelder byggeforbudssone på 100 meter.

Retningslinje vedr. byggeforbud langs vassdrag

Utvidelse av eksisterende boliger, næringsbygg, fritidsbebyggelse kan tillates hvis allmenhetens tilgang til strandsonen ikke blir redusert., jf. § 11-11 nr.5.

Bygge- og inngrepsforbud langs jernbane

Det er forbudt å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan.

Utbyggingsavtaler

Kommunestyret har den 31.08.2006, K..sak 71/06, vedtatt å bruke utbyggingsavtaler som verktøy i forbindelse med utbyggingsprosjekter i hele kommunen. For opplysninger om forventninger til innhold, kostnadsfordeling og prosess vises det til saksfremlegget som kan fås fra kommunen.

Energiforsyning.

Tiltakshavere for nye næringsbygninger, utleiebygninger med mer enn 10 enheter og utbyggere av nye boligfelter skal utrede energireduserende løsninger, alternative energikilder og vannbåren varme før det blir gitt byggetillatelse. I nye boliger og hytter skal det være minst to oppvarmingssystem der minst et skal være basert på biobrensel eller geovarme. Installering av oljekjel i nybygg eller utskifting av gamle oljekjeler med nye er ikke tillatt.

Utforming og plassering av bygninger

Ved utforming og plassering av bygninger skal det i størst mulig grad tas hensyn til kulturlandskapet.. Mønehøyde, takvinkel, form og materialbruk tilpasses nærliggende bygninger. Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengs nivå.

Universell utforming

Universell utforming skal være et gjennomgående hensyn i kommunens arealplanlegging og byggesaksbehandling – i tråd med Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne 2009-2013.

2.0 BYGNINGER OG ANLEGG (§11-7 nr.1)

2.1 FRITIDSBOLIGER (§ 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 1)

a) Om det ikke er vedtatt egne bestemmelser gjennom godkjent reguleringsplan, skal bestemmelsene i pkt. 1.2.e og 2.1 gjelde for nybygg på eksisterende fritidstomter og tilbygg til eksisterende bygninger.

b) Utnyttingsgrad i område uten reguleringsplan avgrenses oppover til maksimalt 186 m^2 BYA pr. tomt. Innafor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks være på inntil 150 m^2 BYA.
Det kan bygges en fritidsbolig (med en bruksenhet) pr. tomt. På hver tomt tillates det maksimalt 3 bygninger.
Uthus/ garasje og/eller anneks kan tillates når dette kan tilpasses eksisterende utbyggingssituasjon, terrengforhold og en god estetisk løsning. Anneks/ uthus kan ikke være større enn 30 m^2. Anneks skal ikke inneholde eget kjøkken. Garasje kan ikke være større enn 40 m^2.
Annen utnyttingsgrad i det enkelte område kan fastsettes i reguleringsplan.

c) Deling av eksisterende tomter er ikke tillatt. Tidligere bebygde festetomter kan godkjennes fradelt.
Det tillates ikke nye tomter i eksisterende byggeområder sør for Ustevatn og mellom Ustaoset og Haugastøl, merka F 1 på plankartet.

d) Mønehøgde for fritidsbolig skal ikke overstige 5,5 m regna fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå og takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader. Mønehøgde for anneks/uthus/garasje skal maksimalt være 4,5 m.

e) Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bygg. Som hovedregel skal benyttes naturmaterialer og mørke jordfarger på tak og fasader.

f) Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengs nivå. Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 m.

g) Det er ikke tillatt med spir eller klokketårn.

h) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere turløyper og turkorridorer enn 15 meter, på snaufjellet, markerte høgdedrag og i våtmarksområde.

i) Det er tillatt å gjerde inn et areal inntil 100 m^2 av tomta, inkl. bygninger, under forutsetning av at det benyttes sauesikkert gjerde.

j) På område for fritidsbebyggelse (127) ved Trondsgard, Strandavatnet, kan det på 4 ubebygde tomter, fradelt etter 01.01.1980, godkjennes oppføring av fritidsbebyggelse.

k) På område for fritidsbebyggelse (21) ved Nystølen, Nord-Skurdalen kan det på 3 ubebygde tomter, fradelt etter 01.01.1980, godkjennes oppføring av fritidsbebyggelse.

l) Område Skurdalsstølane: Det tillates inntil 100 nye tomter:

Retningslinje for områder med fritidshus
Ved regulering i framtidige og fortetting i eksisterende områder for fritidshus bør det utføres en områdeanalyse som viser at det tas hensyn til: Stier/skiløyper, grønnkorridorer, terrengtilpassing, vann- og avløpsanlegg, eksisterende bygningsmiljø, kulturverninteresser, veger og andre verdier i området.

Retningslinje angående anneks

a. *Med anneks er ment bygning med bruksareal (NS3940) inntil 30 m² som fungerer sammen med hytta (hovedbygningen) og er tillatt benyttet til varig opphold - uten eget kjøkken. Vilkåret er at hytta (hovedbygget) og annekset utgjør en hytteenhet. Mønehøgden skal være maksimum 4,5 meter.*
b. *Med uthus på hytteeiendom er ment bygning som ikke skal benyttes til varig opphold. Bygningen kan maksimalt ha et bruksareal (NS3940) på inntil 30 m². Mønehøgden skal være maksimum 4,5 meter.*
c. *Dersom det skal oppføres to eller tre bygninger, er det forutsatt at disse blir plassert i tunform og så nær hverandre at de ikke kan danne selvstendige enheter og senere fradeles.*
d. *Uthus og anneks, eller andre mindre bygninger, skal ha tilnærmet samme takvinkel som hytta (hovedbygningen).*

2.2 BOLIGER (§ 11-9 nr.5)

Innafor eksisterende boligområder kan fortetting tillates på vilkår av at det ikke kommer i konflikt med lokale felles areal for opphold og leik, og dersom avkjøring til offentlig veg kan godkjennes, jf. § 11-10 nr. 4.

Ved planlegging av boligtomter skal det legges vekt på trafikksikkerhet, gang-/sykkelvegutbygging, tilgjengelige leikområder, avstand til skole, barnehage, butikk m.v.
Nye boliger skal ha tilfredsstillende støyforhold, jf. MD retningslinje T-1442.
Det skal settes krav om leikeareal når det er krav om reguleringsplan som omfatter mer enn 4 boliger/ boenheter. Leikearealene skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene:

- Småbarnleikeplass, minimum 150 m^2 ved betjening av 1- 10 boenheter.
- Nærleikeplass, minimum 1500 m^2, skal betjene inntil 150 boenheter.
- Grendeleikeplass, minimum 5 da, ved mer enn 100 boenheter.

2.3 SENTRUMSFORMÅL

Areal avsatt til sentrumsformål i Dagali, Ustaoset, Holet, Hovet og Myrland omfatter mange arealbruksformål som ikke kan detaljeres på kommuneplannivå.
Sentrumsformål omfatter bl.a.: Næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, skoler, kirker, barnehager, boliger, grønnstruktur, idrettsanlegg og leikareal.
Nybygg eller vesentlig utvidelse av eksisterende bygg/anlegg kan ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan.

2.4 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter for utleie. Omfang av private fritidsboliger kan vurderes som en %-vis utbygging ved utarbeiding av reguleringsplan.

I område for camping (103) kan det føres opp bygninger og anlegg som er nødvendige for drift av campingplasser, som servicebygg, utleieenheter, teltplasser, leikeplasser, vann- og avløpsanlegg m.v.
For Haugastøl stasjonsområde (inkl. område 18) skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplanen skal ivareta Jernbaneverkets krav til sikkerhet, samt sikre trygg og sikker ferdsel i området.

2.5 RÅSTOFFUTVINNING

Vesentlig utvidelse av eksisterende masseuttak og etablering av nye, kan bare skje etter godkjent reguleringsplan.
Miljømessige konsekvenser i forhold til vassdrag, grunnvatn, støy-/støvforurensing, landbruk, landskap og naturmangfold skal utredes og belyses i det videre reguleringsplanarbeid.
Uttaksnivå, etterbruk og revegetering av arealene skal avklares. Direktoratet for mineralforvaltning skal involveres i planarbeidet og godkjenne eventuell driftsplan.

2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE

På arealer for næringsbebyggelse kan nyetableringer eller vesentlige utvidelser av eksisterende anlegg, ikke skje før området inngår i godkjent reguleringsplan.

2.7 IDRETTSANLEGG (§ 11-9 nr. 5)

Utbygging kan ikke skje før områdene inngår i godkjent reguleringsplan.
I områder for idrettsanlegg kan det føres opp bygg og anlegg som har med direkte drift av idrettsanlegg å gjøre.

2.8 GRØNNSTRUKTUR (11-10 nr.3)

Areal vist som grønnstruktur i Dagali bygdepark skal være privat areal, åpent for allmenheten.

3.0 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (§ 11-7, nr. 5)

3.1 FORBUD MOT BYGGING I LNF-OMRÅDER (§ 11-11 nr.1)

På arealer som på plankartet er vist som landbruks-, natur- og friluftsområder, er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og spredt næringsbebyggelse, samt fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er knytta til gårdstilknytta næringsvirksomhet.

Grunneiere som driver landbrukets utmarksnæring kan bygge, rehabilitere og videreutvikle nødvendige driftshusvære og støler for å utnytte utmarksressursene på eiendommen.
Støler kan rehabiliteres og videreutvikles forutsatt form, størrelse og byggehøgder i samsvar med stedets tradisjon for stølsbygg. Det kan åpnes for å sette opp enkle jakt-/fiske-/tilsynsbuer/naust når det er nødvendig for næringsmessig utnyttelse av utmarksressursene på eiendommen.

3.2 LNF-OMRÅDER FOR SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (§11-11 nr. 2)

Det er i fem grender avsatt områder med arealformål som tillater spredt boligbebyggelse. I disse områdene (SB 1-5) kan boligbygging tillates, etter byggesøknad, når utbygging:

- Ikke skjer på dyrka mark eller stølsvoll
- Ikke kommer i konflikt med Naturmangfoldloven eller Kulturminneloven
- Ikke kommer i konflikt med friluftsinteresser, løypetraseer eller grønnstruktur
- Ikke fører til ny avkjøring fra riksveg/fylkesveg, og tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel er innhenta fra vegmyndigheten.
- Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning.

Omfanget av spredt utbygging i områdene SB 1-5 skal i planperioden begrenses slik:

Hovet :	Inntil 10 boliger
Holet :	Inntil 10 boliger
Kvisla :	Inntil 8 boliger
Skurdalen :	Inntil 10 boliger
Dagali :	Inntil 10 boliger

For planlegging av boliger gjelder kriteriene i pkt. 2.2.
Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde i områdene avsatt til spredt boligbebyggelse.

3.3 LNF-OMRÅDER FOR SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (SF 6,7, 8 og 9) (§11-7 nr.5b og §11-11 nr.2)

Innafor landbruks, natur- og friluftsområdet er det avsatt 4 områder (for spredt fritidsbebyggelse (SF 6 og SF 7 ved Strandavatnet, SF 8 ved Borgestølen og SF 9 i Seterdalen). I disse områdene kan utbygging skje når følgende hensyn er ivaretatt :

- Dyrka mark skal ikke bygges på. Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 50 meter fra ytterkant av stølsvoll.
- Naturmangfold og kulturverninteressene skal sikres
- Tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel fra fylkesveg er innhenta fra vegmyndigheten
- Krav om parkeringsplasser, både vinter og sommer, er sikra i samsvar med pkt.1.9.
- Risiko og sårbarhet er tilfredsstillende utreda, og det foreligger faglig dokumentasjon på at fare for snøras og jordskred ikke er sannsynlig
- Eksisterende løypetraseer eller grønnkorridorer skal opprettholdes
- Byggeforbud langs vassdrag som fastsatt i kommunens generelle bestemmelser, pkt.1.4, skal tas hensyn til
- Tilfredsstillende vann- og avløpsforhold

I SF 6, SF 7 og SF 9 kan det etter reguleringsplan og hensyn til kultur-, landskaps-, natur-, vilt- og friluftsinteresser, oppføres et antall nye fritidsboliger i henhold til nedenstående liste:

LNF-område SF 6:	inntil 20 nye fritidsboliger
LNF-område SF 7 :	inntil 10 nye fritidsboliger
LNF-område SF-8:	3 nye fritidsboliger på tidligere fradelte tomter
LNF-område SF-9:	inntil 10 nye fritidsboliger

Hyttebygging i LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse skal ikke være så tett som i byggeområder. Det skal kunne bygges grupper av fritidsbebyggelse på inntil 5 enheter. Kriteriene for utforming og plassering av bebyggelsen i pkt. 2.1 gjelder tilsvarende for disse områdene.
Utvidelse og tilbygg på eksisterende fritidsbebyggelse kan skje på vilkår som nevnt i bestemmelsenes pkt. 1.2.d og 2.1.
Tidligere godkjente reguleringsplaner/bebyggelsesplaner i LNF-områder med spredt hyttebebyggelse skal gjelde uforandra i forhold til antall fritidsboliger. Dette omfatter i alt 9 tomter innen bebyggelsesplaner ved Nedrestølen, Halvorstølen og Store Faugeli.

I tillegg kan følgende spredtliggende, ubebygde hyttetomter innen LNF-SF 6 og SF 7, fradelt etter 01.01.1980, godkjennes bebygd i samsvar med kriterier i bestemmelsenes pkt. 2.1:

- Gnr. 42/212, 42/463, 42/464, 43/333, 32/181.

3.4 FRADELTE, UBEBYGDE TOMTER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

Følgende spredtliggende, ubebygde hyttetomter i LNF-områder i andre deler av kommunen, fradelt etter 01.01.1980, kan godkjennes bebygd i samsvar med kriterier i bestemmelsenes pkt.1.2.e og pkt. 2.1:

- Gnr. 9/71, 32/169, 32/185, 48/35, 72/115, 86/19, 95/38, 96/65, 103/25.

3.5 LNF-områder for spredt næringsbebyggelse(S) (§11-11 nr. 2)

Innafor LNF-område for spredt næringsbebyggelse (SN) kan det gis tillatelse til oppføring og standardheving av bygninger/anlegg for næringsvirksomhet som går ut over landbrukets utmarksnæringer. Annen utmarksnæring (Landbruk Pluss) kan omfatte utleie av jakt- og fiskerettigheter (med husvære), utleie av støler, bruk av driftsbygninger som salgslokale for virksomhet som ikke er knytta til gården, hestesenter og rideanlegg, gårdsbutikk og gårdskafe, naust, jakt- og fiskebuer, aktivitetsanlegg for fritids- og turistformål (opplistinga er ikke uttømmende).

I LNF- SN 4 – Seterdalen (som vist på plankartet) er det tillatt med bruksendring av eksisterende stølsbygninger og skogskoier til utleie knytta til Landbruk Pluss. Tilbygg og påbygg på eksisterende bygninger er tillatt inntil maksimal bygningsstørrelse 100m^2 BYA.

Det er en forutsetning at følgende hensyn er ivaretatt :

- Stølsbygninger og næringsbygg skal ha form, størrelse og byggehøyder i samsvar med stedets byggetradisjoner.
- Ny næringsbebyggelse skal ikke bygges på dyrka mark eller stølsvoll.
- Naturmangfold og kulturverninteressene skal sikres.
- Tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel fra fylkesveg er innhenta fra Vegmyndigheten.
- Krav om parkeringsplasser er sikra i samsvar med pkt. 1.9.
- Risiko og sårbarhet er tilfredsstillende utreda, og det foreligger faglig dokumentasjon på at snøras eller jordskred ikke er sannsynlig.
- Eksisterende løypetraseer eller grønnkorridorer skal opprettholdes.
- Byggeforbud langs vassdrag som fastsatt i kommunens generelle bestemmelser, pkt.1.4, skal tas hensyn til.
- Tilfredsstillende vann- og avløpsforhold.
- Støler, driftsbygninger og næringsbygg kan ikke skilles fra hovedbruket.

RETNINGSLINJER TIL KAP. 3.0

Ny landbruksbebyggelse, inkl. våningshus, skal så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på gården.

Gårdstilknytta næring/ stedbunden næring er å ta i bruk de naturlige ressurser som er på en gård, ei grend eller i et distrikt. Det er å se muligheter som, i tid og utvikling, gir et utbytte som opprettholder arbeidsplasser og bosetting.
Før tiltak settes i gang kreves det avklaring av eventuelle interessekonflikter i forhold til landbruk, naturvern, kulturvern, viltområder, friluftsliv og landskap.
Eksisterende bebyggelse i LNF-område kan søkes endra med ombygging eller tilbygg når det ikke etableres nye boenheter.

I medhold av plan- og bygningsloven deles utmarksnæringer i :

1. *«Landbrukets utmarksnæring» definert som støling, beitebruk, egen jakt og fiske og foredling av fisk.*
2. *«Annen utmarksnæring» (Landbruk Pluss) som f.eks. utleie av stølsbygninger/ driftshusvære, utleie av jakt- og fiskerettigheter, hestesenter/ rideanlegg, gårdsbutikk/ gårdskafe, landbruksverksted, naust til turistformål, aktivitetsanlegg for fritids- og turistformål, opplevelsesnæring (guiding) m.v.*

På sameiegrunn er det et generelt krav at grunneierne så langt som mulig skal samarbeide om felles tiltak. Dette kravet kan fravikes om det foreligger særlige grunner.

Retningslinje for endring og reparasjon av eksisterende boliger i LNF-områder

Eksisterende bygninger kan endres og repareres i samsvar med godkjent byggesak på vilkår, i samsvar med bestemmelsenes pkt. 1.2.b.

Retningslinjer til eksisterende enkelthytter i LNF-område og nærmere enn 50/100 metersbelte til vann/vassdrag.

Retningslinjene er utformet slik at de gir veiledning for dispensasjonsbehandling.

Innenfor disse områdene tillates byggetiltak som er nødvendig for drift av landbruk. Ved alle andre byggetiltak må det søkes om dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapitel 19. Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak forbudet eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Fordelene skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Lovgiver har presisert at personlige forhold normalt ikke skal være tungtveiende.
Det er ingen som har krav på å få dispensasjon.

Ved dispensasjonsbehandlingen vil det bli lagt til grunn en konkret vurdering angående størrelse, utforming m.m. med vekt på bestemmelsene i pkt. 1.2.e og 2.1, med unntak av punktene b(utnyttingsgrad), h og i. Parkeringsareal inngår i grad av utnytting (2x 18m^2). Dette selv om det ikke er anlagt vei eller mulighet til å etablere parkeringsplass på egen eiendom.

Det vil være aktuelt å settes vilkår om plassering og andre avbøtende tiltak, herunder farge på bygninger, fjerning av innretninger som er skjemmende for landskapet eller til hinder for allmenn ferdsel. Muligheter for å redusere antall bygningsenheter pr eiendom kan tillegges vekt ved vurderingen.

I de tilfellene hvor det eventuelt kan gis dispensasjon for utvidelse og/eller oppføring av uthus/anneks, vil kommunen legge til grunn en vurdering i forhold til beliggenhet:

<u>Skogsbelte:</u> vil kunne legge til grunn en utvidelse av fritidsboligen opp til en maksstørrelse på 186m^2 BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering). På hver tomt tillates det maksimalt 3 bygninger (med en bruksenhet).

Definisjon, der trær er minst 5m og har en avstand på mindre enn 20m. Skogen skal være høy og tett nok til å skjerme hyttene landskapsmessig og visuelt.

<u>Overgangssonen mellom skog og snaufjell:</u> vil kunne legge til grunn en utvidelse av eksisterende fritidshytte opp til en maksstørrelse på 126m^2 BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering). På hver tomt tillates det maksimalt 2 bygninger (med en bruksenhet).

Definisjon tregrensen, angir slutten på en sammenhengende skog og er en øvre høydegrense hvor det vokser trær og skogtettheten nærmer seg null. Høyden av trærne må være mer enn 2-3 meter og avstanden mellom trærne må være mindre enn 30 meter for å kunne definere vegetasjonen som skog.

Snaufjell og andre sårbare landskapsområde: vil kunne legge til grunn en utvidelse av eksisterende fritidshytte innenfor denne planperioden med inntil 15m² BYA, begrenset opp til en maksstørrelse på 126m² BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering). På hver tomt tillates det maksimalt 2 bygninger fordelt på hytte og uthus/utedo. Uthus/utedo kan ikke være større enn 10m2.

Bebyggelse som ligger både i LNF-område og innenfor 100-meter/50-meters belte:
Bygninger i denne sonen kan ikke beregne å få lik utnyttingsgrad som andre bygninger i LNF-område.
For fritidsbebyggelse som ligger i 100-meters/ 50- meters belte langs vassdrag, skal eventuell utvidelse søkes utført på baksiden av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet.

Retningslinje for LNF-områder spredt fritidsbebyggelse.

Områder hvor det er ønskelig med begrensa hytteutbygging, er avsatt som LNF-områder der spredt fritidsbebyggelse er tillatt. Dette gjelder 4 områder (SF 6, SF 7, SF 8 og SF 9. Hyttebygging i LNF-SF-områdene skal ikke være så tett som i byggeområdene. Det skal kunne bygges grupper av fritidsbebyggelse på inntil 5 enheter. Til sammen skal det kunne bygges inntil 43 nye fritidsboliger i de fire LNF-sonene i den neste 12-årsperioden.

Retningslinje for stølsvoller / eldre gårdsbebyggelse

Et viktig mål er å ta vare på den kulturrikdommen og det kulturlandskapet som kommunen har. Manglende drift og lite bruk fører ofte til forfall og etter hvert «nedfall» av bygninger på stølsvoller. Kommunen ønsker å legge føringer for å ta vare på bygningers opprinnelige særpreg og bevare stølsvoller som del av variert kulturlandskap, samtidig som vi ønsker å legge til rette for tilpasninger til dagens landbruk.

Det kan gis tillatelse til restaurering/ gjenoppbygging av eksisterende bebyggelse på stølsvoll for å ta vare på bebyggelsen i kulturhistorisk perspektiv.

Det kan gis tillatelse til oppføring av 1 stølsbu på stølsvoll, som del av driftsgrunnlaget for landbrukseiendommen der det ikke er stølsbu fra før, eller ikke er mulighet for restaurering eller gjenoppbygging. Stølsbua kan ha et bebygd areal (BYA) på inntil 100 m². Før stølsbua kan godkjennes, skal det foreligge dokumentasjon for behovet for stølsbu i forhold til drift av næringsvirksomheten.

Verken areal eller bebyggelse på setervoller kan fradeles.

Nye bygg i et gårdstun eller i et gårdsmiljø skal planlegges og utformes slik at områdets preg opprettholdes. Hol kommune meiner det er viktig at nye bygg tilpasses øvrig bebyggelse på tunet.

Retningslinje for båtnaust

Gamle båtnaust bør tas vare på / restaureres innafor tradisjonell størrelse for å ta vare på kulturhistorie og for utøvelse av jakt, fiske og friluftsliv. Det kan gis tillatelse til oppføring av naust på følgende vilkår:

1. *Det skal foreligge dokumentasjon på at naustet er nødvendig for utøvelse av næringsvirksomheten.*
2. *Naustet kan ha et bebygd areal (BYA) på inntil 20 m².*
3. *Plassering av naustet skal tilpasses terrenget slik at inngrepet blir minst mulig.*

4.0 HENSYNSSONER (§11-8)

4.1 Faresoner. Sikringssoner (§11-8 a). Støysoner (§ 11-9 nr.6)

Sikringssone for ras og steinsprang
Før tiltak etter pbl. § 20-1 a, d, k, l, og m kan settes i verk i disse sonene skal områdene risikovurderes. Nye skogsbilveier og utbedring av eksisterende skal ikke skje uten at det er tatt hensyn til ras. Ovenfor eksisterende bolig-/fritidsbebyggelse kan det bare foretas småflatehogst/gruppehogst innenfor fareområdet.

Sikringssone for nedslagsfelt drikkevann
Innen område angitt som «Hensynssone, Sikringssone-Nedslagsfelt drikkevann» (med mulig fare for forurensing av grunnvann og drikkevann), kan det ikke drives tiltak (jf. § 1-6), oppføres bygg eller anlegg som kan forurense/ gi negativ innvirkning på drikkevannskvaliteten.

Støysone ved skytebane (§ 11-9 nr.6)
Innen område ved skytebaner, angitt som støysone «Støy rød sone» i støyberegninger gjennomført i samsvar Støyretningslinje T-1442/2012, er det ikke tillatt med oppføring av støyfølsom bebyggelse. Støyretningslinje T-1442/2012 skal også legges til grunn ved vurdering av støyfølsom bebyggelse i gul sone.

.

4.2 Båndlagte områder (§11-8 d)

Følgende områder er båndlagt etter Naturmangfoldloven av 19.juni 2009 :
- Hardangervidda nasjonalpark
- Hallingskarvet nasjonalpark
- Skaupsjøen – Hardangerjøkulen landskapsvernområde
- Fødalen landskapsvernområde
- Nedre Flyvatnet naturreservat
- Branden naturreservat
- Hovsfjorden naturreservat
- Grothovdmyran naturreservat

I disse områdene gjelder egne forvaltningsplaner/ verneforskrifter.

4.3 Krav til felles regulering (§11-8 e)

Det er krav om felles reguleringsplan for de arealer som på plankartet er vist som gjennomføringssoner. Dette gjelder følgende arealsoner:

- Gnr. 8/1, 8/3 og 97/4 ved Dagali Skiheis (Område 55).
- Gnr. 100/1, 101/1, 98/1og 97/4, Dagali (Område 29,100).
- Gnr. 47/2, 47/10, 47/14, 52/180, 81/1, 84/1, 85/1, 85/2, Skurdalsstølane (Område 42).
- Areal i Nord-Skurdalen, Oddestølen/Raneistølen (Område 124).
- Aasremmenden Sør (Område 136 i Nord-Skurdalen).
- Område Kvisla/Hingsavegen (Område 24/78).

Retningslinjer for sone med særlig angitte hensyn

Hensynssone – Bevaring naturmiljø: Nasjonalt villreinområde :

Innafor område angitt som «Bevaring naturmiljø – nasjonalt villreinområde» er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak, herunder motorferdsel og oppføring av bebyggelse og installasjoner som reduserer villreinens levekår.

Ved behandling av søknader om tiltak innen nasjonalt villreinområde skal vedtatte retningslinjer i Regional plan for Hardangervidda og Regional plan for Nordfjella legges til grunn. Det skal ikke etableres nye fritidsbygg i nasjonalt villreinområde. Etter en nærmere vurdering kan det gis dispensasjon for ombygging og mindre tilbygg på eksisterende fritidsbygg, samt riving av gamle bygg for oppføring av nye med samme størrelse.

Etablering av nye stier og løyper i hensynsonen skal bare skje unntaksvis, og da etter nøye vurdering i forhold til villreininteressene.

Hensynssone – Bevaring naturmiljø: Randområde :

Vedtatte retningslinjer i Regional plan for Nordfjella skal legges til grunn ved vurdering av byggetiltak, nye stier og løypetraseer veger og utmarksnæring. I randområde til nasjonalt villreinområde skal det kunne legges vekt på reiselivets arealbehov, så vel som villreinens behov

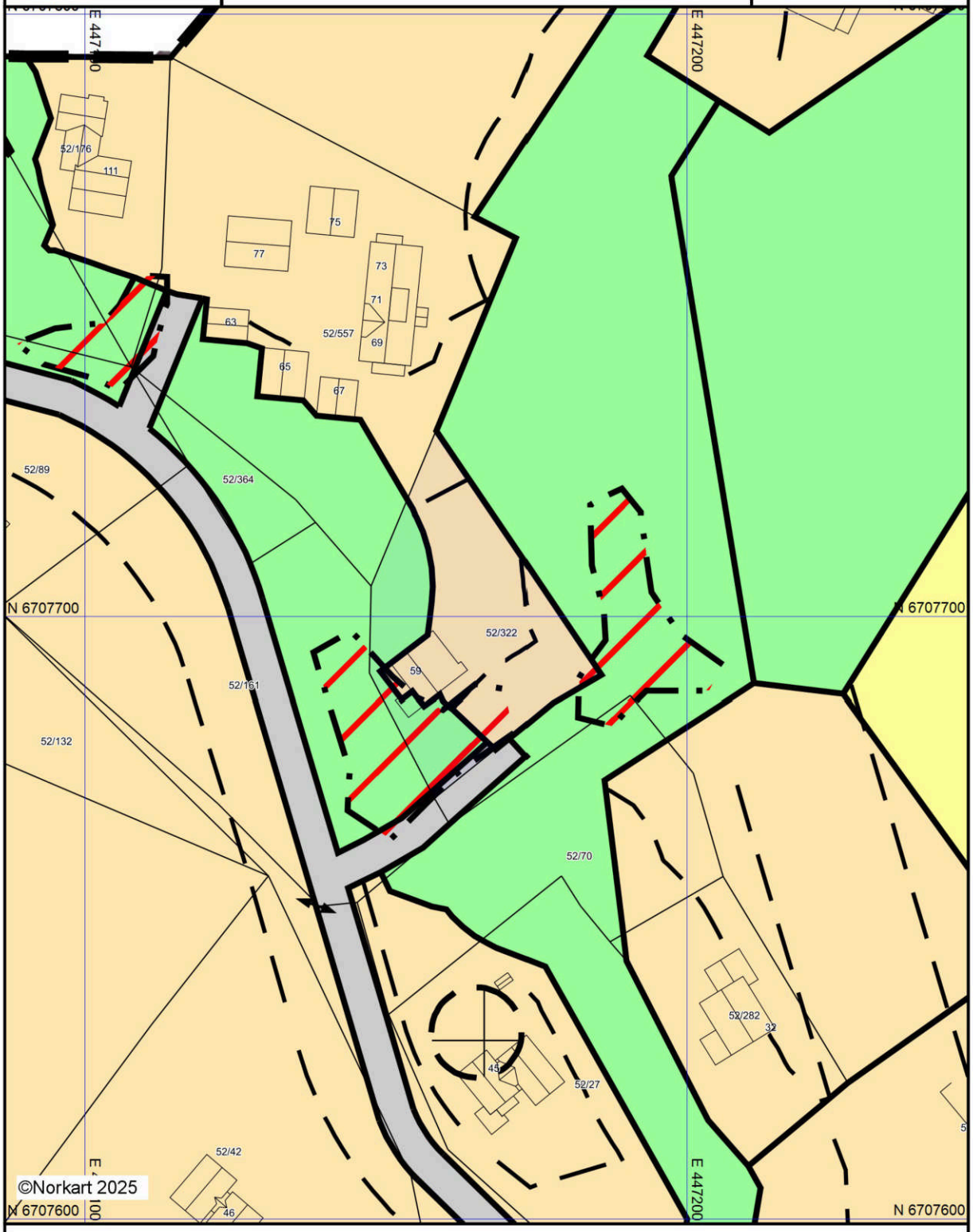
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/322
Adresse: Osestølvegen 59
Utskriftsdato: 10.11.2025
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 PBL 2008



Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER:
OMRÅDEREGULERING FOR USTAOSET SENTRUM
Gnr/Bnr: 52/59, 52/535, 52/338, 52/228, 1007/1, 52/364. mf.
Ustaoset, Hol kommune

Sist revidert ihht. vedtak i UPU, 11.9.2013.
Utleggelse til offentlig ettersyn: 23.1.12-12.3.12
Utleggelse til offentlig ettersyn: 15.3.2013 - 1.5.2013
Vedtak i Hol kommunestyre: 31.10.2013

§ 1 Avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2 Formål

§ 2.1 Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse, BF1- BF7
Fritidsbebyggelse- frittliggende, FF_1- FF_15
Fritidsbebyggelse - konsentrert, FK1-FK6
Kombinert næring og fritidsbebyggelse, NF1, NF2 og NF3
Kombinert bolig - og fritidsbebyggelse, BFR1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg, o_V1, f_V1- f_V3, o_V2_kom
Trasé for jernbane, J1
Parkeringsplasser, PI1 - PI2
Grønnstruktur
Grønnstruktur, G1-G2
Friområde, FRI1- FRI4
Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift
LNFR areal for spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse mv.
Spredt fritidsbebyggelse, LNFRFB1- LNFRFB2
Hensynssoner
a.1) Sikringssoner
Frisikt
a.2) Støysoner
Rød sone ihht. T-1442
a.3) Faresoner, Flomfare, H320_1-H320_4
c) Sone med særlig angitte hensyn
Bevaring av kulturmiljø, H570
d) Båndleggingssoner
Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1 - H730_4

2.2. Hensikten med områdereguleringen

Hensikten med områdereguleringen er å fastsette rammer for fremtidig bruk av ny, og eksisterende bebyggelse i Ustaoset sentrum, samt forberede kryssområdene til riksvegen og klargjøre områdets parkeringsbestemmelser.

§3 Generelle bestemmelser

§ 3.1 Kulturminner (PBL § 12-7 nr. 6)
Dersom det under anleggsarbeid, eller annet arbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, skal arbeide straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles umiddelbart, jf. Kulturminneloven § 8.2 ledd.

§ 3.2 Støy (PBL § 12-7 nr. 3)
Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (2012), tabell 3. Ved utbygging av ny bebyggelse som kan være utsatt for støy fra riksvegen, må det gjennomføres støyanalyse og eventuelle avbøtende tiltak.

§ 3.2 Miljø og forurensing (PBL § 12-7 nr. 3)
Ved gjennomføring av tiltak skal det sikres at utbyggingen etterkommer lovpålagte miljøhensyn. Anleggsarbeid i tilknytning til vassdrag skal gjennomføres på en måte som ivaretar hensyn til biologisk mangfold og vannkvalitet i vassdraget.

§ 3.4 Brannvann (PBL § 12-7 nr. 4)
Ny bebyggelse over 400 m² BRA skal ha tilfredsstillende brannvanntilkobling. Kommunen kan etter vurdering hos brannmyndigheten unnvike fra dette kravet dersom brannsikkerheten på annen måte er tilfredsstillende ivaretatt.

§ 3.5 Naturmiljø og vegetasjon (PBL § 12-7 nr.2)
Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, herunder skal større trær og annen verdifull vegetasjon innenfor fellesområdene i størst mulig grad bevares. Ved etablering av veier skal det legges til rette for revegetering i fyllinger og øvrige arealer som berøres under anleggsarbeidet.

§ 3.6 Universell utforming (PBL § 12-7 nr. 4)
Ved etablering av ny bebyggelse skal prinsippene om universell utforming legges til grunn. Felles leke- og uteoppholdsarealer skal være universelt tilgjengelige og gi god adkomst til alle brukergrupper. Ved gjennomføring av detaljregulering skal det i byggesøknad gjøres rede for hvordan denne planbestemmelsen er oppfylt.

§ 3.7 Energi (PBL § 12-7 nr.4. og 8)
Det skal ved etablering av konsentrert fritidsbebyggelse vurderes alternative, og miljøvennlige oppvarmingsløsninger for all ny bebyggelse. Oppvarmingsløsningene kan gjennomføres som lokale fellesanlegg for flere fritidsbygg.

§ 3.7 Ledningsnett - vann og avløp (PBL § 12-7 nr.4)
Ledningsnettet må utformes og dimensjoneres for å ivareta lokal flomfare ved snøsmelting.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Utnyttelse

Grad av utnytting for område avsatt til bebyggelse og anlegg:

Formål	% BYA/BRA	Tillegg/Merknad
Boligbebyggelse- frittliggende, BF1- BF7	BRA = 236 m²	Ink. anneks/uthus
Fritidsbebyggelse frittliggende, FF_1- FF_15	BRA= 200 m²	Inkl. uthus/anneks.*
Fritidsbebyggelse frittliggende for gnr/bnr: 52/85	BRA = 150 m²	Inkl. uthus/anneks.
Fritidsbebyggelse konsentrert, FK1- FK2	% BYA = 35	For FK2 tillates det etablering av garasjeanlegg under bakken.
Fritidsbebyggelse konsentrert, FK3	% BYA = 40	Det tillates etablering av garasjeanlegg under bakken.
Fritidsbebyggelse konsentrert, FK4- FK5	% BYA= 35	Det skal etableres garasjeanlegg under bakken.
Fritidsbebyggelse konsentrert, FK 6	% BYA = 35	Det tillates etablering av garasjeanlegg under bakken.
Kombinert næring - og fritidsbebyggelse, NF1	% BYA = 80	
Kombinert næring og fritidsbebyggelse NF2	% BYA = 90	
Kombinert næring og fritidsbebyggelse NF3	% BYA = 60	Inkl. parkering/garasje
Kombinert bolig og fritidsbebyggelse, BFR1- BFR2	% BYA = 40	Inkl. parkering/garasje

***Maksstørrelse på fritidsbebyggelse frittliggende er BRA 180 m²**
Maksstørrelse på uthus/anneks er BRA 30 m²
Samlet maksstørrelse på frittliggende fritidsbebyggelse inklusive uthus/anneks er BRA 200
Parkeringsareal kan ikke omgjøres til bolig eller fritidsbebyggelse.

§ 4.2 Plassering og høyder

Maksimal tillatt mønehøyde:

Formål	Maks mønehøyde/meter/ kotehøyde
Boligbebyggelse- frittliggende, BF1- BF7	**8,5 meter**
Fritidsbebyggelse frittliggende, FF_1- FF_15	**6,0 meter**
Fritidsbebyggelse konsentrert, FK1- FK2	**C + 998,5**
Fritidsbebyggelse konsentrert, FK3	**C + 998,5**
Fritidsbebyggelse konsentrert, FK4	**C + 998,5**
Fritidsbebyggelse konsentrert, FK5	**C + 1001,5**
Fritidsbebyggelse konsentrert, FK6	**C + 998,5**
Kombinert næring- og fritidsbebyggelse, NF1 - NF2	**Mønehøyde på eksisterende bebyggelse (C + 1007 for Ustaoset**

	Hotell) Maks tillatt kotehøyde for området bak Ustaoset Appartement er c + 996.
Kombinert næring- og fritidsbebyggelse, NF3	**Mønehøyde på eksisterende bebyggelse**
Kombinert bolig og fritidsbebyggelse, BFR1 - BFR2	**8,5 meter**
Gnr/bnr. 52/85	**Maks mønehøyde: eksisterende mønehøyde**
Parkeringsanlegg, PI1	**Maksimal tillatt høyde: 2,0 meter over eksisterende terreng**

Beregningen av maksimalt tillatt mønehøyde skal gjennomføres fra eksisterende terreng for områdene avsatt til frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse, samt områder avsatt til kombinerte formål.

Takoppløft/arker, skal ikke være bredere enn 1/3 av hovedmøneretningens totale lengde. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§ 4.3 Takvinkler og takform

Bebyggelsen i Ustaoset sentrum skal som hovedregel ha saltak, med en takvinkel på mellom 22-35 grader.

§4.4 Utforming

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedet karakter med hensyn på materialvalg, farger og bygningstypologi. Farger skal være avdempet, i mørke tjære eller jordfarger. Bruken av reflekterende materialer på tak og fasade skal unngås. Fasader skal ha trematerialer.

Ved søknad om rammetillatelse skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkning er ivaretatt. Uthus og anneks skal være tilpasset hovedbygningen med hensyn til materialbruk, utforming og fargevalg.

Ved utbygging av eksisterende fritidsbebyggelse skal utbygging som hovedregel skje i bakkant av bebyggelsen for å unngå silhuett og redusere fjernvirkning. Tilbygg/anneks skal utformes på en måte som ikke utydeliggjør det opprinnelige bygningsvolumet.

§ 4.5 Terrengtilpasning

Ny bebyggelse og anlegg, herunder påbygg/tilbygg eller anneks/uthus, skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. For eksisterende og ny hytte- og boligbebyggelse innebærer terrengtilpasning nedtrapping av ny bebyggelse og/eller at ny bebyggelse plasseres bakover og innover i terrenget. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt på eksisterende vegetasjon. Ved ferdigstillelse skal terrenget tilsås og istandsettes.

§ 4.6 Krav til utomhusplan

Før behandling av byggesøknad for enkelttomter skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200.

§ 4.7 Krav til parkering

Parkeringen i Ustaoset sentrum skal samlokaliseres i fellesanlegg (gjelder FK1-FK6).

For områdene avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse, FK1- FK6, stilles det krav opparbeidelse av 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet i fellesanlegg. 5 % av parkeringsplassene skal avsattes til bevegelseshemmede (HC-parkering).

For utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse og parkeringskrav gjelder følgende regler:

Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse m² BRA	**Parkeringskrav**
Fritidsbebyggelse opp til 90 m²	Ingen
Fritidsbebyggelse fra 90 m² til 120m²	1 parkeringsplass
Fritidsbebyggelse over 120 m²	2 parkeringsplasser

Ny fritidsbebyggelse må dokumentere tinglyst leieavtale på minimum 2 biloppstillingsplasser, dersom parkering ikke kan løses på egen tomt. Permanent leie av parkeringsplass for ny fritidsbebyggelse er likestilt i forhold til parkeringsplass i privat eie. Permanent leie av parkeringsplass må løses innenfor planområdet.

Før det kan utstedes igangsettingstillatelse for ny fritidsbebyggelse må det redegjøres for hvordan parkeringen skal løses. Parkeringsplasser skal legges på samme side av RV7, o_V1, som bebyggelsen de skal betjene.

I område avsatt til kombinert næring- og fritidsbebyggelse NF1- NF2, kan det etableres biloppstillingsplasser for tilgrensende eiendommer og fellesanlegg for Ustaoset sentrum.

I område avsatt til parkering PI1 og PI2 kan det etableres biloppstillingsplasser for tilgrensende eiendommer og fellesanlegg for Ustaoset sentrum

Det tillates etablering av fellesanlegg for parkering i område avsatt til parkering, PI1. Parkering for enheter beliggende i NF1 og NF2 kan sikres gjennom tinglysning/åremålsleie.

I område avsatt til PI1 kan det opparbeides parkeringsplasser og annen teknisk infrastruktur, samt fremføres fortau og fysisk skille mot riksvegen. Materialbruken som benyttes i området skal i størst mulig grad reflektere og bygge oppunder Ustaosets identitet.

Permanent leie av parkeringsplass må løses innenfor planområdet, og på samme side av Rv7, o_V1, som bebyggelsen de skal betjene.

I områder avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse (FK) og i vestre del av FF_5 kan de etableres parkering under bakken.

§ 4.8 Gjerder, master og skilt

Det er ikke tillatt med oppføring av gjerder, master eller skilt på bebyggelse avsatt til bolig eller fritidsbebyggelse. I områder avsatt til næringsbebyggelse eller kombinasjonsformål kan det oppføres skilt etter søknad. Skilting knyttet til turistvirksomhet (turveier, løype-traséer, parkeringsmuligheter m.m.) tillates og bør ha et enhetlig preg.

§ 4.9 Elektrisitet, vann og avløp

Alle nye kabler skal som hovedregel fremføres som jordkabler.

Trasé for vann, avløp og kabler som ikke kan fremføres langs veg, skal reetableres med stedegen vegetasjon.

§ 4.10 Tomtegrenser
Eksisterende eiendomsgrenser er vist i plankart med rødstiplet linje.

§ 4.11 Boligbebyggelse frittliggende, BF1- BF7
Området er avsatt til formål for frittliggende boligbebyggelse, BF1 til BF7.

§ 4.12 Fritidsbebyggelse frittliggende, FF_1- FF_15
Området et avsatt til formål for frittliggende fritidsbebyggelse, FF1 til FF15.

§ 4.13 Fritidsbebyggelse konsentrert, FK1- FK6
Området er avsatt til formål for konsentrert fritidsbebyggelse, FK1 til FK6.

§ 4.14 Kombinert næring- og fritidsbebyggelse, NF1 – NF3
Området er avsatt til formål for kombinert næring- og fritidsbebyggelse, NF1 - NF3. Minimum 30 % av bebyggelsen skal benyttes til nærings- eller servicefunksjoner.

§ 4.15 Kombinert bolig og fritidsbebyggelse, BFR1 – BFR2
Området er avsatt til formål for kombinert bolig og fritidsbebyggelse.

§ 4.16 Fradeling for formål avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse
Det tillates fradeling for formål avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse, FK1 til FK6.

§ 5 Byggegrenser

§ 5.1 Byggegrenser
Byggegenser er vist i plankartet. Trasé for idrettsarrangement er i området FRI_1 og FF_6, FK6 og FF_2 sikret med byggegrenser. Det er lagt inn byggegrenser mot eksisterende bekkedrag. Etablering av bebyggelse nærmere bekkens ytterkant enn 15 meter (større bekkedrag) og 5 meter (mindre bekkedrag), er ikke tillatt.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 6.1 Offentlig veg, o_V1, Rv.7
Området er avsatt til offentlig veg. Det kan ikke gjennomføres tiltak som berører riksvegen før tiltaket er avklart med Vegvesenet.

I kryssområdene o_V1 x f_V2 og o_V1 x f_V1, a.1) Sikringssoner, Frisikt, skal det til en hver tid være fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

§ 6.2 Privat veg, f_V1- f_V2
Området f_V1- f_V2 er avsatt til privat veg.

§6.3 Trasé for jernbane, J1
J1, er avsatt til Trasé for jernbane. Området kan benyttes til jernbanedrift. Det kan ikke gjennomføres tiltak i formål avsatt til trasé for jernbane uten godkjennelse fra Jernbaneverket og Hol kommune.

Det er forbudt uten etter avtale med kjøreveiens eier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.

I området avsatt til trasé for jernbane, J1, kan det etter søknad til Jernbaneverket og kommunen etableres ny planskilt undergang under sporene til erstatning for eksisterende undergang nær stasjonen. Byggeplaner og nødvendige tekniske tegninger skal godkjennes av Jernbaneverket.

§ 7 Grønnstruktur

§ 7.1 Grønnstruktur, G1- G2

Området er avsatt til grønnstruktur.

§ 7.2 Friområde, FRI1- FRI4

Området er avsatt til grønnstruktur og kan benyttes til avvikling av idrettsarrangement (skirenn o.l.) etter avtale med berørte grunneiere. Formål avsatt til friområde skal i størst mulig grad fremstå som naturlik og ikke opparbeidet. Det tillattes etablering av kontrollert sommervann av bekk etter søknad.

I område FRI1 tillattes oppføring av teknisk infrastruktur til gjennomføring av idrettsarrangementer.

§ 8 Landbruks-, natur og friluftsformål, samt reindrift

§8.1

LNFR areal for spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse mv.
Spredt fritidsbebyggelse, LNFRFB1- LNFRFB2. Området er avsatt til formål for eksisterende spredt fritidsbebyggelse.

§ 9 Plankrav

§ 9.1 Krav til utomhusplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse på FK1 - FK6 må det foreligge godkjent utomhusplan

§ 9.2 Krav til detaljregulering

Før det kan igangsettes tiltak på formål avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse, FK1- FK6, og kombinert bolig og fritidsbebyggelse, BFR og PI1, må det foreligge vedtatt detaljregulering. Detaljregulering for områdene FK3, FK4, FK5 og FK6 kan fremmes samlet eller alene. Detaljregulering for områdene FK 1, FK2 og FK6 kan fremmes samlet etter alene.

Ved detaljregulering må krav til lekeareal oppfylles jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser. Det skal i størst mulig grad tilrettelegges for barns lek og uteopphold ved etablering av konsentrert fritidsbebyggelse.

Det må inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen ved tiltak som berører riksvegen eller for tiltak der det er stilt krav til opparbeidelse av detaljregulering med rekkefølgebestemmelse om kryssutbedring.

Det må utarbeides byggeplan (plan og profil) godkjent av Statens vegvesen. Tekniske tegninger må vise tilfredsstillende bredde og hjørneavrundinger, frisikt og stigningsforhold.

§ 9.3 Krav til samlet utomhusplan

Det skal foreligge utomhusplan i egnet målestokk, som en del av byggesøknaden for FK1-FK6 og NF1 - NF3 jf. § 8.1. Det må utarbeides utomhusplan for hvert enkelt delområde. Utomhusplanen skal minimum vise; bruk og overflate for alt ubebygd areal, grønnstruktur, tekniske forhold som avrenning og håndtering av overflatevann, terrengforhold, avgrensning av planen, adkomst, lekearealer, parkering, samt trafikkforhold med kjøreveier og interne gangveier.

§ 10 Rekkefølgebestemmeler

§ 10. 1 Krav til opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Utbygging i områder avsatt til FK1- FK6, PI1 og NF1-NF3.
, kan ikke gjennomføres før nødvendig teknisk infrastruktur er etablert. Teknisk infrastruktur omfatter vannforsyning, avløpsanlegg og vegnett. Vegnett omfatter ensidig fortau langs Rv7, o_V1, fra Osestølvegen til kryssingen til stasjonsområdet, samt gatebelysning langs Rv7, o_V1, gjennom hele planområdet. Jf. Pbl § 12-7 nr. 10. Sikker kryssing av Rv7 ved jernbanestasjonen skal vurderes særskilt.

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for tiltak som berører riksvegen før tiltak kan iverksettes, og rammesøknad kan godkjennes av kommunen.

Det skal vurderes ulike oppvarmingsløsninger/fellesløsninger ved etablering av konsentrert fritidsbebyggelse.

§ 10.2 Krav til kryssutbedring

Før det kan gjennomføres tiltak på FK1 til FK6 må 3 kryssområder/adkomster fra RV 7 i sentrum være opparbeidet. Dette gjelder kryss f_V2/o_V1, f_V1/ o_V1 og o_V2/ o_V1. Kryssene må utformes i henhold til gjeldende vegnormaler. Tekniske tegninger (plan og profil) må være godkjent av Statens vegvesen. Tekniske tegninger må vise tilfredsstillende bredde og hjørneavrundiger, frisikt og stigningsforhold.

§ 10.3 Kryss Ustevegen/RV7 (o_V1)

Før det gis tillatelse til utbygging av ny bolig eller fritidsbolig med adkomst fra Usteveien, o_V2_kom, må krysset Ustevegen, o_V2_kom/RV 7, o_V1, være bygget om til standard godkjent av Statens vegvesen.

§ 10.4 Trafikksikker kryssing ved jernbanestasjonen

Før det kan gjennomføres tiltak på FK1 til FK6 skal det være etablert trygg kryssing for myke trafikanter fra nordsiden av RV 7 og over til jernbanestasjonen.

Før det kan gjennomføres tiltak på LNFRFB1 skal det være etablert planskilt kryssing med jernbanen.

§ 10.5 Flom og krav til avbøtende tiltak for FRI1, NF1, FK4 og FK5)
Før ny bebyggelse på FK3, 4 og 5 kan tas i bruk må det være etablert en permanent løsning for bekkedraget forbi nevnte områder avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse. Utbygger må dokumentere at valgte løsninger for håndtering av bekken løser de lokalhydrologiske utfordringene. En lukket løsning der det eksisterende bekkedraget føres i rør, tillates ikke. Ved utarbeidelse av detaljregulering skal det fremgå hvordan sikkerhetskravene gitt i TEK10 § 7-2 skal ivaretas (sikkerhet mot flom og stormflo).

§ 11 Hensynssoner (PBL § 12-6)

a.1) Sikringssoner, Frisikt
Området er avsatt til frisiktsone.

a.2) Støysone, Rød sone ihht. T-1442, H210_1
Området er avsatt som rød sone ihht. T-1442, H210_1, Det tillates ikke bygging av støyfølsom bebyggelse i støysonen.

a.3) Faresoner, Flomfare, H320_1- H320_4
I områder avsatt til hensynssone H320_1-4, skal det tas særlig hensyn til de lokalhydrologiske forholdene. Det skal ved byggetiltak innenfor faresone flom vurderes og om nødvendig gjennomføres risikoreduserende tiltak for å forhindre flom. Dimensjonere kulvert/rørgate fra Karivollen til Ustevann.

I hensynssone H320_1 er det ved utbygging ikke tillatt å legge bekken i sin helhet i rør. Løsninger som «urbaniserer» bekken ved naturlig å integrere den i FK4 og FK5 kan tillates. Det skal vises detaljerte beskrivelser ved innsendelsen av byggesøknad til Hol kommune jf. § 10.5.

- **Hensynssone D (båndleggingssone – H730_1- H730_2, H730_3, og H730_4)**

Båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor gjeldende område (H730) ligger automatisk fredete kulturminner. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

- **Hensynssone C (rundt de seks kullgropene - H570_1)**

Landskapet (terreng og vegetasjon) innenfor disse sonene skal ivaretas slik de er i dag. Det er ikke tillatt med ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

- **Hensynssone knyttet til eksisterende tomt (H730_3)**

  Hvis det i fremtiden skal oppføres ny bebyggelse eller gjøres vesentlig endring av eksisterende bebyggelse på eksisterende eiendommer / tomter - gnr/bnr 52/27 skal kulturvernmyndighetene i fylket varsles og gi sin tillatelse før tiltak kan igangsettes. Dersom tiltak som ønskes igangsatt vurderes å kunne skade eller skjemme nærliggende automatisk fredede kulturminner, kan eieren av den aktuelle eiendom / fritidsbolig, pålegges å bekoste arkeologisk utgraving av berørte kulturminner.

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Utskriftsdato: 10.11.2025

Notat

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	322	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Osestølvegen 59, 3593 USTAOSET								

Merknader: Foreligger ingen byggesak i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Dato: 10.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**52**	Bnr:	**322**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Osestølvegen 59, 3593 USTAOSET**						

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

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

Dato: 10.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende bygningstegninger

Gnr:	**52**	Bnr:	**322**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Osestølvegen 59, 3593 USTAOSET**						

Vi har ikke bygningstegninger i våre arkiver.	☒

Hol kommune

Postadresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Utskriftsdato: 10.11.2025

Piper og ildsteder, tilsyn

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	322	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Osestølvegen 59, 3593 USTAOSET								

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	-	-	-

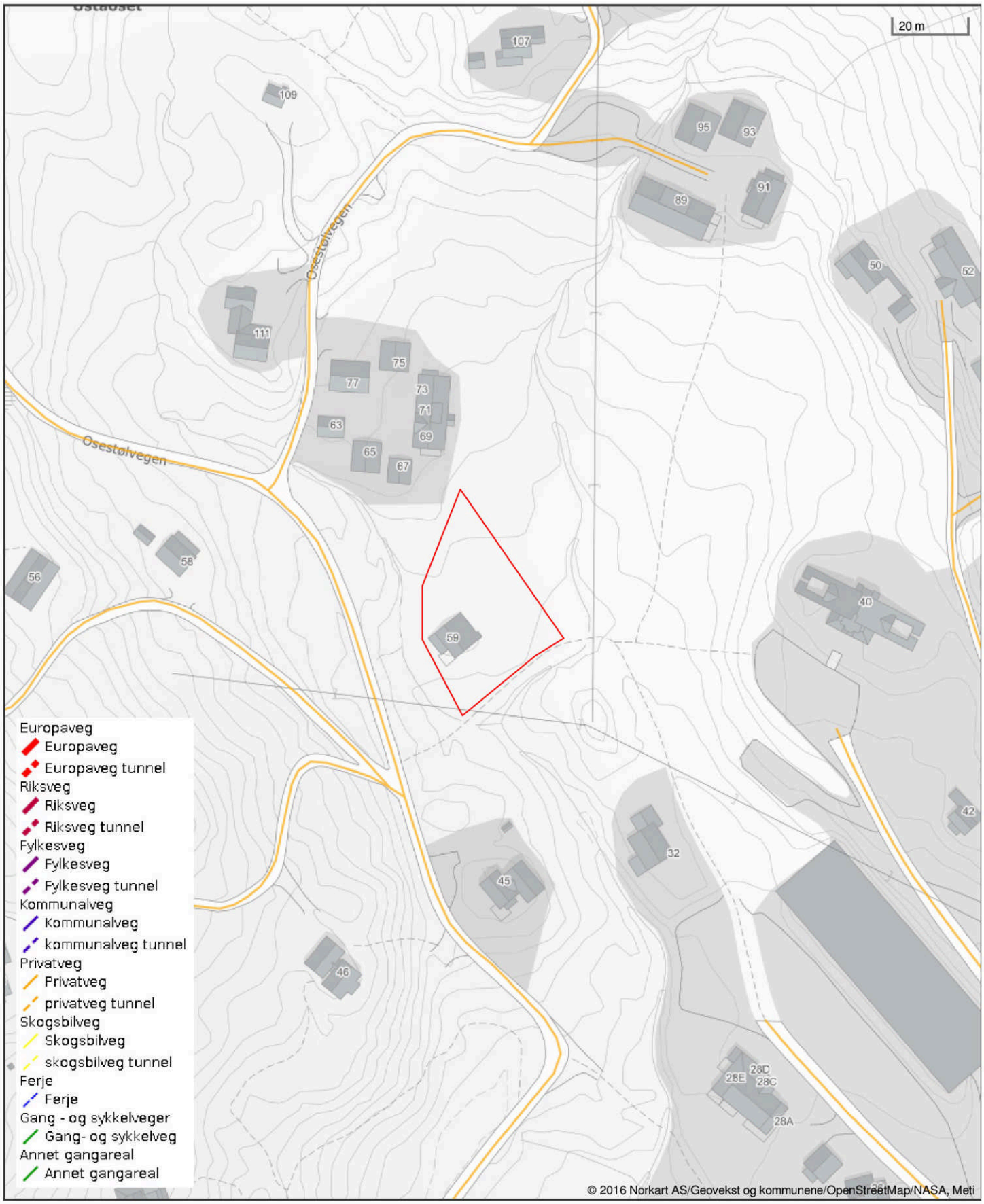
Andre opplysninger

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.

Utskriftsdato: 10.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 52/322//



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

Utskriftsdato: 10.11.2025

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.**	52	**Bruksnr.**	322	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Osestølvegen 59, 3593 USTAOSET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja
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: 10.11.2025

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	322	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Osestølvegen 59, 3593 USTAOSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	9 427,56 kr
Eiendomsskatt	1 551,00 kr
Feiing	371,29 kr
Renovasjon	3 036,26 kr
Sum	**14 386,11 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt - fritid	0%	805700 pro	2.00	1/1	0 %	1 611,00 kr
Renovasjon hytte/støl bringe	25%	1 stk	3068.75	1/1	0 %	3 068,75 kr
Co2 avgift hytte/fritid	25%	1 stk	145.00	1/1	0 %	145,00 kr
Feiing 4. hvert år fritidsbolig	0%	1 stk	505.00	1/1	0 %	505,00 kr
Tilsyn fyringanlegg F 8. år	0%	1 stk	126.00	1/1	0 %	126,00 kr
Kloakk Ustaoset m3	15%	144 m3	36.81	1/1	0 %	5 300,86 kr
Kloakk fast fritid stipulert	15%	1 stk	4424.05	1/1	0 %	4 424,05 kr
					Sum	**15 180,66 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

TINGLYSTE DOKUMENTER

Kons. av 24.04.90.

DAGBOKFØRT
30 APR 90 02302
SORENSKRIVEREN I
HALLINGDAL

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2]	Kommune
"VOLLTUN" G.nr.52 b.nr.322	HOL

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
STEIN VINDEGG, 3593 USTAOSET	19 09 48 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
ELLEN JAER ØDEGAARD, Chr. Bennechesvei 2B, 0286 OSLO 2	27 03 46 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 350.000.- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Tomta skal ikke inngjerdes.
Jakt- fiske- og beiterett skal tilhøre hovedbruket, som tomta opprinnelig var skilt ut fra.

Nr. 47a På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Ustaoset — Sted
15.02.90 — Dato

Stein Vindegg — Utstederens underskrift
Stein Vindegg

Inger-Brit Vindegg. — Ektefellens underskrift[5]
Inger-Brit Vindegg
010347 — Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Gro Vindegg — Vitneunderskrift
041158 Gro Vindegg — Gjentas med blokkbokstaver

Terje Vindegg — Vitneunderskrift
210746 Terje Vindegg. — Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune: HOL

J.nr.: 25/95

Målebrev nr.:

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	52	322	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1234.9 m²		

Dagbokstempel:
TINGLYST
12 AUG. 1996
HALLINGDAL SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR 3501

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	Mandag 25. sept. 1995
Rekvirent	Ellen Jaer Ødegaard
Bestyrer	Atle Kleivdal
Forretning	Kartforretning over Vollbu gnr. 52 bnr. 322. Målebrevet erstatter skylddelingsforretning over 52/322 tinglyst 03.11.1942.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Hol	09.08.96	HOL KOMMUNE OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN Arne Mørk	Atle Kleivdal

Tinglysing

Dagbokstempel | Tinglysingsstempel

Doknr: 3501 Tinglyst: 12.08.1996 Emb. 022
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Gnr.	Bnr.	Festenr.
52	322	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 278663. Y -19056. Z

Kartblad: BL059-1-57 | X Landsnett

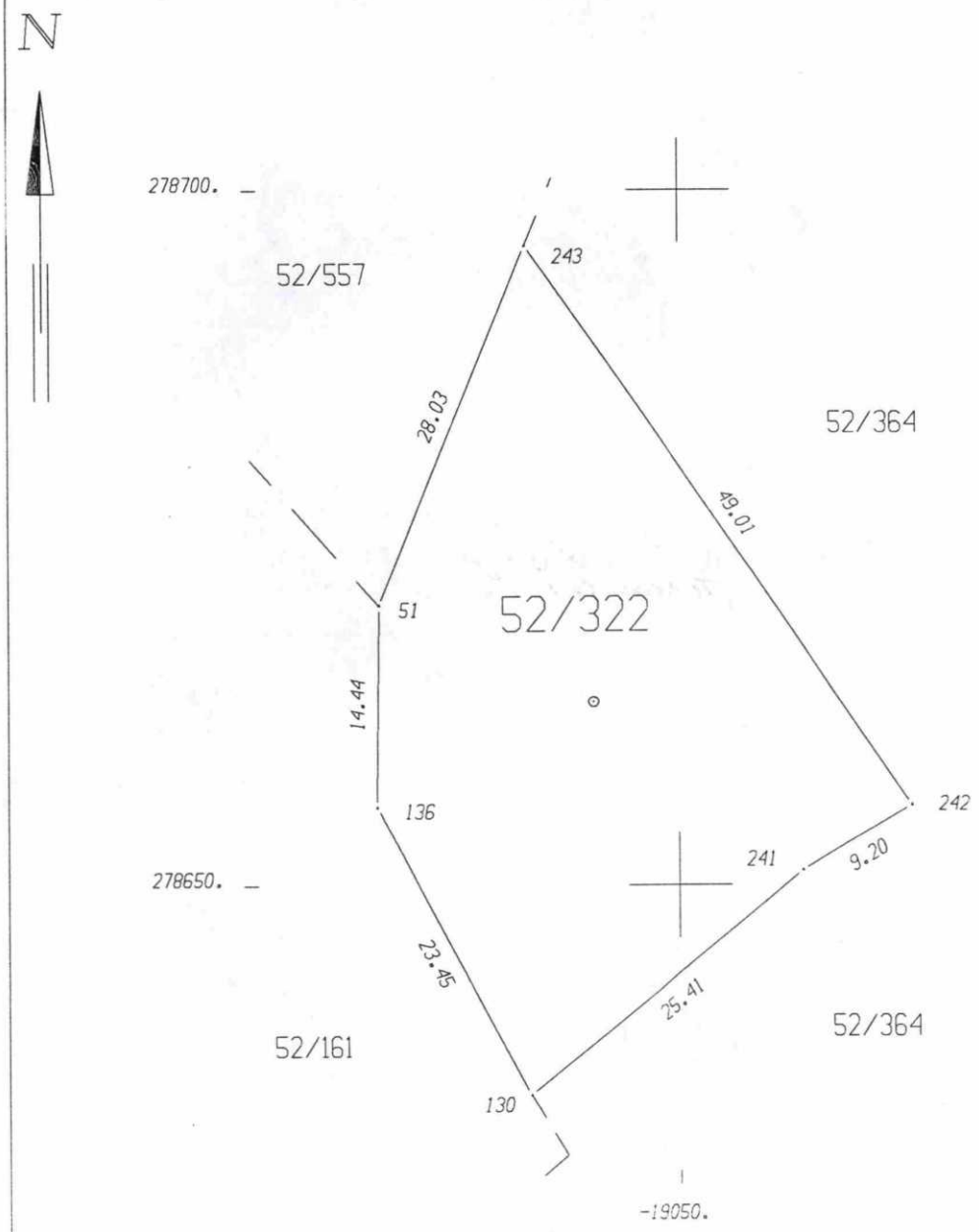
Målestokk: 1 : 500.

Areal: 1234.9 m²

J.nr. 25/95

Målebrev nr.

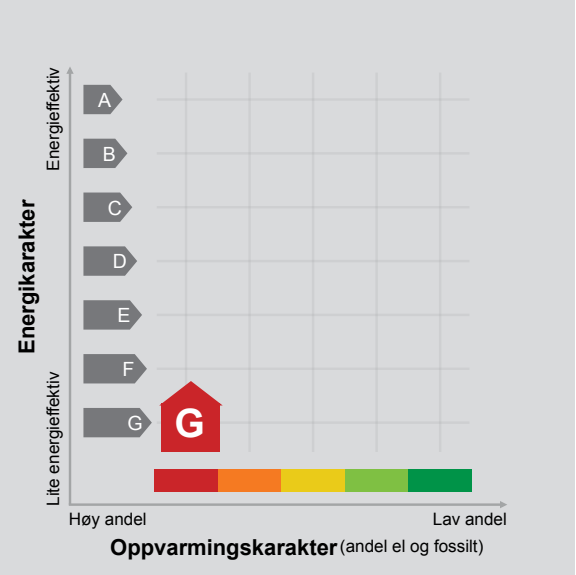
Punkt	Merking	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
243	Jordm.	278696.03	-19061.02		
242	Jordm.	278655.70	-19033.17	49.01	
241	Jordm.	278651.02	-19041.09	9.20	
130	Jordm.	278634.91	-19060.73	25.41	
136	Bolt/st.	278655.62	-19071.74	23.45	
51	Bolt/st.	278670.06	-19071.58	14.44	
				28.03	



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Osestølvegen 59
Postnummer	3593
Sted	USTAOSET
Kommunenavn	Hol
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	322
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160086955
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191475
Dato	19.11.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere automatikk på utebelysning
- Fyr riktig med ved
- Isolere varmtvannsrør

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

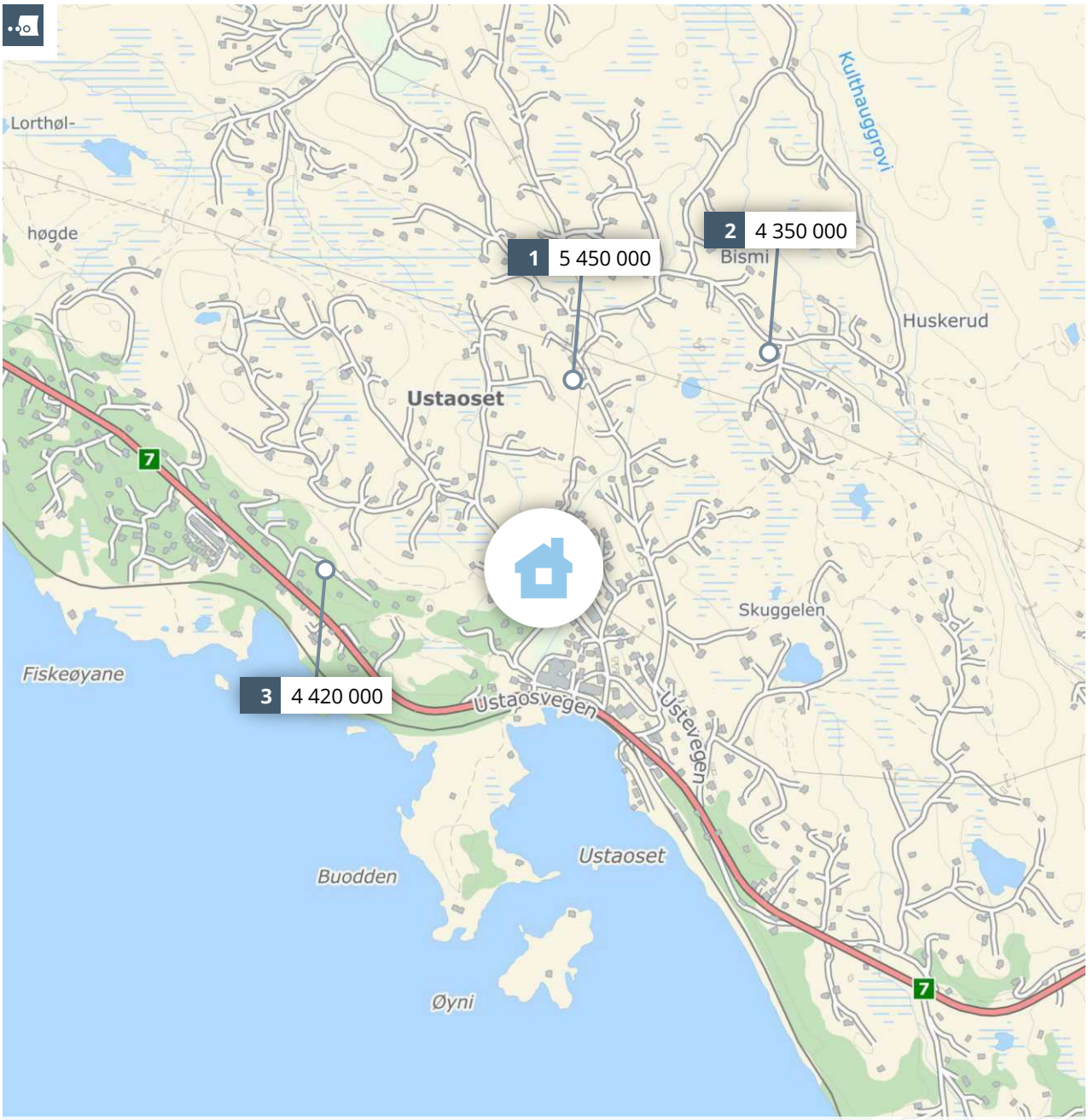
Tiltak 23: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn

Dersom det er en gammel olje/parafinkamin med dårlig virkningsgrad kan den skiftes ut med en ny olje/parafinkamin som gir en mer effektiv forbrenning. I tillegg reduseres utslipp av sot og partikler. Enkelte olje/parafinkaminer har også termostat- og tidsstyring av temperaturen. Alternativt kan det installeres en ny pelletskamin. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning. Alternativt kan det installeres en ny gasspeis / gassovn. Den har vanligvis fjernkontroll med termostat og tidsstyring (nattsenkning). Merk: Som en oppfølging av klimameldingen vurderer Kommunal- og regionaldepartementet å innføre forbud mot å ersatte gamle oljekjeler med nye i eksisterende bygg.

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

OSESTØLVEGEN 59

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Herleiksplass & Partnere AS den 12.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Osestølvegen 59, 3593 USTAOSET

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1942

GNR 52 BNR 322 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3330 HOL GRUNNKRETS FJELLET

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	50 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	- m²	- m²	- m²	109 m²	19 m²
Tomt					1 234 m²	
Byggeår					1942	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nyestølvegen 122				05.10.2020	5 450 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**55 051**
	99 m²	1990	3 763 m²	4 sov						
2	Bismivegen 71				04.11.2020	4 300 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**67 969**
	64 m²	1964	4 690 m²	3 sov						
3	Nedre Jeilelie 7				20.10.2020	4 480 000	**4 420 000**	0	4 420 000	**48 571**
	91 m²	1956	2 601 m²	2 sov						

En skjult perle i hjertet av fjellheimen! Ustaoset ligger idyllisk til, midt mellom Oslo og Bergen, bare 10 minutters kjøretur fra Geilo (RV7) og rett under det majestetiske Hallingskarvet. Med hytte her har du langrennsløypene bokstavelig talt rett utenfor døren, og både Ustaoset stasjon og nærbutikken er bare en kort spasertur unna. Ustaoset byr også på den koselige Café Prestun, et perfekt sted for after-ski, en smakfull lunsj eller middag, og selvfølgelig ferske bakevarer – enten for å nyte der og da eller ta med på tur. Her har du bl.a orkersterplass under vårens vakreste eventyr med Skarverennet.

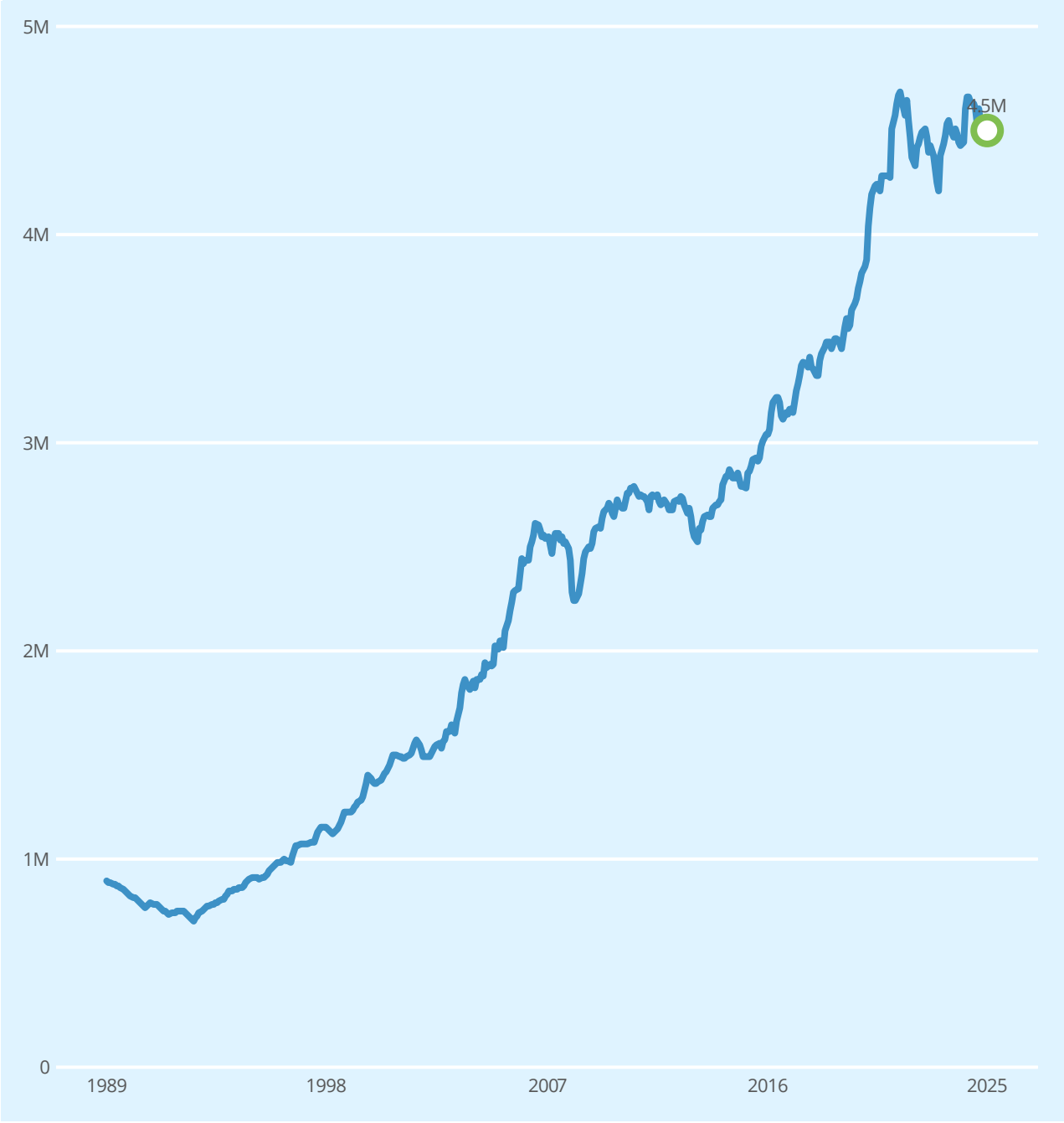
Hytta byr på både sjarm og plass. Inneholder: Stue, spisestue, kjøkken, 4 soverom, bad, toalettrom, bod, teknisk rom/kott, gang og vindfang.
Behov for noe oppgradering grunnet alder og bruk.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.04.1990		30.04.1990	-	350 000	-	350 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeks ikke relevant for fritidsbolig i området.

Fritidsboliger til salgs i FJELLET grunnkrets nå

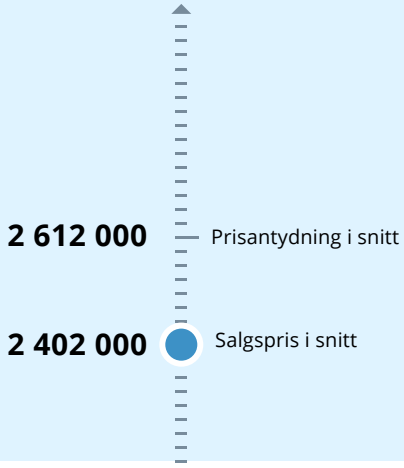
10
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
107
dager

Fritidsboliger solgt i FJELLET grunnkrets siste 6 mnd

12
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
126
dager

for 7.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

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:
Osestølvegen 59, 3593 Ustaoset
Gnr. 52, Bnr. 322, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315251221

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.
