Grånhagavegen 11, 3570 ÅL



PROPR.NO

Selger
Geir Wiknes
97131441

Prisantydning
2 700 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3328 Gnr. 123 Bnr. 135

NY PRIS! Enebolig med store oppgraderinger, dobbel garasje, opplegg for el-billader, romslig, solrik tomt

PRISANTYDNING
kr 2 700 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 17 722 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
185kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
32kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
185kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 254kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1952



Velkommen til Grånhagavegen 11



Lyst inngangsparti og trapp opp til andre etasje



Mage innredningsmuligheter. Bokhyller medfølger ikke.



Lunt med både peis og nyere varmepumpe





Åpen og lys stue



Mye naturlig lys kommer inn fra sør







God kontakt mellom kjøkken og spisestue





Praktiske løsninger på kjøkkenet, med integrerte hvitevarer





Nyt en god frokost ved kjøkkenøyen som har stikkontakter både på vegg og i en pop-up kontakt



Romslig kjøkkenbenk inviterer til at flere kan lage mat sammen!



Nyt varme dager på verandaen



Fra gang til bad og soverom



Hovedsoverom med stor skyvedørsgarderobe og utgang til balkong



Her kan du nyte morgenkaffen



Bad i 1. etasje med dusjvegger og hvit baderomsinnredning



Boligens soverom 2 og 3 ligger i 2.etasje og har sjarmerende skråtak



Et romslig soverom 3 med god plass for både hobbyer og stor seng.



Kjellerstuen kan innredes som TV-Stue eller musikkrom?



Kjellerstue 2 med ved-ovn



Bad/vaskerom i kjelleretasjen med hvit baderomsinnredning og romslig dusjkabinett. Vaskemaskinen medfølger ikke.



Velkommen!



Hage (privat bilde)

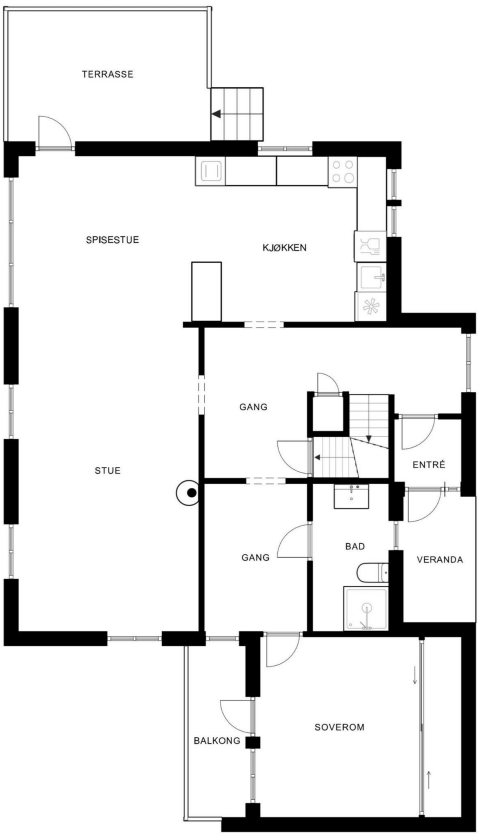


Hage (privat bilde)



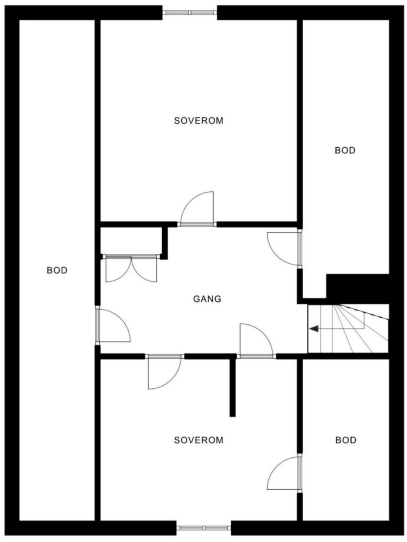
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegningee



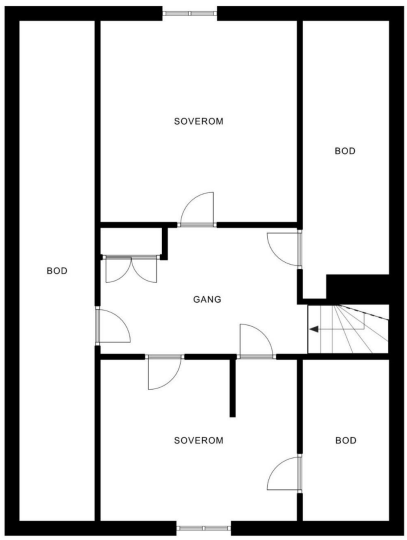
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Første etasje



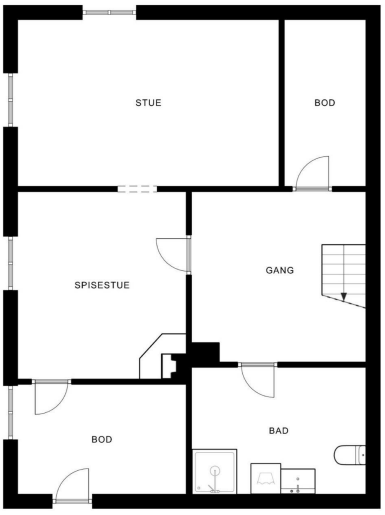
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Andre etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Andre etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Kjeller

Om boligen

Innholdsrik og modernisert enebolig over 3 plan bygget i 1952 med tilbygg fra 1980. Store oppgraderinger i 2022-2024. Boligen ligger i ett populært boligfelt i Granhagen vest for Ål sentrum. Dobbel garasje/carport med opplegg for el-billader og plass til verksted eller lagring av sykler og utstyr. Romslig hage med gode solforhold og utsikt mot Strandafjorden og Sangefjell.

Boligens første etasje inneholder entré, gang, romslig kjøkken med innebygde hvitevarer, stue/ spisestue, mellomgang, bad og hovedsoverom med stor skyvedørsgarderobe.
På den opprinnelige delen er det andre etasje med gang, 2 romslige soverom og to kott med god lagringsplass.
Underetasjen inneholder bad/vaskerom, kjellerstue, kjellerstue 2, gang m/utgang til terreng, matbod og trappegang.

I hovedetasjen med gang, stue/kjøkken varmes rommene opp av en kraftig varmepumpe (Kaiteki 6600) og panelovn. Rentbrennende peisovn (Aduro 9) gir en god og hyggelig varme på de kaldeste dagene. På bad og vaskerom gir varmekabler i gulvet en lun og behagelig varme. Soverommene har nyere varmeovner, delvis med mulighet for app-styring. Både varmepumpe, varmekabler og panelovner har mulighet for nattsenking og ulike mønster for oppvarming.

Fra hovedsoverom i føreste etasje går man ut på en luftebalkong som gir god formiddagssol. Fra stuen i første etasje kommer man ut på en hyggelig veranda med trapp til hagen. Her kan det utvides med en større veranda for større uteplass og mulighet for å nyte kveldssolen.

For en teknisk gjennomgang av boligen vises det til takst/tilstandsrapport.

Ta kontakt hvis du er interessert. Mulighet for rask overtakelse.

Velkommen til Grånhagavegen 11!

Beliggenhet

Granhagen er et attraktivt, barnevennlig, hyggelig og rolig boligfelt 1,8km vest for Ål sentrum med blandet bebyggelse av eneboliger, rekkehus og leiligheter. Kort veg til skole (1-4) og barnehage på Skattebøl, gangveg til sentrum med ungdomsskole, videregående skole, helsesenter, butikker, restauranter og kulturhus/kino.

Kort veg til TopCamp Hallingdal Feriepark, med klatrepark, minigolf, sykkelpark, lekeland og mange flere aktiviteter.
Kort vei til populær badeplass og flere turmuligheter.
Kort avstand til skiheiser: Ål skisenter 15 min.; Geilo 25 min.

Elvelangs er en idyllisk og tilrettelagt promenade flere kilometer langs Hallingdalselva på flere steder hyggelige plasser med benker og bålplasser.
Vinterstid er preparerte skiløyper i umiddelbar nærhet og skisenter for alpint er få kilometer unna.
Ål stasjon tar deg behagelig med tog til både Bergen og Oslo.

Oppgraderinger

Oppgraderinger siste tre år:
- Nytt inngangsparti/svalgang med god plass foran inngangsdør (aug.2022)
- nye flater i hovedetasje,
- totalrenovert vaskerom/bad i kjeller med varmekabler i gulv og automatisk avtrekk,
- ny varmtvannsbereder 200l. (nov. 2022)
- totalrenovert bad hovedetasje med varmekabler i gulv og automatisk avtrekk,
- totalrenovert kjøkken med innredning fra IKEA, integrert hvitevarer (fra Electrolux: platetopp og komfyr, Wirpool oppvaskmaskin, Bosh ventilator, alt okt. 2022)
- nytt el-anlegg med automatsikringer (okt. 2022),
- nytt el-inntak (okt. 2023),
- nytt vann- og avløpssystem (rør-i-rør, okt. 2022),
- installert varmepumpe luft-til-luft (okt. 2022),
- piperehabilitering og ny peisovn (Aduro 9) (okt. 2024),
- drenering og grøfting på deler av eiendommen (okt. 2024)
- etterisolert kaldloft over bad (okt. 2024)
- opplegg for el-billader og nytt fordelerskap i garasje (mai 2025)
- nytt teppe-gulv i kjellergang (mai 2025)
Det meste og viktigste er dokumentert i "Boligmappa"
Ingen garantier ut over det som måtte være igjen fra leverandører.

Annet

Om tomten:
Tomten er på ca 1200 m2 og ligger sørvendt med bærbusker, syrin og beplantning. mulighet for grønsakshage el.l. Gruset plass foran huset for enkel på- og avlessing fra bil. Kanskje utvide veranda/ terrasse utover den grusede plassen som lett gir en fin plass å samle venner og nye kveldssolen.
Vannledning går i veien fra tilkoplingspunkt. Denne har varmekabel for å unngå at vannet fryser, kabel er målt til ca.400W.

Internett:
For tiden er det antenne for trådløst bredbånd fra Telia. Bruse er fiber-leverandør i området.

Energimerking:
Boligen er energimerket G (gul) se vedlegg for mer info.

Øvrig:
Fastmonterte varmekilder og hvitevarer følger salget.

Støtte til tiltak:
Ål kommunes Energitiltaksfond støtter bl.a. utskifting av vinduer og etterisolering av hus.

Kommunale avgifter for 2025: kr.17 722,- inkl. eiendomsskatt, gebyr vann/kloakk og renovasjon, branntilsyn.

Forsikring: kommer an på avtale, tidligere nivå ca. kr.7000,-

Brøyting 2024/2025: kr. 5087,- for brøyting av gårdsplass av Bjella&Megard AS.

Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
67 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

84 490 kr (Omkostninger totalt)

---

2 784 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Gråhagavegen 11, 3570 ÅL
ÅL kommune
gnr. 123, bnr. 135

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 11.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21462-1315 **Referansenummer:** FI5545

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Audun Eriksen **Vår ref:** 2025210

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen er i Ål kommune, og beliggende nederst i Granhagen.

Boligen er oppført med 1 1/2 etasje, kjeller og med bærekonstruksjoner fra byggeår.
Det er foretatt påkostninger/oppgradering med bl.a. tilbygg i 1980, modernisering av overflater, nye våtrom og nytt kjøkken.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Saltak av sperrekonstruksjon i tre og tilbygg har takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Taktekkingen er av betongtakstein med takrenner, nedløp og beslag av stål
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeår og for byggeår til tilbygg a 1980.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+ 1 inn og utadslående.
Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Veranda av støpt dekke fra byggeår oppbygd med tilfarergulv av trelekter belagt med terrassebord.
Balkong fra 1980 oppbygd med utkraget trebjelkelag belagt med terrassebord.

Trapp i betongkonstruksjon ned til kjeller og opp til veranda.

INNVENDIG Gå til side

Overflater 1. etasje. Innvendig er det lagt nye gulv av laminat.
Veggene har trepanel fra 1980 og det er montert malte panelplater av mdf i 2022. Innvendige tak har himlingsplater fra 1980.
Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskille er av trebjelkelag mellom etasjer.

Gulv mot grunn av betongdekke og tilfarergulv med furubord i stue/peisestue.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er montert nytt røykrør og ny vedovn i 1 etasje i 2022. Det er sotluke i kjeller og eldre vedovn i peisestue.

Rom i kjeller.
Gulv har vegg til vegg teppe og tilfarergulv med furubord. Vegger har åpen mur og trepanel. Himling kledd med trepanel og malte plater. H
Tilbygg har åpen ventilert krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Tilbygget gang med kryperom.

Boligen har lakkert tretrapper fra byggeår. Det er montert håndløper i begge trappeløp. Rekkverk i trapp ned mot kjeller.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører, Dører av finér og en nyere dør av formpresset materiale.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater fra 1980.
Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler.
Rommet har benkinnredning og skap av folierte formpressede plater med skufferekke og nedfelt kompositt servant. Det er montert vegghengt speil med lys, gulvstående toalett og dusjvegger i hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte med fuktstyring og tilluft via spalte under dørblad.

Vaskerom
Veggene har baderomsplater. En yttervegg har åpen mur og himling har malte plater.
Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler.
Rommet har baderomsinnredning av folierte plater med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett i hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via hull i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning benkeskap, halvøy og noen overskap med skrog av laminerte plater og malte glatte fronter av formpresset materiale. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum av kompositmateriale. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran og vannmåler i kjeller.
Det er avløpsrør av plast og eier opplyser at disse ble skiftet ut ned til overgang i betonggulv/kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og trykktank ved bereder.
Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i kott ved trapp.
Montert røykvarslere og slukkeutstyr av nytt pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Fuktsikring med grunnmursplast og drensgrøft utført i 2022.
Drenering ble utført mot tilbygg og gavl mot vest. Øvrige vegger er vurdert til å ikke ha fuktsikring utvendig.
Bygningen har betonggrunnmur og tilbygg har stripemur fra 1980

Beskrivelse av eiendommen

med åpent kryperom.
Eiendommen er planert rundt bygning med plen og grus, og gruset innkjøring/parkering. Ellers skrånende tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast og det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	217 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

I forbindelse med tilbygg og ombygging i 1980, er boligen tegnet opp på nytt. Det foreligger ikke tegninger på kjeller eller 2. etasje. Kjeller har innredede oppholdsrom, men det foreligger ikke dokumentasjon på om kjeller er godkjent for omdisponering/bruksendring.

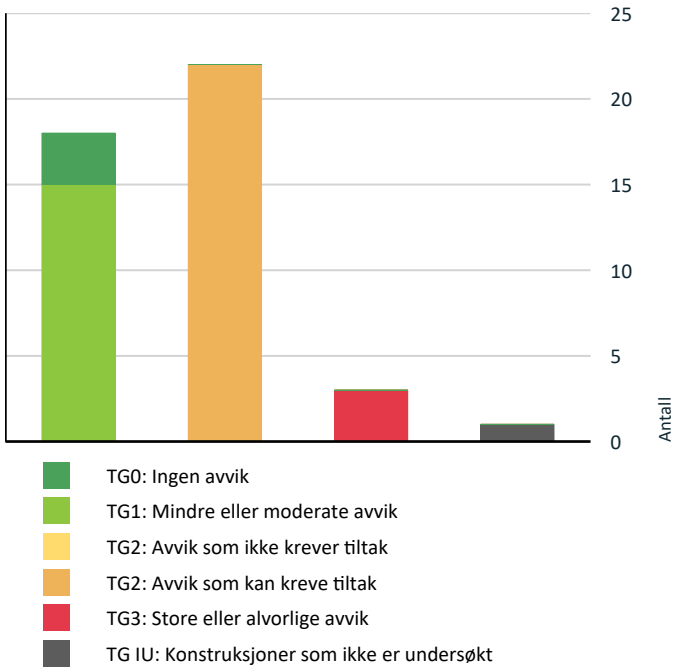
Garasje

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

Del av garasje er ombygget til åpen carport. Tiltaket med ombygging er vurdert å ikke være søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

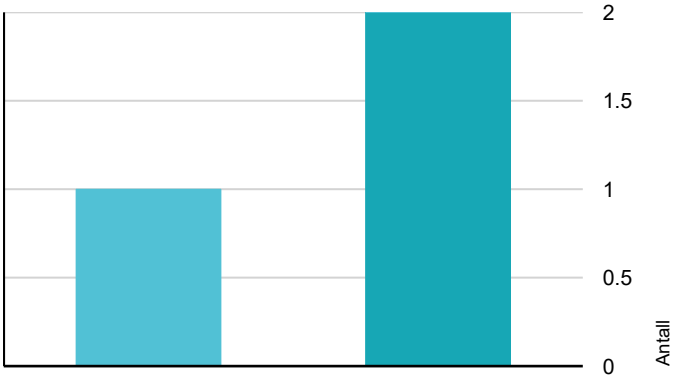
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 123/135 XX i XXX kommune.

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

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

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Gulv mot grunn - Kjeller	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2. etasje	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygningen har normal standard sett i forhold til byggeåret. Se nærmere beskrivelse under punkt "konstruksjoner".

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

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Tiltak med montering av ny vedovn og piperehabilitering med nytt røykrør.
2022	Modernisering	Tiltak med overflateoppussing i 1. etasje og montering av nytt kjøkken, samt utskiftet vann og avløpsrør og mye av el-anlegg.
2022	Modernisering	Tiltak med drenering og grøfting utvendig.
2022	Modernisering	Tiltak med modernisering av 2. stk våtrom.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

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 enkelte knekte taksten.
- Det er påvist andre avvik:

Synlige fuktskader på enden av enkelte vindskier.

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

Det bør gjøres lokal utbedring/utskiftning på vindskier.



Enkelte knekte stein



Synlige fuktskader på vindskier

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert frostsprengte nedløp.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

Tilstandsrapport





Yttervegger mangler lufting

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeår og for byggeår til tilbygg a 1980.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Skeivheter registrert på fasade ved inngangsparti.
Utvendig overflatebehandling på kledning har bobler og stedvis løsnet fra kledningen.

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

Bygget fungerer med registrerte skeivheter. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting og oppretting.



Synlig skeivhet på yttervegg



Værslittasje, noe sprekker i treverk og bobler i overflatebehandling.

TG 1 Takkonstruksjon tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilbygg har takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Loft besiktiget fra vindu i gavl.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av sperrekonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Gjenbygget takkonstruksjon er registrert i området over inngangsparti/overbygget inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+ 1 inn og utadslående.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.





Sprekk i glass



Ufaglig tetting mellom karm/mur. Skade i dørblad

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Ufaglig tetting rundt kjellerdør og liten skade i dørblad.
Sprekk i glassfelt ved hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda av støpt dekke fra byggeår oppbygd med tilfaregulv av trelekter belagt med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon og høyde målt til 0,79 meter.
Balkong fra 1980 oppbygd med utkraget trebjelkelag belagt med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon og høyde målt til 0,75 meter.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert enkelte områder med påstartede fuktskader i rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



Påstartede fuktskader

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i betongkonstruksjon ned til kjeller og opp til veranda.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør gjøres lokal utbedring på betongtrapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det bør monteres rekkverk til trapp/veranda.



Støttemurer rundt trapp ved inngang til kjeller mangler rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater 1. etasje. Innvendig er det lagt nye gulv av laminat. Veggene har trepanel fra 1980 og det er montert malte panelplater av mdf i 2022. Innvendige tak har himlingsplater fra 1980.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Overflater - 2. etasje

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis mye malingssøl på gulver.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Overflater fungerer med registrert avvik.

TG 3 Gulv mot grunn - Kjeller

Gulv mot grunn av betongdekke og tilfarergulv med furubord i stue/peisestue.
Gulver er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom).

Måling ble gjort i gang og peisstue.
Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell over en lengde på 2 m i gang.
Det er målt ca. 35 mm som høyeste avvik gjennom rommet.
i peisestue er det målt ca. 20 mm som høyeste avvik gjennom rommet.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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.

Gulv i gang er belagt med vegg til vegg teppe og gulvet er vurdert til å være bygget med skeivheter fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadene som er estimert er eksklusiv kostnader til renovering av overflater. Her er kun oppretting av gang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille er av trebjelkelag mellom etasjer.
Gulver er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom).

Måling ble gjort i kjøkken og stue.
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på 2 m.
Det er målt ca. 16 mm som høyeste avvik gjennom rommene.

Måling ble gjort på begge soverom i 2. etasje.
Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på 2 m.
Det er målt ca. 17 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet som største avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

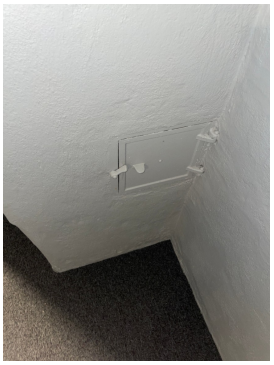
TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er montert nytt røykrør og ny vedovn i 1 etasje i 2022. Det er sotluke i kjeller og eldre vedovn i peisestue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er påvist riss i overflate.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Pipen fungerer med riss i pussede overflater.



Sotluke kjeller

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom i kjeller.
Gulv har vegg til vegg teppe og tilfaregulv med furubord. Vegger har åpen mur og trepanel. Himling kledd med trepanel og malte plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjoner. Hulltaking er foretatt i begge stue.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble registrert fukt ved hulltaking ved tilstandsrapport i 2022. Ved kontroll av dette området nå måles det fortsatt fukt.
Det kan ikke utelukkes skjulte skader i områder hvor det måles fukt.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

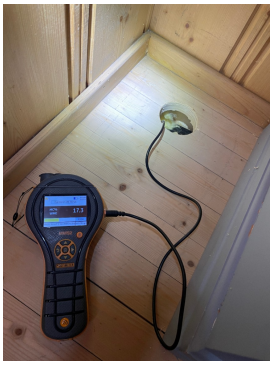


Fukt måles i hull utført av takstmann i 2022.

Tilstandsrapport



Fukt i peisestue.



Fukt i tilfarergulv.

TG 1 Krypkjeller

Tilbygg har åpen ventilert krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapper fra byggeår. Det er montert håndløper i begge trappeløp. Rekkverk i trapp ned mot kjeller.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, Dører av finér og en nyere dør av formpresset materiale.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje/sår og bruksmerker på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dører fungerer med registrert avvik.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det er fremvist faktura på rørlegger og elektro. Noen bilder av membran på gulv.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Bad 1. etasje

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater fra 1980. Lite hull i takplate er tettet igjen og ikke vurdert som ett avvik.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler. Det er målt 10 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt 20 mm oppkant ved dør. Gulv har litt fall mot sluk og det er lokalt fall i dusjsone med fall 1:100.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig mansjett under klemring i sluk. Eier har fremvist bilder av gulv med synlig smøremembran og benyttet membrantype. Eier opplyser at membran er utført som selvbygger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har benkinnredning og skap av folierte formpressede plater med skufferekke og nedfelt kompositt servant. Det er montert vegghengt speil med lys, gulvstående toalett og dusjvegger i hjørne.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dusjvegger henger på gummipakning ned mot gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring med justering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med fuktstyring og tilluft via spalte under dørblad.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura på rørlegger og elektro. Bbilder av membran er fremvist.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Vaskerom kjeller

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. En yttervegg har åpen mur og himling har malte plater.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Manglende avslutning av baderomsplater mot murvegg. Det er registrert noe ufaglig fuging i overgang mot sokkelflis, men hvor funksjon er opprettholdt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler. Det er målt 10 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er i følge eier eldre soilsluk. Det er montert slukforhøyer og mansjett under klemring. Rommet har smøremembran og arbeider er dokumentert med bilder. Det er synlig slukmansjett under klemring.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Sluk kjeller

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har baderomsinnredning av folierte plater med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett i hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via hull i dør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning benkeksp, halvøy og noen overskap med skrog av laminerte plater og malte glatte fronter av formpresset materiale. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum av kompositmateriale. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran og vannmåler i kjeller.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og eier opplyser at disse ble skiftet ut ned til overgang i betonggulv/kjeller.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og trykktank ved bereder. Begge plassert på vaskerom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 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.

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

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.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Jeg har ikke registrert avvike på el-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

TG 0 Branntekniske forhold

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.

Montert røykvarslere og slukkeutstyr av nytt pulverapparat.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring med grunnmursplast og drensgrøft utført i 2024. Drenering ble utført mot tilbygg og på gavl mot vest. Øvrige vegger er vurdert til å ikke ha fuktsikring utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og tilbygg har stripemur fra 1980 med åpent kryperom.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg



Bod viser sprekk i mur.



Sprekk i mur tilbygg.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen er planert rundt bygning med plen og grus, og gruset innkjøring/parkering. Ellers skrånende tomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1978

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m²/185 m²

Enebolig: Vindfang, 4 Gang, Stue/kjøkken, Stue, 3 Soverom, Bad, Peisstue, Kjellerstue, Vaskerom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 000 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området med størrelse, standard og tilstand lagt til grunn i vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Guroplassvegen 10 ,3570 ÅL 141 m²	1978	3 sov	15-10-2023	2 950 000	**3 360 000**		3 360 000	**23 830**
2	Gråhagavegen 27 ,3570 ÅL 155 m²	1983	4 sov	07-06-2023	2 900 000	**3 000 000**		3 000 000	**19 355**
3	Gråhagavegen 13 ,3570 ÅL 168 m²	1960	2 sov		2 650 000	**2 950 000**		2 950 000	**17 560**
4	Nossvegen 28 ,3570 ÅL 143 m²	1952	3 sov	16-11-2023	2 700 000	**2 500 000**		2 500 000	**17 483**
5	Helgeplassvegen 13 ,3570 ÅL 171 m²	1978	3 sov	08-05-2025	2 390 000	**2 350 000**		2 350 000	**13 743**

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.		15 000
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**35 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 800 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	260 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**60 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 860 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 350 000**

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

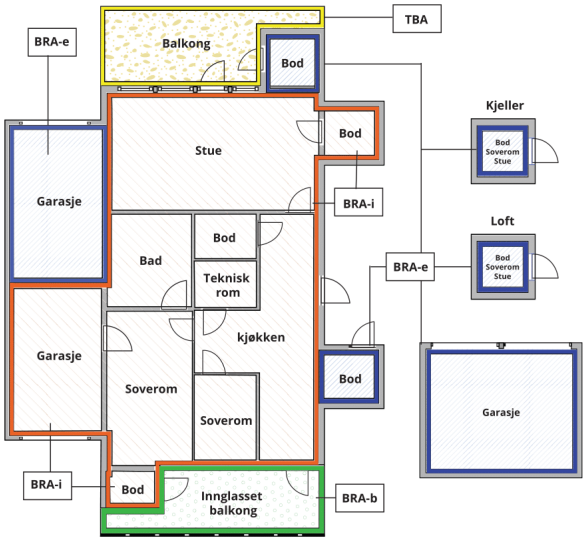
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	89			89	13		89
2. etasje	33			33		4	37
Kjeller	63			63			63
SUM	**185**				**13**	**4**	**189**
SUM BRA	**185**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Gang, Spisestue/kjøkken, Stue, Gang 2, Soverom, Bad		
2. etasje	Gang, Soverom, Soverom 2		
Kjeller	Gang, Peisstue, Kjellerstue, Vaskerom, Bod, Bod 2		

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.
Ny arealstandard:
- Balkong/Veranda er definert som åpent areal.
- Deler av 2. etasje har himlingshøyde under 1.9 meter og er definert med areal ved lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I forbindelse med tilbygg og ombygging i 1980, er boligen tegnet opp på nytt. Det foreligger ikke tegninger på kjeller eller 2. etasje. Kjeller har innredede oppholdsrom, men det foreligger ikke dokumentasjon på om kjeller er godkjent for omdisponering/bruksendring.

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

Kommentar: Se egen liste

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Innvendig takhøyde avviker mot dagens minimumskrav av Tek 17 på 2. 40 meter, men hvor takhøyde på 2,20 meter i deler av bolig er tillatt.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		32		32	16
SUM		**32**			**16**
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.
Garasje er definert som eksternt bruksareal.
Del av garasje er endret til åpen carport og derfor definert som åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Del av garasje er ombygget til åpen carport. Tiltaket med ombygging er vurdert å ikke være søknadspliktig.

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:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	138	47
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Geir Wiknes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3328 ÅL	123	135		0	1254.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gråhagavegen 11

Hjemmelshaver
Wiknes Geir 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er i Ål kommune, og beliggende nederst i Granhagen, som er et etablert boligfelt ca. 2 km vest for Ål sentrum. Eiendommen grenser inntil RV 7 og kommunal vei. Det er gangavstand til barnehage, skoler, lekeplass og badeplass i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligformål. Reguleringsplanen for Granhagen (16.02.1976).

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med plen, beplantning, prydbusker og gruset adkomstveg og parkering på tomten eller i garasje. Eier opplyser også at det langs gjerde mot RV 7, er gjort klart rør fundament hvor det kan etableres støyreduserende gjerde. Et slikt tiltak er normalt søknadspliktig.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.06.2025		Gjennomgått	10	Ja
Infoland.no	06.06.2025	Matrikkelopplysninger	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger og byggemelding	28.05.1980		Gjennomgått	7	Nei
Offentlige planer	16.02.1976	Reguleringsplan 1976002 Granhagen	Ikke gjennomgått		Nei
El-skjema	08.06.2025		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	
2	23.06.2025	

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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/FI5545

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
123	135				

Adresse: Grånhagavegen 11

Postnr.: 3570

Byggeår: 1952

Når kjøpte du boligen: 2022

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

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

Knif Trygghet

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet

Polise-/avtale: 653337.31

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Geir	Fornavn	Wiknes
Ny adresse		E-post	geir.wiknes@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	97131441

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både av faglært og egeninnsats
- [ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Totalrehabilitering av bad 1.etasje og bad/vaskerom kjeller.
Bygd opp med Masterboard, varmekabler, støpt gulv, smøremembran og bruk av mansjetter rundt avløps- og vannrør og sluk. Baderomsplater på vegg. himling ikke renovert.
Rørleggerjobb av Nordheim VVS, Ål. Elektrikerarbeid utført av El-installatøren As, Ål. Øvrig arveid ved egeninnsats.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Smøremembran og mansjetter ble benyttet. Nye sluk og rør, bortsett fra sluk til dusj i kjeller, der ble en skjøtering og slukfornyer ble benyttet. Fra sluk i kjeller går et soil-avløpsrør, men resten av avløpsrørene synes av plast.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
- [ ] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Hvis ja, beskriv: Dokumentasjon av arbeider ved fotografering av de ulike stegene foreligger (Boligmappa)

VANN/AVLØP/RØR:

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og egeninnsats
- [ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nye rør-i-rør i hele huset. Nordheim VVS, Ål (Bademiljø).

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: en del vinduer er dårligere og må skiftes/kittes opp igjen.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Den ene garasjeporten er demontert og delevekk er satt opp for å få én carport. Den demonterte garasjeporten er lagret med alle deler og kan re-etableres.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Totalrehabilitert el-anlegg av El-installatøren As, Ål ved Nils Gunnar Arnegard i okt/nov. 2022. Nytt el-inntak høsten 2023. Mai 2025 ble det lagt ny kabel til garasjen med nytt fordelerskap og opplegg for bl.a. el-billader. dokumentasjon i Boligmappa.

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

November 2024 ble det utført pipefornying ved å sette inn 6" rør i syrefast stål i pipen med tilkobling av ildsted i kjellerstue og første etasje. Utført av Skaret Sag og Bygg, Gol.

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Noe økt fukt i murvegger om våren, frem til dreneringsarbeider ble utført. Ikke merket noe etter grave

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Gravd dyp drensgrøft/avskjæringsgrøft i veien mot øst og sør-vestover forbi huset og ned mot gjerdet. Anlagt kum for avrenning. satt på grunnmursplast på deler av muren der det var tilgang. Gravearbeider utført av Thoen Maskin AS ved Øyvind Thoen, Ål (dokumentasjon i Boligmappa)

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Etterisolert loft over bad med difusjonssperre og 30cm Glava isolasjon. Egeninnsats.
Lagt ut sydde matter på øvrige kaldloft.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Ved rehabilitering av bad i kjeller ble 3 vegger i rommet rettet opp/lektet inn og islert og kledd med baderomsplater. Et vindu ble fjernet og muret igjen med 10cm Leca murblokker med dobbel dybde. Badet ble ikke bruksendret, men forble bad, og endret ikke konstruksjonen.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

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

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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

Okt./nov.2022: Nytt IKEA-kjøkken med egeninnsats komb. med rørlegger og elektriker. Ny peisovn nov.2024.
Nytt gulv kjellergang mai 2025 ved egeninnsats.

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

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

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Totalrehabilitert el-anlegg av El-installatøren As, Ål ved Nils Gunnar Arnegard i okt/nov. 2022. Nytt

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

All oppussing som ikke er utført av rørlegger Nordheim VVS (Bademiljø) Ål, eller elektriker El-installatøren As, Ål, som ellers ikke er nevnt spesifikt over, er utført med egeninnsats.

Sted / dato

Ål,6.6.2025

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

Elektriske anlegg Spørsmål til

eier:

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

Sted/dato Signatur selger

Ål, 8.6.2025 Carin Wiken

Egenerklæring

Gråhagavegen 11, 3570 ÅL

05 Jun 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gråhagavegen 11	Gråhagavegen 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen fra november 2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

Knif Trygghet Forsikring AS-80

Informasjon om selger

Selger

Wiknes, Geir

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Renovert bad i hovedetasje og vaskerom i kjeller. Nordheim VVS (Bademiljø) gjorde rørleggerarbeidet, El-installatøren As gjorde det elektriske arbeidet. Øvrig arbeid ved egeninnsats med ettersyn av snekker Tom Vidar Myrestølen (med våtromssertifikat). Nordheim VVS har montert Varmtvannsbereder, Ekspansjonstank, Vannmåler, Reduksjonsventil, Rør-i-rør-sentral, kobling av alle kraner og vannrør til WC, dusj, vankemaskin osv. Dokumentert med foto i boligmappa

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nordheim VVS (Baremiljø), El-installatøren As

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Isolasjon, baderomsplater, flislegging, listing osv.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har tidligere vært noe fuktgjennomtrengning i kjellerrom mot terreng (bod og vaskerom). Dette har ikke vært observert etter arbeidet med drenering

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2024

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Graving av drensgrøft/avskjæringsgrøft, montering av grunnmursplast på deler av mur mest utsatt for fukt, skifting av masse og anlegg av grøft og kum for både overflatevann og avrenning fra tak. Dokuemntasjon i boligmappa

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Thoen Maskin AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifte av el-anlegg og nytt skap med automatsikringer og kurser.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El-installatøren As

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt fordelerskap i garasje med opplegg for el-bil lader

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El-installatøren As

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt vann og avløp inne i huset høsten 2022 med rør-i-rør og opplegg med sentral i vaskerom. Soilrør fjernet. Dersom det ligger igjen noe soil støpt inn i grunnmuren, er lite i bruk. Det ser ut til at det på et tidspunkt (mulig ved påkobling til offentlig avløp?) er en del soli skiftet med nye plastrør.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nordheim VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er en liten sprekk hvor tilbygg gang møter grunnmur, og en liten sprekk i muren på oversiden av tilbygg med soverom. De har ikke forandret seg på 3,5 år og ser ut til være helt stabile.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipen er uftørt piperehabilitering med syrefaste rår og montert ny, rentbrennende ovn i stue hovedetasje.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94963829

Egenerklæringsskjema

Name

Wiknes, Geir

Date

2025-06-05

Identification

bankID Wiknes, Geir

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Wiknes, Geir	05/06-2025 11:55:44	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 123, Bruksnummer 135 i 3328 ÅL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	05.06.2025 kl. 10.28
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	05.06.2025 kl. 10.28

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/940667-1/200 25.08.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 300 000
Omsetningstype: Fritt salg
WIKNES GEIR
FØDT: 22.02.1987

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1955/1122-1/22 02.09.1955 **BESTEMMELSE OM VEG**

Vegvesenets betingelser vedtatt

2024/2214855-1/200 08.11.2024 11:01 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 850 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/501045-1/200 06.05.2025 14:32 ** ENDRING VED FUSJON

FRA: SPAREBANKEN SØR
ORG.NR: 937 894 538
TIL: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/505173-1/200 07.05.2025 10:30 ** ENDRING VED FUSJON

FRA: SPAREBANKEN SØR BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 467 002
TIL: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1952/944-1/22 23.07.1952	**REGISTRERING AV GRUNN** Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3328 GNR: 123 BNR: 1
1977/6519-1/22 20.12.1977	**SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:** parsell av gnr 123 bnr 181
2020/715584-1/200 01.01.2020 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 0619 GNR: 123 BNR: 135
2024/356652-1/200 01.01.2024 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 3043 GNR: 123 BNR: 135

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

BYGGJETILLATELSE

Bygningslova av 18. juni 1965 § 93

Trykt på sjølvkopierande papir.

Arbeidsstad (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
"Fjordblink"			123/135	
Kva slags arbeid	**Kva slags bygning**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg	Bustadhus	15.5.80	28. mai 1980	D.sak 50/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Einar Kjelland		3570 ÅL		
Meldar		**Adresse**		**Tlf.**
Einar Kjelland		3570 ÅL		
Ansvarshavande		**Adresse**		**Tlf.**

Merknader:

- Byggjesøknaden, godkjende teikningar og denne byggjetillatelsen skal alltid vera til stades på byggjeplassen.
- Byggjetillatelsen fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 1 år. Det same gjeld om arbeidet stoggar i lenger tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller ein del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som er føresetnaden i tillatelsen, jfr. b.l. § 93.
- Det skal førast kontroll med byggjearbeidet etter kvart som det går framover, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavande. Plikter og ansvar til ansvarshavande, sjå § 98 i b.l.

Byggemeldinga vert godkjent i samsvar med teikningar, gjeldande byggeforskrifter og vedtekter for Granhagen bustadfelt.

Det må søkjast om ansvarsrett.

D.SAK NR. 50-1980
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN I ÅL
I HENHOLD TIL FULLMAKT.
ÅL, 28/5 -1980
for
Bygningssjefen i ÅL

Stad og dato	Stempel	
Ål, 28. mai 1980	D.sak 50/80	Gunnar Lagmanndokk - bygn.ing.
		Underskrift

Til

☐ Byggherre ☒ Meldar ☐ Ansvarshavande ☐ Kontoret for byggjeløyve ☐

Nr 2127L Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 · 79

Ål kommune

EBRIOLA AS
Torpovegen 489
3579 TORPO

Dykkar ref.	Vår ref.	Dato	Utval	Delegert saksnr
	2024/1526-2	02.08.2024	Delegerte saker - Sektorutval for teknisk, næring og ressurs	372/24

123/135 - Administrativt vedtak - Igangsettingsløyve for rehabilitering av pipe - Gråhagavegen 11

Byggestad:	Gråhagavegen 11, 3570 Ål	**Gnr/Bnr:**	123/135
Tiltakshavar:	Geir Wiknes	**Adresse:**	Gråhagavegen 11, 3570 Ål
Søkjar:	EBRIOLA AS	**Adresse:**	Torpovegen 489, 3579 TORPO
Tiltakets art:	Rehabilitering av pipe		

Søknad motteken:	18.06.2024	**Andre opplysningar:**	

VEDTAK:
Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-3 og 21-4 vert igangsettingssøknaden godkjent:

1. Løyvet fell vekk dersom arbeidet ikkje er sett i gong innan 3 år. Det same gjeld om arbeidet stansar i lengre tid enn 2 år – jf. plan- og bygningslova § 21-9.
2. Bygningsavfall skal leverast til godkjent mottak.

Følgjande føretak har erklært ansvarsrett:				
Funksjon	**T.kl.**	**Føretak**	**Dato**	**Ansvarsområde**
SØK/PRO/UTF	1	EBRIOLA AS	18.06.24	Heile tiltaket

Med helsing

Svein Furuhaug
avdelingsleiar utvikling og VAR

Olav Warberg
byggjesakshandsamar

Elektronisk godkjent utan signatur

Vedlegg:
1 123/135 - Søknad om rehabilitering av pipe - Gråhagavegen 11

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GRANHAGEN, ÅL KOMMUNE.

FELLESBESTEMMELSER:

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innen de enkelte byggeområder skal bebyggelsen utformes i samsvar med reguleringskartet og disse reguleringsbestemmelsene.

§ 2

Det skal foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet for de byggeområder der bebyggelsen ikke er fastlagt i reguleringsplanen, før behandling av søknad om byggetillatelse for det enkelte bygg. Planen skal detaljeres etter behov i det enkelte tilfellet og vise adkomst, internt trafikknett for kjørende, syklende og gående trafikk, bebyggelsens utforming og plassering, beliggenhet og utforming av eventuelt fellesareal, lekeplasser, avkjørsler og om nødvendig også inngjerding, beplantning, terrengbehandling, tørkestativ m.m. Bebyggelsesplanen sendes fylkesmannen til orientering.

§ 3

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk form og utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være til ulempe for den offentlige ferdsel. Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

§ 6

Unntak for disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og kommunens vedtekter til bygningsloven.

OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE:

§ 7

I område B_1 og B_2 kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer. I de øvrige boligområdene kan oppføres bolighus i inntil 1 1/2 etasje med tilhørende uthus eller garasje i 1 etasje. For bebyggelse i 1 etasje kan bygningsrådet tillate innredet underetasje i samsvar med

bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter rådets skjønn ligger til rette for det. Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet i tilknytning til bolig tillate ervervsvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til ulempe for beboerne i strøket.

§ 8

Bebyggelsen kan maksimalt dekke 30 % av tomta der hvor ikke annet er angitt. Til hver bolig skal det være oppstillingsplass for 2 biler inklusiv garasjeplass. Garasje og/eller uthus skal tilsammen ikke overstige 50 m^2.

Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasje/uthus plassert i nabogrense og/eller 2 m fra regulert vegkant der terrengforholdene eller andre særlig grunner tilsier det. Frittliggende garasje/uthus skal i utforming og materialbruk tilpasses den øvrige bebyggelsen. I søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for plassering av garasje/uthus, selv om dette ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.

§ 9

Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelseplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestav, søppelspann m.v.

§ 10

For konsentrert småhusbebyggelse skal det anlegges felles antenneanlegg for radio og TV.

OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE OG ANDRE SERVICEANLEGG:

§ 11

I området kan oppføres bygg for forretning, kiosk, postkontor o.l. Bolig som har direkte tilknytning til virksomheten kan tillates innredet av bygningsrådet.

§ 12

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

OMRÅDE FOR INDUSTRI:

§ 13

Området kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 14

Anleggenes art, utforming og plassering skal godkjennes av bygningsrådet, og må ikke skape vedholdende støy sterkere enn 55 dB (A) om dagen eller 45 dB (A) om natten ved de nærmeste tilstøtende boligområder.

§ 15

I tomtegrensen mellom bedriftene og boligbebyggelsen skal det sikres et isolasjonsbelte på minst 10 m bredde. Isolasjonsbeltet skal gis parkmessig behandling. Det skal ikke bebygges eller brukes til lager.

§ 16

Bebyggelsen skal oppføres i branntrygge materialer og ikke være høyere enn 6 m.

§ 17

Det er ikke tillatt å oppføre boligbygg i området med unntak for vaktmesterleilighet o.l., men da sammenbygd med den øvrige bebyggelsen.

OMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER:

§ 18

I området kan det bygges skoleanlegg og andre offentlige bygg/anlegg som kan samordnes med skolevirksomhetene.

§ 19

Bygningsrådet skal godkjenne bebyggelsens art, utforming, parkeringsbehov m.v. I bebyggelsen er det tillatt å innrede leiligheter som har direkte tilknytning til virksomheten.

LANDBRUKSOMRÅDE:

§ 20

Innen landbruksområdet kan bare tillates oppført bygninger som har direkte tilknytning til landbruksdriften.

FRIOMRÅDER:

§ 21

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde

STADFESTET AV FYLKESMANNEN

BYGGJETILLATELSE

Bygningslova av 18. juni 1965 § 93

Arbeidsstad (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
"Fjordblink"			123/135	
Kva slags arbeid	**Kva slags bygning**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Garasje	14.6.78	16. juni 1978	98/78
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Einar Kjelland		3570 ÅL		
Meldar		**Adresse**		**Tlf.**
Einar Kjelland		3570 ÅL		
Ansvarshavande		**Adresse**		**Tlf.**
Einar Kjelland		3570 ÅL		

Merknader:

- Byggjesøknaden, godkjende teikningar og denne byggjetillatelsen skal alltid vera til stades på byggjeplassen.
- Byggjetillatelsen fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 1 år. Det same gjeld om arbeidet stoggar i lenger tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller ein del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som er føresetnaden i tillatelsen, jfr. b.l. § 93.
- Det skal førast kontroll med byggjearbeidet etter kvart som det går framover, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavande. Plikter og ansvar til ansvarshavande, sjå § 98 i b.l.

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

SAK NR. 98 -19 78
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN I ÅL
I HENHOLD TIL FULLMAKT.
ÅL, 16/6 -19 78
Bygningssjefen i Ål

Stad og dato		Stempel
Ål, 16. juni 1978	Sak 98/78	Agnar Tenold Bygn.sjef
		Underskrift

Til

☐ Byggherre ☐ Meldar ☐ Ansvarshavande ☐ Kontoret for byggjeløyve ☐

Trykt på sjølvkopierande papir.

Nr. 2127 L Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 8-77

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 123 /135 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
123	135	0	0	Grunneiendom	23.07.1952	1254,2	0	Ikke oppgitt	Bolig	FJORDBLINK	Ja	01.01.2024

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
	WIKNES GEIR	Grånhagavegen 11	3570 ÅL	1/1	Bosatt	Hjemmelshaver	25.08.2022	

EIERHISTORIKK (3)

ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERVET	AVGITT
Hjemmelshaver	3	1/1	KJELLAND RAGNHILD S	18.04.1997	25.08.2022
Hjemmelshaver	2	1/2	KJELLAND RAGNHILD S	23.07.1952	18.04.1997
Hjemmelshaver	1	1/2	KJELLAND EINAR O	23.07.1952	18.04.1997

FORRETNINGER (2) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M^2)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NAVN	L.NR
Nymatrikulering	Nymatrikulering av grunneiendom	0		23.07.1952									
Kart- og delingsforretning	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	0	J. nr . 62/99	07.09.1999	26.03.2010		0619bjg						

TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
198668503	22	6720461	474346	1254,2				
Ant.Teiger	1							

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	159952312	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Bolig	1	3	180	0	180	0	01.01.2024	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
L01	0	30	0	30	0	0	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0	0	0
K01	0	65	0	65	0	0	0	0	0
sum	1	180	0	180	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
332801040 Gråhagavegen 11	H0101	180	0	0	0	Bolig	Kjøkken	123/135/0/0	01.01.2024		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Tatt i bruk					06.02.2008	

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	159952320	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	1	0	48	48	0	17.04.2024	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H01	0	0	48	48	0	0	0	0	0
sum	0	0	48	48	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		123/135/0/0	01.01.2024		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Tatt i bruk					06.02.2008	

TEKNISKE BYGNINGSSTATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Endre bygningsdata	17.04.2024	Kvalitetsheving		0619wao	17.04.2024	

ADRESSE

VEGADRESSE	ADR.TIL.NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	REFERANSE	VIS
332801040 Grånhagavegen 11		3570 ÅL			Detaljer

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3328 Ål Kommune - 123/135/0/0

Eierrepresentant: Wiknes Geir

Regningsmottaker: Wiknes Geir



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	FJORDBLINK	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3328 Ål	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	123	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	135	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1254,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Gråhagavegen 11 3570 ÅL	Tilleggsnavn Grunnkrets	 Stave	Kirkesogn Valgkrets	Ål Nedre Ål

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
159952312	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		180

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
WIKNES GEIR	Gråhagavegen 11	3570 ÅL	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
673	Renovasjon dunk	1,00 Abon	kr 4 910,00	01.07.2025	1/1	0	kr 3 069,00
686	Feiing bustad	1,00 stk.	kr 582,00	01.07.2025	1/4	0	kr 73,00
795	Branntilsyn bustad	1,00 -	kr 1 421,00	01.07.2025	1/8	0	kr 89,00
421	Eigedomsskatt bustad	722 400,00 prom	kr 2,00	01.07.2025	1/1	0	kr 722,00
431	Fast gebyr vatn	1,00 Abon	kr 1 670,00	01.07.2025	1/1	0	kr 960,00
511	Akonto vatn	53,00 m3	kr 33,24	01.07.2025	1/1	0	kr 1 013,00
512	Akonto kloakk	53,00 m3	kr 35,09	01.07.2025	1/1	0	kr 1 069,00
531	Fast gebyr kloakk	1,00 Abon	kr 2 960,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 702,00
							kr 8 697,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2025

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
26.02.2025	421	Eigedomsskatt bustad	kr 722 400,00	prom	kr 2,00	1/1	0	kr 722,00
	631	Fast gebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 1 670,00	1/1	0	kr 1 044,00
	673	Renovasjon dunk	kr 1,00	Abon	kr 4 910,00	1/1	0	kr 3 069,00
	686	Feiing bustad	kr 1,00	stk.	kr 582,00	1/4	0	kr 73,00
	701	Akonto frådrag vatn	-kr 52,00	m3	kr 22,10	1/1	0	-kr 1 437,00
	702	Akonto frådrag kloakk	-kr 52,00	m3	kr 25,28	1/1	0	-kr 1 643,00
	711	Akonto vatn	kr 53,00	m3	kr 33,24	1/1	0	kr 1 101,00
	712	Akonto kloakk	kr 53,00	m3	kr 35,09	1/1	0	kr 1 162,00
	720	Vatn avlese målar	kr 50,56	m3	kr 22,10	1/1	0	kr 1 397,00
	730	Kloakk avlese målar	kr 50,56	m3	kr 25,28	1/1	0	kr 1 598,00
	731	Fast gebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 2 960,00	1/1	0	kr 1 850,00
	795	Branntilsyn bustad	kr 1,00	-	kr 1 421,00	1/8	0	kr 89,00
								kr 9 025,00

2024

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
25.09.2024	686	Feiing bustad	kr 1,00	stk.	kr 560,00	1/2	0	kr 257,00
	795	Branntilsyn bustad	kr 1,00	-	kr 1 367,00	1/4	0	kr 314,00
28.08.2024	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 722 400,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 722,00
	631	Fast gebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 1 478,00	1/1	0	kr 924,00
	673	Renovasjon dunk	kr 1,00	Abon	kr 4 690,00	1/1	0	kr 2 931,00
	711	Akonto vatn	kr 52,00	m3	kr 22,10	1/1	0	kr 718,00
	712	Akonto kloakk	kr 52,00	m3	kr 25,28	1/1	0	kr 822,00
	731	Fast gebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 2 386,00	1/1	0	kr 1 491,00
28.02.2024	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 722 400,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 722,00
	631	Fast gebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 1 478,00	1/1	0	kr 924,00
	673	Renovasjon dunk	kr 1,00	Abon	kr 4 690,00	1/1	0	kr 2 931,00
	701	Akonto frådrag vatn	-kr 25,00	m3	kr 18,16	1/1	0	-kr 568,00
	702	Akonto frådrag kloakk	-kr 25,00	m3	kr 20,20	1/1	0	-kr 631,00
	711	Akonto vatn	kr 52,00	m3	kr 22,10	1/1	0	kr 718,00
	712	Akonto kloakk	kr 52,00	m3	kr 25,28	1/1	0	kr 822,00
	720	Vatn avlese målar	kr 27,44	m3	kr 18,16	1/1	0	kr 623,00
	730	Kloakk avlese målar	kr 27,44	m3	kr 20,20	1/1	0	kr 693,00
	731	Fast gebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 2 386,00	1/1	0	kr 1 491,00
								kr 15 904,00

2023

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
29.08.2023	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 722 400,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 722,00
	631	Fast gebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 1 167,00	1/1	0	kr 729,00
	673	Renovasjon dunk	kr 1,00	Abon	kr 3 750,00	1/1	0	kr 2 344,00
	711	Akonto vatn	kr 50,00	m3	kr 18,16	1/1	0	kr 568,00
	712	Akonto kloakk	kr 50,00	m3	kr 20,20	1/1	0	kr 631,00
	731	Fast gebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 1 980,00	1/1	0	kr 1 238,00
27.02.2023	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 722 400,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 722,00
	668	Fast gebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 1 167,00	1/1	0	kr 729,00
	673	Renovasjon dunk	kr 1,00	Abon	kr 3 750,00	1/1	0	kr 2 344,00
	677	Fast gebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 1 980,00	1/1	0	kr 1 238,00
	768	Forbruksgebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 2 724,00	1/1	0	kr 1 703,00
	777	Forbruksgebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 3 030,00	1/1	0	kr 1 894,00
								kr 14 862,00

2022

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
29.08.2022	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 722 400,00	Prom	kr 3,00	1/1	0	kr 1 084,00
	668	Fast gebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 1 108,00	1/1	0	kr 693,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

29.08.2022	673	Renovasjon dunk	-kr 1,00	Abon	kr 3 257,00	1/1	0	-kr 1 193,00
	673	Renovasjon dunk	kr 1,00	Abon	kr 3 257,00	1/1	0	kr 2 036,00
	677	Fast gebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 1 463,00	1/1	0	kr 914,00
	768	Forbruksgebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 2 588,00	1/1	0	kr 1 618,00
	768	Forbruksgebyr vatn	-kr 1,00	Abon	kr 2 588,00	1/1	0	-kr 948,00
	777	Forbruksgebyr kloakk	-kr 1,00	Abon	kr 3 285,00	1/1	0	-kr 1 204,00
	777	Forbruksgebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 3 285,00	1/1	0	kr 2 053,00
24.02.2022	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 722 400,00	Prom	kr 3,00	1/1	0	kr 1 084,00
	668	Fast gebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 1 108,00	1/1	0	kr 693,00
	673	Renovasjon dunk	-kr 1,00	Abon	kr 3 257,00	1/1	0	-kr 2 036,00
	673	Renovasjon dunk	kr 1,00	Abon	kr 3 257,00	1/1	0	kr 2 036,00
	677	Fast gebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 1 463,00	1/1	0	kr 914,00
	768	Forbruksgebyr vatn	-kr 1,00	Abon	kr 2 588,00	1/1	0	-kr 1 618,00
	768	Forbruksgebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 2 588,00	1/1	0	kr 1 618,00
	777	Forbruksgebyr kloakk	-kr 1,00	Abon	kr 3 285,00	1/1	0	-kr 2 053,00
	777	Forbruksgebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 3 285,00	1/1	0	kr 2 053,00
								kr 7 744,00

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

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

Til bygningsrådet i: Ål

Saksnr. 98 -19 78
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN I ÅL
I HENHOLD TIL FULLMAKT.
ÅL, 16/6 -19 78
Bygningssjefen i Ål

Arbeidsstad

Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)

Byggherre: Sivert Kjelland — Adresse — Tlf.

Ansvarshavande — Adresse — Tlf.

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

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

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

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

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

Byggje-spesifikasjon

Fundamentering
☐ Frostfri mur ☐ Frostfrie pilarar ☒ Laus på bakken

Utførsle
☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte seksjonar/element
Fabrikk, type

Materiale
☒ Tre ☐ Sement-blokker ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Alu-minium
Anna

Fasadebehandling
☐ Liggjande kledning ☒ Ståande kledning ☐ Puss ☐ Synlege fuger ☐ Alu-minium
Anna

Isolasjon
☒ Ingen isolasjon ☐ Mineralull ☐ Blokker
Anna

Innvendig kledning
☒ Ingen kledning ☐ Spon-/gipsplater ☐ Panel
Anna

Taktekking
☐ 2 lag papp ☐ Takstein ☐ Skifer ☒ Alu-minium
Anna

Dokumentasjon
☐ Gjeven på teikningane ☐ Gjeven i eige vedlegg
Evt. tilv.

Andre opplysningar

Under-skrifter

Ål den 14-6-78

Sivert Kjelland
Byggherre-underskrift

Meldar-underskrift

Nr. 2122 L Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 9-77

Planføresegner

Heimel for planføresegnene er plan- og bygningsloven §11-7. Føresegnene er saman med plankartet eit juridisk bindande dokument. I høve til plankartet utfyller og utdjupar føresegnene den fastsette arealbruken.

Føresegnene sitt verkeområde

Planføresegnene gjeld for planområdet med planavgrensing som vist på plankartet.

1 Omsynssoner, jf § 11-8

1.1 Reguleringsplanar som framleis skal gjelde, jfr § 11-8 bokstav f

Innanfor område vist som omsynssone H910_x Gjeldande reguleringsplan skal følgjande reguleringsplanar framleis gjelde framfor kommunedelplanen:

Sjå eige temakart/omsynssone som syner desse områda.

Nr i kart	Planid og plannamn	Vedteke
H910_1	1999003 Industriareal i Sando	20.05.1999
H910_2	2010006 Detaljreguleringsplan for industritomt i Ylivegen	19.04.2012
H910_3	2008004 Gangveg Hago – Sando	19.02.2009
H910_4	2003006 Bebyggelsesplan for Minna	12.08.2003
H910_5	2007006 Del av Ål sentrum, området mellom Ålingen, Sundrevegen og Helsetunvegen	18.12.2008
H910_6	2013001 Reguleringsplan for Kolbotn bustadfelt, del 2	17.10.2013
H910_7	2006007 Reguleringsplan for Haugen Bustadfelt	19.10.2006
H910_8	2004011 Bustader – Kuluvegen	21.10.2004

1.2 Fareområde skred, jfr § 11-8, bokstav a

- Innanfor omsynssone H310_x Skred skal det i samband med reguleringsplanarbeid eller byggjesøknad (for opphaldsrom) gjennomførast kartlegging og vurdering av ein meir detaljert skredfare. Resultatet av ei slik kartlegging kan ha som konsekvens at heile eller delar av området ikkje kan byggjast ut.
- Ved vidare utvikling innanfor områda gjeld TEK 10 § 7-2
- Fareområda skred kjem fram av temakarta; jord- og flaumskred, snøskred og steinsprang.

1.3 Fareområde flaum, jfr §11-8, bokstav a

- Innanfor omsynssone H320_Flaum skal det i samband med regulering eller byggjesøknad gjennomførast kartlegging og vurdering av tiltak mot flaumfare.
- Ved vidare utvikling innanfor områda gjeld TEK 10 § 7-3
- Fareområde Flaum kjem fram av temakartet flaumfare.

1.4 Fareområde støy, § 11-8, bokstav a

- Tilrådde støygrenser i tabell 3 i «Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanlegging» skal følgjast ved planlegging av ny verksemd eller nye

bygningar. Tiltakshavar må i denne samanheng sørge for naudsynt dokumentasjon av støytilhøva.

- I sentrumsområde kan det vurderast å avvike frå støygrensene. Dette under føresetnad av at vilkår gitt i punkt 3.2.1 for sentrumsområder og kollektivknutepunkt i retningslinene T-1442 vert oppfylt.
- Fareområde støy kjem fram av temakart støy.

1.5 Sikringssoner for Sundre vassverk, §11-8, bokstav a

- Innanfor omsynssone H120_x- Sikring av vassforsyning, jf. matloven §7, (Med fare for forureining av grunnvatn og drikkevatn), er det ikkje tillate med følgjande tiltak for dei ulike sonene:
- Sikringssonene kjem fram av omsynssone Vassverk på hovudplankartet.

Alle forbod i ytre soner (soner H120_3-0) gjeld også i sonene innanfor.

H120_Sone 3, sone 2, sone 1 og sone 0

Følgjande verksemder og anlegg er ikkje tillate i alle sonene.

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

H120_Sone 2 og sone 1

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

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

H120_Sone 1 og sone 0

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

k) Forbod mot punktutslepp i grunnen.

l) Forbod mot avlaupsleidningar.
m) Forbod mot organisert leirslaging, stemner og aktivitet med dyr. Idrettsarrangement etter søknad.
n) Forbod mot nye bygg, leidningar og vegar som ikkje er naudsynt for drift av vassverket
o) Forbod mot bruk av naturgjødsel, landbruksareal bør ikkje nyttast til grasproduksjon.

H120_Sone 0

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

1.5.1 Sikringssone Rudningen vassverk Bakketeigen, H120_2, §11-8, bokstav a

- Ål kommune skal kontaktast før alle typer tiltak i området

1.6 Sone med særleg omsyn til friluftsliv, jf §11-8, bokstav c

Dette er ei retningsline

- Innanfor omsynssonene H530_x skal det kartleggjast kva det er bruk for, hindringar, og det skal lagast avtaler med grunneigarane som sikrar at områda kan nyttast av alle til friluftsliv om vinteren. Dersom dette ikkje fører fram kan det vere naudsynt å lagast ein reguleringsplan for området som sikrar alle tilgang til t.d. skileikområde, skiløyper og akebakke i området.
  - H530_1 Trydalen
  - H530_2 Stave-Rimejordet
  - H530_3 Stavehaugen
  - H530_4 Haugen
  - H530_5 Sundrehagen – Ulshagen
  - H530_6 Sør for Oppsjø
- Innanfor omsynssone H540_1 (Grønstruktur Sundreberget), jf. §11-9, nr.6, skal det kartleggjast kva det er bruk for, hindringar og det skal lagast avtaler med grunneigarane om turvegar, skiløype og eventuelt sykkelstig i området. Dersom dette ikkje fører fram, kan det vere naudsynt å lage ein reguleringsplan som sikrar friluftsverdiane for alle.
- Innanfor omsynssone H540_2 (Grønstruktur Hago), jf. §11-9, nr.6, skal det utarbeidast detaljregulering for akebakke og samanhengande grønstruktur som bind saman utmarka med eksisterande bustadfelt.
- Tiltak skal ikkje resultere i at kvaliteten på jorda vert redusert, jf friluftsloven § 3 andre ledd.
- Omsynssonene er vist på hovudplankartet.

1.7 Sone med særleg omsyn til kulturmiljø, jf §11-8, bokstav c

Dette er ei retningsline

- Innanfor omsynssone kulturmiljø, H570_x skal det lagast temakart med omsyn til bevaring av bygningar og kulturmiljø. Dette i samarbeid med grunneigarane i området.
  - H570_1 Nasagardane
  - H570_2 Øvre-Ål
  - H570_3 Sundre
  - H570_4 Stave – Rimejordet
  - H570_5 Ål stasjon
- Omsynssonene er vist på hovudplankartet.

1.7.1 Sikring av kulturmiljø i landbruksområde, §11-8, bokstav c

- I områda Øvre-Ål, Nasagardane og Stave-Rimejordet er det omsynssone for kulturmiljø H570.
- Ved byggje- og anleggstiltak skal dei estetiske og visuelle verknadene i området greiast ut før det eventuelt vert gjeve løyve (jf PBL §31-1 Ivaretakelse av kulturell verdi…).

1.7.2 Sikring av kulturmiljø i sentrumsområde, jf §11-8, bokstav c

- I omsynssone Kulturmiljø H570_3 Sundre skal nye bygningar leggjast i byggeline langs Gamlevegen, Trolldalsvegen, Sundrevegen, Torget og Stasjonsvegen.
- I omsynssone Kulturmiljø H570_3 Sundre skal nye bygningar og ombygging av eksisterande bygningar tilpassast eksisterande bygningsmiljø med omsyn til plassering, retning på bygget, storleik, form og estetisk uttrykk. Føremålet er å ta vare på det særprega kulturmiljøet med bygningar, murar, vegar og hagar.
- Tiltak ved og på listeførte kyrkjer skal leggast fram for kulturminneforvaltninga for uttale, jf pbl §11-9 nr 7.

1.7.3 Nyare tids kulturminne/bygningar med høg og svært høg verneverdi : (Røde bygningar på kartet omsynssone kulturminne)

- Det er ikkje høve til å rive bygningar som er merka som verneverdige i omsynssona med mindre forfall/ skade er dokumentert i eit slikt omfang at bygningen må reknast som tapt.
- Før riving av verneverdig bygning skal bygningen dokumenterast fagmessig ved oppmåling og grundig skildring av konstruksjon, rominndeling og overflater.
- Ved planlagt fasadeendring skal originale/eldre bygningsdelar som taktekke, vindauge, dører, panel, listverk og andre detaljar takast vare på så langt råd er.
- Dersom eldre bygningsdelar er i så dårleg stand at dei ikkje let seg vøle bør det lagast nøyaktige kopiar av bygningsdelane som vert skifta ut.
- Tilbygg og nybygg skal utformast slik at det er tydeleg kva bygningsdelar som er nye, og kva som høyrde til det opphavlege bygget
- Tilbakeføring av heile eller delar av bygningen til ein tidlegare fase i historia til bygningen, bør gjerast på dokumentert grunnlag i samråd med fagfolk som er kunnige på gamle bygningar.

1.7.4 Nyare tids kulturminne/bygningar med middels verneverdi : (Bygningar med blå farge på kartet omsynssone kulturminne)

- Tilbakeføring av heile eller delar av bygningen til tidlegare utsjånad skal gjerast i samråd med fagfolk som er kunnige på gamle bygningar.
- Tilbygg og nybygg skal utformast slik at det er tydeleg kva bygningsdelar som er nye, og kva som høyrde til det opphavlege bygget.
- Bygningar med «middels verneverdi» bør takast vare på, men vurderast konkret i kvart enkelt tilfelle.

1.8 Sone med særleg omsyn til naturmiljø, jf §11-8, bokstav c

Dette er ei retningsline

- Innanfor omsynssone naturmiljø, H560_1 skal det ikkje gjerast inngrep som øydelegg naturverdiane i området.
- Omsynssona er vist på hovudplankartet.

1.9 Sone for bandlegging etter plan- og bygninglova eller andre lover, jf §11-8, bokstav d

Område som er bandlagt etter plan og bygningslova:

- H710_1 Bandlagt til kulturmiljø i reguleringsplan for ÅL FOLKEHØGSKOLE OG KURSSENTER FOR DØVE, PlanID 1989001
- H710_2 Bandlagt til omsynssone Kulturmiljø i reguleringsplan for Vangen, PlanID 2011007
- H710_3 Bandlagt til omsynssone Kulturmiljø i reguleringsplan for Kolbotn bustadfelt, del 2, planID 2013001

Område som er bandlagt etter kulturminnelova:

- H730_1 Stavkyrkjetomta

Område som er bandlagt etter el-tilsynslova

- H740_1 Kraftleidning Vestlia
- Innanfor område må bygningar etablerast med avstand til kraftleidning slik at ein overheld krav etter regelverk under el-tilsynslova (LOV-2009-06-18-103).

1.10 Krav om felles planlegging for fleire eigedomar, jf §11-8, bokstav e

- Innanfor omsynssone OF – Omforming og Fornying (Kroken) skal det gjennomførast ei samla detaljregulering for området. Planen skal løyse ny tilkomstveg til området, parkering, gang- og sykkelveg over riksveg 7, grønstruktur og syne utnyttingsgrad og byggjeliner for dei ulike byggjeområda.
- Detaljplanleggingssona er vist på hovudplankartet.

2 Generelle føresegn, §11-9

Desse føresegnene gjeld uavhengig av arealføremål.

2.1 Reguleringsplanar som framleis skal gjelde § 11-9, nr 1

- Desse reguleringsplanane skal gjelde så langt dei ikkje er i strid med kommunedelplanen:

PlanID	Plannavn	Vedteke	pbl	Område	Plantype
2011002	Hallingdal feriepark byggesteg 1	19.04.2012	2008	Hallingdalselva	Detaljregulering
2011007	Vangen Områdeplan	15.11.2012	2008	Granhagen	Områderegulering
2008010	Sundretunet - Ål sentrum	27.08.2009	1985	Sundre	Reguleringsplan
2007002	Ål folkepark og ferieland	23.06.2010	1985	Hallingdalselva	Reguleringsplan
2006032	Oppsjøtippen næringsområde	17.03.2011	1985	Oppsjøtippen	Reguleringsplan
2004003	Sundrejordet	17.06.2004	1985	Sundre	Reguleringsplan
2003003	Sundre sentrum	20.02.2003	1985	Sundre	Reguleringsplan
2003002	Masseuttak Roen og Sataslåtten	23.01.2003	1985	Satalåtten	Reguleringsplan
2002003	Tveito	23.04.2002	1985	Granhagen	Bebyggelsesplan
1998003	Kolbotnområdet	22.10.1998	1985	Vestlia	Reguleringsplan

1988003	Brattebakken bustadfelt	25.08.1988	1985	Bakketeigen	Reguleringsplan
1989004	Del av Granhagen, endring II	12.12.1989	1985	Granhagen	Bebyggelsesplan
1989001	Folkehøyskule og kurssenter for døve	02.08.1989	1985	Bakketeigen	Reguleringsplan
1988002	Ulshagen- Votna bustadfelt	24.03.1988	1985	Ulshagen	Reguleringsplan
1986003	Ål stasjon - Trolløya, endring	30.01.1986	1985	Kuluvegen	Reguleringsplan
1985001	Gudmundsrud/ Oppsjøtippen	18.02.1985	1985	Gudmundsrud	regulerinsplan
1982005	Ål stasjon - Trolløya	05.11.1982	1985	Ål stasjon	Reguleringsplan
1982004	Nedre Ål skule	05.11.1982	1985	Nedre Ål	Reguleringsplan
1981002	Bruhagen gnr 32 bnr 28	10.07.1981	1985	Sataslåtten	Reguleringsplan
1979001	Vestlia felt c	05.09.1979	1985	Vestlia	Reguleringsplan
1978003	Ulshagamyran industriområde	22.12.1978	1985	Ulshagen	Reguleringsplan
1978002	Vangen	18.08.1978	1985	Vangen	Reguleringsplan
1978001	Sundre idrettsanlegg	29.06.1978	1985	Bråta	Reguleringsplan
1977001	Hallingdal yrkesskule	23.12.1977	1985	Nedre Ål	Reguleringsplan
1976002	Granhagen	16.02.1976	1985	Granhagen	Reguleringsplan

2.2 Krav om reguleringsplan, jf §11-9,nr 1

- Det er krav om reguleringsplan før utbygging i alle nye og eksisterande byggjeområde samt større endringar på veg, gang- og sykkelvegnettet og stigar.
- Unnatak frå plankravet er:
    - Påbygg og nybygg på eksisterande bustadtomter i tettstaden inntil BYA 250 m2, jf §11-10 nr 1

2.3 Byggjegrenser, jf §11-9, nr 5

- Dersom ikkje anna kjem fram av godkjent reguleringsplan er det 30 m byggjegrense til jernbanen.
- Det er 30 meters byggjegrense til vassdrag i byggjeområda, dersom ikkje reguleringsplan syner noko anna.
    - Det er unntak for tilrettelegging for friluftsliv for alle med stigar og andre installasjonar.
- Dersom ikkje godkjent reguleringsplan syner noko anna følgjer byggjegrense til riksveg gjennom planområdet «Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud, del II.», jf §11-10 nr 4 (??)
    - Aust for Bruhaug (Sando) – 50 m byggjegrense frå riksveg 7
    - Bruhaug (Sando) - Granhagen – 100 m byggjegrense frå riksveg 7

3 Bustadområde, jf §11-7 nr 1

3.1 Utnytting §11-9, nr 5

- Tabellen under syner tillate bustadtype og tillate grad av utnytting på dei ulike nye bustadområda. Utnyttingsgraden omfattar grunnflata av alle bygningar inklusiv areal til parkering (18 m^2 pr plass) på det einskilte området.

Nye byggjeområde	Tillate bygningstype	Grad av utnytting
B2, B4, B5	Fleirmannsbustad, leilighetsbygg, tomannsbustad, rekkjehus	Minst 30 og maks 40 % BYA
B1, B3, B6, B7	Einebustad, tomannsbustad, fleirmannsbustad, rekkjehus	Minst 20 og maks 30 % BYA

- Innan 1 km frå sentrum og skulekrysset skal all ny bustadutvikling vere småhus som fleirmannsbustad, rekkjehus, leilighetersbygg og tomannsbustader.
- Dersom ikkje reguleringsplan syner noka anna gjeld desse føresegnene:
  - Maksimal gesimshøgde 5,5 m og maksimal mønehøgde 7,5 m.
  - Bustader i skrått terreng skal oppførast med sokkeletasje.
  - Det skal setjast av 2 parkeringsplassar (18 m2 pr plass) pr einebustad og ein pr leilighet
- Frådelte og utbygde bustadtomter er avsett som byggjeområde for bustad i LNF område. Desse bustadene kan maksimalt utviklast til BYA 300 m2 og maksimal mønehøgde 7.0 m.

3.2 Avkøyringsløve for spreidde bustadtomter (§11-9, nr 4)

For bustader med avkøyring til fylkesveg eller riksveg skal det vere henta inn avkøyringsløyve frå Statens vegvesen før byggjeløyve for fleire opphaldsrom kan gjevast.

3.3 Føresegn om rekkjefølgje (§11-9, nr 4)

- Før utbygging i området B1 Brenno skal sikttilhøva i tilkomstveg vere utbetra og snarveg til Skattebøl skule vere utbetra og sikra.
- Gang- og sykkelbru 2 ved Trolløya skal planleggjast og byggjast samstundes med utvikling av området S4 Trolløya for bustadutvikling.

3.4 Trafikksikker skuleveg (§11-9, nr 3)

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

3.5 Leike- og opphaldsareal, §11-9, nr 5

- I eksisterande og nye byggjeområde for bustader skal det leggjast til rette for at alle bustader har friområde og leikeplass eigna for ulike aldersgrupper:
  - Sandleikeplass for born i alderen 2-6 år med eit areal på minimum 50 m2. Plassen skal ligge maksimum 50 m frå bustaden og med synsavstand.
  - Nærleikeplass for born i alderen 5-13 år med ein storleik på minimum 1,5 daa og avstand maksimum 150 m
  - Strøkleikeplass for born frå 10 år og større på minimum 5 daa og avstand maksimum 500 m. Strøkleikeplassen skal vere eigna for leik både sumar og vinter.

- Bustadområde med rekkjehus, leilegheiter, tomannsbustader skal ha felles leikeplass for små born innanfor fellesområdet. Ved byggjesøknad skal liggje ved ein utomhusplan som syner grønstruktur for tomta, herunder leikeplass. I sentrumsområdet kan felles leikeplass sikrast på fellesareal eller offentleg areal gjennom utbyggingsavtale, jf 11-9 nr 2.

3.6 Estetikk, jf §11-9, nr 6

- Materialbruk, farge og liknande skal harmonere med dei eksisterande bygningane i området. Det skal nyttast jordfargar.

4 Næringsareal, forretningsareal og areal til sentrumsføremål, §11-7 nr 1

4.1 Fysisk utforming næringsareal og forretningsareal, jf § 11-9 nr 5 og §11-10 nr 2

- Forretningsområda F6, F8, F9, F10 er for /forretningar med arealkrevjande varer (køyretøy og trelast).
    - Utnyttingsgrad BYA 25%
    - Det er ved byggjesøknad krav om grønplan som syner parkmessig utforming av tomta mot offentleg veg og jernbane.
- Området N4a Oppsjøtippen er for entreprenørverksemd og andre produksjonsbedrifter.
- I område N4b Oppsjøtippen kan det opnast for sal og lagring av stein og grusmasser.
- Lokalisering av nye kjøpesenter og andre nye bygg større enn 1500 m² for handel og service skal ligge innanfor sentrumsgrensa.
- Næringsområde N2 og N14 kan ikkje brukast til omsetting av varer eller til næringar som er trafikkskapande.
- Kryss på riksveg 7 må ha utforming i tråd med vegnormalene før utbygging i næringsområda N7 kan skje.

4.2 Miljøomsyn, § 11-9 nr 6

- For området N4b Oppsjøtippen er det før utvikling krav om ny reguleringsplan som sikrar at miljøomsyn til nærmiljøet med omsyn til støy, støv og transport vert tilfredsstillande.

4.3 Fysisk utforming i område avsett til sentrumsføremål, jf § 11-9 nr 5 og §11-10 nr 2

- Det skal vere publikumsretta funksjonar ut mot offentleg gate i Sundrevegen på strekninga Hallingdal hotell – Kolsrudsenteret og gata Myren.
- Bygningar i sentrumsområdet skal innrette seg etter gatestrukturen med omsyn til form og høgde, og med samanhengande fortau og bygningar, som ligg ut mot offentleg gate.
- I Sundrevegen, Myren og Stasjonsvegen, Helsetunvegen og Sundrejordet skal det vere forretningar for detaljhandel eller volumvarer.
- I området S4 er det ikkje opning for detaljhandel, men opning for volumvarer.
- For nye forretningsbygg eller andre bygg i sentrum skal 50% av parkeringsarealet liggje under bakken.

4.4 Midlertidige og flyttbare anlegg §11-9 nr 6

Vilkår for plassering av flyttbare konstruksjonar og anlegg:

- Plassering av utandørs lagring, biloppstilling, maskinoppstilling ol krev godkjent situasjonsplan vedteke av faste utval for plansaker.

5 Idrettsanlegg §11-7 nr. 1

5.1 Fysisk utforming Bråta, §11-9 nr 5 og §11-10 nr 2

- Innanfor området kan det oppførast bygg og anlegg som har tilknyting til bruken av området. Dette innanfor dei restriksjonane som ligg i høve til omsynssonene for vassverk, støy og byggjegrense til vassdrag.

6 Område for fritids og turistføremål (FT)

- Område med tekst campingplass er eksisterande campingplassar der området kan utviklast i tråd med dagens bruk. Dvs mindre hytter inntil 25 m2 utan innlagt vatn og avlaup. §10-1 nr 1
- Det er krav om reguleringsplan dersom området skal utviklast med fleire utleigeeiningar med innlagt vatn og avlaup.

7 LNFR område, jf §11-7 nr 5

- I Landbruk-, natur- og friluftsområde er det berre tillate med bygningar som er til landbruksføremål. (§11-11 nr 1)

7.1 LNF område med opning for spreidd utbygging, §11-11 nr 5

- I område LNFR spreidd utbygging er det eksisterande spreidde bustader og fritidshus. Desse kan utvidast til maksimalt BYA 300 m2. Det er ikkje opning for nye einigar, dette inkluderer også hyblar og leiligheter (§11-11, nr2)
- I område LNFR spreidd – 1, Gjeldokk, kan det byggjast inntil 3 spreidde bustader, §11-11 nr 2.
    - Det skal vere henta inn avkøyringsløve frå Statens vegvesen før byggjeløyve kan gjevast,
    - Før utbygging i området / LNF-sb 1 Gjeldokk) kan starte, skal snarveg gjennom museet vere utbetra for sumarbruk.
- I område LNF-spreidd 2, Bakketeigen, kan det byggjast inntil 3 spreidde bustader. §11-11 nr 2
- I området LNF sb3, Gullhagen, er det opning for 8 nye bustader.
    - Før igangsetting av bustadbygging i området LNF sb3 (Gullhagen) skal gangstig vere sikra frå området til Gullhagasvingen. Avkøyringar til enkelttomter skal leggjast om og ny felles veg til området skal vere bygd frå Bøygardsvegen.

7.2 Inngrep langs vassdrag i LNF området, jf §11-11 nr 5

- Det er ikkje lov å føre opp bygningar eller gjere oppfylling i eit 30 meters belte langs, Hallingdalselva, Votna, Kulu, Kvinda og Hellinggrove. I eit 10 meters belte langs vasskanten skal det vere vegetasjon, jf. Lov om vassdrag og grunnvatn.
    - Det er unnatak dersom det ligg føre godkjent reguleringsplan som syner anna bruk eller ved tilrettelegging for friluftsliv for alle. §11-11 nr 2
- Det er unnatak for Hallingdalselva for naust eller mindre bygningar for friluftsliv for alle. Dette skal eventuelt oppførast slik at ikkje tilgangen til vassdraget vert hindra. §11-11 nr 2

Ål kommune

Ambita AS		**Ål kommune - Torget 1, 3570 Ål**			
support@ambita.com		postmottak@aal.kommune.no			
Dykkar ref.	Ordre nr 8575259	Vår ref.	2025/1504	Dato	13.06.25

Eigedomsopplysningar

Adresse	Grånhagavegen 11, 3570 Ål
Matrikkel	Gnr. 123, Bnr. 135
Heimelshavar	Geir Wiknes
Formål	Bustadeigedom
Eigedommen ligg til	Kommunal veg

Bygnings informasjon

Type bygning	**Byggeløyve**	**Mellombels bruksløyve**	**Ferdigattest**
Bustad	-	-	-
Tilbygg bustadhus	x	-	-
Garasje	x	-	-

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

Tilkopling vatn og avløp

Vatn	Offentleg	x	Privat	
Avløp	Offentleg	x	Privat	
Vassmålar	Ja	x	Nei	
Kommentar frå VA avdeling	Sjå vedlegg.			

Hugs å lese av vassmålar ved eigarskifte. Avlesing sendast grethe.sollien@aal.kommune.no for avrekning av forbruk. Målar skal avlesast den 31.12 kvart år, og forbruk siste år blir grunnlag for a-konto faktura neste år/kommande år, fordelt over 2 terminar med forfall 20. mars og 20 september.
Forbruket blir avrekna på 1. termin kvart år.

Kommunale avgifter og gebyr

Type	Årlig avgift
Eigedomsskatt (ikkje mva pliktig)	1 444
Renovasjon	4 910
Fast gebyr vatn	1 670
Akonto vatn	1 761,72
Fast gebyr kloakk	2 960
Akonto kloakk	1 859,77
Feiing	145,50
Branntilsyn	177,62
Sum avgifter eks. mva	**14 928,61**

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

Restanse

Ja		Nei	x	Kr.		Forfall	

Gjeldane reguleringsplan / kommuneplan

Reguleringsplan	Dato: 16.02.76	ID: 1976002	Granhagen (eldre reg. plan)				
Eigedommen ligg i område regulert til			Bustad				
Kommuneplan	Dato: 21.09.17	ID: 2014001	Kommunedelplan for Sundreområdet				
Eigedommen ligg i område regulert til			Bustad				
Planarbeid i området iflg. Plan avd.			Ja		Nei	x	
Kommentar frå Plan avd.	-						

Generell informasjon som vedkjem eigedommen

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

Vedlegg

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

Tilbygg bustad
Byggesøknad
Tegninger
Byggeløyve
Igangsettingsløyve rehabilitering pipe

Garasje
Byggesøknad
Tegninger
Byggeløyve

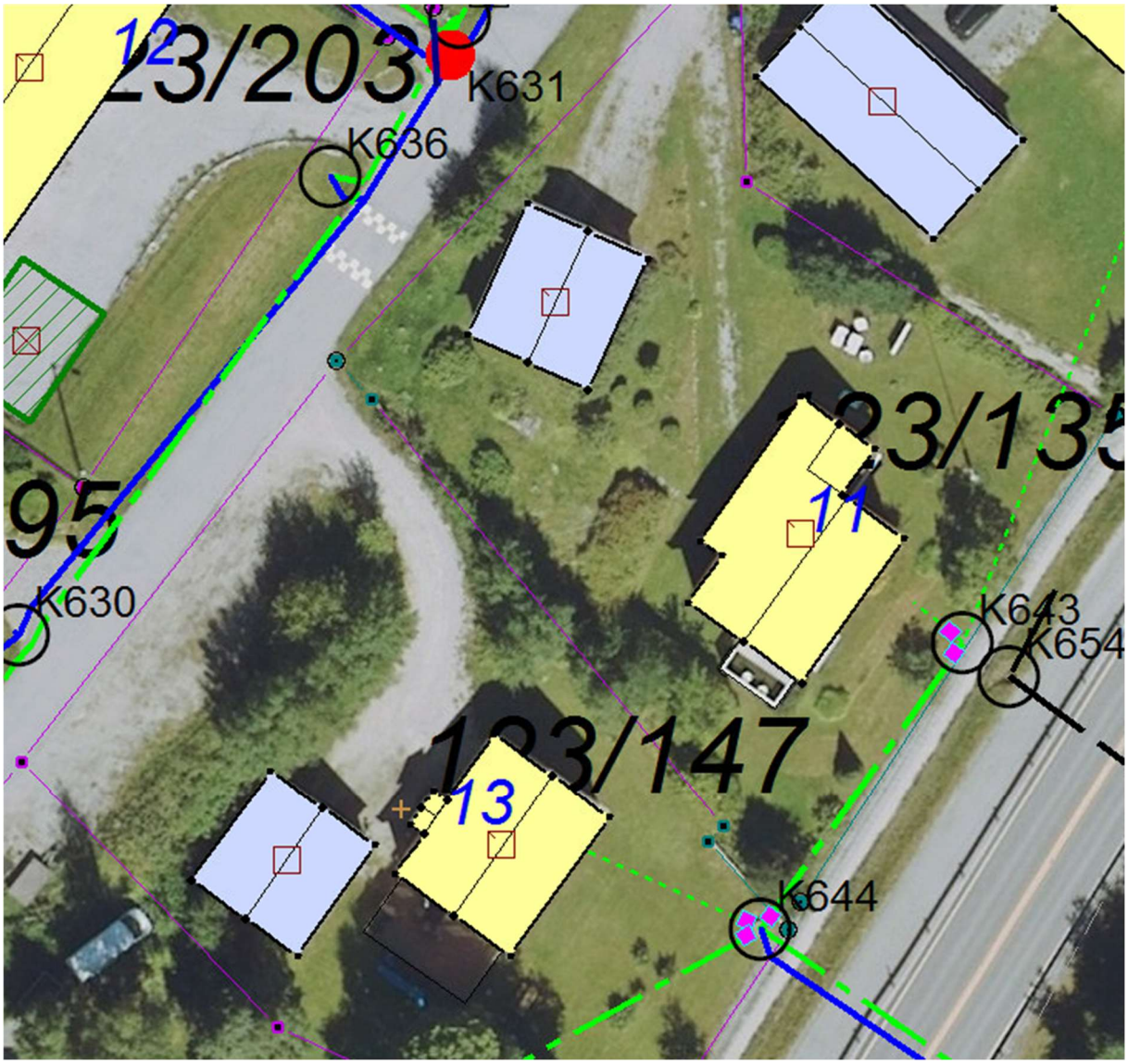
Eigedom- og kart informasjon
Kommunale avgifter
Matrikkelbrev
WebMatrikkel
Situasjonskart
VA informasjon
Ortofoto år 2020
Reg plan kartutsnitt
Reg plan arealplankart
Reg plan føresegner
Kom plan kartutsnitt
Kom plan arealplankart
Kom plan føresegner

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

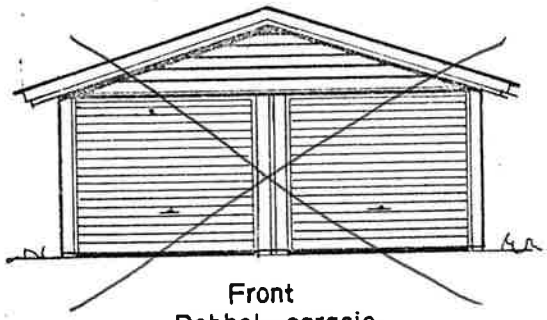
Gnr.	123	Bnr.	135	Fnr.		Snr.	



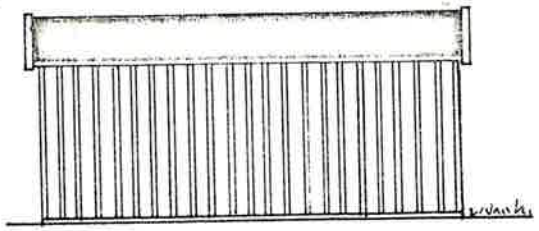
Vatn frå kommunal leidning, men ukjent kvar påkopling er, og kvar den private stikkleidningen går.
Privat stikkleidning inn i K643 som er kommunal (avløp).
Kommunen antar at den private vassleidningen er av eldre dato, og må truleg renoverast.
Kartet viser korleis Ål kommune meiner at leidningen ligg, men dette treng ikkje vera fasit.



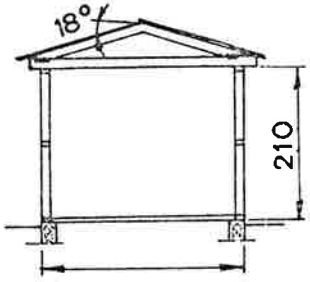
Front
Enkel – garasje



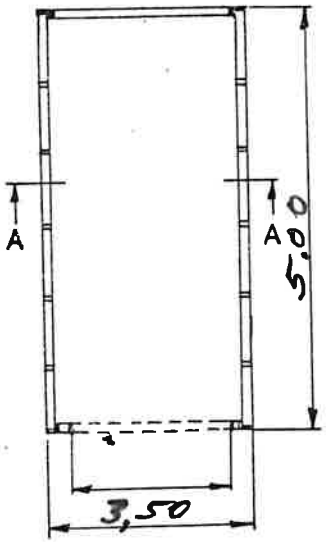
Front
Dobbel – garasje



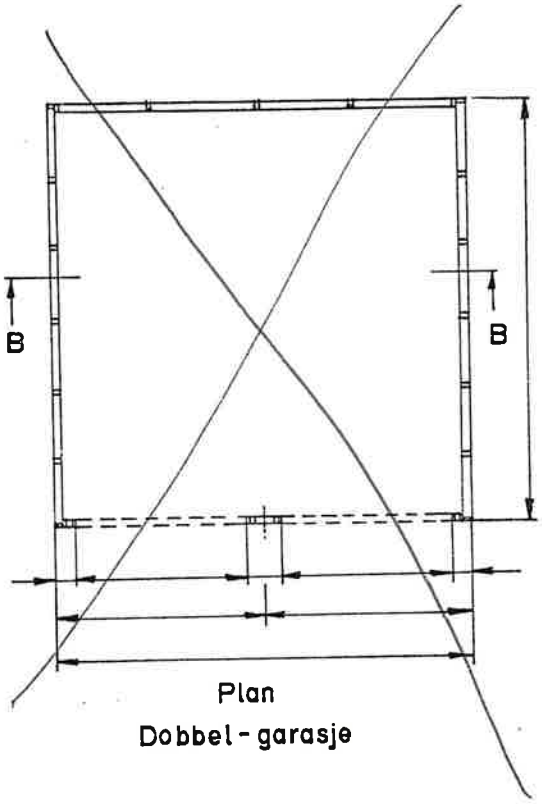
Sidevegg



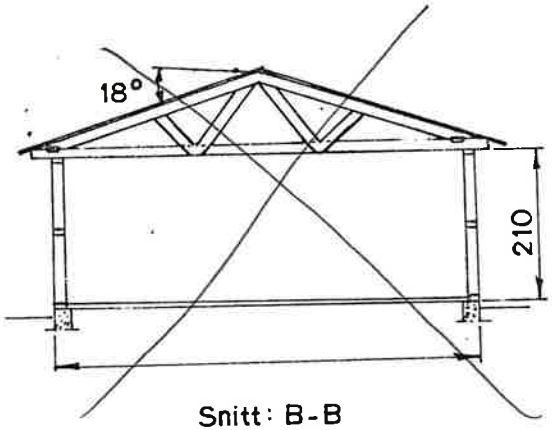
Snitt: A-A



Plan
Enkel - garasje



Plan
Dobbel - garasje



Snitt: B-B

SAK NR. 98 -19 78
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN I ÅL
I HENHOLD TIL FULLMAKT.
ÅL, 16/6 -19 78
Bygningssjefen i Ål

BYGGJEMELDING 1
for nybygg og større arbeid

Jfr.bygningslova av 18 juni 1965(L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle teikningar vil seinka sakshandsaminga.
Set "X" i rutene og gje turvande tilleggsopplysningar.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden må sendast i 2 eksemplar.

SAK NR. 50 -19 80
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN I ÅL
I HENHOLD TIL FULLMAKT.
ÅL, 28/5 -1980
for
Bygningssjefen i Ål

Til bygningsrådet i: Ål

Arbeidsstad: Ål | Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr:

Eigar/festar av tomt (namn og fødselsnr.): Einar Gjellands 190421-42355 | Adresse: Ål | Tlf.:

Byggherre (namn): Einar Gjellands | Adresse: Ål | Tlf.:

Meldar (namn): | Adresse: | Tlf.:

1. Kva slags arbeid (L. § 93, F.kap. 14)
☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Endring ☐ Hovudreparasjon
Anna (grei ut)

2. Kva slags bygning (L §§ 70 - 86)
☒ Bustadbygg ☐ Kontor-/forr.bygg ☐ Industri-lokale ☐ Bilverkstad ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skule ☐ Forsamlingslokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
Anna (grei ut)

3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr. 3, F.kap. 14, 15, 52)
☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)
☒ Situasjonsplan/-kart påskrive namn på naboane og gjenbuarane
☒ Etasjeplanar ☒ Snitt ☒ Fasadar
☐ Statiske utrekningar ☒ Konstruksjonsteikningar

4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)
Grunngjeven søknad om dispensasjon frå det som er kravt i: ☐ Bygningslov ☐ Byggje-forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

BUSETNADEN

5. Minste avstandar (L. §§ 70 - 72, 81, F.kap. 26)
Til eigedomsgrense: 12 m | Til midten av veg: 25 m | Til annan bygning på same eigedom: 13 m
Minsteavstaden er målsett ☐ på situasjonsplanen/-kartet
Går det høgspent kraftline over eigedomen ☐ Ja ☒ Nei

6. Busetnaden (L. §§ 70 - 77, F.kap. 26)

	Eldre bygg	Nybygg	I alt
Busett grunnflate: 75	75 m²	16 m²	91 m²
Brutto golvflate: 113	113 m²	16 m²	129 m²

Tal på høgder: 1½ | Tal på husvære: 1 | Tomteareal: 1800 m² | Truleg verdi av byggjearbeidet (ekskl. tomt): kr Cirka 80.000

7. Innreiing (F.kap. 31, 56)
På teikninga er påført: ☒ Romareal ☒ Romhøgd ☐ Romvolum ☒ Lysflate
Areal på uterom ☐ (buer m. v.)
☐ Tilfluktsrom er planlagt i samsvar med Justisdept. sine krav
Vedlagt ☐ godkjenning | Frå

16.5.80 Mottatt
Ål KOMMUNE TEKNISK ETAT

Nr 2121L Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

BYGGJETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)

Ligg tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei | Er tomta oppmålt? ☐ Ja ☐ Nei

For bustadsbygg skal situasjonsplan/-kart visa garasjeplassering (også framtidig)

9. Veg (L. § 66)

a. ☐ Tomta har vegsamband med riksveg(fylkesveg) | Ligg det føre av-køyringsløyve frå vegsjefen? ☐ Ja ☐ Nei

b. ☒ Tomta har vegsamband med kommunal veg

c. ☐ Tomta har vegsamband med privat veg | Er vegrett sikra ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Er sambandsvegen ferdig opparbeidd? ☐ Ja ☐ Nei

10. Vatn (L. § 65)

Vassfor-syning frå: ☒ Offentleg vassverk ☐ Privat felles vassverk ☐ Eigen/felles brunn ☐ Sisterne | Anna

Vatn frå anna enn offentleg vassverk krev særskild godkjenning. Ligg slik godkjenning føre? ☐ Ja ☐ Nei | ☐ Kopi vedlagd

11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)

Kloakk vil tilknytast ☐ Offentleg kloakk ☒ Privat kloakkanlegg ☒ Vassklosett skal installerast

Anna ordning | Ordninga er teikna inn på situasjonsplan/-kart ☐ og gjort greie for i eige vedlegg.

12. Byggjegrunn. Drenering (L. § 68, F.kap. 42:5, 45:2)

Grunnen er: ☐ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire | Anna | ☐ Rapport er vedlagd

Tal på rader

Drenering ved: ☐ Røyr | Røyrdiameter ☐ Kultgrøft ☐ Sjølvdrenering

Drensvatn vil førast til: ☐ Off. avlaups-system ☐ Terreng | Overvatn vil førast til: ☐ Off. avlaups-system ☐ Terreng

DETALJAR OM BYGNINGEN

13. Kjellargolv. Golv på terreng (F.kap. 42:4, 31:24, 54:3)

Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar

Dokumentasjon: ☐ Gjeven på teikningar ☐ Eige vedlegg nr. ..... ☐ Jfr. statlege byggjeføresegner | Tilv.

14. Kjellarytterveggar (F.kap. 42:3, 54:3)

Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar

Dokumentasjon: ☐ Gjeven på teikningar ☐ Eige vedlegg nr. ..... ☐ Jfr. statlege byggjeføresegner | Tilv.

15. Ytterveggar (F.kap. 43:1, 54:3, 55)

Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar

Risvurk Tømmermannskledning

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte element/seksjonar | Fabrikk.type

Dokumentasjon: ☐ Gjeven på teikningar ☐ Eige bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlege byggjeføresegner | Tilv.

16. Dører. Vindauge (F.kap. 43:2, 54:3)

Materialar, konstruksjon

☐ Høvestalet f/F er ført på planteikningane | f = vindaugs-, dørflater (F = Total ytterveggflate)

Dokumentasjon: ☒ Gjeven på teikningar ☐ Eige bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlege byggjeføresegner | Tilv.

17. Innvendige bereveggar
(F. kap. 43, 53, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar (lydisolasjon for skiljevegg mellom husvære)
2x4 @ 3pom plass 35 cm isolasjon
1 gang 15 i vegg.

☐ Plassbygd | Prefabrikkerte ☐ element/seksjonar | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Tilv.
Gjeven på ☐ teikningar | Eige bilag ☐ nr. ..... | Jfr. statlege ☐ byggjeføresegner

18. Andre innvendige veggar
(F. kap. 43,53, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar (lydisolasjon for skiljevegg mellom husvære)

☒ Plassbygd | Prefabrikkerte ☐ element/seksjonar | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Tilv.
Gjeven på ☐ teikningar | Eige bilag ☐ nr. ..... | Jfr. statlege ☐ byggjeføresegner

19. Etasjeskilje
(F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar

☐ Plassbygd | Prefabrikkerte ☐ element/seksjonar | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Tilv.
Gjeven på ☐ teikningar | Eige bilag ☐ nr. ..... | Jfr. statlege ☐ byggjeføresegner

20. Tak
(F. kap. 45, 54:3, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar, takvinkel, gesims

Tekkje
☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur-skifer ☐ Metall-plater Anna

☒ Plassbygd | Prefabrikkerte ☐ element/seksjonar | Fabrikk, type

Ventilasjon m.v. i tak/loft

Dokumentasjon | Tilv.
Gjeven på ☐ teikningar | Eige bilag ☐ nr. ..... | Jfr. statlege ☐ byggjeføresegner

21. Oppbygg over tak

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar

22. Balkongar, terrassar og andre fasade-framspring
(F. kap. 44:2)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar, rekkverkhøgd m.v.

Dokumentasjon | Tilv.
Gjeven på ☐ teikningar | Eige bilag ☐ nr. ..... | Jfr. statlege ☐ byggjeføresegner

23. Trapper
(F. kap. 46)

Materiale, konstruksjon, dimensjonar, stigningsforhold, rekkverkhøgd, lysforhold m.v.

Dokumentasjon | Tilv.
Gjeven på ☐ teikningar | Eige bilag ☐ nr. ..... | Jfr. statlege ☐ byggjeføresegner

24. Sanitæranlegg
(Må meldast særskilt L. § 75)

Klossett, bad, sluk etc.

25. Ventilasjon
(L. § 106, F.kap. 47)

Spesifikasjon

☐ Frisklufts- og avtrekks-ventilar er vist på teikningane

☐ Mekanisk ventilasjon

(eigne teikningar må sendast inn)

26. Søppelnedkast, -rom, -plass
(F. kap. 31:33, 48)

Tal på luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.

27. Oppvarmingssystem, piper og eldstader
(Må meldast særskilt til brannsjefen)
(L. § 106, F.kap. 49)

☐ Omns-fyring ☐ Elektrisk oppvarming | Type ☐ Peis

☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Eldstad med flytande brenne ☐ Tank for flytande brenne

☐ Eldstader og feiedører er vist på teikningane

28. Brannvern
(F. kap. 55)

Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☒ Trebygning | Anna

For større bygg: ☐ Teikningane viser bygningsdelane sin branntekniske klasse brannventilasjon, brannisolasjon m.v.

29. Særskilt søknad
(L. § 93, F. kap. 46:2)

☐ Heisar ☐ Støttemur ☐ Inngjerding mot veg

30. Tilleggsopplysningar

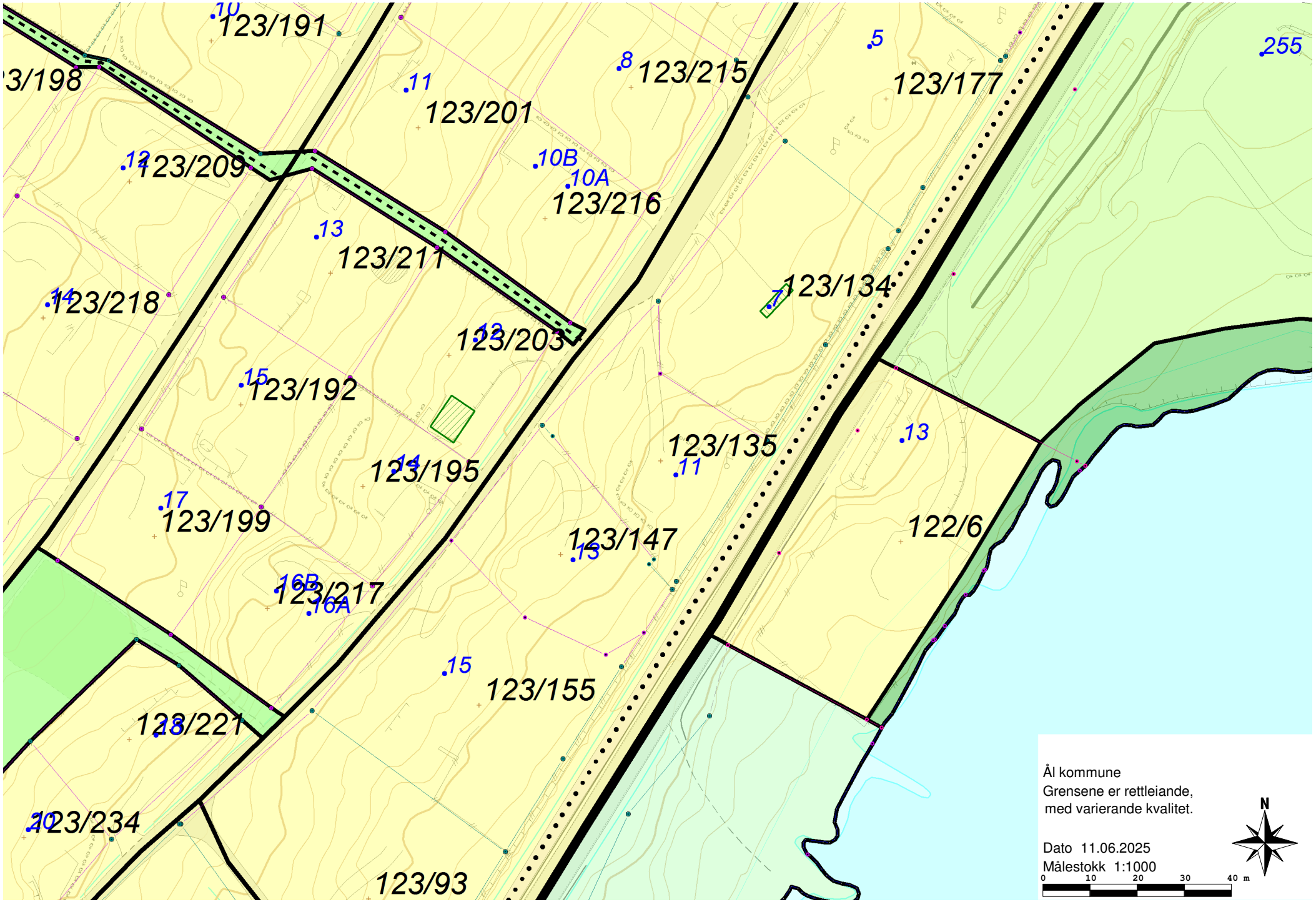
31. Underskrifter

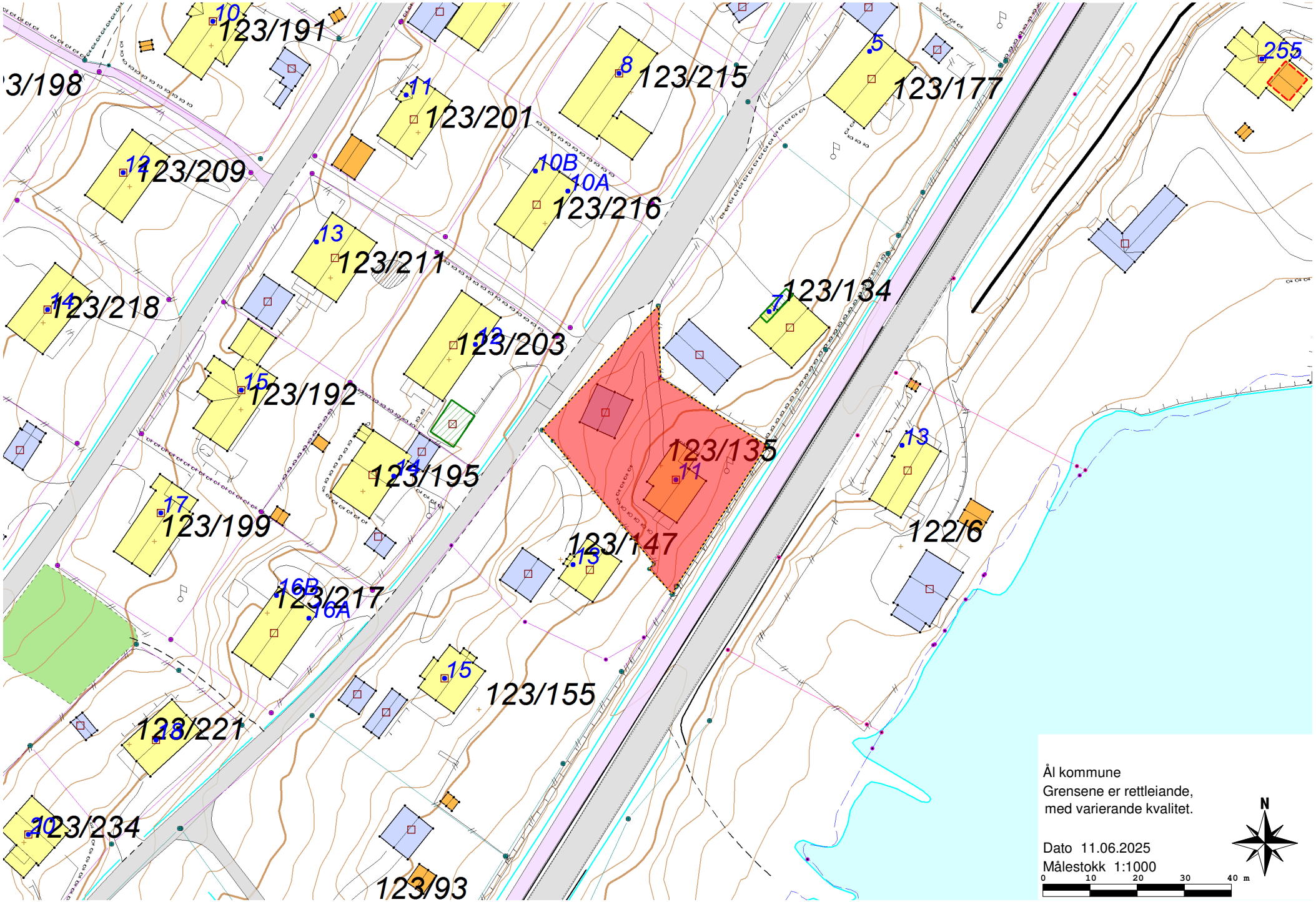
Ål den 15-5-80

Ingvar Kyllingstad

Byggherre-underskrift

Meldar - underskrift


123/191
123/198
123/201
123/215
123/177
123/209
123/216
123/211
123/134
123/218
123/203
123/192
123/135
123/195
123/199
123/147
122/6
123/217
123/155
123/221
123/234
123/93
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 11.06.2025
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N


123/191
123/198
123/209
123/201
123/215
123/177
123/216
123/211
123/218
123/203
123/134
123/192
123/135
123/195
123/199
123/147
122/6
123/217
123/155
123/221
123/234
123/93
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 11.06.2025
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN I ÅL
I HENHOLD TIL FULLMAKT.
SAK NR. 50 -19 88
Å. 28/5 -1980

stue

veranda

gang

forstue

kjøkken

sov. 12,3 m² / 19

bad

W.C.

svalgang

gang

v.f.

w.m.

m.

pendel

107 60 40 50

80×100

90×200

80×200

80×200

90×200

60×60

60×50

90×200

90×200

60×60 60×50

115×161

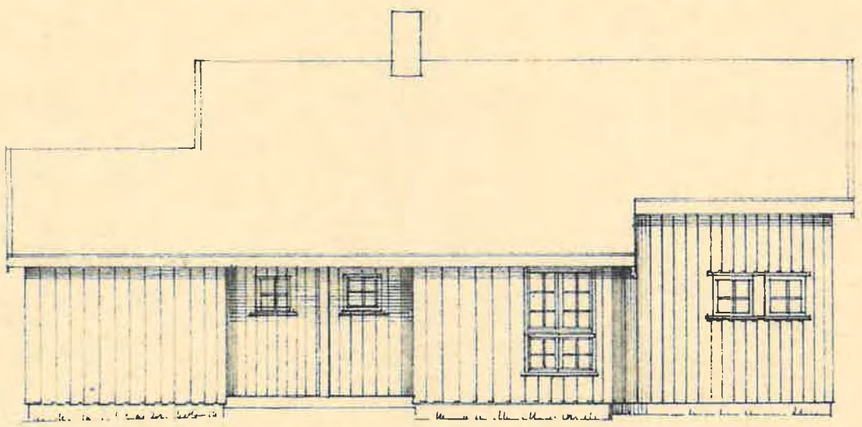
510 165 tilbygg

750

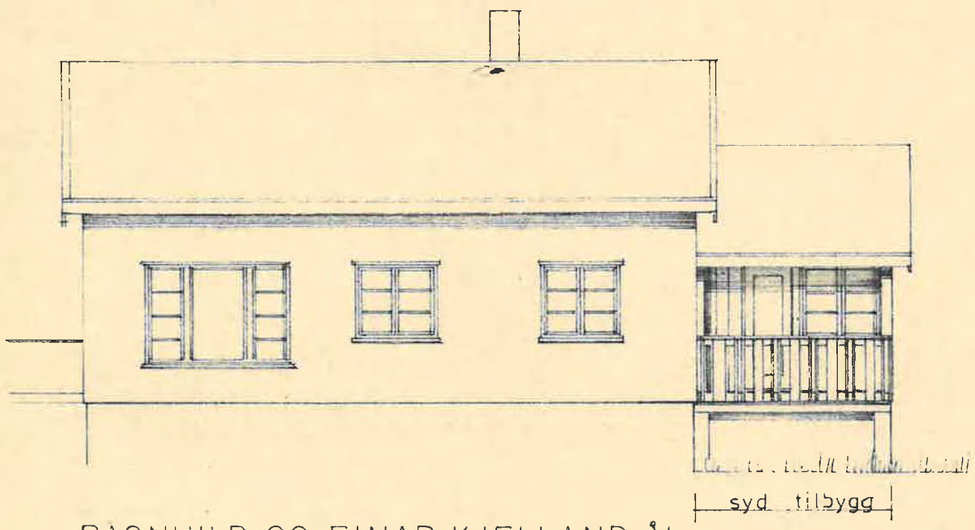
135

350 100 200 155 170

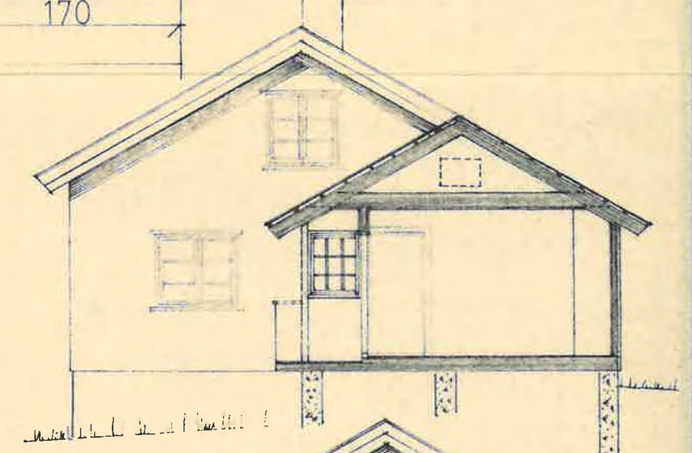
tilbygg

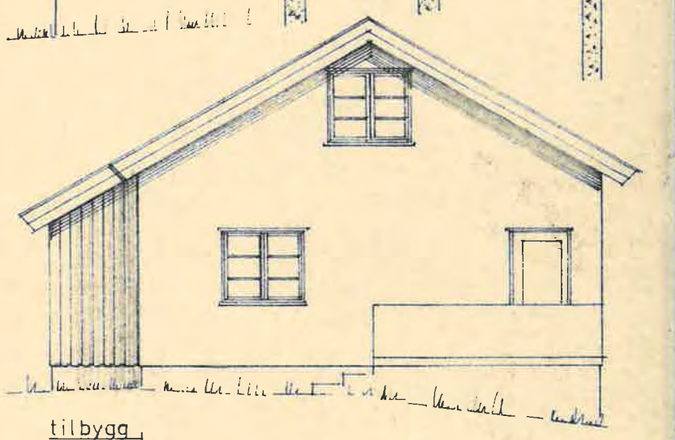


tilbygg nord

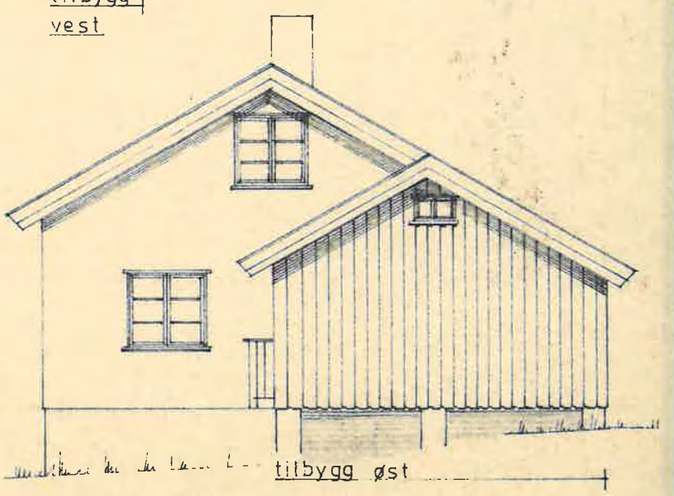


syd tilbygg





tilbygg vest

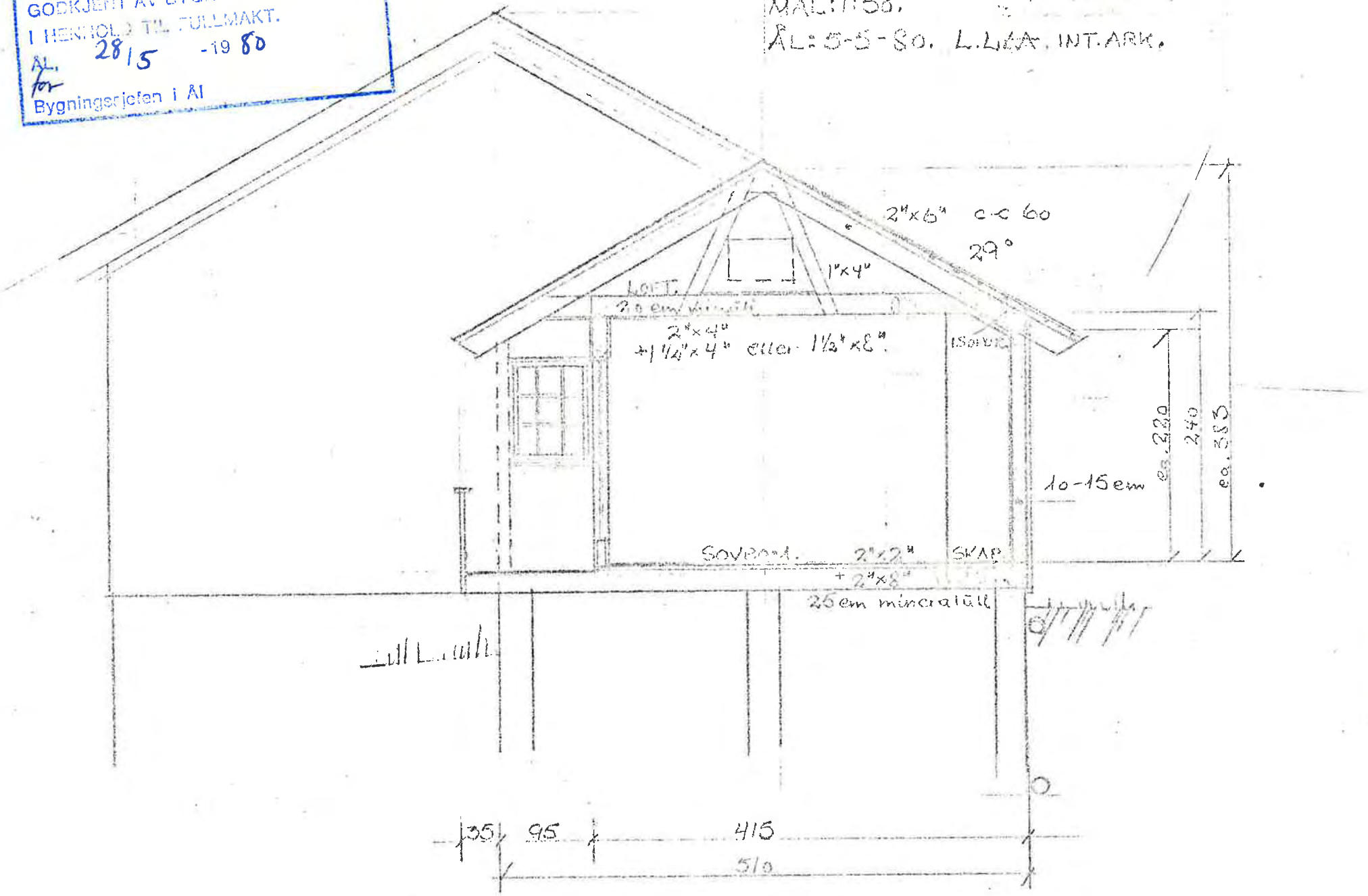


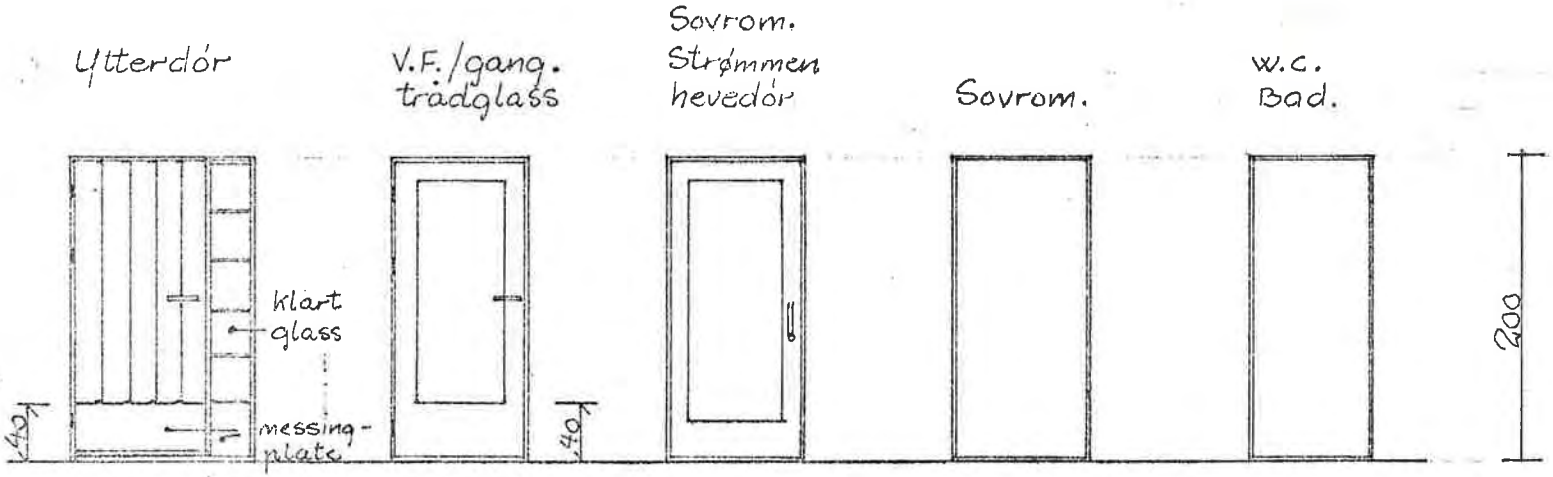
tilbygg øst

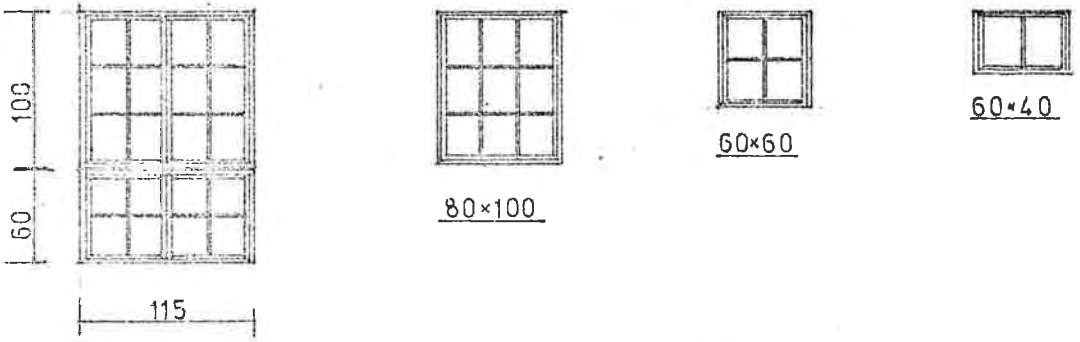
RAGNHILD OG EINAR KJELLAND, ÅL.
tilbygg bolighus
mål: 1:100 - 1:50
ÅL: 12-4-80. LISE LAA, int.ark.

SAK NR. 50-19 80
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN I ÅL
I HENHOLD TIL FULLMAKT.
ÅL. 28/5 -19 80
for
Bygningssjefen i Ål

KJELLAND
SNITT AV TILBYGG SOVEROM.
MÅL: 1:50.
ÅL: 5-5-80. L.LÅA. INT.ARK.







Røros bruk a/s. trippelvinduer.

P.SAK NR. 50 -19 80
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN I ÅL.
I HENHOLD TIL FULLMAKT.
ÅL. 28/5 -19 80
for
Bygningssjefen i Ål

RAGNHILD OG EINAR KJELLAND, ÅL.
dører og vinduer. mål: 1:50
ÅL: 22-4-80. LISE LAA, int.ark.

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkeleining:

Kommune:	3328 - ÅL
Gardsnummer:	123
Bruksnummer:	135

Utskriftsdato/klokkeslett:	05.06.2025 kl. 15:53
Produsert av:	Anne-Marit Rusås
Attestert av:	Ål kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om heilskap og nøyaktigheit i matrikkelbrevet

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

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype:	Grunneigedom
Bruksnamn:	FJORDBLINK
Etableringsdato:	23.07.1952
Skyld:	0,06
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunnar:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 123 / 135	1 254,2 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		220287	WIKNES GEIR		Grånhagavegen 11 3570 ÅL	1 / 1

Oversikt over teigar

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6720461	474346		1 254,2 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst Omnummerert til: 3328 - 123/135 Omnummerert frå: 3043 - 123/135	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: 3043 - 123/135 Omnummerert frå: 0619 - 123/135	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneigedom	23.07.1952				
Nymatrikulering					

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Mottakar	0619 - 123/135	0

Forretningar der matrikkeleininga er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterande matrikkeleining	07.09.1999			0619bjg	26.03.2010
Kart- og delingsforretning	J. nr . 62/99				

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Berørt	0619 - Mnr mangler	0
Berørt	0619 - 115/89	0
Berørt	0619 - 123/45	0
Berørt	0619 - 123/93	0
Berørt	0619 - 123/128	0
Berørt	0619 - 123/131	0
Berørt	0619 - 123/133	0
Berørt	0619 - 123/134	0
Berørt	0619 - 123/135	0
Berørt	0619 - 123/139	0
Berørt	0619 - 123/140	0
Berørt	0619 - 123/142	0
Berørt	0619 - 123/143	0
Berørt	0619 - 123/147	0
Berørt	0619 - 123/155	0
Berørt	0619 - 123/176	0
Berørt	0619 - 123/177	0
Berørt	0619 - 123/188	0
Berørt	0619 - 123/268	0
Berørt	0619 - 123/283	0
Berørt	0619 - 123/284	0
Berørt	0619 - 123/287	0
Berørt	0619 - 123/288	0
Berørt	0619 - 123/290	0
Berørt	0619 - 123/314	0
Berørt	0619 - 123/320	0
Berørt	0619 - 123/328	0
Berørt	0619 - 1007/1	0

Adresser

Adressetype	Adressenamn Adressetilleggsnamn	Adressekode Kjeldekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Aust	Krinsar			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Gråhagavegen	1040	11			Grunnkrins:	0103	Stave	
						Røystekrins:	3	Nedre Ål	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kyrkjesokn:	04080101	Ål	
				6720458	474349	Postnr.område:	3570	ÅL	
						Tettstad:	2081	Ål	

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr: 159 952 312
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6720458 Aust: 474349
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Einebustad
Næringsgruppe: Bustad
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder:
Oppvarming:

Utbygd areal:	0	Tal bustader:	1	Datoar		
Bruksareal bustad:	180	Tal etasjar:	3	Rammeløyve:		
Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:		
Bruksareal totalt:	180	Avløp:		Teke(n) i bruk:		
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:		
Bruttoareal anna:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					
Alternativt areal:	0					
Alternativt areal 2:	0					

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	30	0	30	0	0	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0	0	0
K01	0	65	0	65	0	0	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
1040 Gråhagavegen 11	H0101	Bustad	180	0	Kjøken	0	0	123/135

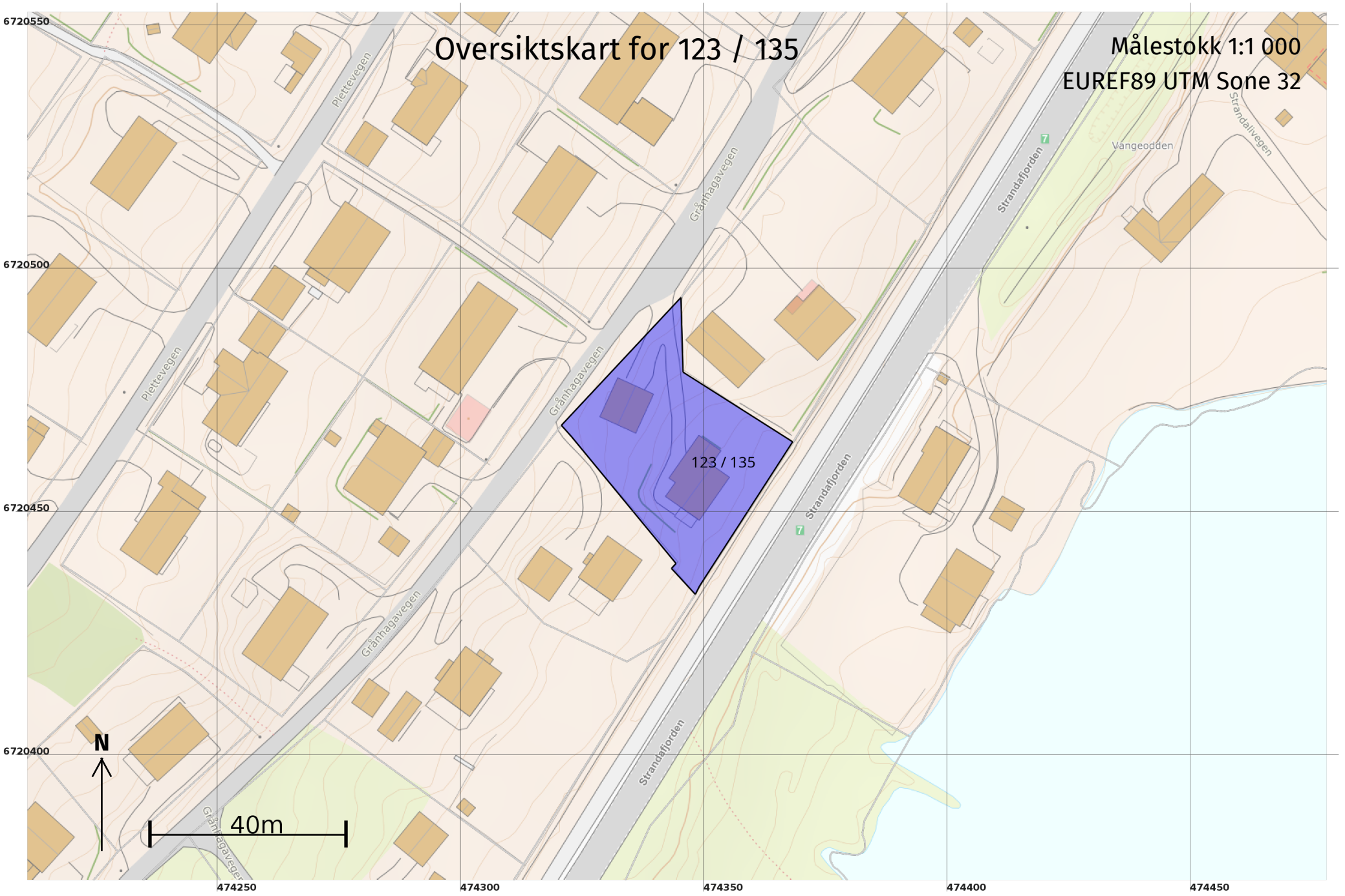
Bygningsnr:	159 952 320	Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar	
Løpenr:		Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	1	Rammeløyve:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	48	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	
	Nord: 6720472 Aust: 474334	Bruksareal totalt:	48	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels brukløyve:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bustad	Bruttoareal anna:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Anna som ikkje er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikjelder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

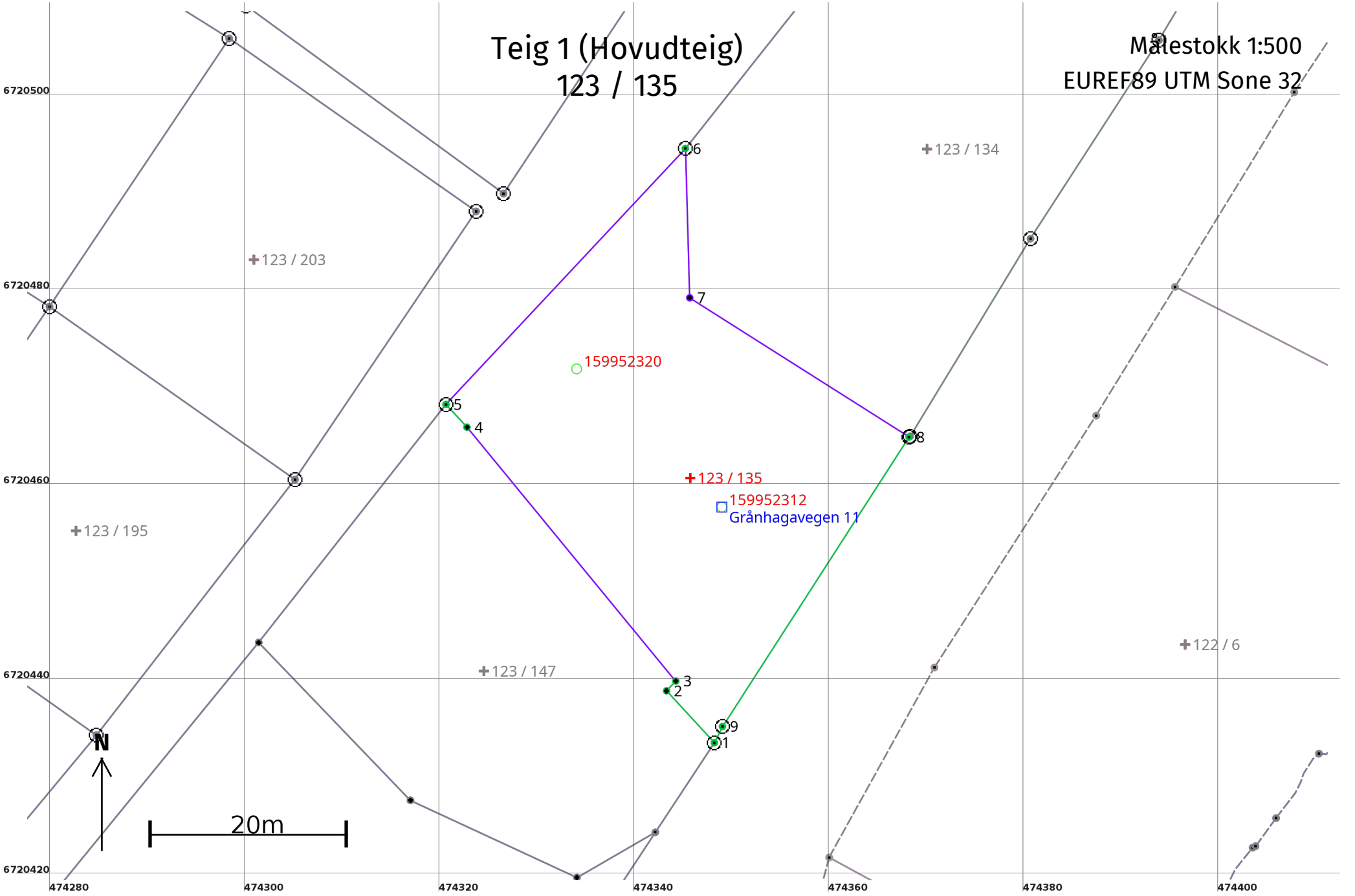
Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	48	48	0	0	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	123/135


Oversiktskart for 123 / 135
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6720550
6720500
6720450
6720400
474250
474300
474350
474400
474450
Plettevegen
Gråhagavegen
Strandafjorden
Strandalivegen
Vangeodden
123 / 135
N
40m


Teig 1 (Hovudteig)
123 / 135
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
123 / 134
123 / 203
123 / 135
159952320
159952312
Grånhagavegen 11
123 / 195
123 / 147
122 / 6
N
20m
6720500
6720480
6720460
6720440
6720420
474280
474300
474320
474340
474360
474380
474400

Areal og koordinatar

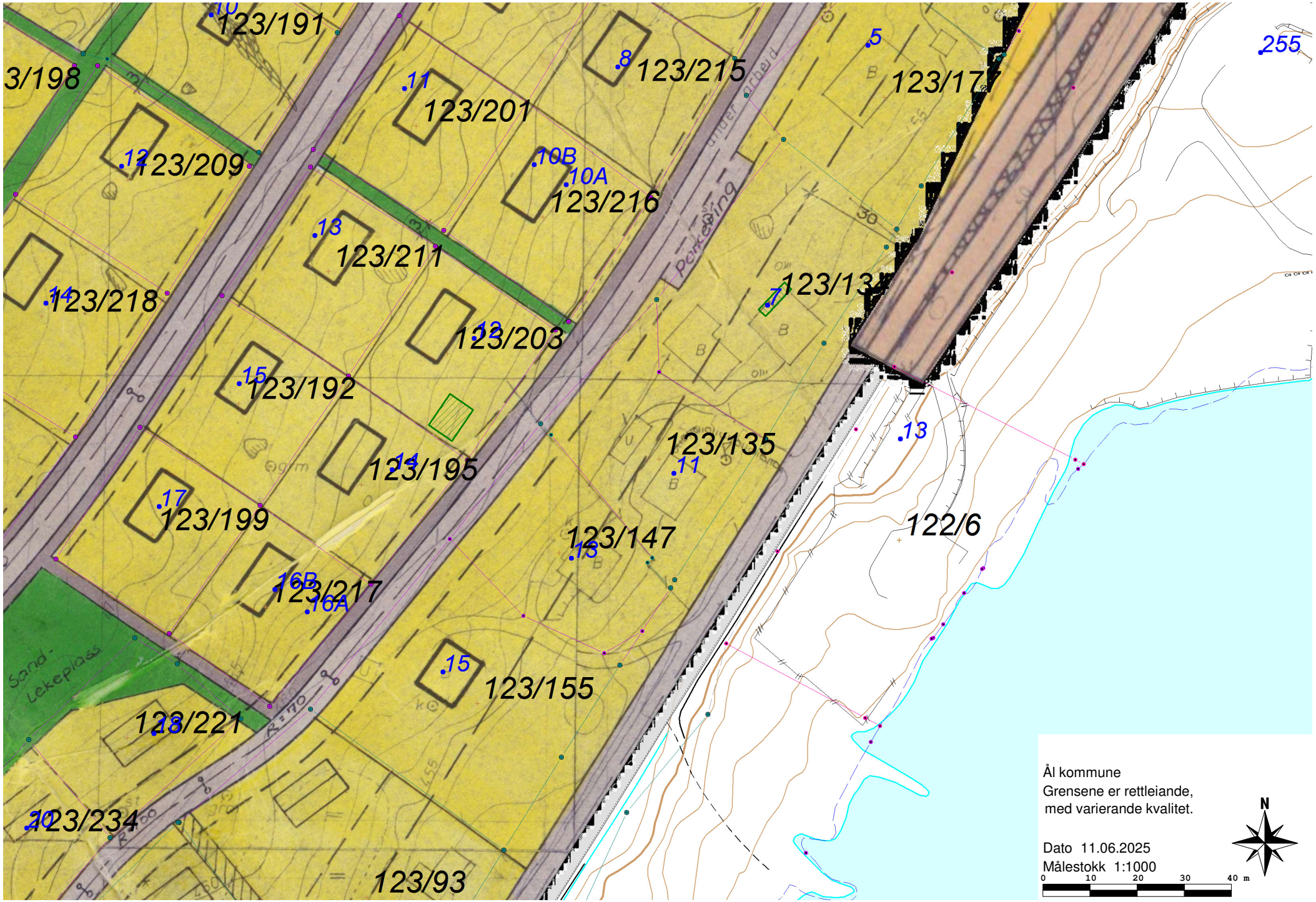
Areal: 1 254,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6720461 **Aust:** 474346

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6720433,83	474348,25		Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			7,25				
2	6720439,16	474343,34		Umerkt	10 Terrengmålt	13	
			1,38				
3	6720440,16	474344,29		Umerkt	10 Terrengmålt	13	
			33,72			36	
4	6720466,20	474322,86		Umerkt	10 Terrengmålt	13	
			3,18				
5	6720468,54	474320,71		Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			35,96			36	
6	6720494,80	474345,27		Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			15,33				
7	6720479,48	474345,72		Umerkt	50 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart	36	
			26,65				
8	6720465,19	474368,22		Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			35,32				
9	6720435,50	474349,08		Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			1,86				


123/191
123/215
123/177
123/201
123/209
123/216
123/211
123/218
123/203
123/134
123/192
123/195
123/135
123/199
123/147
122/6
123/217
123/155
123/221
123/234
123/93
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 11.06.2025
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N


123/191
3/198
123/215
123/201
123/209
123/216
123/211
123/218
123/203
123/192
123/135
123/195
123/199
123/147
122/6
123/217
123/155
123/221
123/234
123/93
Sand-lekeplass
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 11.06.2025
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N

ID: 1976002

TEGNFORKLARING:

BL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - BOLIGER
   - FORRETNINGER, KONTOR M.V.
   - INDUSTRI
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK
   - SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEI
   - GANGVEG/ TORTAU
   - PARKERINGSPLASS, OPPSAMLINGSPL.
4. FRIOMRÅDER
   - PARK, LEK, IDRETT
5. FAREOMRÅDER
   - HØYSPENNTRASÉANLEGG
6. SPESIALOMRÅDER

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGSPLASS
- GANGVEG
- LOKALOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE RIGG/UTT. VEG
- OMRÅDE AV PLANLAGT BYGG
- OMRÅDE AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

Målestokk 1:1000

REGULERINGSPLAN / ~~ENDRING~~ FOR: **GRANHAGEN**

KOMMUNE: ÅL

REVISJONER	DATO	SIGN.
Kfl. plan id: 1985002	Del av område Z	29.08.1985
1979004	Del av område Z	21.12.1979
F-sak: 480/78		

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN	DATO	REV.DATO	SIGN.
BYGNINGSRÅDETS / REGULERINGSRÅDETS VEDTAK			
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET			
KOMMUNESTYRETS VEDTAK			
STADFESTET AV FM	15.04.76 16.04.76		
PLANLEGGER	DATO	TAK NR	SAKSNR

BORGKONSULT: SARPSBORG 5-6-75 302 R. G. H.
HAMAR: Korr 9.6.75
TRONDHEIM: " 1.9.75
" 23.1.76

FYLKESMANNEN I BUSKERUD

U.jnr. 804a/75 ark. 714.8
KAA/BMR

Dato: 16.2.1976

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET GRANHAGEN, ÅL KOMMUNE

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, jfr. fullmakt av 2. juli 1973 fra Miljøverndepartementet, har fylkesmannen i Buskerud ved brev av i dag til Ål kommune stadfestet denne regulering.

Videre har fylkesmannen stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

Planen er tegnet inn på dette kart slik som vedtatt av Ål kommunestyre den 29. august 1975.

Etter fullmakt
Ida Rogdebakke

KOMMUNEDELPLAN FOR SUNDREOMRÅDET, ÅL KOMMUNE 2017 - 2029

PlanID: 2014001

Teiknforklaring

Eksist.	Framtidig	
		Bustader (B)
		Sentrumsføremål (S)
		Offentleg eller privat tenesteyting (OT/PT)
		Næringsverksemd (N)
		Grav og urnelund (GU)
		Forretningsareal (F)
		Idrettsanlegg (I)
		Andre typar bygg og anlegg -kommunalteknisk anlegg (KT)
		Fritids- og turistføremål (FT)
		Bane, Kollektivnett
		Parkeringsplasser
		Grønstruktur
		Friområder (F)
		Friluftsområde (FR)
		LNFR
		LNFR Spreidd utbygging
		Bruk og vern av vassdrag (V)

Omsynssoner §11-8

Fareområde flaum H320
Fareområde ras og skred H310
Fareområde skytebane H360

Omsynssone Friluftsliv H530

Omsynssone grønstruktur H540

Omsynssone kulturmiljø H570

Omsynssone naturområde H560

Linjer

Avgrensing av planen
Arealbruksgrense
Grense omsynssone
Kraftledning

Eksist.	Framtidig	
		Fjernveg (rv7)
		Hovudveg (fylkesveg)
		Samleveg
		Tilkomstveg
		Gang- og sykkelveg
		Turveg/ stig

Omsynssoner §11-8

Båndlagt i reguleringsplan H710
Båndlagte høgspenning luftledning 740

Støy H210 Rød sone
Støy H220 Gul sone
Gjennomføringssone (OF)

Vidareføring av reguleringsplan H910

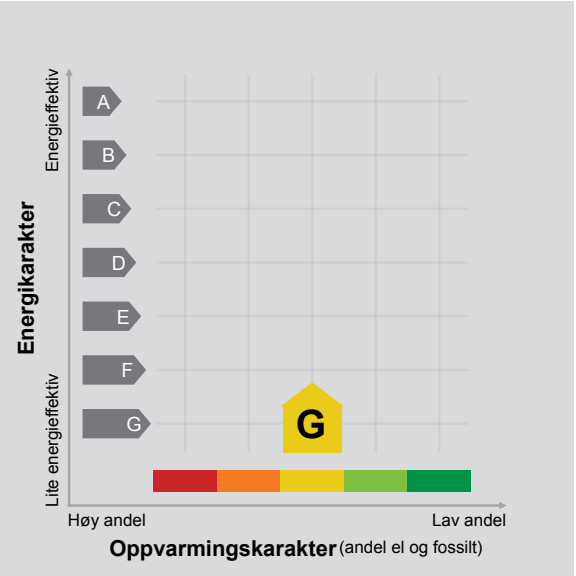
Område for grunnvassforsyning H120

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA	SAKSN	DATO	SIGN
Kunngjering av planarbeidet mai 2014			BH
Høyring av planprogram KPU mai - august 2014	3/14	05.05.16	BH
Fastsetting av planprogram Kommunestyret	5/14	22.09.14	BH
1. gongs handsaming / utlegging i planutvalet KPU	2/16	22.08.16	BH
Høyring av planen 01.10.16 - 15.11.26			BH
2. gongs handsaming i KPU sak 1-3/17 av 20.02.2017, 06.03.2017 og 29.05.2017	1-3/17	29.05.17	BH
2. gongs høyring av planen 25.06.2017 - 15.08.2017			BH
3. gongs handsaming i KPU sak 5/17 11.09.2017	5/17	11.09.17	BH
Ål kommunestyre sitt vedtak 21.09.2017	52/17	21.09.17	BH

Kommunedelplan for Sundreområdet
Omsynssoner: kulturmiljø, naturområde, friluftsliv, grøntstruktur, område for grunnvassforsyning, båndlagte område, gjennomføringssone
13.12.2017
Målestokk 1:10000
Ål kommune

ENERGIATTEST

Adresse	Gråhagavegen 11
Postnummer	3570
Sted	ÅL
Kommunenavn	Ål
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	135
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159952312
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-138164
Dato	20.06.2025



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 14 667 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 636 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 533 liter ved

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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet

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:	Enebolig
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	185
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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-enova.pdf).

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.