Killingknausen 26, 3628 Veggli



PROPR.NO

Selger
Ragnar Gjermundrød
97686368

Prisantydning
2 800 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3336 Gnr. 32 Bnr. 131

Koselig familiehytte 1000 moh. Badstue. Alpinanlegg. Skiløyper. Innlagt strøm, fiber, vann og avløp. Flott beliggenhet!

PRISANTYDNING
kr 2 800 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 6 041 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
54kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
63kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 107kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1994



Flott beliggenhet på 1000 moh. med kort avstand til løyper, alpinanlegg og høyfjellet



Vedfyrt badstue



Stue med åpen kjøkkenløsning



Hytta nederst i bilde



God plass til parkering



Hyttekos



Hyttekos



Hyttekos



Funksjonelt kjøkken















Stor og variert løypenett



Soverom 1



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Gang



Gang





Funksjonelt og romslig bad



Funksjonelt og romslig bad



Funksjonelt og romslig bad







Romslig ski og vedbod med vedfyrt badstue



Romslig ski og vedbod med vedfyrt badstue







Gode fiskemuligheter





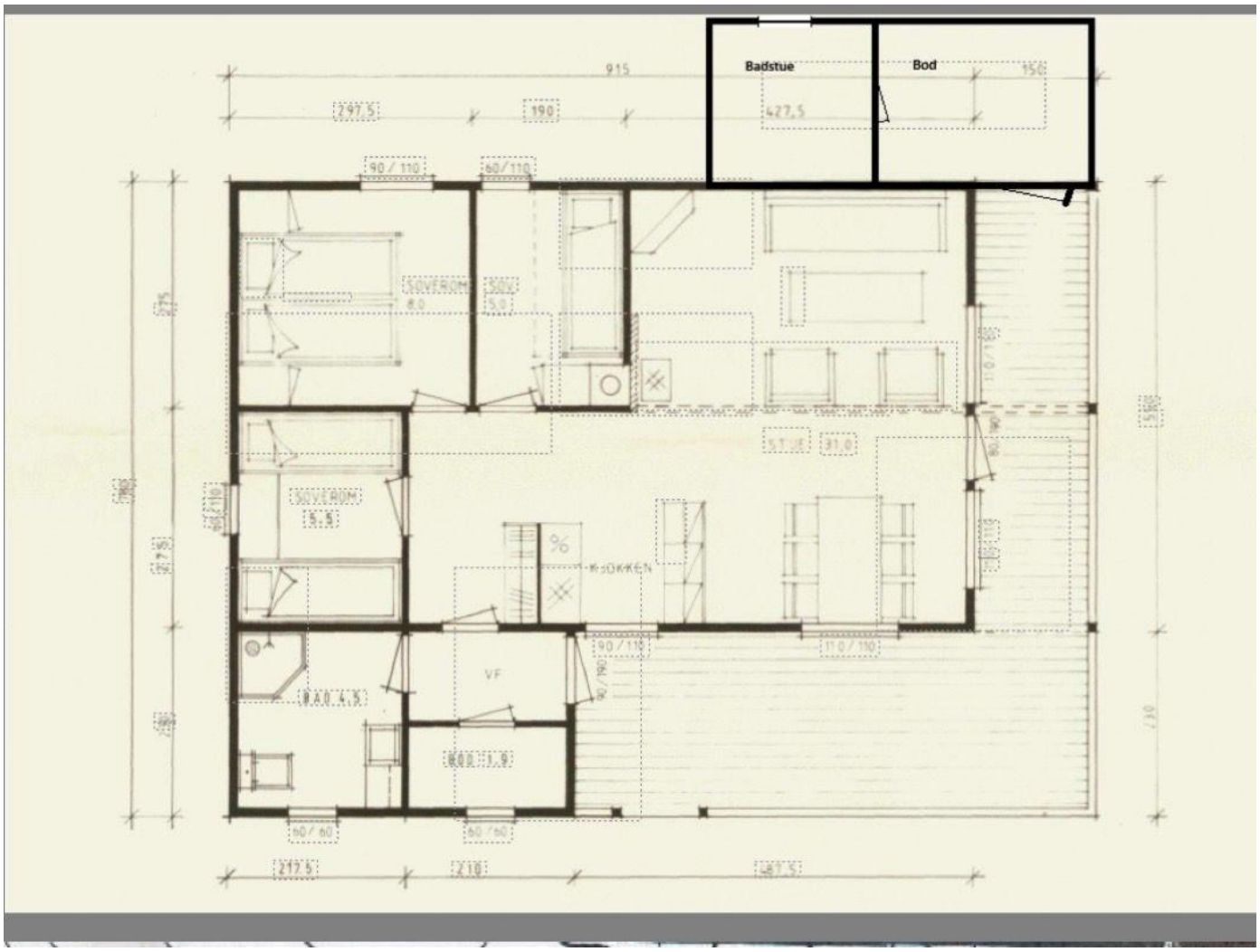
Lysløype og rulleskiløype i nærheten





Skisenteret som nærmeste nabo.





Plantegning

Om boligen

Velkommen til Killingknasuen 26 – en koselig og velholdt hytte med god standard og flott beliggenhet!
Her får du blant annet 3 soverom, bad og vedfyrt badstue – perfekt for avslappende dager på fjellet. Hytta har nydelig utsikt mot skisenteret og høyfjellet, og ligger i naturskjønne omgivelser med gode solforhold.

Hytta inneholder entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom samt bod med vedfyrt badstue og gode lagringsmuligheter.

Det er ca. 1500 meter til Veggli Fjellstue, med servering og hyggelig atmosfære.

Annet

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Beliggenhet

Hytta ligger ca. 1000 moh i et populært hytteområde i Killingdalen på Vegglifjell – et av de høyestliggende områdene, helt i starten av Hardangervidda. Her har du umiddelbar nærhet til variert helårs turterreng, enten du ønsker lange fjellturer, rolige turer i skogsterreng eller å prøve fiskelykken i nærliggende fiskevann.

Om vinteren har du milevis med preparerte skiløyper rett i nærheten, og Vegglifjell Skisenter som nærmeste nabo – her kan du nærmest gli bort til heisen. Skisenteret byr på varmestue, heis, to nedfarter, akebakke og gode off-pist-muligheter. I tillegg finner du skistadion og lysløype i området, med gode forhold også for rulleski og tidligløyper vinterstid.

Sommerstid er området like attraktivt, med flotte sykkelstier i variert terreng og et godt nettverk av T-merkede turstier. Eiendommen ligger åpent og idyllisk til, helt på kanten av tregrensen, og gir et perfekt utgangspunkt for naturopplevelser året rundt. Her kan du starte turen rett utenfor hyttedøren – eller nyte stillheten og utsikten fra terrassen.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
70 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

86 990 kr (Omkostninger totalt)

---

2 886 990 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

Fritidsbolig
Killingknausen 26, 3628 VEGGLI
ROLLAG kommune
gnr. 32, bnr. 131

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 28.01.2026 **Rapportdato:** 03.02.2026 **Oppdragsnr.:** 19974-1648 **Referansenummer:** AJ4064

Autorisert foretak: Din Taksering 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

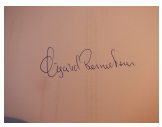
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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.

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med alt på en flate.
Det er innlagt strøm, vann og avløp.
Det er normal bruksslitasje.
Enkelte bygningsdeler får TG 2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er takrenner i tre med kjetting.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu i tilbygg er fra 2023.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er ca 60m² med terrasse.
Trapp i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. I bod og badstue er det malt plater.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue/kjøkken: 16mm.
Boligen har elementpipe, Jøtul vedovn og sotluke.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det ble ikke funnet tilgang til krypkjeller på befaringstidspunkt.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Bad er ikke bygget som et våtrom med sluk, fall på gulv og våtrom membran i våtsoner.
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er av tre. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0mm.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Røropplegg ligger åpent og mot yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er opplegg til oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Badstue med vedfyrt badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det er sikringsskap i bod med 63 A hovedsikring og automatsikringer. Det er jordfeilbryter på kurs til bad og det er montert jordfeilvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ikke synlig fuktsikring av grunnmur på befaringstidspunkt. Det var mye snø på befaringstidspunkt.
Det kan se ut som ringmur er i blokker. Disse er av ukjent fabrikat.
Det var meget begrenset kontrollmulighet av grunnmur på grunn av manglende tilgang på befaringstidspunkt.
Det er fallende terreng mot hytta fra vest.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er privat avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det er røykvarsler og pulverapparat.
Rekkverkshøyde her cirka 60 cm. Det er ikke mulig å måle høyde til underliggende terreng, men det ser ut til å være mer enn 50 cm. Rekkverk er for lavt. Det kan føre til fallskader.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	63 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	63 m²
Totalpris	2 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

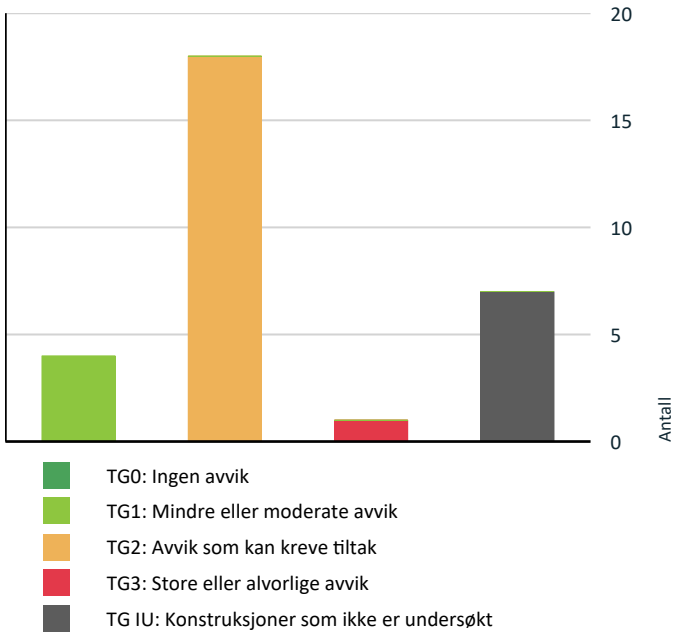
Det er et tilbygg som ikke er på godkjent tegning. Ifølge eier var han i kontakt med kommunen før det ble bygget og fikk opplyst at det ikke var nødvendig med byggemelding.
Kommunen må kontaktes for å sjekke om det er krav til ferdigmelding.
Terrasse er også større enn det som er på godkjent tegning.

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Norsk takst

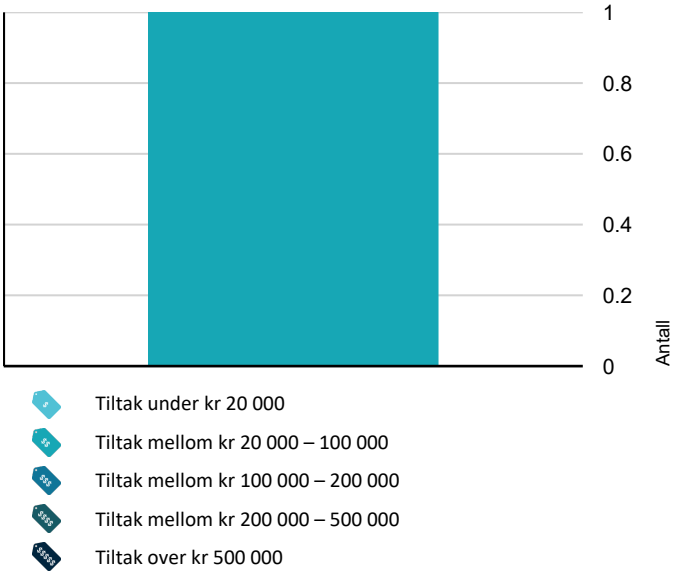
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasjeplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Våtrom > Etasjeplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > Etasjeplan > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Etasjeplan > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasjeplan > Bad > Ventilasjon Gå til side

Spesialrom > Etasjeplan > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1995

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Tilbygg	Bygget bod og badstue.
2025	Modernisering	Skiftet takrenner mor nordøst.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner i tre med kjetting.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Stigetrinn for feier må monteres.

Dersom feier krever det, må det monteres stigetrinn.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Dersom det blir fukt i innvendig tak må tiltak iverksettes.



Liten glipe for lufting av takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu i tilbygg er fra 2023.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak umiddelbart, men det kan regnes med at enkelte vinduer må skiftes på sikt.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lukkemekanisme på balkongdør har behov for smøring.
Ytterdør får TG 2 siden mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Smøre balkongdør med Siliconspray.
Det er ikke nødvendig med tiltak umiddelbart, men det kan regnes med at dører må skiftes på sikt.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ca 60m² med terrasse.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG IU Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp i tre.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. I bod og badstue er det malt plater.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må regnes med noe oppgradering av enkelte innvendige overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue/kjøkken: 16mm.

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.

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 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, Jøtul vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe løs betong rundt rørgjennomføring av røykrør.
Pipe på soverom er ikke pusset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Røykrør bør støpes/festes på nytt for å redusere faren for brann.
Pipe på soverom bør pusses. Dette vil redusere faren for at det kommer røyk inn på soverom dersom det blir utett pipeløp.

Tilstandsrapport



Løs betong rundt røykrør i pipe,



Upusset pipe på soverom.

TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det ble ikke funnet tilgang til krypkjeller på befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør lages tilgang til krypkjeller slik at tilstand kan undersøkes.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørblad til lite soverom og til bad tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJEPLAN > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Bad er ikke bygget som et våtrom med sluk, fall på gulv og våtrom membran i våtsoner.

Tilstandsrapport



Bad med dusjkabinett, toalett og bereder.



Baderomsinnredning.

ETASJEPLAN > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

ETASJEPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er av tre. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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 fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

ETASJEPLAN > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat er for å legge belegg i våtsoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett.

ETASJEPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett og dusjkabinett.

ETASJEPLAN > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJEPLAN > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Røropplegg ligger åpent og mot yttervegg.

KJØKKEN

ETASJEPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er opplegg til oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning med liten oppvaskmaskin.



Kjøkken. Bilde 2.

ETASJEPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan bli noe matos siden avtrekk ikke går ut.

SPESIALROM

ETASJEPLAN > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med vedfyrt badstueovn.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Konsekvens/tiltak
• Ventilering i vegger må lages.

Det bør lages ventil i yttervegg for å redusere den relative fuktigheten. Fukt kan føre til skader/mugg/sopp.



Vedfyrt badstueovn



Lufting til bod.

TEKNISKE INSTALLASJONER

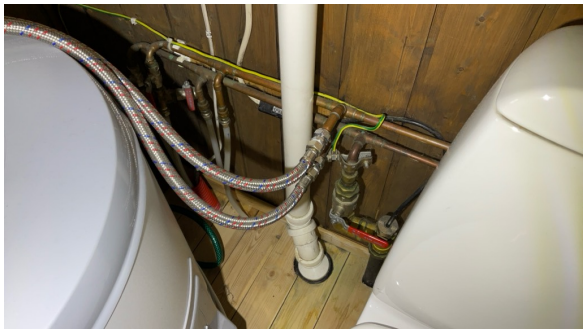
TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Vannrør i kobber men noe irr i skjøter.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting av kloakk går ikke over tak. Det er kun montert en vakumsventil på bad.

Konsekvens/tiltak
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.



Lufting av kloakk er kun en vakumsventil på bad.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Det er kun luftespalter i vinduene.

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

Dårlig lufting kan føre til kondensering på vinduer som vil utvikle fuktskader. Det er også mulighet for dannelse av sopp og mugg.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap i bod med 63 A hovedsikring og automatsikringer. Det er jordfeilbryter på kurs til bad og det er montert jordfeilvarsler.

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.
   1995 Nybygg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier, som er elektriker, har montert elektrisk i tilbygg.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Eier har lov til å utføre elektrisk arbeid på egen bolig.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke synlig fuktsikring av grunnmur på befaringstidspunkt. Det var mye snø på befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/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 IU Grunnmur og fundamenter

Det kan se ut som ringmur er i blokker. Disse er av ukjent fabrikat.
Det var meget begrenset kontrollmulighet av grunnmur på grunn av manglende tilgang på befaringstidspunkt.

TG IU Terrengforhold

Det er fallende terreng mot hytta fra vest.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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.

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er røykvarsler og pulverapparat.
Rekkverkshøyde her cirka 60 cm. Det er ikke mulig å måle høyde til underliggende terreng, men det ser ut til å være mer enn 50 cm.
Rekkverk er for lavt. Det kan føre til fallskader.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dagens krav til høyde på rekkverk er minimum 1m dersom det er mer enn 50cm til underliggende terreng. Dette er for å redusere faren for fallskader.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

63 m²/54 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Gang, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad, 2 Bod, Badstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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 2 950 000

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	**2 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 950 000**

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, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Killingsnaret 12 ,3628 VEGGLI			22-09-2025	3 300 000	**3 000 000**		3 000 000	**54 545**
	63 m²	1994	2 sov						
2	Killingsnaret 15 ,3628 VEGGLI			25-08-2024	3 400 000	**3 200 000**		3 200 000	**54 237**
	67 m²	1990	3 sov						
3	Friluftsparken 10 ,3628 VEGGLI			07-06-2025	3 250 000	**3 400 000**		3 400 000	**53 968**
	63 m²	2009	3 sov						
4	Lauvhovdsvingen 28 ,3628 VEGGLI				4 950 000				**51 031**
	97 m²	2022	3 sov						
5	Øvre Bispevegen 8 ,3628 VEGGLI			23-02-2024	5 200 000	**4 800 000**		4 800 000	**50 526**
	95 m²	2022	5 sov						
6	Utsikten 23 ,3628 VEGGLI			10-10-2023	4 250 000	**4 100 000**		4 100 000	**48 810**
	84 m²	2019	2 sov						
7	Killingtoppen 21 ,3628 VEGGLI			06-02-2022	4 000 000	**3 900 000**		3 900 000	**46 988**
	83 m²	1994	3 sov						
8	Killingsnaret 24 ,3628 VEGGLI			03-02-2025	3 900 000	**3 500 000**		3 500 000	**37 634**
	88 m²	1991	3 sov						

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

Eiendomsskatt	Kr.		2 943
Renovasjon	Kr.		2 965
Branntilsyn/feiing	Kr.		721
Kontingent hytteforening	Kr.		250
Brøyting/vedlikehold av veier	Kr.		8 750
Løypekjøring	Kr.		1 400
Felleskostnader hytteforening	Kr.		1 100
Vann og kloakk	Kr.		3 500
Fond vann og kloakk	Kr.		1 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**22 500**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	490 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 750 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 750 000**

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.		1 150 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	50 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 950 000**

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

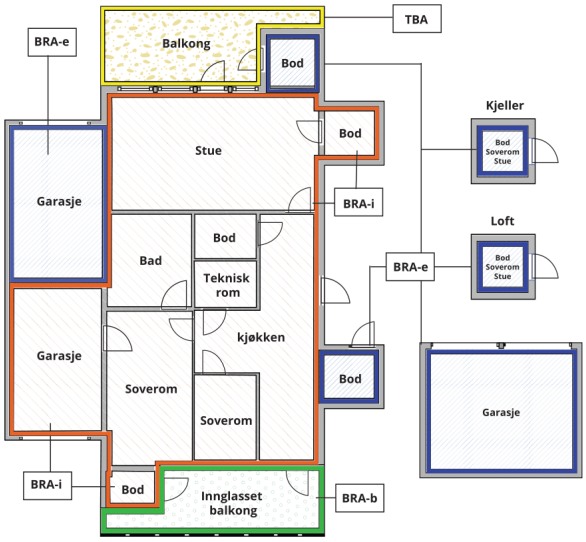
Hva er måleverdig areal?

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 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

Fritidsbolig

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)
Etasjeplan	54	9		63	60	4	67
SUM	**54**	**9**			**60**	**4**	**67**
SUM BRA	**63**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan	Vindfang, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod	Bod 2, badstue	

Kommentar

Areal med lav himlingshøyde er det arealet som ligger utenfor det som er oppgitt areal (Bredden i 1,9m høyde + 60cm).
Terrasse er ikke nøyaktig oppmålt siden den var dekker med snø på befaringstidspunkt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er et tilbygg som ikke er på godkjent tegning. Ifølge eier var han i kontakt med kommunen før det ble bygget og fikk opplyst at det ikke var nødvendig med byggemelding. Kommunen må kontaktes for å sjekke om det er krav til ferdigmelding. Terrasse er også større enn det som er på godkjent tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget tilbygg med bod og badstue.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	58	5

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3336 ROLLAG	32	131		0	1107.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Killingknausen 26

Hjemmelshaver
Gjermundrød Ragnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vegglifjell, ca 12km vest for Veggli sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen hører inn under reguleringsplan for Killingdalen, og er regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Det er egen adkomst og parkering på egen tomt.
Terrenget skråner mot øst.
Det er ca 8m høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt på eiendommen.
Hytta ligger på oversiden av adkomst/parkering.
Det er kort avstand til skitrekk.
Tomt er ikke sjekket siden det var mye snø på befaringstidspunkt.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert et forbud mot næringsvirksomhet fra 1994 i matrikkelen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring		Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	27.01.2026		Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	
2	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.

• 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/AJ4064

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

Egenerklæring

Killingknausen 26, 3628 Veggli

05 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Killingknausen 26	Killingknausen 26	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2021

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.

Har brukt hytten jevnlig

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 3343246

Informasjon om selger

Selger

Gjermundrød, Ragnar

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

Beskriv feilen og omfanget

Defekt varmtvannsbereder i 2023. Ble skiftet til ny.

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**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Skiftet varmtvannsbereder

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 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Tilbygg av bod som medførte forlengelse av torvtak over bod i 2021. Bygget av selger.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Skiftet en takrenne på nordsiden i 2025.

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert lys og stikkontakter ny bod. Selger er elektriker.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ragnar Gjermundrød

10.1.6 **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

Spesifiser hvilken type

Tilknyttet privat vann og avløpssystem via Killingdalen hytteforening

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

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2021

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Tilbygg av bod utført i 2021. Bygget av selger. Tilbygget er registrert i eiendomsregisteret hos Rollag kommune 06.01.2022

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det foreligger en kommunedelplan 2019-2035 Hvor det ser ut til at det åpnes opp for mulighet å etablere parkering for besøkende på naboeiendommen ned mot skisenteret /bekken

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 56632294

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Gjermundrød, Ragnar	**2026-02-05**

Identification

bankID Gjermundrød, Ragnar

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Gjermundrød, Ragnar	05/02-2026 10:15:16	BANKID

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Killingknausen 26, 3628 Veggli har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

Killingdalen Hytteforening

c/o Frøydis Fortun, Slåttebråtan 12, 3409 Tranby, Norge
Mobil: 90898718
E-postadresse: froydis.fortun@sagaservices.no
Org.nr.: NO 993 354 775

Ragnar Gjermundrød
Høifødtveien 25
3157 Barkåker

FAKTURA

Fakturanr.: 2982
Fakturadato: 2025-11-04
Kundenr.: 30131

Betalingsinformasjon
Forfallsdato: 2025-11-24
Kontonummer: 2480.05.67234

Vår kontakt: Frøydis Warløs Fortun

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris*	*Beløp*
Kontingent høst 2025	1	125,00	125,00
Brøyting og vedlikehold veier høst 2025	1	4 375,00	4 375,00
Løypekjøring høst 2025	1	700,00	700,00
Felleskostnader høst 2025	1	550,00	550,00
Vann- og kloakk høst 2025	1	1 750,00	1 750,00
Innbetaling fond vann og kloakk høst 2025	1	500,00	500,00
Betales til bankkonto 2480.05.67234			**NOK 8 000,00**

Killingdalen Hytteforening

Referat fra ÅRSMØTE 2024

Det ble den 18.04.2025 avholdt årsmøte *for 2024* i Killingdalen Hytteforening.
Møtet ble avholdt på Skistugu og 19 hytter var representert.

Dagsorden:

1. Godkjenning av dagsorden og innkalling
2. Valg av møteleder og referent
3. Styrets beretning for 2024
4. Årsregnskap for 2024
5. Revisors beretning
6. Budsjett 2025
7. Valg
8. Eventuelt

1. Godkjennelse av dagsorden og innkalling:

Dagsorden og innkalling ble godkjent uten merknader.

2. Valg av møteleder og referent:

Tor Lunder ble valgt til møteleder med Tore Bakke som referent.

3. Styrets beretning for 2024:

Styrets beretning ble gjennomgått med fokus på hovedpunktene. Det ble gitt utfyllende kommentarer til enkelte av punktene. Beretningen ble utsendt sammen med innkalling. Det ble påpekt viktigheten av å sende inn endringer av kontakts info. FB, SMS og e-post benyttes som informasjonskanal til medlemmene. Beretningen ble enstemmig godkjent.

Tore Bakke informerte om vedlikehold og drift av veier. Ny brøyteavtale ble inngått sommer 2024, 3 år+2 år med opsjon. Veiene holder seg relativt bra selv med utfordrende vær. I året som vi har lagt bak oss, ble det fylt på to lass med veigrus med prioritet i felt 1.

Tor Lunder informerte om vann- og avløp. Drikkevannet ble fremhevet som meget bra, kvalitet og kapasitet er utmerket.
På avløssiden er det noe mer komplisert med tanke på utbyggingen som nå er godkjent innerst i felt 1. Tor og Sigmund Festøy jobber med å finne løsninger ifbm. en eventuell tilkopling til Vevas.

Når prosessen har kommet noe lengre vil det kunne være behov for et ekstraordinært årsmøte.

Anders Maaren informerte om aktiviteten i Friluftslaget, økonomien er anstrengt nå som det ikke selges hyttetomter. Det er enkelte bruer som må vedlikeholdes, men det er lite inntekter i Friluftslaget til å koste på disse. Mulig det blir innkalt til dugnad i løpet av sommeren, FB benyttes da som kanal.

Lite snø og bedre økonomisk styring har ført til at økonomien i Sti og Løypelaget har bedret seg betydelig.
Grunnet snømangel har det ikke vært kjørt løyper innover fjellet i år.

Hver hytte kan ha et medlem i Sti og Løypelaget uten kostnader.

Atle Carlsen informerte om viktigheten av å ha riktig kontaktsinfo med tanke på varslingsrutiner dersom det skulle skje noe ekstraordinært ifbm. vann og avløp. I forbindelse med vedlikehold i juni ble varslingsrutinene testet.

4. Årsregnskap:

Årsregnskapet for 2024 ble utsendt sammen med innkallingen slik at medlemmene har hatt anledning til å sette seg inn i underlagene.
Møteleder ga en kort informasjon om regnskapet og forklarte litt rundt notene i regnskapet.
Advokatkostnader har vært en ekstraordinær kostnad i 2024 grunnet byggesaken i Killingdalen Nord og konsekvensene for vårt avløpsanlegg.
Litt ekstra kostnader på vann og avløp grunnet innlekk av flomvann, samt ekstra rensing.

Regnskapet ble godkjent av årsmøtet.

5. Revisors beretning:

Trond Christensen har gjennomgått regnskapet og har som controller godkjent regnskapet skriftlig pr. e-post.

6. Budsjett 2025:

Budsjettet for 2025 var utsendt på forhånd og ble gjennomgått av styrets leder.

Budsjett for 2025 ble enstemmig godkjent av årsmøtet.

7. Valg:

Tor Lunder ble gjenvalgt som leder av styret. Anders Maaren var ikke på valg, Atle Carlsen og Tore Bakke ble gjenvalgt for 2 nye år som styremedlemmer.

8. Eventuelt:

Det var kommet inn et forslag om installasjon av nødstrømsaggregat for å drifte anlegget vårt i en beredskapssituasjon. Styrets leder har sett på dette, men det vil kreve en større utredning.

Slik situasjonen er nå må vi prioritere anlegget vårt slik det er.

Cecilie V. Bakke
Cecilie Vidum Bakke

Sverre Gjestrum

Killingdalen Hytteforening

Beretning for 2024

I det følgende har dere en oppsummering fra styret for året 2024.

Styremøter – årsmøte september 2024.
Styret har jevnlig hatt digitale styremøter i året som har vært, noe som har fungert bra for oss fire.
I tillegg har det vært en del telefoner og eposter for avklaring av løpende saker.
Årsmøtet for 2024 ble gjennomført 29. mars 2024.



Fellesdugnad september 2024:
Under årets dugnad ble det igjen utført bra arbeid på veiene våre, hvor hovedhensikten var å sikre at vannet ledes bort fra veiene og ut i nærmeste grøft samt grøfterens og sjekk av stikkrenner og merking av kummer. I tillegg ble det sjekket opp stakekummer. Godt oppmøte med nærmere 20 engasjerte hytteeiere, takk nok en gang til alle som bidro.

Vedlikehold av veier i vårt hytteområde:

Styret forsøker å jobbe planmessig med vedlikehold av veiene våre for å sikre at de har en bra standard innenfor de midlene vi har til disposisjon. I 2024 ble det kjørt på noe grus på de mest krevende punktene.

Ny brøyteavtale:
Vårt hytteområde har en fantastisk beliggenhet på høyfjellet noe vi virkelig skal sette pris på. Når det er sagt vet vi alle hvor krevende været kan være på snaufjellet. Ofte blåser det kraftig og jobben med å holde veiene ryddige for snø på vinteren er svært krevende. Bryteavtalen med entreprenør Svein Egil Haugen fortsetter (ny avtale ble inngått i 2025), og vi er godt fornøyd med samarbeidet.

Alle våre veier skal være brøytet fra fredag kl. 14.00 til søndag kveld kl. 20.00 i normale uker. I ferier og høytider er det andre tidspunkter som gjelder, informasjon om dette finner dere i brøyteavtalen. Kontaktperson i styret vedr. brøyting og veiene våre: Tore Bakke.
(Fint om Tore kontaktes ved konkrete spørsmål, ikke ta kontakt direkte til Haugen.)

Vann og kloakkanlegget – KIVA:
Vannet som leveres til hyttene i Killingdalen hytteforening har også i år vært av utmerket kvalitet.
Årlig leveranse av 1.894 m^3 drikkevann.
Rapport til Mattilsynet er sendt innen frist og alt er i orden.

Vanlig stort vedlikehold på kloakkanlegget ble gjennomført i juni.
Det har ikke vært lekkasjer ut av anlegget. Anlegget fungerer meget bra.
Årets ekstraordinære utgifter:
-Pumpefoten i nedre pumpehus ble byttet sommeren 2024.
-Det kom ca 600m^3 flomvann inn i anlegget. Vi sjekket stakekummer samt benyttet rørinspeksjon og fant to stakekummer med innlekk. Disse er utbedret.
-De fire Sikom overvåkningsanleggene ble oppgradert.
-Advokatkostnader i forbindelse med reguleringsplanen for Killingdalen Nord. Reguleringsplanen ble vedtatt av kommunen med kommentar om at avløp fra vår hytteforening bør føres ned til VEVAS sitt anlegg. Anke til Statsforvalteren førte ikke frem, og reguleringsplanen er nå vedtatt.

Ny søknad om utslippstillatelse for kloakkanlegget ble sendt Statsforvalteren i desember.

Medlemsregister og varslingssystem sms/epost/facebook:
Vi ber alle hytteeiere hjelpe oss å vedlikeholde listen vår på kontaktpersoner. Meld ifra ved endring av kontaktinformasjon samt evt. eierskifte. Kontaktperson i styret vedr. varslingssystem (oppdatering av epost/mobil): Atle Carlsen. For eierskifte Tor Lunder.

Løypekjøring:
Løypekjøringen ble i 2024 organisert av Vegglifjell sti- og løypelag.

Kort om økonomi:
Regnskapet for 2024 ligger vedlagt sammen med budsjett for 2025.
Styret har god kontroll på økonomien og endte i år opp med et underskudd. Ekstraordinære utgifter til utbedringer av kloakkanlegget som nevnt over er blitt dekket fra Fondet for vann og avløp.

Foreningen har fortsatt bra med midler i egenkapital og bankinnskudd. Vi håper medlemmene våre er fornøyd med jobben vi gjør for fellesskapet, og har tillit til oss i styret.

På vegne av Killingdalen Hytteforening
Tor Lunder

Styreleder

Resultatregnskap

Killingdalen Hytteforening

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Kontingenter	2	15 400	15 400
Løypekjøring	3	77 550	66 600
Brøyting/ ordinært veivedlikehold	4	662 540	616 000
Vann- og kloakk	5	226 750	183 400
Felleskostnader	6	84 700	84 700
Sum inntekter		**1 066 940**	**966 100**
Driftskostnader			
Styrehonorar		30 000	25 000
Advokatkostnader		40 625	60 156
Brøyting/ ordninært veivedlikehold		665 283	639 778
Løypekjøring		77 700	66 600
Strøm varmekabel		6 213	5 270
Strøm pumper		24 816	21 735
Drift og vedlikehold vann og kloakk		320 254	141 098
Fondsmidler		-138 000	0
Andre driftskostnader og rep.		0	336
Fiskekort		0	3 750
Administrasjon		20 978	26 096
Reisekostnader		2 989	2 604
Forsikring		17 007	16 447
Sum driftskostnader		**1 067 865**	**1 008 870**
Finansposter			
Finansinntekter		911	693
Sum finansposter		**911**	**693**
Resultat		**-14**	**-42 077**

Balanse

Killingdalen Hytteforening

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Reserve vannpumpe	1	28 046	28 046
Reserve kloakkpumpe	1	60 050	60 050
Sum varige driftsmidler		**88 096**	**88 096**
Sum anleggsmidler		**88 096**	**88 096**
Fordringer			
Fordring hytteeiere	7	15 290	5 450
Forskuddsbetalte kostnader		5 747	5 513
Sum fordringer		**21 037**	**10 963**
Bankinnskudd	11	850 283	891 418
Sum omløpsmidler		**871 320**	**902 380**
Sum eiendeler		**959 416**	**990 477**
Egenkapital og gjeld			
Opptjent egenkapital	8	442 462	442 477
Fond til vedlikehold vann- og kloakkanlegg	9	181 900	242 400
Sum opptjent egenkapital		**624 362**	**684 877**
Gjeld			
Leverandørgjeld/kostnader	10	332 968	305 601
Påløpne kostnader		2 087	0
Sum kortsiktig gjeld		335 055	305 601
Sum gjeld og egenkapital		**959 416**	**990 477**

Tor Lunder (sign

Anders Maaren (sign)

Tore Bakke (sign)

Atle Carlsen (sign)

Noter 2024

Killingdalen hytteforening

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med god regnskapsskikk.
Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter kostnadene kan sammenstilles med.
Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen et år. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Øvrige omløpsmidler er vurdert til pålydende.

Note - 1 Varige driftsmidler

Foreningen har aktivert:

Reservepumpe vann	28 046
Reservepumpe kloakk.	60 050

Aktiveringen er foretatt fordi styret ønsker å vise hva foreningen har investert i fremtidig vedlikehold.

Note - 2	**Kontingenter**			
	77 hytter	200		15 400
Note - 3	**Løypekjøring**			
	74 hytter (1 hytteeier betaler direkte)	1000		77 550
Note - 4	**Brøyting**			
	77 hytter	8 600		662 540
Note - 5	**Vann- og kloakkanlegg**			
	75 hytter + Skistugu og Skiheis (9.25(	2 900		226 750
	2 hytteeiere hører til VEVAS			
Note - 6	**Felleskostander**			
	77 hytter	1 100		84 700

Note - 7 Fordring

Fordring Skistugu og Skiheis for 2024 er ikke oppgjort

Noter 2024

Killingdalen hytteforening

Note - 8 Egenkapital

	2024	2023
01.01.	442 476	484 553
Resultat ordinær drift	-14	-42 077
Opptjent egenkapital 31.12.	**442 462**	**442 476**

Note - 9 Fond

Fond til vedlikehold vann- og kloakkanlegg 1.1.	242 400	166 400
Årets innbetaling ikke en del av ordinær drift	77 500	76 000
Brukt av fond	-138 000	0
Fond til vedlikehold vann- og kloakkanlegg 31.12.	**181 900**	**242 400**

Note - 10

Innestående på bank 31.12.24	850 283	891 418
Fordringer	15 290	5 450
Leverandørgjeld/kostnader som gjelder 2024	-335 055	-305 601
Disponibelt etter betalinger	**530 518**	**591 267**

Skyldig faktura for brøyting og strøm gjelder 2. halvår 24 og er derfor betalt av hytteeierne høsten 24

Note - 11 Vann- og kloakkanlegg

Alle hyttetomter er medeier i vann- og kloakkanlegget.

Budsjett 2025 og regnskap mot budsjett 2024

Killingdalen Hytteforening

	2025 Budsjett	Regnskap	2024 Budsjett	Avvik
Driftsinntekter				
Kontingenter 77 hytter	16 000	15 400	15 400	0
Løypekjøring 74 hytter	103 600	77 550	66 600	10 950
Brøyting/ ordinært veivedlikehold 77 hytter	682 500	662 540	650 000	12 540
Vann og kloakk 75 hytter + skistugu	262 500	226 750	188 500	38 250
Andre felleskostnader 77 hytter	115 500	84 700	115 500	-30 800
Sum inntekter	**1 180 100**	**1 066 940**	**1 036 000**	**30 940**
Driftskostnader				
Styrehonórar	25 000	30 000	25 000	5 000
Advokat	30 000	40 625	30 000	10 625
Brøyting/ ordninært veivedlikehold	682 500	665 283	650 000	15 283
Løypekjøring	103 600	77 700	66 600	11 100
Strøm varmekabel	7 000	6 213	7 000	-787
Strøm pumper	30 000	24 816	30 000	-5 184
Drift og vedlikehold vei	10 000	0	10 000	-10 000
Drift og vedlikehold vann og kloakk	240 000	320 254	188 500	131 754
Fondsmidler	0	-138 000	0	0
Andre driftskostnader og rep.	2 000	0	2 000	-2 000
Fiskekort	3 800	0	3 800	-3 800
Administrasjon	25 000	20 978	25 000	-4 022
Reisekostnader	5 000	2 989	5 000	-2 011
Forsikring	17 000	17 007	17 000	7
Sum driftskostnader	**1 180 900**	**1 067 865**	**1 059 900**	**145 965**
Finansposter				
Finansinntekter	0	911	0	911
Sum finansposter	**0**	**911**	**0**	**911**
Årsoverskudd/ underskudd	**-800**	**-14**	**-23 900**	**114 114**

	2025	pr. halvår
Kontingenter 77 hytter	250	125
Løypekjøring 74 hytter	1 400	700
Brøyting/ ordinært veivedlikehold 77 hytter	8 750	4 375
Vann og kloakk 75 hytter	3 500	1 750
Andre felleskostnader 77 hytter	1 100	550
	15 000	7 500
Fond vann og kloakk	1 000	500
	16 000	8 000

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.

Selger av Killingknausen 26, 3628 Veggli har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 32, Bruksnummer 131 i 3336 ROLLAG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	19.01.2026 kl. 20.49
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	19.01.2026 kl. 20.45

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/148712-1/200 04.02.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
GJERMUNDRØD RAGNAR
FØDT: 18.06.1974

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:

1994/6471-2/26 07.12.1994 **FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.**

2021/148716-1/200 04.02.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

1994/6464-1/26 07.12.1994 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3336 GNR: 32 BNR: 1
I tillegg utskilt fra gnr. 32 bnr. 2, 3, 4, 5, 10 og 12

2020/967340-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0632 GNR: 32 BNR: 131

2024/446092-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3051 GNR: 32 BNR: 131

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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 32, Bruksnummer 131 i 3336 ROLLAG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.02.2026 kl. 21.19
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.02.2026 kl. 21.03

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/148712-1/200 04.02.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
GJERMUNDRØD RAGNAR
FØDT: 18.06.1974

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:

1994/6471-2/26 07.12.1994 **FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.**

2021/148716-1/200 04.02.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

1994/6464-1/26 07.12.1994 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3336 GNR: 32 BNR: 1
I tillegg utskilt fra gnr. 32 bnr. 2, 3, 4, 5, 10 og 12

2020/967340-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0632 GNR: 32 BNR: 131

2024/446092-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3051 GNR: 32 BNR: 131

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

Selger av Killingknausen 26, 3628 Veggli har hentet 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. 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.

Rollag Kommune
Adresse Vrågåvegen 10, 3626
Telefon

Utskriftsdato: 18.12.2020

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Rollag Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3051 **Gårdsnr.:** 32 **Bruksnr.:** 131
Adresse: 3628 VEGGLI
Referanse: 7014200640

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Rollag Kommune
Adresse Vrågåvegen 10, 3626
Telefon

Utskriftsdato: 17.12.2020

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Rollag Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3051 **Gårdsnr.:** 32 **Bruksnr.:** 131
Adresse: 3628 VEGGLI
Referanse: 7014200640

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon	Årlig avgift	1283
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	461
Eiendomsskatt		1017

Kommentar
Grunnlag eiendomsskatt: kr 581280,- 3,5 prom. Alle avgifter er oppgitt eks mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ROLLAG KOMMUNE

Plan- og utvikling

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**32**	Bruksnr:	**131**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**3628 Veggli**						

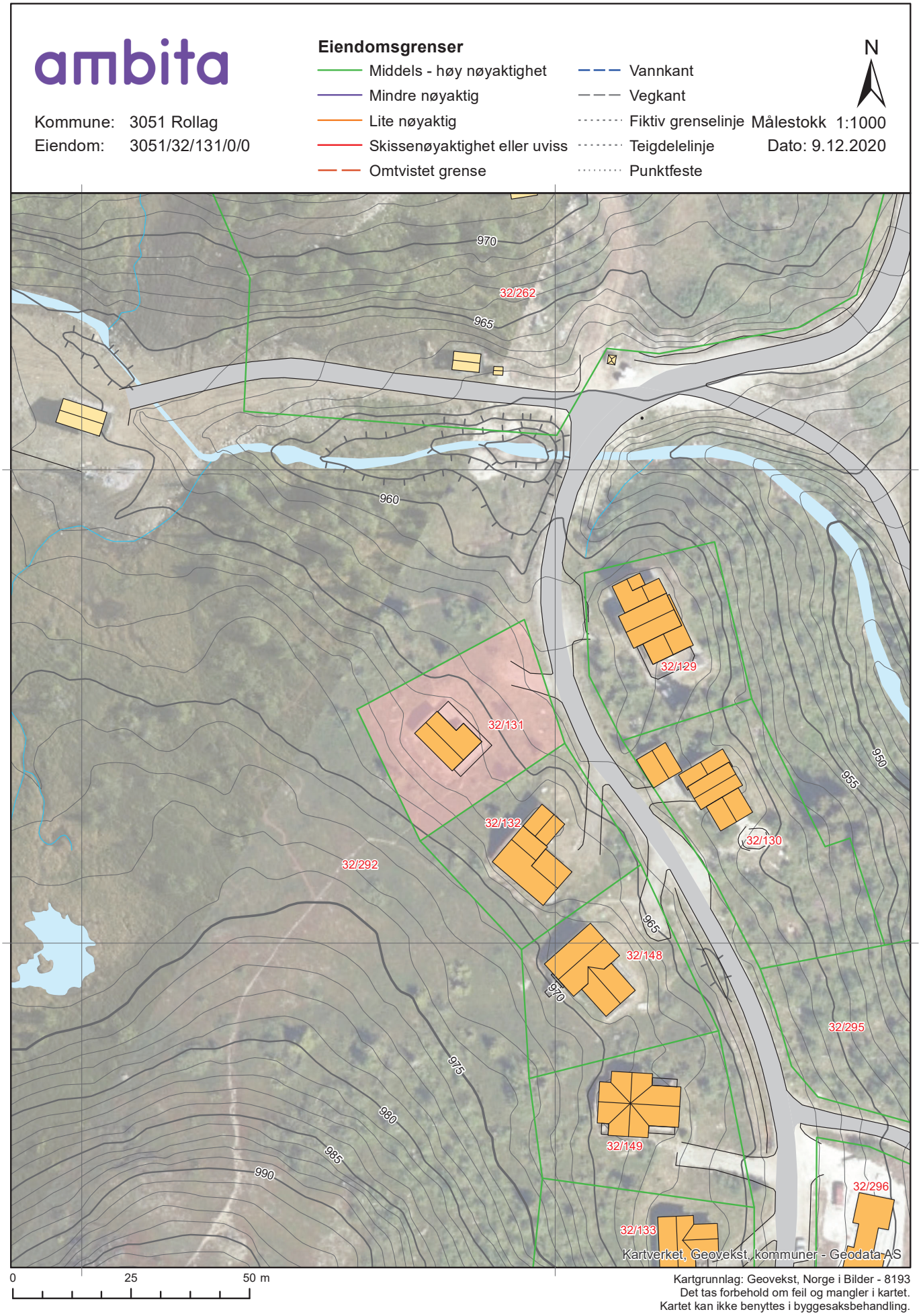
Reguleringsplan.

	Ja	Nei
Berøres eiendommen av reguleringsplan?	x	
hvis ikke regulert - hvilket arealbruksformål er vist i kommuneplanens arealdel?	Se kommentar	
Berøres eiendommen av 'plan under arbeid'?		x

Kommentarer:

Eiendommen hører inn under reguleringsplan for Killingdalen, og er regulert til fritidsbebyggelse.

Sist lagret:


ambita
Kommune: 3051 Rollag
Eiendom: 3051/32/131/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 9.12.2020
970
32/262
965
960
32/129
32/131
32/132
32/130
32/292
950
955
965
32/148
970
32/295
975
980
985
990
32/149
32/296
32/133
Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

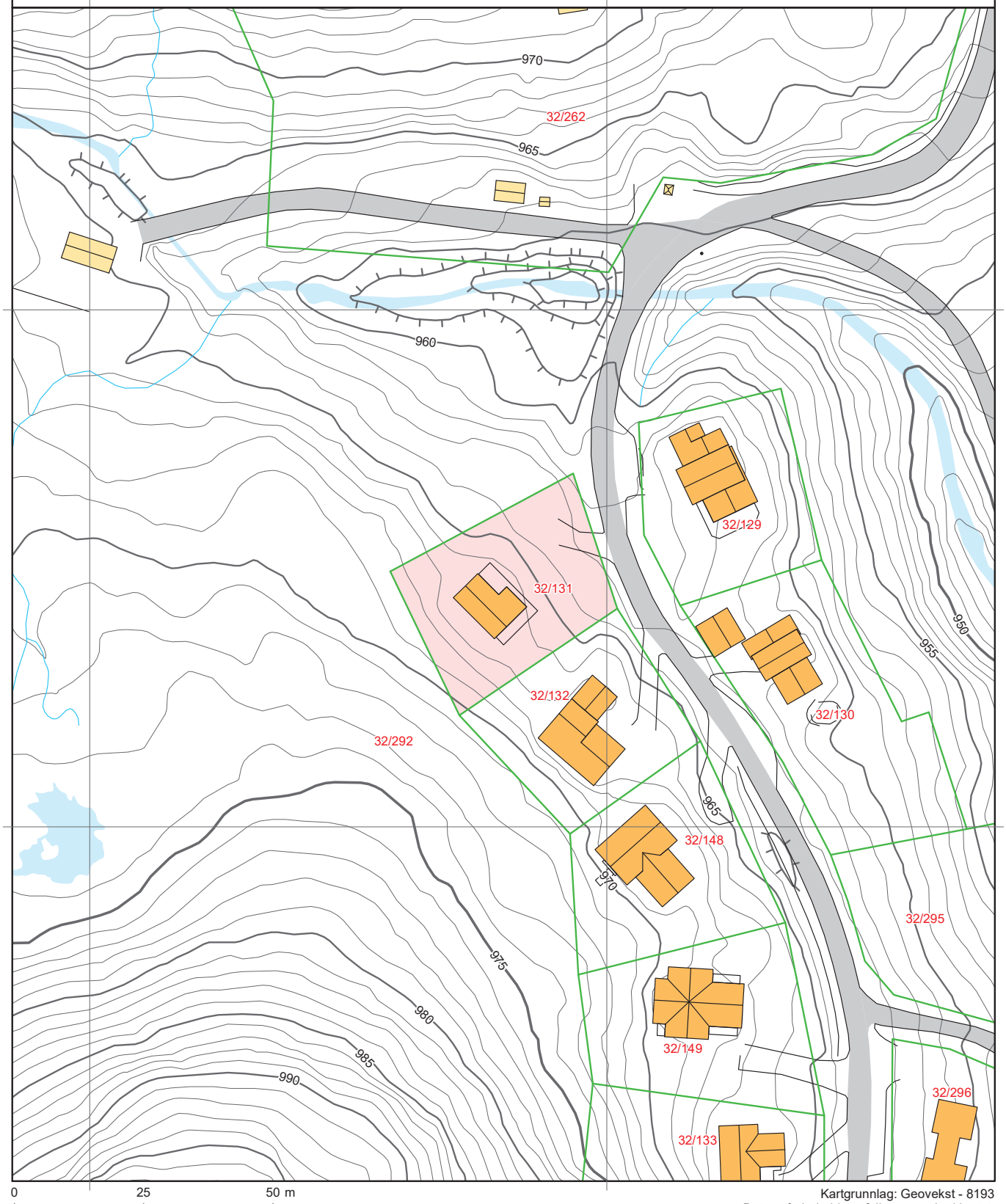
Kommune: 3051 Rollag
Eiendom: 3051/32/131/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.12.2020



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Rollag Kommune
Adresse Vrågåvegen 10, 3626
Telefon

Utskriftsdato: 17.12.2020

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Rollag Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3051 **Gårdsnr.:** 32 **Bruksnr.:** 131
Adresse: 3628 VEGGLI
Referanse: 7014200640

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar
Fritidboligen er oppført før krav om ferdigattest

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET



Del 1 fylles ut før du starter å bygge/rive.

Del 2 fylles ut etter at du er ferdig å bygge/rive.



Skal du både bygge og rive må du fylle ut meldingen to ganger.



Du må sende denne meldingen til kommunen innen 4 uker etter at du er ferdig å bygge/rive.

Del 1: Før du starter å bygge/rive

Det er ditt ansvar å finne ut om du har lov til å bygge/rive uten å sende byggesøknad til kommunen. Før du starter må du derfor sette deg inn i kommunens plan-bestemmelser. Disse kan begrense hva du kan bygge uten å søke. Bygger du ulovlig kan det bli dyrt og tidkrevende å rydde opp i ettertid.

Få hjelp til å finne ut om du kan bygge uten å søke i våre digitale veivisere:

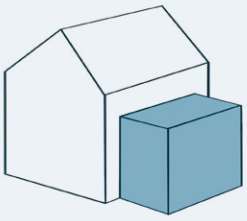
→ **Bygg uten å søke for tilbygg**

→ **Bygg uten å søke for frittliggende bygninger**

Du kan også få hjelp i **Åtte steg fra idé til ferdig søknad**

A. Hva skal du bygge eller rive?

Tilbygg



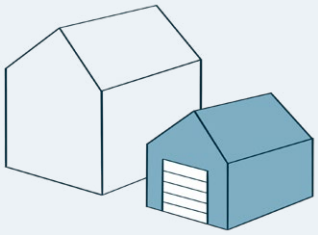
- ○ **Bygge** et understøttet tilbygg inntil 15 m²
- ○ **Rive** et understøttet tilbygg inntil 15 m²

Hvis du skal bygge:

Hva skal rommet/rommene i tilbygget brukes til?

- ○ **Kun hoveddel** (f. eks. oppholdsrom, stue, sove-rom, kjøkken, entré, bad, vaskerom, badstue, hobbyrom, arbeidsrom, isolert vinterhage eller gang mellom rom som er hoveddel).
- ○ **Kun tilleggsdel** (f. eks. bod, oppbevaringsrom, uisolert vinterhage, veranda, teknisk rom og gang mellom rom som kun er tilleggsdel)
- ○ **Både hoveddel og tilleggsdel**

Frittliggende bygning



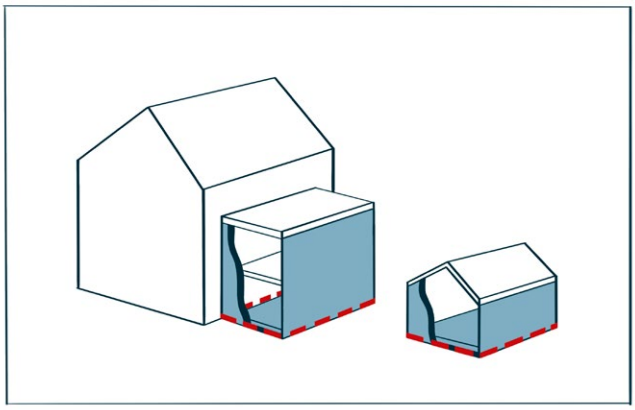
- ○ **Bygge** frittliggende bygning - mindre enn 50 m² og hvor ingen skal bo eller overnatte.
- ○ **Rive** frittliggende bygning - mindre enn 50 m² som ikke er godkjent som bolig eller til overnatting

Hva slags bygning skal du bygge/rive?

- ○ Garasje eller uthus til bolig
- ○ Garasje eller uthus til fritidsbolig
- ○ Fiskeri- eller landsbruksbygning
- ○ Annen type bygning, beskriv:

Del 2: Etter at du er ferdig med å bygge/rive

Kommunen trenger å vite hvor mye du har bygget/revet.
Arealene skal oppgis som:



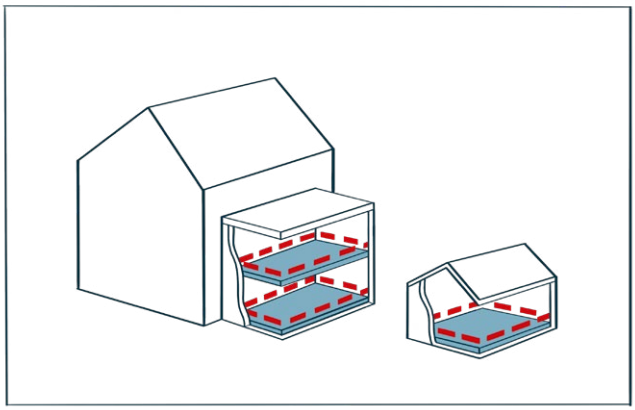
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal (BYA) er det arealet "fotavtrykket" til bygningen eller tilbygget opptar av terrenget.

- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal ikke regne med bygningsdeler som er lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, slik som plattinger
- Du skal regne med utkragede bygningsdeler når fri høyde over terreng er mindre enn 5,0 m

Les mer her → byggteknisk forskrift TEK17 § 5- 2



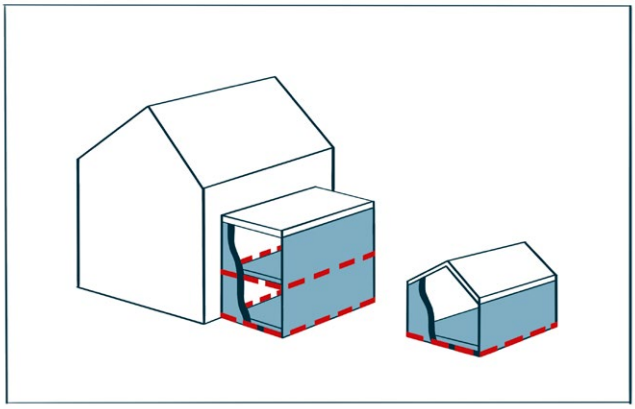
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruksareal (BRA)

Bruksareal (BRA) er summen av innvendige arealer og åpne arealer med overbygg.

- Du skal måle arealet fra innsiden av ytterveggene. Ytterveggene skal ikke regnes med.
- Alle rom skal regnes med, selv om de ikke er innredet.
- Åpne overbygde arealer skal regnes med, slik som carport og inngangsparti. Arealet måles innenfor de bærende søylene.
- Er deler av romhøyden under 190 cm er det ikke sikkert alt skal telle med i arealet.

Les mer her → byggteknisk forskrift TEK17 § 5- 4



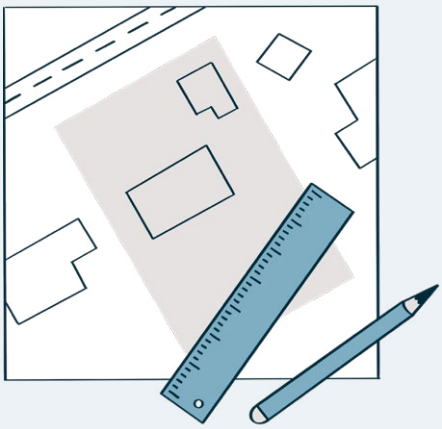
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruttoareal (BTA)

Bruttoareal (BTA) er summen av innvendige arealer pluss ytterveggene.

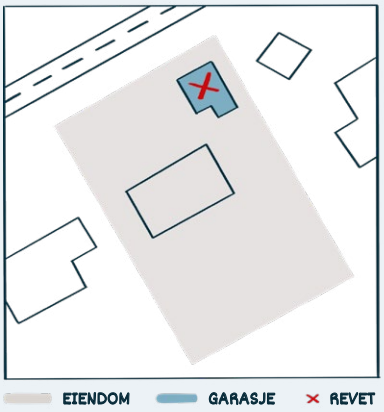
- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal kun regne med areal av bygninger og tilbygg som har både vegger og tak.
- Du skal ikke regne med arealet fra:
  - åpne overbygde arealer, slik som carport og inngangsparti.
  - andre åpne arealer, slik som terrasser og veranda

B. Send inn kart over det som er bygget/revet

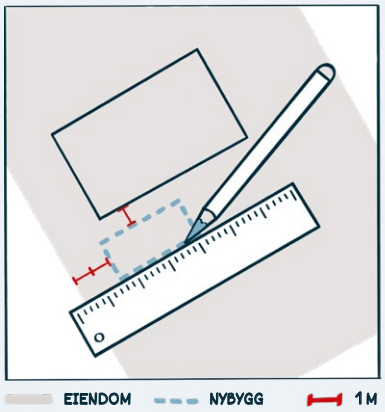


1 Finn fram et kart over eiendommen din.

Du kan bruke:
- situasjonskart fra kommunen
- kart fra kommunens nettside
- kartutsnitt fra → seeiendom.no



2 Dersom du har revet en bygning eller et tilbygg, setter du kryss over det du har revet.



3 Bruk linjal for å tegne inn et omriss av bygningen eller tilbygget på kartet.

Mål opp og skriv inn korteste avstand fra det du har bygget/revet til:
- nærmeste nabogrense
- nærmeste bygning på egen eiendom



4 Send inn kartet som viser det du har bygget/revet til kommunen sammen med dette skjemaet.

C. Arealet på tilbygget eller den frittliggende bygningen

Tilbygg

Antall etasjer du har bygget/revet:

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA (totalt)	BRA (totalt)	BTA 1. etg	BTA 2. etg
m²	m²	m²	m²

Frittliggende bygning

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA	BRA	BTA
m²	m²	m²

D. Dato for ferdigstillelse

Skjemaet skal sendes til kommunen senest 4 uker etter at du er ferdig å bygge eller rive.

Datoen du var ferdig med å bygge/rive

				2	O	2	

E. Hvilken eiendom har du bygget/revet på?

Adresse:

Postnr/sted: Kommune:

Gårdsnr: Bruksnr: Festenr: Seksjonsnr:

F. Navn og kontaktinformasjon

Navn:

E-post:

Telefon:

Mobil:

Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du har bygget/revet):

☐ Jeg har lagt ved et kart over eiendommen hvor jeg har tegnet inn et omriss av det jeg har bygget/revet. På kartet har jeg oppgitt hvor mange meter det er fra det jeg har bygget/revet til nærmeste nabogrense og hvor mange meter det er til nærmeste bygning på eiendommen.

G. Underskrift

Dato:

Underskrift:

Gmail

Ragnar Gjermundrød <ragnarsmail@gmail.com>

Selge hytte i Killingdalen, 3336-32/131

Marit Skorta <Marit.Skorta@rollag.kommune.no> Thu, Jan 15, 2026 at 10:06 AM
To: Ragnar Gjermundrød <ragnarsmail@gmail.com>

Hei 😊

Her er de gjeldende gebyrene:

Hytterenovasjon: kr 2372,- + mva

Brannforebyggende: kr 577,- + mva

Eiendomsskatt: kr 2355,-

Resten av skjemaene du sendte meg kan du bruke. De er det jo ingen endring på.

Har du tegninger? Hvis ikke, så sier du i fra.

Mvh

Marit Skorta

Tlf 90270982

Saksbehandler Plan og utvikling

Rollag kommune

Fra: Ragnar Gjermundrød <ragnarsmail@gmail.com>
Sendt: onsdag 14. januar 2026 12:26
Til: Marit Skorta <Marit.Skorta@rollag.kommune.no>
Emne: Selge hytte i Killingdalen, 3336-32/131

Denne e-posten er fra en ekstern avsender: Vær spesielt varsom med lenker og vedlegg.

Hei

[Quoted text hidden]

Rollag kommune

Vår referanse: 2022/17-2
Deres referanse:
Løpenummer: 233/2022

Ragnar Gjermundrød

06.01.2022

Høifødtveien 25
3157 BARKÅKER

Mottatt melding om tilbygg - gnr: 32/131

Vi har mottatt din melding om tilbygg til hytta og dette vil bli registrert i eiendomsregisteret.

Med vennlig hilsen

Marit Skorta
Saksbehandler, Plan og utvikling

Arkivkode (Primær)	- (Sekundær)	Sakstittel	År/saksnr
32 - 131		Runar Andersen / Lise Norman	

Dok.nr	Dato	Dokumentbeskr.	Beh. av	Beh. dato	Beh. utv. saksnr

1108 m²

1469
2422

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14:1

☑ **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Stempel: ROLLAG KOMMUNE TEKNISK ETAT
Reg.nr. 280 | Saksbeh.
02. 06. 94
Ark.kode P 32-131
Ark.kode S
J.nr. | Dok.nr.
Kassasjon

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)
Rollag kommune

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested
Gnr. 32 | Bnr. 131 | Festenr. fornt. 131 Felt B3 | Seksjonsnr.
Adresse Veggli fjell

Arbeidets art
☑ Nybygg ☐ Endring ☐ Annet
☐ Påbygg/ tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/ fylling
- beskriv

Byggets art
☐ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☐ Annet
☐ Garasje ☑ Fritidsbolig ☐ Drifts-bygning
- beskriv

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) AML
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)
☐ Plan- og bygningslov ☐ Plan
☐ Byggeforskr. ☐ Forskrifter til AML
☐ Vedtekter
Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3
BF 87 kap. 14
☑ Gjenpart av nabovarsel
☐ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
☑ Fasadetegninger ☑ Etasjeplan m. romfunksjon
☑ Snitt ☐ Konstruksjonstegninger
☐ Statiske beregninger
☐ Rapport om grunnundersøkelser
☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg
Matrell Liste

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324
☐ Situasjonsplan
☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt
☐ Fasader
☐ Dokumentasjon klima
☐ Dokumentasjon støy
☐ Uttalelse fra AMU/verneombud
Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn: Rolf Andresen	Navn: Solhytten 25 v/T.C. Løvstad
Adresse: Drengsrudv. 43 B	Adresse: Øvre Drammensv.
Postnr.: 1370 Poststed: Asker Tlf.: 66782850	Postnr.: 3420 Poststed: Lierskogen
☑ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/sameie For Byggherre.	Tlf.: 32852510
Dato: 1/6-94 Underskrift: R. Andresen	Dato: 1/6-94 Underskrift: T. C. Løvstad
	Tor Erling Løvstad

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område — [x] Ja [ ] Nei — Tillatt grad av utnytting:

2. Oppmålt tomt — [x] Ja [ ] Nei — Tomteareal:

3. Avstander
pbl § 70
BF 87 kap. 30
Vegloven

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Avstanden er målsatt på situasjonsplan — [ ] Ja [x] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? — [ ] Ja [x] Nei

4. Atkomst
Vegloven
pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

[ ] Riksveg/ fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei
[ ] Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei
[x] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[ ] Ja	[ ] Nei

Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? [ ] Ja [x] Nei

5. Bygge-grunn — [x] Fjell [ ] Sand [ ] Annet ..... [ ] Grus [ ] Leire [ ] Rasfare? — - beskriv:

6. Fundament — [ ] Grunnmur [x] Peler [ ] Annet ..... [ ] Bankett/ såle — - beskriv:

7. Vann-forsyning
pbl §§ 65, 67

Tilknyttet
[x] - offentlig vannverk [ ] -privat vannverk [ ] - annen privat vannforsyning, innlagt vann [ ] - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

- beskriv:

8. Avløp
pbl §§ 66, 67

[x] Offentlig avløps-anlegg [ ] Privat avløps-anlegg

Skal det installeres vannklosett? [x] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [x] Ja [ ] Nei

9. Drenering
BF 87 kap. 42

[x] Selv-drenering [ ] Kultgrøft [ ] Rør

Drensvann føres til: [ ] Avløps-system [x] Terreng

10. Overvann

Takvann/over-vann føres til: [ ] Avløps-system [x] Terreng

11. Miljø
pbl § 68

Trafikkstøyproblemer? [ ] Ja [x] Nei

Flystøyproblemer? [ ] Ja [x] Nei

Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

12. Heis/Rulletrapp
pbl § 106a
BF 87 kap. 18

Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [x] Nei

Dersom ja, kreves egen søknad

13. Bebygg-elsen
pbl §§ 70-77
BF 87 kap. 23
BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer		1	
Antall bruksenheter (NS 3940)		1	1
Bruksareal (NS 3940)	m2	m2	m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	60 m2	60 m2

14. Bygge-materialer

	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
	- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	(maks. 3 kryss)	
Oppvar-ming	[x] 1 Tre; [ ] 2 Lett-betong; [ ] 3 Betong; [ ] 4 Metall; [ ] 5 Tegl; [ ] 9 Annet	[x] 1 Tre; [ ] 2 Lett-betong; [ ] 3 Betong; [ ] 4 Metall; [ ] 9 Annet	[x] 1 Tre; [ ] 2 Lett-betong; [ ] 3 Betong; [ ] 4 Metall; [ ] 5 Tegl; [ ] 9 Annet	[ ] 0 Ved; [ ] 1 Oljefyr-anlegg; [ ] 2 Oljefyrt ildsted; [ ] 3 El.; [ ] 4 Oljefyr-anl./el.; [ ] 5 Oljefyr-anl./ved; [ ] 6 Oljefyrt ildst./el.; [ ] 7 Oljefyrt ildst./ved; [x] 8 El./ved; [ ] 9 Annet

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn **Gulv over kryperom** BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner Se Vedlegg
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner Utgår
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner Se Vedlegg
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner Se Vedlegg
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller) Se Vedlegg
Etasje-skille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller) Se Vedlegg
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims Se Vedlegg Takets, loftets ventilasjon m.v. Se Vedlegg Taktekking ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12

Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? ☑ Ja ☐ Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☑ Ikke krav

	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
16. Brann-vern					
	- branncelleinndeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- rømningsveier	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
BF 87 Del 3	- slukningsredskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

17. BF 87	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 43	- bygningsdeler	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 44	- trapp og rampe	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 46	- sanitæranlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 52	- lydforhold.	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 54	- tilfluktsrom	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

STATENS KARTVERK
Melding til GAB-registeret

B-1
BYGG SATT I GANG
(Skal også benyttes ved endringer og rettinger av feil)
NB! Gule felt må alltid fylles ut

Sendes til fylkeskartkontoret

10153

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr. 0632	Bygningsnr. 8095345	Løpenr.		Utfyllingsdato 02081994		Brukerid 01	
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 22061994	Dato for igangsetting 15091994	Dato for tatt i bruk 19	Status 0	På/tilbygg	Bygn.type 91	Næringsgruppe 9	
3 Byggherrens navn og adresse	Rolle B	Type E	Byggherrens navn ANDRESEN ROLF					
	Byggherrens adresse DRENGSRUDV. 43B		Postnr. 1370	Poststed ASKER				
4 Ansvarshavendes navn og adresse	Rolle A	Type E	Ansvarshavendes navn LÆRSTAD TOR ERLING					
	Ansvarshavendes adresse GML. DRAMMENSV.		Postnr. 3420	Poststed LIERSKOGEN				

Maks. antall kryss								
	5 Koordinater	Kartblad BT 048-5-1	Koordinatsystem 2	X-koordinater +228587	Y-koordinater +34747	Z-koordinater	Kvalitet koordinat	
(3)	**6 Materialer i bærekonstruksjoner**	Vertikale bærekonstruksjoner: [X] 1 Tre [ ] 2 Lett betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet						
(3)		Horisontale bærekonstruksjoner: [X] 1 Tre [ ] 2 Lett betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 9 Annet						
(3)	**7 Materialer i yttervegger**	[X] 1 Tre [ ] 2 Lett betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet						
(1)	**8 Fundamentering**	[ ] 1 Grunnmur [ ] 2 Bankett/såle [X] 3 Påler [ ] 9 Annet						
(1)	**9 Vannforsyning**	[ ] 1 Tilknyttet off. vannverk [X] 2 Tilknyttet privat vannverk [ ] 3 Annen privat vannforsyning, innlagt vann [ ] 4 Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann						
(1)	**10 Oppvarming**	[ ] 0 Ved [ ] 1 Oljefyranlegg [ ] 2 Oljefyrt ildsted [ ] 3 El [ ] 4 Oljefyranlegg/el [ ] 5 Oljefyringsanlegg/ved [ ] 6 Olefyrt ildsted/el [ ] 7 Oljefyrt ildsted/ved [X] 8 El/ved [ ] 9 Annet						
	11 Byggesaksreferanse, m.v.	*Kode B	Nr. (7 pos.) 012/94	Kode	Nr. (7 pos.)			

12 Etasjer/arealer/antall boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal total
H01			57	57
Sum			57	57

13 Boligspesifikasjon/Tilhørende adresse/Tilhørende eiendom (Se baksiden)

Boligspesifikasjon						Tilhørende adresse					Tilhørende eiendom			
Bolignummer	Bruksareal bolig	Ant. rom	Kjøkkenkode	Antall Bad	Antall WC	Adressenavn	Adresse navnekode eller Gnr.	Nummer eller Bnr.	Bokstav eller Fnr.	Undernummer	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
											32	131		

Tilleggsopplysninger (kreves ikke meldt, - for kommunal bruk):

(1)	**14 Kilde for annen privat vannforsyning**	[ ] 1 Elv/bekk	[ ] 2 Innsjø	[ ] 3 Cisterne	[ ] 4 Borebrønn	[ ] 5 Vanlig brønn/oppkomme	
(1)	**15 Kloakk**	[ ] 1 Off. kloakk	[X] 2 Privat kloakk	[ ] 3 Ikke tilknyttet kloakk			
(1)	**16 Rensing ved privat kloakk**	[ ] 1 Infiltrasjonsgrøft	[ ] 2 Lukket anlegg	[ ] 3 Sandfilter/grøft	[ ] 9 Andre rensetiltak		
-	**17 Sanit.utstyr Heiser Rekløp**	Antall bad 1	Antall vannklosett 1	Antall heiser	Antall rekløp 1	Antall etasjer	Alternativt areal
(1)	**18 Renovasjon**	[X] 1 Offentlig renovasjon	[ ] 2 Felles/privat renovasjon	[ ] 3 Ikke felles renovasjon			

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

O. Tveiten

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret

*J = Byggesaksreferanse/journalnr.
Andre koder, se brukerhåndboka

Tryk på selvkopierende papir

Kommune

ROLLAG

Byggetillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Solhytten A/S
Gml. Drammensv.
3420 Lierskogen

Byggherre (navn, adresse)

Rolf Andresen
Drengsrudvn. 43 B
1370 Asker

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Killingdalen	32	131		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
01.06.94	nybygg	hytte

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Adm.	22.06.94	012/94

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Vilkår

Klageadgang - se baksiden

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Rollag	for bygningssjefen
Dato	O. Tvelten
31.10.94	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende	Tor Erling Lærstad	
☐ andre		

K-blankett **5137** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-90

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt på første side, jfr. fvl. § 27.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jfr. pbl. §§ 15 og 13 fjerde ledd.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29 - 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgang til å få forlenget klagefristen og om adgang til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fåes ved henvendelse til bygningsvesenet som også vil kunne gi ytterligere veiledning.

ROLLAG KOMMUNE

DATO/ÅR:
22.06.94

Etat:

TEKNISK

Behandlet i :

Saksbehandler :	DATO:	Organ:	Sak nr. :	Arkiv:
O. TVEITEN	22.06.94	ADM.	012/94	32-131

DELEGERT SAK TIL BYGNINGSSJEFEN

SAKSNAVN: GNR. 32 BNR. 131 TOMT 131 I KILLINGDALEN. ROLF ANDRESEN. SØKNAD OM OPPFØRING AV HYTTE.

FAKTA:
Den omsøkte hytte har et bruksareal på ca. 60 m2 og ligger i den godkjente plan for Killingdalen.

Nabovarsel er sendt.
Tor Erling Lærstad søker om ansvarsrett for arbeidene.

VEDTAK AV BYGNINGSSJEFEN ETTER FULLMAKT FRA TEKNISK HOVEDUTVALG:

Byggetillatelse for den omsøkte hytte kan utstedes når bygningsgebyret er betalt og på følgende betingelser:

1. Hytten må knytte seg til vann- og avløpsanlegget.
2. Hytteeieren må til enhver tid betale de utgiftene kommunen/anleggseier har ved drift og evt. nyanlegg av vann, kloakk og renovasjon. Disse avgiftene skal ha rimelighetshensyn relatert til sammenlignbare anlegg i kommuner i regionen. Så langt det passer, skal avgiftene følge Rollag kommunes regler.
3. Pipe og ildsted skal følge byggeforskriftene for bolighus. En må også være oppmerksom på at våtrommene blir korrekt utført med tette belegg, sluk og ventilasjon.
4. Bestemmelsene i plan- og bygningsloven samt reguleringsbestemmelsene for området må følges.
5. Renovasjonsavgiften må betales fra året etter at byggetillatelse er gitt.
6. Høyde - terreng/gesims må ikke overskride 3,5 m.
7. **Hytta skal oppføres med torvtak.**

Tor E. Lærstad godkjennes som ansvarshavende for arbeidene.

Utskrift sendes: Rolf Andresen og Solhytten A/S v/Tor E. Lærstad

GJENPART AV NABOVARSEL
(vedlegg til søknad/melding)

Vedrørende eiendommen

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
32	131	tomt 131	Fdt. B3

Eier/fester: Rolf Andresen

Adresse: Drengsrudv. 43A 1370 Asker

Til bygningsrådet i
Rollag Kommune
Teknisk etat
3626 Rollag

For ovennevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 nr. 72, sendt følgende nabovarsel:

☐ **Søknad om delingstillatelse**

☐ **Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen** (mer enn 10 år)

Eiendommen skal benyttes til:
☐ bolighus ☐ fritidshus ☐ industri/bergverk ☐ varehandel/bank/hotell/forsikring/restaurant ☐ offentlig virksomhet ☐ landbruk/fiske
☐ naturvern ☐ offentlig friluftsomr. ☐ off. veg ☐ annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg

☑ **Søknad om byggetillatelse** for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl. § 93

☐ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, jfr. pbl. § 81

☐ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningsloven - varige konstruksjoner og anlegg, jfr. pbl. § 84

☐ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, jfr. pbl. § 86 a. Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til bygningsrådet innen to uker etter at dette varsel er sendt.

Arbeidets art
☑ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Riving ☐ Fasade-endring
☐ Annet - beskriv

Byggets art
☐ Bolig ☑ Fritidshus ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Skole ☐ Forsaml.-lokale ☐ Driftsbygning landbruk
☐ Industri-/kontorlokale ☐ Bilverksted ☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator
☐ Tank-/beholderanl. ☐ Underjord. anlegg ☐ Haller/bedrift i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg
☐ Annet - beskriv

☐ **Søknad om bruksendring** - jfr. pbl. § 93

Fra: Til:

☐ **Søknad om dispensasjon** - jfr. pbl. § 7 fra bestemmelser i:
☐ Plan- og bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ kommuneplan ☐ reguleringsplan ☐ bebyggelsesplan

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor - adresse

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt

Sted	Dato	Underskrift

K-blankett 5135 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-87

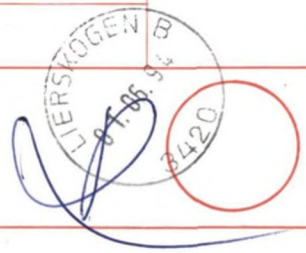
KVITTERING FOR NABOVARSEL

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, eller overleveres personlig mot kvittering.
Ved personlig overlevering gjelder kvitteringen kun for mottakelsen av varslet. Dersom nabo/gjenboer ikke har noe å bemerke, kan dette eventuelt skrives i merknadsrubrikken.

Nabo/gjenboer eiendom				Postverkets kvittering for rekommandert sending				Personlig kvittering for mottatt varsel	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn: Tveiten Sameiet v/Harald Tveiten			Poststedets reg.nr.: 650	Merknad	
Adresse				Adresse	Postnr.: 3628	- sted: Veggli		Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn: Veggli fjell alfpin v/Gulbrandsen			Poststedets reg.nr.: 651	Merknad	
Adresse				Adresse	Postnr.: 3620	- sted: Flesberg		Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Poststedets reg.nr.	Merknad	
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted		Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr	Eiers/festers navn			Poststedets reg.nr.	Merknad	
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted		Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Poststedets reg.nr.	Merknad	
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted		Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Poststedets reg.nr.	Merknad	
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted		Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Poststedets reg.nr.	Merknad	
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted		Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Poststedets reg.nr.	Merknad	
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted		Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Poststedets reg.nr.	Merknad	
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted		Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Poststedets reg.nr.	Merknad	
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted		Dato	Sign.

Det attesteres at det d.d. er innlevert rek. sending til ovennevnte adressater

Samlet antall sendinger: 2 - to Sign.



SØKNAD OM ANSVARSRETT

for arbeid etter § 93, jfr. § 98, plan- og bygningsloven av 14 juni 1985
(fylles ut og leveres/innsendes i 2 eksemplarer)

Bygningsråd	Ansvarshavende (navn, adresse)
Rollag kommune	Tor Erling Løvstad Cml. Drammensv 3420 Lierskogen

SØKNADEN GJELDER

Eiendom/ byggested	Adresse: Veggbygdi	Gnr.: 32	Bnr.: 131	Festenr.: tomt. 131	Seksjonsnr.: Felt B3
Byggherre	Navn: Rolf Andresen Drengsrudv. 43 B 1370 Asker				Tlf.: 66782850
Arbeidets art	Nybygg				
Byggets art	Hytte				

Dato for byggesøknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Saksnr.

FYLLES UT AV ANSVARSHAVENDE

Søknaden gjelder: ☑ hele arbeidet ☐ del av arbeidet – spesifiser

Søkerens kvalifikasjoner ☐ vedlegges, bilag ☑ innsendt tidl.

Jeg påtar meg å forestå ovennevnte byggearbeid. Arbeidet blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrift og gjeldende plan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Jeg er å treffe på tlf.nr.:
Privat 94345570
Arb. 32852510

Sted	Dato	Underskrift
Lierskogen	1/6-94	T. Løvstad

FYLLES UT AV BYGGHERREN

Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter.
Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende.
Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.

Sted	Dato	Underskrift
Lierskogen	1/6-94	For Byggherre T. Løvstad

☐ Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende). Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til bygningssjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.

☐ Søknaden er avslått av følgende grunn (klageadgang, se baksiden).

☐ Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt.

Sted	Dato	Underskrift

Vedlegg	☐ Byggetillatelse	☐ Instruks for ansv.havende	☐	☐
Kopi sendes til	☐ Byggherren	☐	☐	☐

K-blankett 5136 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-87

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt på første side, jfr. fvl. § 27.

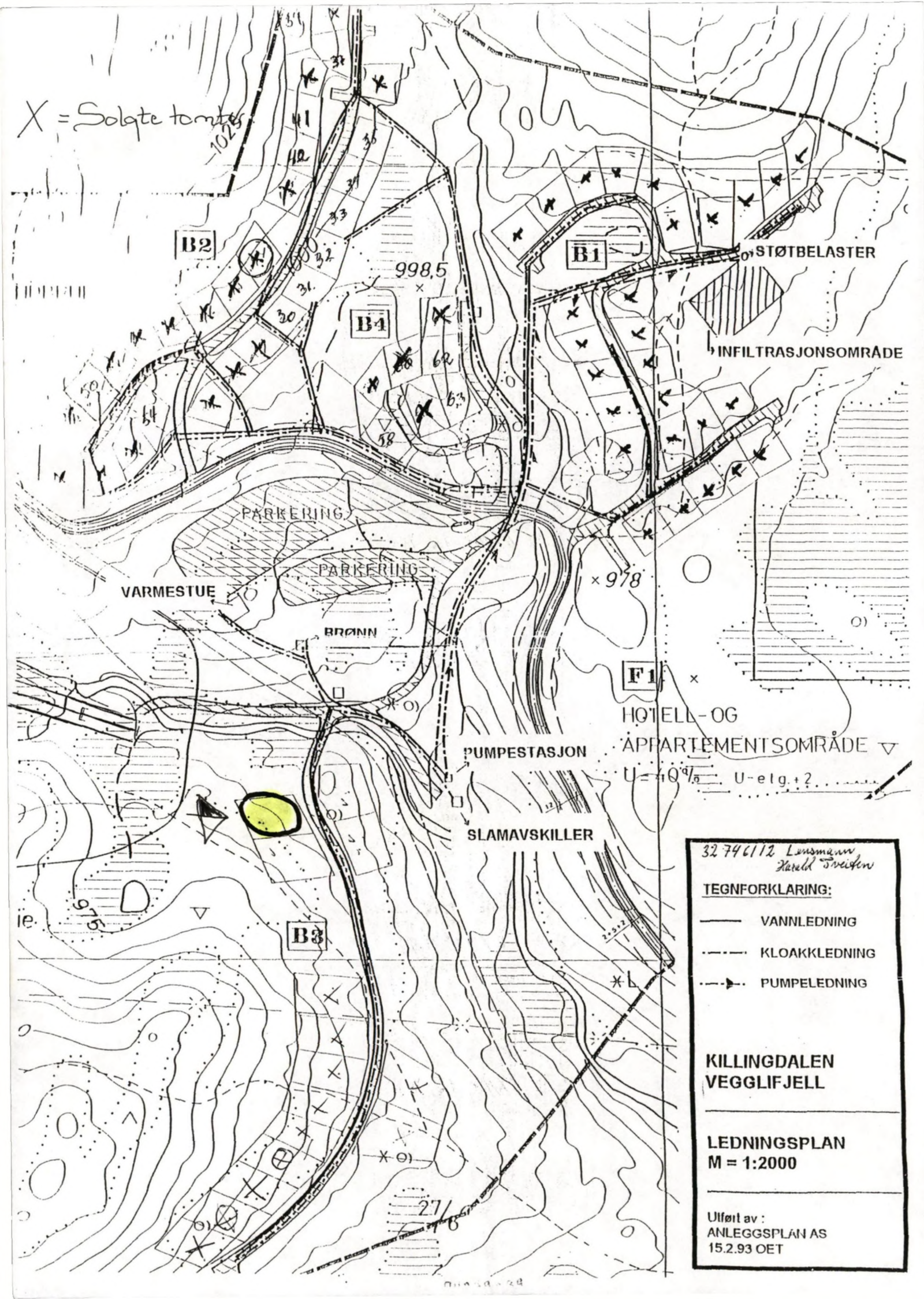
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jfr. pbl. §§ 15 og 13 fjerde ledd.

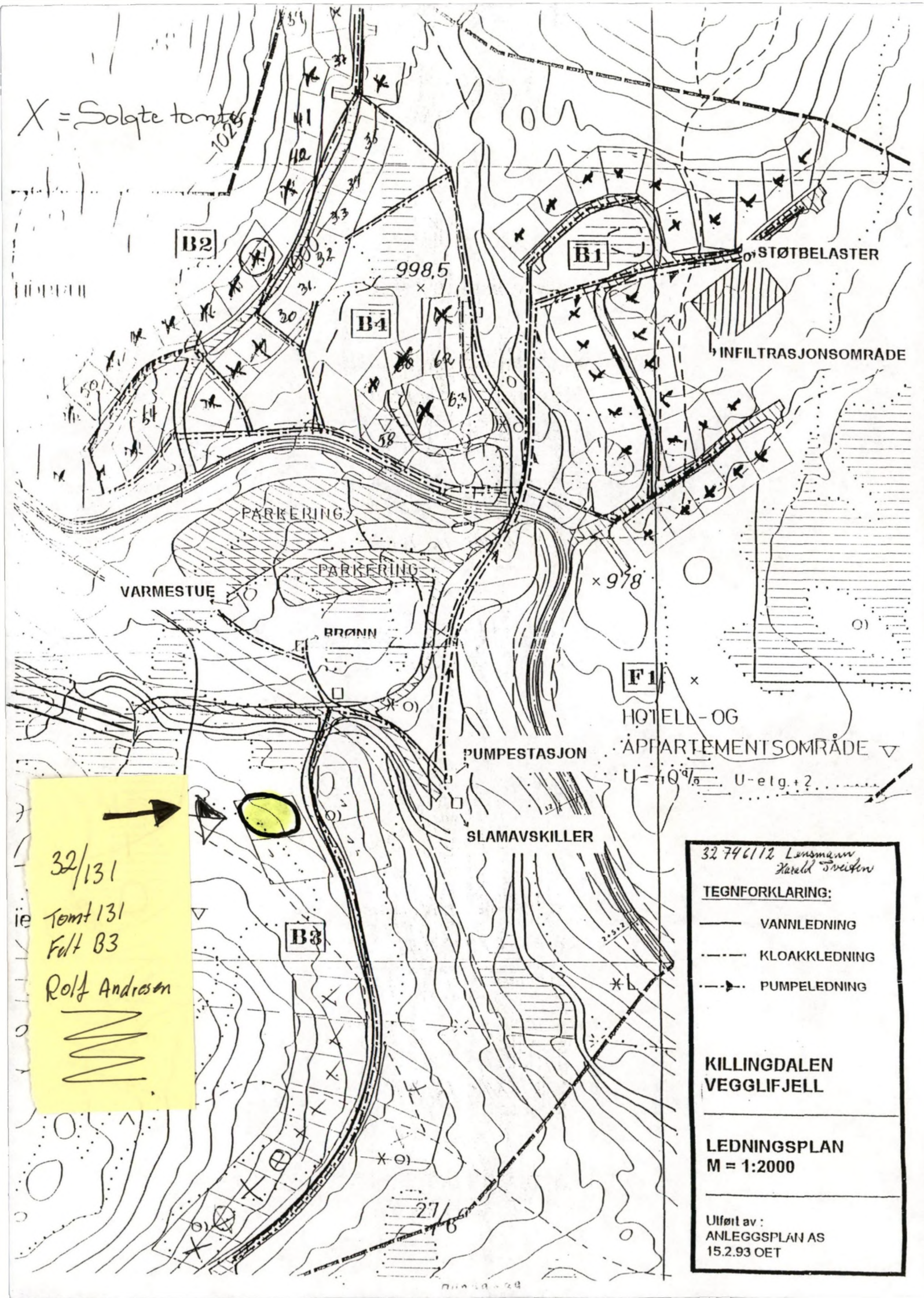
Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens § § 29 - 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgang til å få forlenget klagefristen og om adgang til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fåes ved henvendelse til bygningsvesenet som også vil kunne gi ytterligere veiledning.


X = Solgte tomter
B1
B2
B3
B4
998,5
978
STØTBELASTER
INFILTRASJONSOMRÅDE
PARKERING
PARKERING
VARMESTUE
BRØNN
F1
HOTELL-OG
APPARTEMENTSOMRÅDE
U = 10 %
U-elg.+2
PUMPESTASJON
SLAMAVSKILLER
32 74 61 12 Lensmann Harald Sveiten
TEGNFORKLARING:
VANNLEDNING
KLOAKKLEDNING
PUMPELEDNING
KILLINGDALEN
VEGGLIFJELL
LEDNINGSPLAN
M = 1:2000
Utført av :
ANLEGGSPLAN AS
15.2.93 OET


X = Solgte tomter
B1
B2
B3
B4
F1
STØTBELASTER
INFILTRASJONSOMRÅDE
PARKERING
PARKERING
VARMESTUE
BRØNN
PUMPESTASJON
SLAMAVSKILLER
HOTELL- OG
APPARTEMENTSOMRÅDE
U = 40 %
U-etg. + 2
998,5
978
32/131
Tomt 131
Felt B3
Rolf Andresen
32 746 112 Lensmann Harald Sveiten
TEGNFORKLARING:
VANNLEDNING
KLOAKKLEDNING
PUMPELEDNING
KILLINGDALEN
VEGGLIFJELL
LEDNINGSPLAN
M = 1:2000
Utført av :
ANLEGGSPLAN AS
15.2.93 OET

HOTELL- OG
APPARTEMENTSO
U=40% U-etg.+

ASE

32/1-5,10,12 Sameie

B3

Tomt 129
32/129
Tomt 131
32/131
Tomt 132
32/132
Tomt 130
32/130
Tomt 133
32/133
Tomt 109
27/96
Tomt 100
27/87
Tomt 101
27/88
Tomt 102
27/89
Tomt 103
27/90
Tomt 104
27/91
Tomt 105
27/92
Tomt 106
27/93
Tomt 108
27/95
Tomt 107
27/94

LANDBRUK

1025
1050
1075
1100
1029
950
976
1000

27/6
27/4

LEVERINGS- OG VAREDEKLARASJON

Ved valg av hytte bør en studere brosjyrene, prisene og ikke minst leveranse og varedeklarasjon meget nøye.

Det er en rekke produsenter på markedet - noen som har vært i mange år - og andre som dukker opp for så å forsvinne igjen.

Et hyttekjøp skal være et tillitskjøp og ikke skape overraskelser senere når hytten er levert.
Derfor har **SOLHYTTEN** utarbeidet en detaljert leveranse- og varedeklarasjon uten **liten skrift.**
Vi er stolte av å levere et **komplett** byggesett - og kunne ha en ærlig dialog med kunden også i ettertid.

Ut fra denne leverings- og varedeklarasjon samt vår øvrige informasjonsmateriell, kan De sammenligne **SOLHYTTEN** med andre produsenter, når det gjelder konstruksjon, plan-løsningen, leveringsomfang - OG KANSKJE VIKTIGST: PRISEN.

Vi vil påstå det er få produsenter som kan konkurrere i pris sammenstillet med leveransen. Dette skyldes i første rekke sunn økonomi, mange års erfaring, rasjonell stab og produksjon. Vår størrelse -, en av landets største hytte-produsenter - har gjort at vi oppnår gode innkjøp.
Alt dette kommer deg tilgode.

Denne leverings- og varedeklarasjonen er inndelt i følgende punkter.

A - Materialbeskrivelse for komplett byggesett.

B - Ytelser som inngår i leveransen.

SOLHYTTEN AS

HOVEDKONTOR:
Langgt.97
4300 SANDNES
Tlf.51 62 38 29
fax.51 66 00 72

AVD.OSLO/LIER
Gml.Drammensvei
3420 LIERSKOGEN
Tlf. 32 85 25 10
Fax. 32 85 25 09

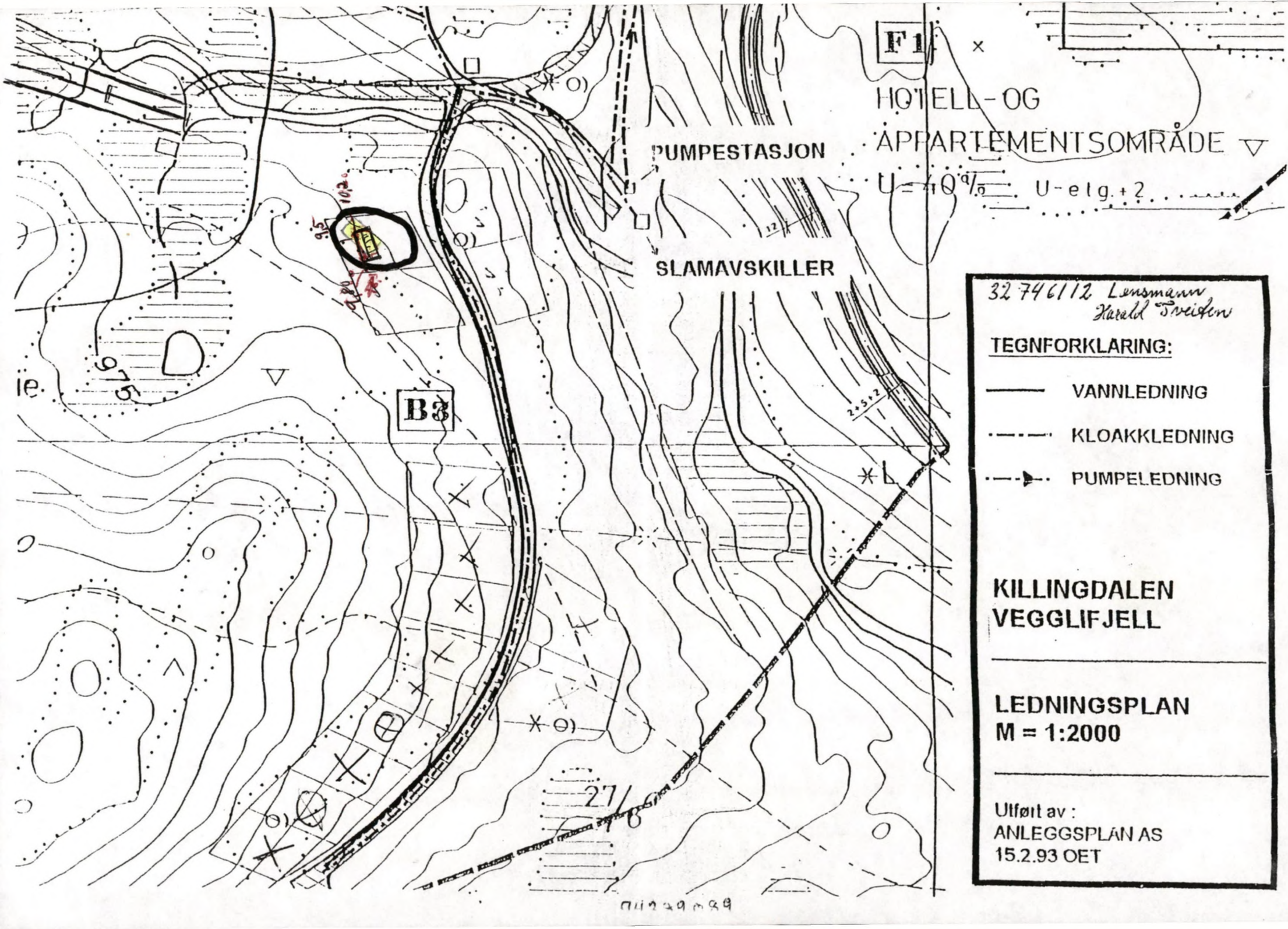
AVD.PORSGRUNN
Storgt.227
3912 PORSGRUNN
Tlf. 35 55 92 40
Fax. 35 55 92 40

LEVERANSE- OG VAREDEKLARASJON

	Forklaringer/Anmerkninger
A. MATERIALBESKRIVELSE **komplett byggesett**	
1. GULV	
* Bunndragere 100x150mm til pilarer	Ferdig kappet og merket.
* Evnt. 48x98mm svill til grunnmur samt grunnmurpapp (valgfritt)	I fallende lengder.
* Gulvbjelker 48 x 148 mm	Ferdig kappet og merket.
* Stubbloftsbord	Ferdig påspikret bjelkene
* Asfalt vindtett stubbloftsplate	Spesial tilpasset mellom bjelkene
* 15 cm Glava isolasjon	Ruller
* Plastfolie	
* 1" Gulvbord	Gran 1 - 2 sort. Endepløyd.
1.1 TERRASSE	
* Bunndragere 75 x 150 mm	Ferdig kappet og merket. Impregnert.
* Bjelker 48 x 123 mm	Ferdig kappet og merket.
* 21 x 98 mm impr. terrassebord 2 sort.	Impregnert. Avrundet kant impregnert.
* Støtter og rekkverk	Profilerte i.h.t. tegning. NB: Impregnering.
2. YTTERVEGGER	
* Sviller over/under yttervegger 48 x 148 mm	Ferdig kappet og merket.
* Bindingsverk 48 x 98 mm, inkl. dragere etc.	Ferdig kappet og merket.
* Liggende ytterkledning 19 x 148 mm enkelfalset.	Fallende lengder
* Alternativ stående kledning Overliggere 19 x 148 mm Underliggere 16 x 98 mm	Der brosjyren viser det. Ferdig kappet. Ferdig kappet.
* Strø	
* Vindtett asfalt forhudningspapp	
* 10 cm Glava isolasjon	
* Plastfolie	
* Rundtømmer panel 21 x 170 mm, 1 - 2 sort. gran	Fallende lengder.
* Skyggepanel 12 x 120 mm, 1 - 2 sort gran andel 50/50	Liggende i stue, gang og kjøkken. NB: FERDIG KAPPET. Stående i soverom, vf., bad/wc, boder etc.
3. INNERVEGGER	
* Stendere 34 x 78 mm	Ferdig kappet og merket.
* Rundtømmerpanel som for yttervegg	Som for yttervegg.
* Skyggepanel som for yttervegg	Som for yttervegg. NB: FERDIG KAPPET.

	Forklaringer/Anmerkninger
4. TAK Taket er tilpasset lokale forskrifter inntil 350 kg/m2 nytte-last (f.eks. snølast)	
* Shingel sort eller annen valgfri farge. Underlagspapp med glidesjikt for hytter med takvinkel<18.	
* Spesialpløyd sutak 15 mm.	I fallende lengder. Endepløyd.
* Isola papp lufteskuffer.	Spesialtilpasset mellom sperr.
* 15 cm Glava isolasjon.	
* Taksperr 48 x 198 mm c/c 60 cm	Ferdig kappet og merket.
* Synlig laminert drager(møneas).	Utfrest for yttervegger, for laminert mønelås og gjennomlufting i møne.
* Ferdig pressede takstoler.	I hytter med mønt himling. På enkelte modeller. Ferdig til-passet.
* Plastfolie.	
* Skyggepanel 12 x 120 mm 1/2 sort gran, andel 50/50	Fallende lengder.
5. EVNT. HEMS	
* Hemsebjelker c/c 60 cm	Ferdig kappet og merket.
* Evt. hanebjelker.	Ferdig kappet og merket.
* 19 mm sponplater i hems gulv.	
* Skyggepanel 12 x 120 mm 1/2 sort. gran, andel 50/50	Vegger og tak. Fallende lengder.
* Hemsetrapp - stige.	I.h.t. tegning, avhengig av hyttetype.
* Profilert rekkverk.	Ved åpen hems. Ferdig kappet.
6. VINDUER	
* Alle vinduer leveres i vakuum impr. furu.	Vinduene blir levert på palle og er helpakket i krympeplast.
* Alle vinduer leveres med 2-lags isolerglass.	NB: Hvor tegningene viser det leveres utenpåliggende tresposser.
* h - inntil 110 = topphengslet h - over 110 = faste	
* NB: Alle vinduer leveres ferdig utforet tilpasset veggtykkelsen.	
7. UTVENDIGE DØRER	
* Hoveddør, isolert, 1 speil, 3 hengsler, dirkfri lås, vrider.	Leveres og pakkes sammen med vinduer.
* Terrassedør, isolert med 1 speil, 3 hengsler, 3 låsepunkter og terrassedørvrider med lås.	NB: Ferdig utforet tilpasset veggtykkelsen. Dørspeil i furu finer.
* Evt. skyvedør i natureloksert aluminium uten varmelist,	
7.1. INNVENDIGE DØRER Furu heltre dører med 3 speil (sponfylling i bod/WC).	Karmtykkelsen er tilpasset veggtykkelsen.
* Vridere	

	Forklaringer/Anmerkninger
8. LISTVERK	
* Utvendig listverk. Profilerte vindskier. Tilpasset og kappet. (I.h.t. tegning).	Fallende lengder. Leveres hvor tegningen viser det.
* Gulvlist	Fallende lengder. Ikke på rund-tømmerpanel.
* Vindu/dørlist.	Fallende lengder.
* Taklist.	Fallende lengder.
9. SPIKER	
* Leveres i tilstrekkelige mengder.	Dimensjoner er angitt i monteringsbeskrivelse.
10. VENTILER	
* Leveres i overkarm vinduer.	Ferdig utfreste ventilåpninger.
11. BOD	
* Leveres i samme utførelse og standard som hytten forøvrig. Ferdig isolert, avdelt og panelt.	Ferdig kappet og merket som hovedhytten.
B. YTELSER SOM INNGÅR I LEVERANSEN	
1. FRAKT med trailer, båt eller bane.	Er inkl. i Telemark og 20 mil fra Oslo, Så langt en lastebil kan kjøre til tomten.
2. TEGNINGER	
* Plan og fasader.	
* Fundamenttegninger.	
* Arbeidstegninger.	
* Monteringsbeskrivelse.	
* Kappe/leveringslister.	
3. BYGGESØKNAD Gratis hjelp til utfylling av byggesøknad og andre papirer.	
4. ARKITEKTTJENESTE	
* Endring/omtegning.	
* Tegning av ny hytte.	
* Vurdering av egne forslag.	
5. BUNTING Detaljert bunting. Buntingen kan også gjøres for helikopterløft med veiing av de respektive kolli.	
6. EMBALLERING All materialkolli er spesialpakket med plast. Innvendig panel og gulvbord er i tillegg pakket i krympeplast.	Pakket i små hendige pakker, basert på bæring dette gjelder innvendige paneler og gulvbord.
2 stk. ekstra dekkingspresseninger medfølger byggesettet.	



32 746112 Lensmann Harald Sveistein

TEGNFORKLARING:

——— VANNLEDNING

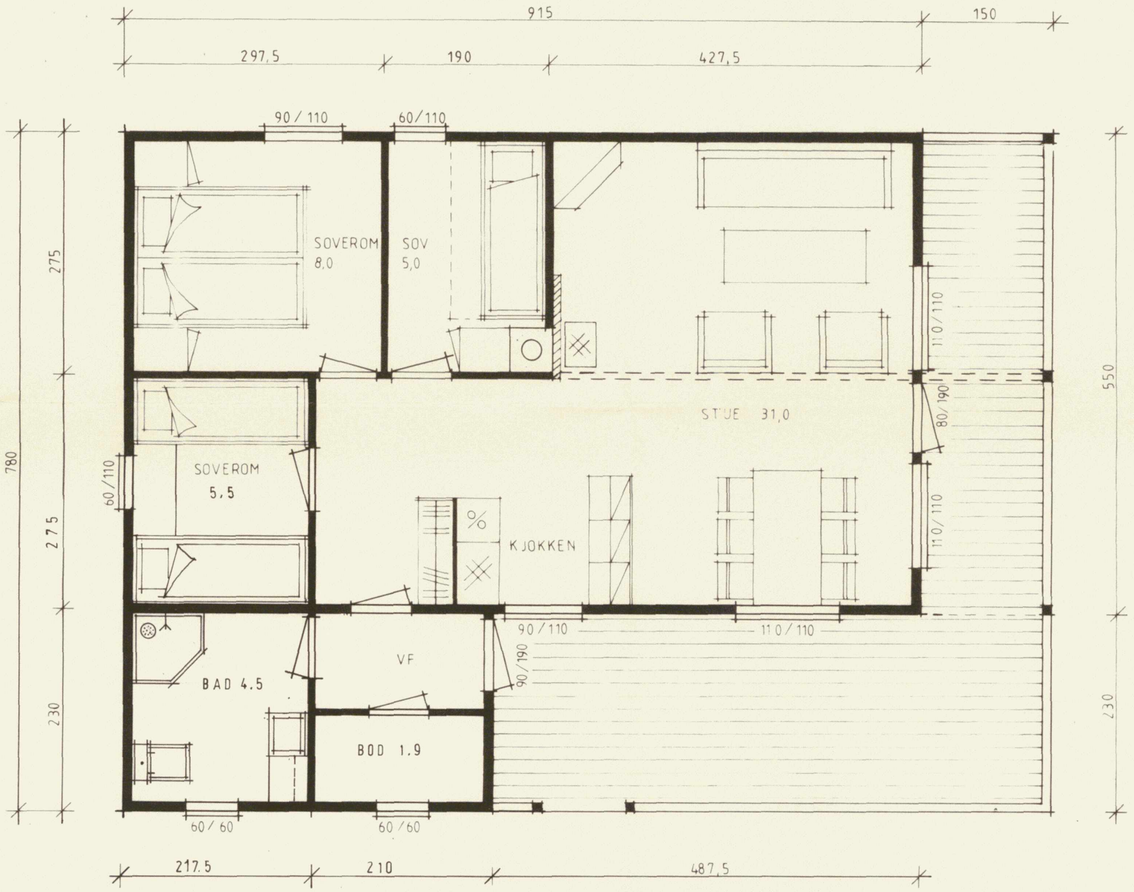
·—·—· KLOAKKLEDNING

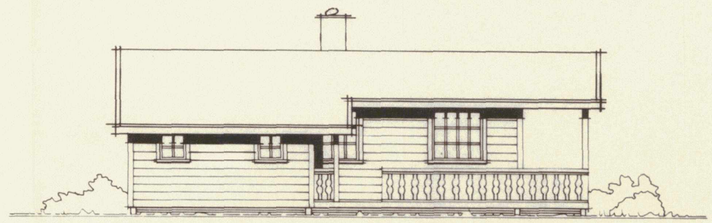
·—·▶· PUMPELEDNING

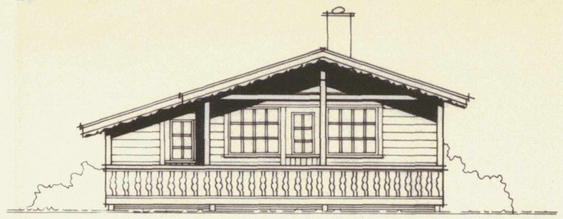
KILLINGDALEN
VEGGLIFJELL

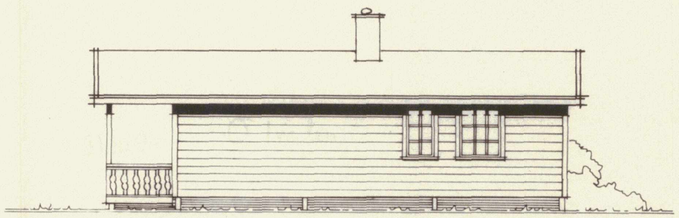
LEDNINGSPLAN
M = 1:2000

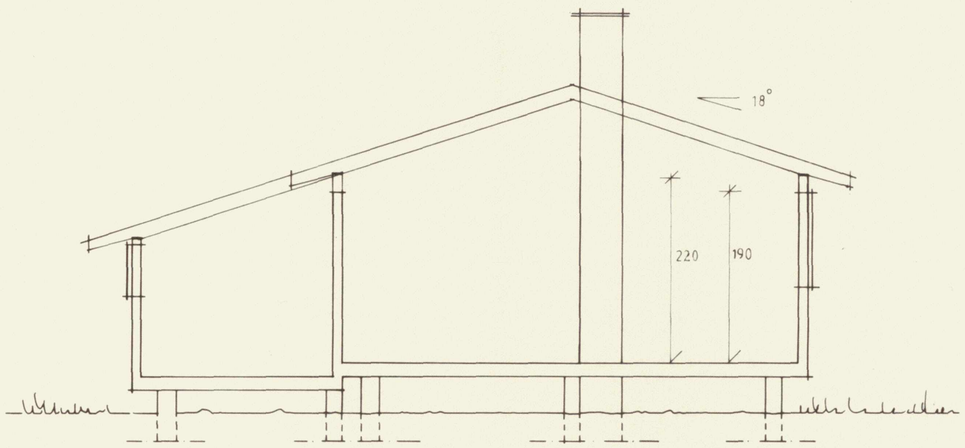
Utført av :
ANLEGGSPLAN AS
15.2.93 OET

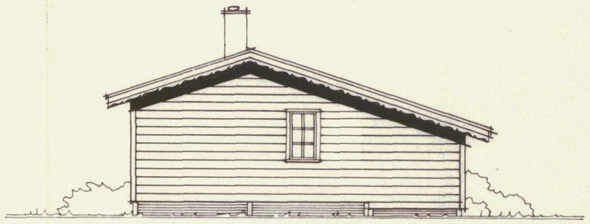












Godkjent
ROLLAG BYGNINGSRÅD

ISOLERT FLATE	:	60 M2
TERRASSE	:	24 M2
TOTALT	:	84 M2

SOLBU +

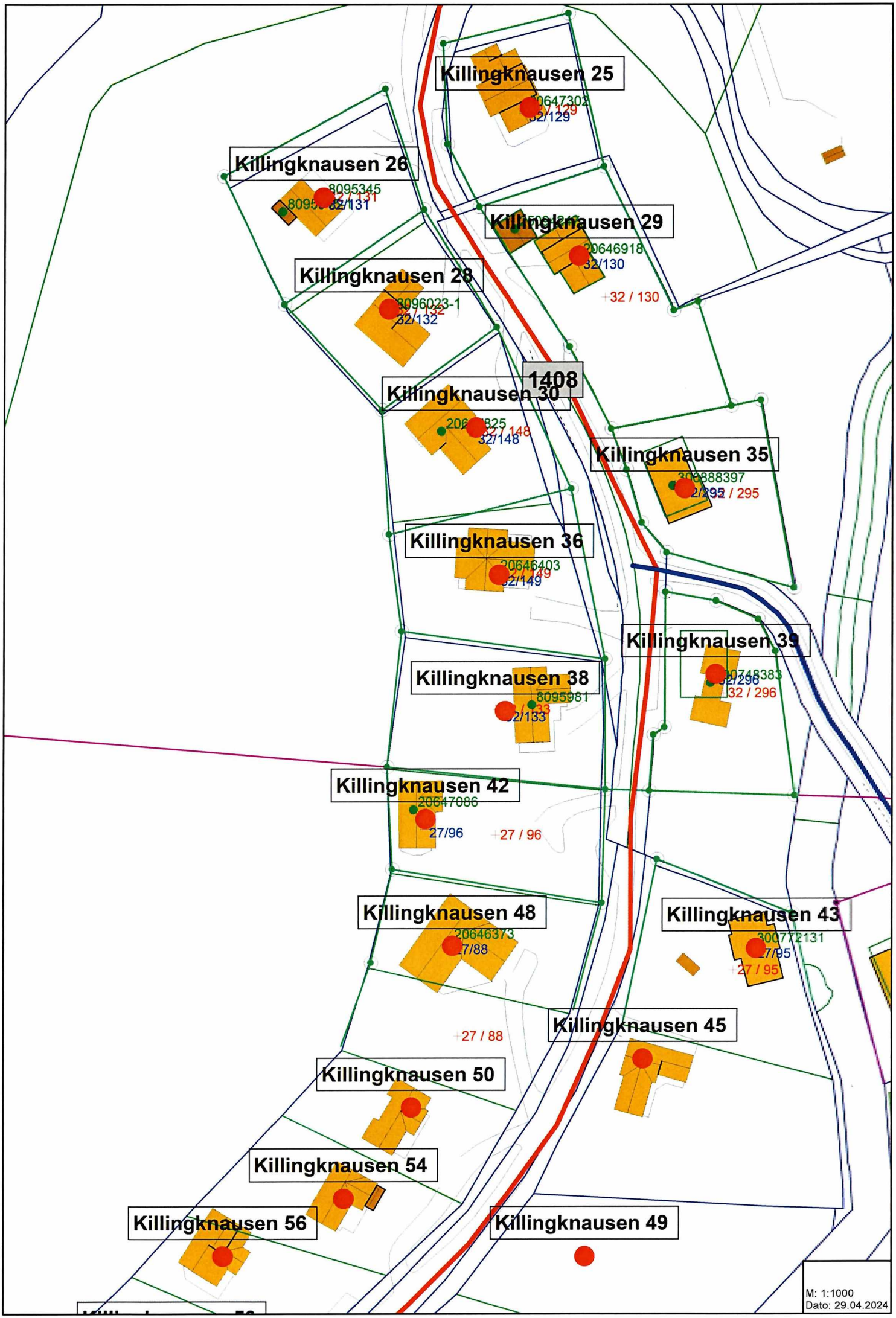
ROLF ANDRESEN

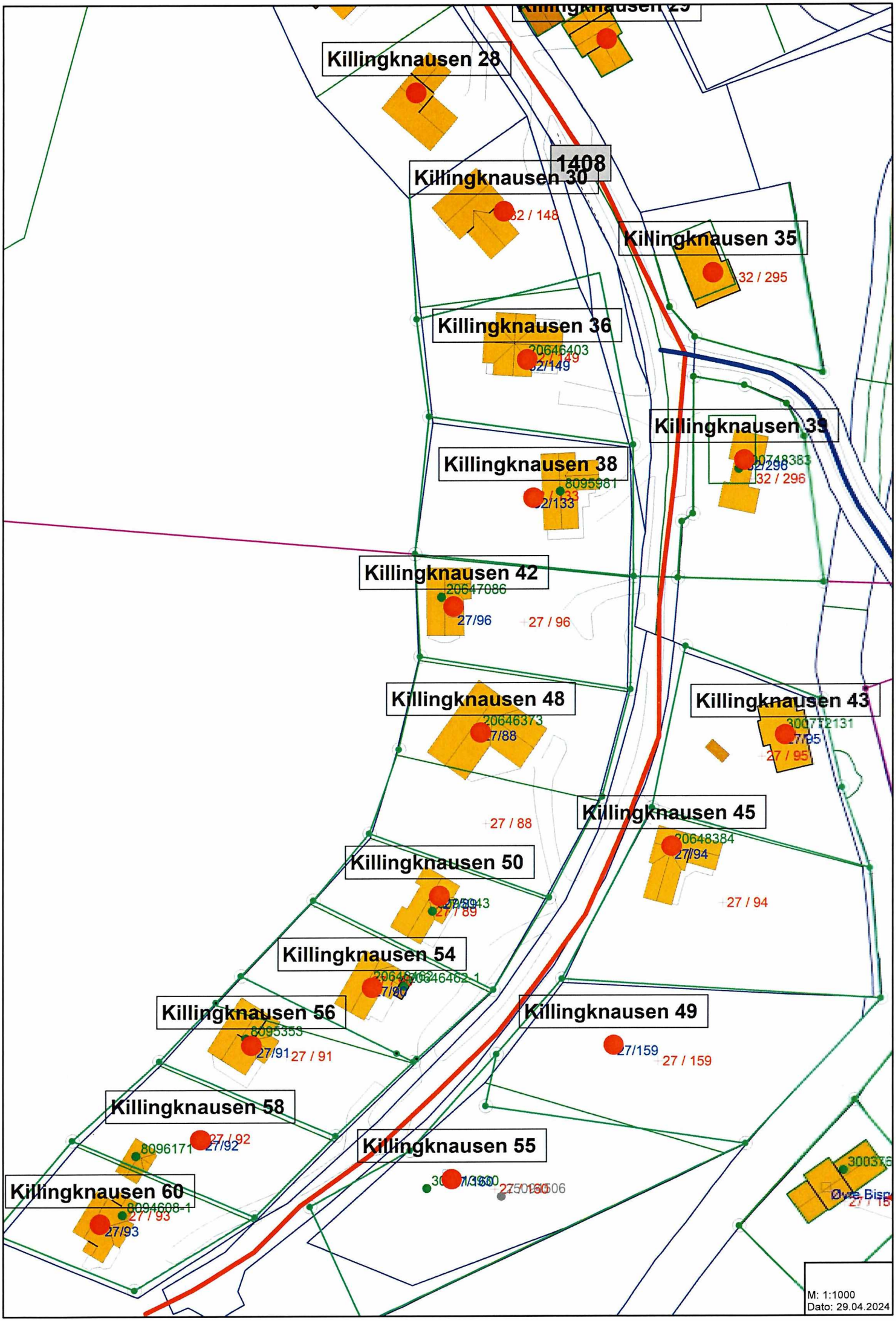
ROLLAG KOMMUNE

Solhytten A/S
Langgaten 98
4300 Sandnes
Telf.: 04-62 38 29/62 36 86
Mobil: 090-72 503 ors!

Dato: 01.01.91.	Tegnet: Nina	Målestokk 1:50 1:100	Avd. Bergen 05-28 60 00	Avd. Porsgrunn 035-59 282
Rev 27.5.94AF				

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


Killingknausen 25
Killingknausen 26
Killingknausen 29
Killingknausen 28
1408
Killingknausen 30
Killingknausen 35
Killingknausen 36
Killingknausen 39
Killingknausen 38
Killingknausen 42
Killingknausen 48
Killingknausen 43
Killingknausen 45
Killingknausen 50
Killingknausen 54
Killingknausen 56
Killingknausen 49
8095345
32/131
20646918
32/130
32 / 130
8096023-1
32/132
32/148
32/149
32/133
8095981
27/96
27 / 96
20646373
27/88
27 / 88
27 / 95
M: 1:1000
Dato: 29.04.2024


Killingknausen 28
1408
Killingknausen 30
32 / 148
Killingknausen 35
32 / 295
Killingknausen 36
20646403
32/149
Killingknausen 38
8095981
32/133
Killingknausen 42
20647086
27/96
27 / 96
Killingknausen 48
20646373
27/88
27 / 88
Killingknausen 43
27/95
27 / 95
Killingknausen 45
20648384
27/94
27 / 94
Killingknausen 50
27/89
Killingknausen 54
20646462-1
Killingknausen 56
8095353
27/91
27 / 91
Killingknausen 49
27/159
27 / 159
Killingknausen 58
27 / 92
27/92
8096171
Killingknausen 55
Killingknausen 60
8094608-1
27 / 93
27/93
M: 1:1000
Dato: 29.04.2024


Badstue
Bod
915
297,5
190
427,5
150
90 / 110
60 / 110
SOVEROM
8.0
SOV
5.0
STUE
31,0
SOVEROM
5.5
KJØKKEN
VF
BAD 4.5
BOD 1.9
90 / 110
110 / 110
60 / 60
60 / 60
217,5
210
487,5
780
275
215
210
560
730

Kommunens navn: Rollag

Reguleringsplanens navn: Killingdalen

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, har ...Rollag..... kommunestyre i møte den 26.06.97, sak - 97/0044, vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Planen er tegnet inn på dette kart: i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Rollag den 11/8-97

Ivar Jørgen Fragstad
ordfører

REGULERINGSBESTEMMELSER

1. Avgrensning av området
Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

2. Reguleringsformål
Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder:	Fritliggende hytter
Landbruksområder	Skogbruk
Fellesareal:	Parkering Felles adkomstveg
Spesialområde/	Alpinbakke Teknisk anlegg (jordrensean legg)
Offentlig trafikkformål:	Offentlig veg
Serviceområde:	Område for varmestue Område for utleiehytter Område for fellesbygg (hotell/appartement)

3. Byggeområder B1, B2, B3 og B4

Felles
Bygninger skal oppføres i fire eller naturstein/materiale og tilpasses eksisterende bygninger og lokal byggeskikk. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 - 36 grader. Som takdekkingsmateriale skal det fortrinnsvis benyttes trev, skifer eller tre. Blanke metallplater kan ikke godkjennes.

Det skal benyttes farger i mørke nyanser. Hvite og syre farger kan ikke godkjennes.
Byggemeldingen skal inneholde opplysninger om farge.

Etter ferdigstillelse av bygningene skal utearealet ryddes og tilbakeføres til et naturlig utseende. Jordmasser skal påføres, og det skal hatt brukes ord fra området. Planter fra område bør plantes inn da disse er lettest å få til å gro. f.eks. forskjellige lyngarter og fjellbjørk.

Område for fritliggende hytter:
Innenfor planområdet tillates det oppført maksimalt 86 hytter. Hyttene skal oppføres i en etasje. Gesimshøyden skal ikke overskride 3.5m, mønehøyden skal ikke overstige 6m. Det er tillatt å føre opp én hytte på hver tomt. Maksimal grunnflate for hytte skal ikke overstige 100m2. Alle nye hytter i området skal knytte seg til fellesanlegg for avløp.

Behandling av ubebygde arealer
Terrenginngrep i form av fyllinger/skjæringer og sår i forbindelse med bygge og anleggsvirksomhet bør i størst mulig grad unngås, og må etterbehandles med skogsjord, det skal helst brukes jord fra området. Planter fra område bør plantes inn da disse er lettest å etablere, f.eks. forskjellige lyngarter og fjellbjørk.

Områder for uttak av masser jevnes ut til slake skråninger, det vil si maks helning 1:3. Skråningene påføres vekstmasser. Vegfyllinger, skjæringer og områdene rundt p-plasser påføres vekstmasser og plantes til med jord og planter fra området.

4. Parkering
Det oppføres felles parkeringspass ved bunnen av stikkelsen. Denne kan benyttes av gjester til heisanlegget og for dagsturgjester. Parkering for hyttene legges på egen tomt eller på mindre parkeringsplasser langs adkomstveiene.

5. Spesialområder
Alpinbakke
Område satt av til alpinbakke kan ryddes for vegetasjon i forskjellig grad. På vintersid kan bakken preparerres med preparereingsmaskin. Ved eventuell bearbeidingav skjøteliveeeeeskal disse gis samme behandling som ubebygdeareaeler silksom nevnt ovenfor.

Rensearlegg:
I dette området kar det skje nødvendig opparbeiding og tilrettelegging for etablering av avløpsrenseanlegg. Når anlegget er bygget ferdig må området gis en terrengmessig behandling slik at det faller naturlig inn i omgivesonc og plantes til med vegetasjonsmateriale fra området.

6. Serviceområde
Område for utleiehytte: F1
Bygninger skal oppføres i maksimum en etasje, gesimshøyde skal ikke overstige 3.6m, mønehøyde skal ikke overstige 6m. Det er tillatt å føre opp én hytte på hver tomt. Maksimal grunnflate for hytte skal ikke overstige 150m2. Hver hytte kan inneholde inntil to utleieenheter. Det kan bygges veg fram til hver utleie-enhet og parkeringsplass i nærheten av denne med minimum 2 bilopestillingsplasser per enhet

Område for fellesbygg (hotellappacement) F1
Bygning eventuelt bygninger innenfor området kan tilsammen ha maksimal grunnflate 1410 m2 Maksimal gesimshøgde er 6.0 m og maksimal mønehøyde er 8.0 m.

Område for varmestue F2
I området kan det oppføres varmestue med grunnflate på maksimalt 300 m2 og 50 sitteplasser. Varmestuen kan også romme utsalg for vanlige dagtivarer.

Varmestuen kan oppføres i 1,5 etasjer med kjeller der terrenget tillater det. Samtidig med ferdigstillelse av varmestua skal uteområdene bearbeides og gis en terrengmessig behandling slik at de faller naturlig inn i omgivelsene

7. Skiløyper og turveger
De løypene som finnes i dag opprettholdes. Skiløypen mellom alpinområdet og felt B2 må merkes med skilt for å hindre blanding av turløpere og alpinløpere. Ny løype ut av området etableres nordover mellom felt B4 og Felt B1.

8. Unntak
Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammene av plan- og bygningsloven og bygningsvedtekene - Rollag kommune.

BESKRIVELSE

Planområdet
Planområdet ligger i Killingdalen i Veggli, Rollag kommune. Området er del av gnr 27, bnr 6, i tillegg til sameiene 27/4,6 og 32/1,2,3,4,5,10 og 12. Planen omfatter i hovedsak tidligere regulert område i reguleringsplan av mars '85. Vegforbindelsen mellom Veggli og Tinn Austbygd går gjennom området. Denne vegen er bare åpen i sommerhalvåret. På vinterstid brøytes vegen fra Veggli og opp til Killingdalen.

Området som ble regulert til utbygging gjennom plan av mars '85 er mindre enn området som faktisk er utbygd. Byggeområdene skulle ifølge planen bebygges med utleiehytter. Området er hovedsaklig bygget ut med private hytter. Grense for reguleringsområdet og reguleringsformål er brukt i samsvar med det som faktisk er tilfelle.

Område F1 var i reguleringsplanen av mars '85 regulert til appartementsområde og hotelområde. Dette området er ikke bygd ut. Området er i denne planen redusert en del og regulert til område for utleiehytter og område for fellesbygg (hotell/appartement). Områdets størrelse er redusert for å unngå å bygge ute på det åpne myrområder. Det tidligere området gikk langt inn på myra i sårbart terreng. Ved å redusere området en del kan bebyggelsen skjermes bedre av den eksisterende vegetasjonen og det åpne myrlandskapet bevares ubebygd.

I reguleringsplanen av mars '85 var det satt av område til en skiheisløypebrøst til på sørsiden av den som er bygget. I deler av dette område er det planlagt og delvis bygget ut hytter (B3). Som følge av utbyggingen av B3 faller område for skiheisløypebrøste ut.

Kommuneplanstatus
Området er i kommuneplan for Rollag avsatt som utbyggingsområde

Planens intensjoner
Dagens arealbruk stemmer ikke overens med tidligere utarbeidet reguleringsplan (mars'85). Formålet med planen er å korrigere dagens arealbruk, avklare bruk av område F1, blinde sammen skiløypene til et løypenett, samt å gi området en bedre miljømessig tilpassning.

Terrengforhold, vegetasjon, bebyggelse
Planområdet ligger omkring 1000 m.o.h. Terrenget er kupert og svinger seg nedover fra Killingskaret rundt i et grytе ved hoss-stasjonen og videre ned mot dalen. Hyttebebyggelsen ligger på de flatere partiene på nordsida av vegen, og i lia på sørsida.

Vegetasjonen i området er hovedsaklig fjellbjørk, med innslag av barskog. Trogrenna går i overkant av hytteområdene, og ovenfor er det lyngvekster.

Det er i dag utsagt 76 hytteenheter i området, og mange av dem er allerede bebygd. Plassering av hytte på tomta og møneretning har ikke vært regulert i tidligere plan. Hyttene ligger derfor med forskjellige retninger. Enkelte av hyttene ligger godt synlig, noen med høye fyllinger i forkant. Svært viktig blir det derfor å reparere sår og ingrep terrenget. Ved reparasjoner er det viktig å bruke jordmasser fra område i størst mulig grad. Planter fra området bør brukes da disse er lettest å få til å gro. F.eks. forskjellige lyngarter og fjellbjørk.

Løypenett og alpinbakke
Hovedskiløypa til Skeposkardet går gjennom Killingdalen. Nye løypetraseer er satt av i planen for å oppnå kontakt mellom løypene helt fra dalen og løypene opp på fjellet. Inne i planområdet vil skiløype fra dalen gå som i dag mellom strømlinjeskiheisen og opp til området. Ved pumpestasjonen deler løype seg i to. Den ene går opp langs adkomstvegen og krysser bygdevegen. Videre går løypa langs bekkefaret mellom felt B4 og B1. Dette er den gamle løypa fra dalen som var i bruk før hyttefeltet ble anlagt. Den andre løypa går på vestsiden av parkeringsplassen og opp på bygdevegen, følger bygdevegen et stykke og går opp langs bekken på vestsiden av felt B2.

Villreinens leveområder grenser til reguleringsområdet, i og med at området tidligere er regulert til nytteområde fåres ikke denne planen til økning av ferdsel i villreinens leveområde.

Vann/ avløp
Innenfor planområdet finnes et avløpsanlegg som er godkjent for 79 enheter (hytter). Utbygging utover dette krever krav om utarbeidelse av ny utslippssøknad. Det er i planen satt av et nytt område til dette formålet (spesialområde: teknisk anlegg). Ellers vises til egen beskrivelse av avløpsforhold.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
KILLINGDALEN
ROLLAG KOMMUNE

REGULERINGSFORMÅL, PBL. §25.

BYGGEOMRÅDER
- TIDLIGERE GODKJ HYTTER
- PLANLAGTE HYTTER

LANDBRUKSOMRÅDER
- SKOGBRUK

TRAFIKKOMRÅDE
- BYGDEVEG

FELLESOMRÅDER
- PARKERINGSPLASS FELLES ADKOMSTVEG
- SKRÅNINGER M.V.

SERVICEOMRÅDE
- OMRÅDE FOR VARMESTUE
- OMRÅDE FOR UTLEIEHYTTER
- OMRÅDE FOR FELLESBYGG (HOTELL/APPARTEMENT)

SPESIALOMRÅDER
- AVLØPSRENSEANLEGG
- ALPINANLEGG
- SKJERMINGSOMRÅDE

STREKSYMBOLER
- PLANGRENSE
- REGULERINGSFORMÅL
- EIENDOMSGRENSE
- SKILØYPE

MÅLESTOKK 1: 2000
EKVIDISTANSE 5m

N

SAKSBEHANDLING — Dato Aug. 1996
Varsling om (tilleggs-) regulering
1. gangs behandling i byggerådet
Utlagt til offentlig ettersyn i kjerne
2. gangs behandling i byggerådet
Vedtatt i kommunestyret

REVISJONER — Dato — Sign.

Reguleringsplanen er opprinnelig utarbeidet av DBC GOL - ROLLAG KOMMUNE

Revisjon og ny oppfegning av planene er utført av Asplan Viak a.s. 07.02.96
Storgata 8, 3600 KONGSBERG

Nore og Uvdal kommune

Tinn kommune

Veggli

Senhovd

Dalsethaugen

Lauvhovd

Persbu

Killingdalen

Årset

Svartli

Halvfartjønn

Sundtjønn
og Vorset

Skjærbrekka

6660000
6657000
6654000
6651000
6648000

498000
501000
504000
507000
510000
513000
516000
519000

Rollag kommune

Hovedplankart (kart 1/4)

TEGNFORKLARING	Nåværende	Framtidig
Kommuneplaner PBL 2008		
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7 Nr. 1)		
Fritidsbebyggelse		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		KBA
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7 Nr.2)		
Hovedveg		
Samleveg		
Adkomstveg		
Parkering		
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (PBL § 11-7 Nr.5)		
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomh på gårdens ressursgrunnlag		
Spredt boligbebyggelse	LSB	
Spredt fritidsbebyggelse	LSF	
Spredt næringsbebyggelse	LSN	
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSSONE (PBL § 11-7, Nr. 6)		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
§11-8 - Hensynssoner		
Hensyn villrein	H520	
Bevaring kulturmiljø	H570	
Båndlegging etter lov om naturvern	H720	
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730	
Bestemmelsesområder		
Bestemmelsesområde for vegtunnel	#1	
LINJESYMBOLER		
Planens avgrensning		
Område grense for arealbruk		
Bestemmelsesgrense		
Grense for angitt hensynssone		
Grense for båndleggingssone		
Grense for gjennomføringssone		
Hovedskiløype		

Kilde for basiskart: Geonorge
Dato for basiskart: Mai 2020
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag: NN1954
Ekvidistanse: 1 m
Kartmålestokk: 1:30 000 (A1)

N

0 375 750 1125 1500

Rollag kommune

Kommunedelplan
Vegglifjell 2019-2035
Med tilhørende bestemmelser

Arealplan-ID:
0632_2019201

Forslagstiller:
Rollag kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN-BYGNINGSLOVEN			SAKSNR	DATO	SIGN.
Dato	15.07.2022 – 15.08.2022	Revisjon 01 – 01B		15.07.2022 – 15.08.2022	JAH
Dato	09.09.2022 – 08.02.2023	Revisjon 01C – 01D		09.09.2022 – 08.02.2023	JAH
Dato	31.03.2023 – 02.06.2023	Revisjon 01E – 01F		31.03.2023 – 02.06.2023	JAH
Dato	23.06.2023 – 10.08.2023	Revisjon 01G – 01H		23.06.2023 – 10.08.2023	JAH
Dato	07.09.2023 – 18.10.2023	Revisjon 01I – 01J		07.09.2023 – 18.10.2023	JAH
Dato	14.02.2024 – 10.05.2024	Revisjon 01K – 01L		14.02.2024 – 10.05.2024	JAH

Oppstart av planarbeid / varsling		16.02.2018
Planprogram vedtatt av kommunestyret		03.05.2018
1. gangs høring av planforslag		18.06.2020
2. gangs høring av planforslag		17.06.2021
3. gangs høring av planforslag.		12.10.2023
Mekling gjennomført		03.05.2024
Egengodkjenning av Rollag kommune		13.06.2024

Plankart digitalisert av:

Plan &ressurs
Landskapsarkitektur / arealplanlegging
Post/besøksadresse, Sentrum 11, 3630 Rødberg
Besøksadresse: Nymoens torg 11, 3611 Kongsberg
Mob: 45205513
epost: joar@planogressurs.no
www.planogressurs.no

SEPTEMBER 2023
ROLLAG KOMMUNE

VEGGLIFJELL KOMMUNEDELPLAN

2019-2035

PLANBESKRIVELSE
NASJONAL PLANID: 0632_2019201



Foto: Liv Kristin Haukjem

UTGIVELSESDATO	BESKRIVELSE
19.9.2023	Planbeskrivelse

1 Sammendrag

Kommunedelplan for Vegglifjell er revidert av Rollag kommune gjennom en omfattende planprosess. Kommunen har vært bistått av COWI og Plan og ressurs.

Plan- og ressurs har ferdigstilt plandokumentene. De faglige vurderinger som ligger til grunn for utformingen av planen er gjort av Rollag kommune basert på anbefalingene fra plankonsulentene.

Oppstart av planarbeidet ble varslet 16.02.2018. Planprogrammet ble vedtatt i kommunestyret den 03.05.2018. Arbeidet med kommunedelplanen er gjennomført i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og føringer som er lagt gjennom gjeldende kommuneplan for Rollag.

Hensikten med planforslaget er å utarbeide en kommunedelplan som vil være et godt og aktivt styringsredskap i forvaltingen av Vegglifjell, kommunens hovedområde for vekst og utvikling. I hovedsak legger planen til rette for økning av områder avsatt til fritidsboliger og tilrettelegging for reiseliv, samt ivaretagelse av dagens bruk og kvaliteter på en hensynsfull måte. Et annet viktig grep er at seterområdene er sikret ved at områdene rundt setrene enkelte steder er tilbakeført til LNFR, og ved at setrene er avsatt som hensynssoner (H570). Gjennom arbeidet med kommunedelplanen har grunneiere, hytteeierforeninger, friluftslag og andre interesserte blitt oppfordret til å delta aktivt i medvirkningsprosessene.

Kommunen jobber med å utarbeide en kulturminneplan, men planen er p.t. ikke sluttført. Det er også besluttet å lage en egen sti- og løypeplan. Kommunen påbegynte arbeidet våren 2020, men dette planarbeidet er heller ikke ferdigstilt. Kommunedelplanen viser kun hovedskiløypene. Traseene er lagt inn i kartet slik den kjøres med GPS fra skisporet.no.

I perioden kommunen har jobbet med kommunedelplanen, er «Regional plan for Hardangervidda 2019-2035» vedtatt. Planen ble vedtatt 1.10.2021 av Kommunal og moderniseringsdepartementet. Plangrensene er innarbeidet i kommunedelplanen og føringene i planen er hensyntatt i planarbeidet.

Ny regional plan for Hardangervidda har fastsatt villreinkorridor mellom Hardangervidda og Blefjell. Den kommer til erstatning for tidligere angivelse av villreinkorridor. Denne planbeskrivelsen inneholder en rekke kart hvor angivelsen av villreinkorridoren ikke er oppdatert. Det anses ikke som formålstjenlig å bytte ut kartene så sent i planprosessen, særlig fordi kartene i denne planbeskrivelsen ikke er juridisk bindende. Det aktuelle kartet som inneholder feil angivelse av villreinkorridoren heter WMS-kartet, og er brukt første gang på side 27.

Rollag kommune har hatt ansvaret for å fremskaffe grunnlagsmateriale til planen. Planarbeidet baserer seg på eksisterende offentlig tilgjengelige opplysninger.

Planarbeidet har vært ledet av teknisk sjef, Tanja Grinde Bjørkgården. COWI AS sto for arbeidet med kommunedelplanen fram til førstegangs høring. Etter førstegangs høring har Plan- og ressurs bistått med planarbeidet.

2 Bakgrunn

Bakgrunnen for revisjon av kommunedelplan for Vegglifjell går fram av vedtatt planprogram. Kommunedelplanen gjelder for Vegglifjell. Planen overlapper og erstatter kommunedelplan for Vegglifjell datert 06.05.2010.

Det har vært stor utvikling i hytteområdene, og kommunen ser behov for revidering av planen. Vegglifjell er et populært område for fritidsbebyggelse. Området ligger nær store befolkningskonsentrasjoner, og nærheten til Hardangervidda gjør området særlig attraktivt.

Det er behov for å legge til rette for utviklingen av flere fritidseiendommer. Hvilken grad av tilrettelegging for opphold i området som ønskes i framtiden må vurderes. Det er registrert økt behov for tilrettelegging for reiseliv i området, og en revidert kommunedelplan betraktes som et godt redskap for å styre utviklingen i en retning som kommunen totalt er tjent med. Planarbeidet åpner for gjennomgang av foreliggende planer når det gjelder utbygging av fritidsboliger, anlegg for turisme, skogsdrift og hensynet til villrein, kulturminner og annet. Kommunestyret vedtok igangsetting av kommunedelplanarbeidet 22.06.17.

Kommunedelplanen består av følgende dokumenter:

- Plankart (SOSI), med tilhørende hensynssonekart og temakart
- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser
- Illustrasjonskart som viser innspillene
- Sammenstilt konsekvensutredning
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Utbyggingens påvirkning på utmarksbeite
- Planprogram

Plankartet viser nåværende og framtidige arealformål og er rettslig bindende.

Planbeskrivelsen beskriver ny arealdisponering, utvikling og tiltak innenfor planområdet for perioden 2019-2035.

Planbestemmelsene er utfyllende bestemmelser og retningslinjer til kommunedelplanen, og fastlegger overordnede rammer for videreutvikling. Planbestemmelsene er rettslig bindende jf. plan- og bygningsloven.

Konsekvensutredning og *konsekvenser av justerte arealinnspill* utgjorde opprinnelig to dokumenter. Etter oppfordring fra Statsforvalteren i Oslo og Viken er de to dokumentene nå sammenstilt. Dokumentet beskriver virkninger for miljø og samfunn av alle innspillsområder, samt justerte innspill som medfører endringer i arealbruk.

Risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidet for alle nye områder. Kunnskap om risiko og sårbarhet er vesentlig for å redusere sannsynligheten for at en uønsket hendelse inntreffer, og for å redusere konsekvensene dersom den inntreffer.

Vedleggene inneholder hensynssonekart, illustrasjonskart, temakart, samt vedlegg til ROS og planprosessen.

6.8 Landskap

Landskapet er i hovedsak skogkledde lier og snaue fjelltopper. Planen medfører en økning av bebygde arealer i forhold til dagens situasjon. Areal avsatt til fritidsbebyggelse er i hovedsak i skogsterreng, slik eksisterende hytter er plassert. Noen av utbyggingsområdene ligger noe eksponert til, men disse ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse. For å redusere fjernvirkning og eksponering skal nærmere bestemmelser for plassering av bebyggelse og krav til utforming avklares på reguleringsplannivå. Skjøtsel, bevaring og ivaretakelse av opprinnelig vegetasjon vil være viktige avbøtende tiltak som det kan settes krav om på reguleringsplannivå.

Planen legger til rette for å sikre den arealmessige sammenhengen med Hardangervidda ved å ivareta det helhetlige landskapsbildet, samt fokus på å opprettholde det biologiske mangfoldet. Planens bestemmelsesområde og hensynssone understreker målet om å sikre den arealmessige sammenhengen.

De 4 store grøntdragene vil sikre at planområdet har store uberørte områder.

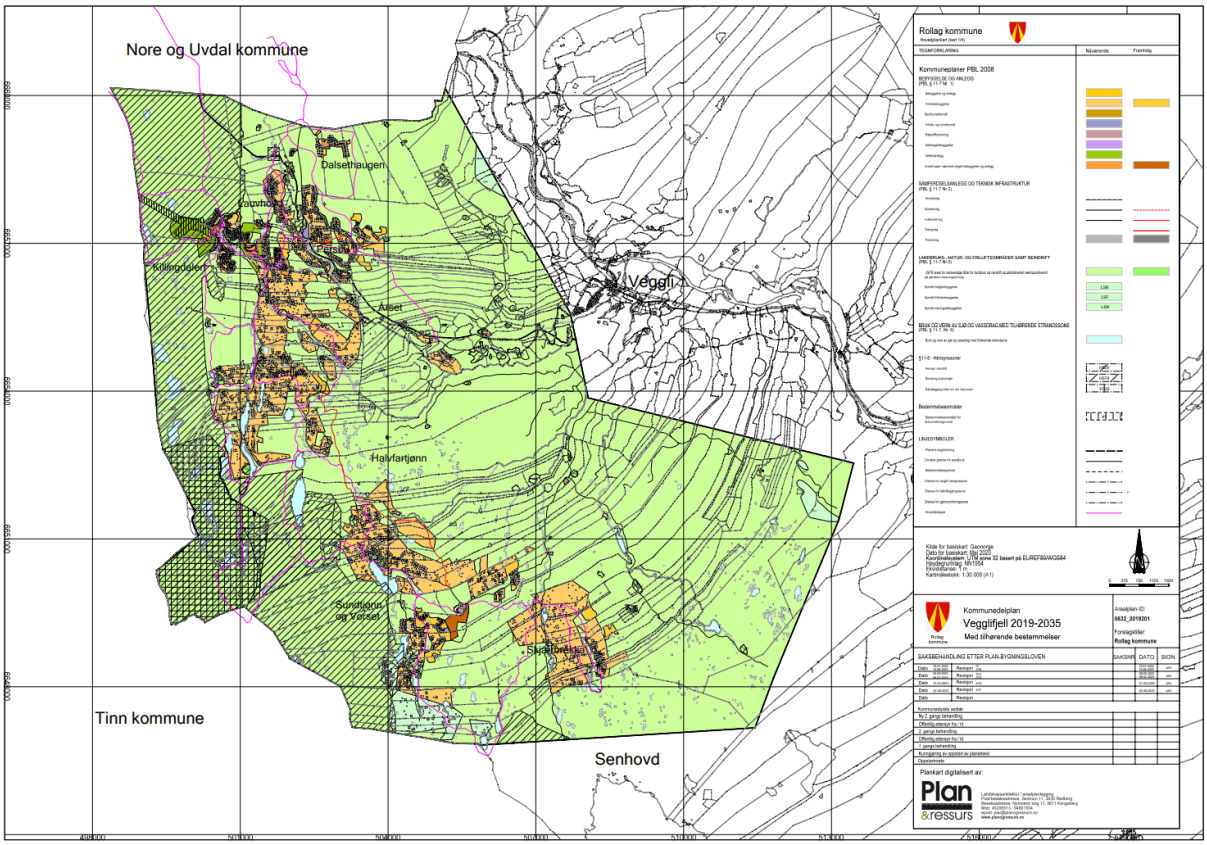
6.9 Parkering

Nødvendig parkering skal løses internt på hvert byggeområde. Parkering for dagsturister og busser skal etableres i tilknytning til sentralområdene på nordre og søndre Vegglifjell i gangavstand fra områdene med mest aktivitet. Prioriterte områder for slike parkeringsanlegg er utfartsparkering for hovedskiløype og alpinanlegg ved skisenteret og utfartsparkering, innspill 2.7.

Det er forslått en parkeringsplass i Killingskaret (innspill 10.2). Forslaget vil tilrettelegge for nødvendig parkering i området, samtidig som ordnet parkering vil redusere barrierevirkning for villreinen sammenlignet med nå-situasjonen. Veien opp til Killingskaret er vinterstengt, slik at parkeringsplassen kun vil være tilgjengelig i sommerhalvåret.

Det skal sikres gode forbindelser fra parkering for dagsturister og busser til friluftsområder som egner seg for sommer og vinteraktiviteter. Dette er et sentralt og viktig tema for sti- og løypeplan som er påbegynt.

Nr.	Område	Arealinnspill, foreslått formål	Konsekvens-utredet	Anbefaling
1.1	Killingdalen og Persbu	Fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grøntområde	Nei	Reguleringsplan-nivå
1.2	Killingdalen og Persbu	LNFR	Nei	Reguleringsplan-nivå
2.1	Killingdalen og Persbu*	Fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grøntområde	Ja	Videre - justert
2.2	Killingdalen og Persbu*	Fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grøntområde	Ja	Videre – justert
2.3	Killingdalen og Persbu*	Fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grøntområde	Ja	Ikke videre
2.4	Killingdalen og Persbu	Fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grøntområde	Ja	Ikke videre
2.5	Killingdalen og Persbu*	Fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grøntområde	Ja	Videre i sin helhet
2.6	Killingdalen og Persbu*	Fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grøntområde	Ja	Ikke videre
2.7	Killingdalen og Persbu	Veggrunn, parkering	Ja	Videre- justert
2.8	Killingdalen og Persbu	Veggrunn	Ja	Videre i sin helhet
3.1	Sundtjønn og Vorset (Halvfartjønn)	Fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grøntområde	Ja	Ikke videre
3.2	Sundtjønn og Vorset (Halvfartjønn)	Fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grøntområde	Ja	Ikke videre
3.52	Killingdalen og Persbu	Fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grøntområde	Ja	Ikke videre
5.0	Sundtjønn og Vorset	Fritidsbebyggelse med tilhørende	Ja	Videre i sin helhet



KOMMUNEDELPLAN VEGGLIFJELL 2019-2035

Konsekvensutredning

11.09.2023

Miljø- og landskapsgeograf Silje M. Lian Skreprud
Landskapsarkitekt Joar-André Halling

	som kan gjøre at beitedyr heller velger andre, mer rolige områder å beite i.	
Grus- og pukkressurser	Det er ikke registrert grus- eller pukkressurser innenfor planområdet, jf. NGU.	
Vassdrag	Innspillsområdet ligger svært tett på myr og innenfor 100 meters beltet fra vassdrag. Innspillsområdet ligger mellom 30-100 meter fra nærmeste elv/bekk/ tjønn.	
Samfunn		
Teknisk infrastruktur **- vei** **- vann- og avløp, og overvannshåndtering**	Innspillsområdet er i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse. Det må påregnes kostnader ved utvikling med utvidelse av teknisk infrastruktur, men dette ligger i nærområdet og anses positivt. Vann- og avløp skal tilkobles VEVAS vann- og avløpsnett.	
Transport og trafikksikkerhet*	Kollektivtilbud ikke tilgjengelig. Reguleringsplan bør tilrettelegge for lademuligheter for el-bil på hver fritidsbolig. Tiltaket vil medføre mindre økning av trafikk på hovedvei. Mindre adkomstveger vil få en noe høyere trafikkøkning.	
Næringsliv	Innspillet vil bidra positivt for det lokale næringslivet, særlig bygg- og anleggstjenester.	
Ras og flom*	Arealet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for ras og flom jmf. NVE atlas. Deler av arealinnspillet var opprinnelig noe bratt, men er utelatt i justert innspill.	
Samlet vurdering*		
PR har justert innspillsområdet, og de høyereliggende området er fjernet pga. landskapsvirkninger og for å holde seg utenfor villreinsonen tilhørende Hardangervidda (byggeområdet grenser nå inntil hensynssonen på plankartet). Selv om deler av området ligger noe synlig fra omgivelsene vil det ikke være silhuettvirkninger på bebyggelse og anlegg, og innspillsområdet ligger i et landskapsrom med mange fritidsboliger, og i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse som bidrar til at hyttebebyggelse i en mindre grad skiller seg ut. I reguleringsplanen kan det utarbeides differensierte planbestemmelser som tilpasser hyttebebyggelsen til området. PR har også justert innspillet slik at det er tilpasset byggeområdet for fritidsbebyggelse i gjeldende kommunedelplan. Det vurderes at antall hytter innenfor innspillsområdet ikke vil medføre særlig endrede forhold for villreinen og/eller særlig stor negativ konsekvens for andre naturmangfoldverdier. Det er potensiale for habitat for noen arter som ikke direkte er stedfestet (som det er i alle nærområdene), men disse anses i så fall ikke knyttet spesielt til innspillsområdet, men kan leve i nærområdene i og imellom eksisterende bebyggelse. Naturfaglig kartlegging med biolog i felt bør være et krav ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan.		
Konklusjon	**Videre (ved arealjustering)**	

3.6 Innspill 2.6



Innspillnummer	**2.6**
Utredningsstatus	Utredet av Cowi + PR én gang
Gårds- og bruksnummer	32/292
Forslagsstiller	Tveiten sameie: Katriona Guri S. Seime, Olav og Henriette Haugen, Bjørn Erik og Heidi Haugen, Ole Øyvind Tveiten, Ulrik Hoff og Bente Anita Grønvold
Arealstørrelse	6,3 daa
Dagens arealbruk	Skog, snaumark
Dagens situasjon	Feltet ligger i tilknytning til Bakkenfeltet i Killingdalen og i tilknytning til reguleringsplanen Killingdalen. Feltet er i nærhet av skiheisanlegg og felt 2.7.
Gjeldende planstatus	Idrettsanlegg
Forslag arealdisponering	Fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grøntområde

Kriterier	Vurdering/begrunnelse	Konsekvens
Utredninger		
Landskapsbilde*	Innspillsområde ligger eksponert i landskapet, da det ligger delvis over tregrensa. Det er til dels bratt, spesielt i øvre parti. Innspillet vil ha negativ nær og fjernvirkning. Det vurderes iht. Miljødirektoratets veileder at landskapsbildet er av «stor verdi» på grunn av den vertikale gradienten av naturtyper og de visuelle kvalitetene en finner i landskapsbildet. Om tiltaket gjennomføres vil det medføre arealbeslag og direkte fysiske endringer som vil føre til negativ påvirkning på og «forringelse» av landskapets karakter. Det er vanskelig å betjene området med veger slik innspillområdet er tegnet pga. terrengets bratthet mot nord og sør. Det anses også utfordrende å anlegge adkomstveger for å betjene feltet uten å påvirke arealer utenfor dette innspillområdet, blant våtmarksområdene i vest og bebyggelsen i øst.	
Nærmiljø, friluftsliv og folkehelse*	Umiddelbar tilgang til skiløype i øst og til Veggli skisenter i vest. Gangavstand til området ved Veggli fjellstue. Strekningen er ikke tilrettelagt for myke trafikanter/barn/unge. Turstier krysser innspillsområde, uavklart hvor aktive disse er men det er sannsynlig at disse brukes for å nå tur-posten på Daggrønuten sørvest for innspillsområdet. Iht. Miljødirektoratets veileder vurderes temaet friluftsliv å ha «stor verdi». Et eventuelt tiltak vil medføre «noe forringelse» av denne verdien.	
Naturmangfold*	Innspillsområdet er ikke kartlagt med noen spesielle naturverdier, hverken naturtypelokaliteter eller artsfunn. Det er registrert funn av rødlistet fugleart i nærheten av innspillsområdet. Innspillsområdet ligger innenfor vernskogsone. Iht. Miljødirektoratets veileder vurderes det at området har «middels verdi» vedrørende naturmangfold pga. mulig funksjonsområde for rødlistet art. Tiltaket kan føre til «noe forringelse» av disse verdiene.	
Klima - basert på Miljødirektoratet klimakalkulator. Vurderingen er et anslag.	Området består ikke av myr. Klimagassutslipp beregnes ikke.	

Kulturminner og kulturmiljø	Det er ikke registrert kulturminner i området jf. Kulturminnesøk.	
Naturressurser		
Jord- og skogbruk*	Innspillet berører ikke jord- og skogbruksareal, jf. kilden.nibio. Arealinnspillet er i dag en del av utmarksbeite på Vegglifjell og utbygging kan ha negativ innvirkning på ressursen. Men planlegger vurderer at innspillsområdets plassering blant store etablerte hyttefelt og aktivitetstilbud gjør at området er mindre attraktivt for beitedyr, som sannsynligvis heller velger å beite i roligere og mer uberørt utmark.	
Grus- og pukkressurser	Det er ikke registrert grus- eller pukkressurser innenfor planområdet, jf. NGU.	
Vassdrag	Innspillsområdet består ikke av myr, jf. kilden.nibio. Rett nord for innspillsområdet er vannforekomsten Hekanåe bekkefelt. Den økologiske tilstanden til vannforekomsten er svært god, naturlig jf. NVE.	
Samfunn		
Teknisk infrastruktur **- vei** **- vann- og avløp, og overvannshåndtering**	Innspillsområdet kan tilknyttes eksisterende infrastruktur. Kostnader må påberegnes ved utvikling. Vann- og avløp skal tilkobles VEVAS vann- og avløpsnett.	
Transport og trafikksikkerhet*	Kollektivtilbud ikke tilgjengelig. Reguleringsplan bør tilrettelegge for lademuligheter for el-bil på hver fritidsbolig. Tiltaket vil medføre mindre økning av trafikk på hovedvei. Mindre tilførselsveier vil få noe større trafikk og medføre en risiko for trafikksikkerheten.	
Næringsliv	Innspillet vil bidra positivt for det lokale næringslivet, særlig bygg- og anleggstjenester.	
Ras og flom*	Noe av det nederste arealet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Det ligger ikke innenfor faresone for ras jmf. NVE atlas. Deler av arealinnspillet er noe bratt og tas ut av arealinnspillet.	
Samlet vurdering		
Utredningen viser at tiltak øverst i innspillsområdet vil kunne medføre uheldig fjernvirkning og forringelse av landskapskarakteren. Det anses også at området ikke vil være lett tilgjengelig med adkomstveger uten å store negative inngrep innenfor innspillsområdet og/eller berøre sidearealer negativt. Deler av arealet kan sees som en naturlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse.		

Området ligger i umiddelbar nærhet til skianlegg og skiløype, og det er sannsynlig at de kartlagte turløypene i området brukes for å nå turposten på Daggrønuten som ligger sørvest for innspillsområdet. Utredningen viser at tiltak kan ha negative konsekvenser for naturmangfoldet, bl.a. rødlistede arter. Innspillet vil bidra positivt for det lokale næringslivet.	
Konklusjon*	**Ikke videre. PR er enige i vurderingen til Cowi.*** *Vurderingen må sees i sammenheng med innspill 2.7 hvor det foreslås at deler av 2.6 arealet kan benyttes til parkering istedenfor fritidsbebyggelse.

3.7 Innspill 2.7



Innspillnummer	**2.7**	
Utredningsstatus	Utredet av Cowi + PR én gang	
Gårds- og bruksnummer	32/292, 32/262	
Forslagsstiller	Tveiten sameie: Katriona Guri S. Seime, Olav og Henriette Haugen, Bjørn Erik og Heidi Haugen, Ole Øyvind Tveiten, Ulrik Hoff og Bente Anita Grønvold	
Arealstørrelse	0 (ikke medtatt). * Del av innspill 2.6 medtas istedenfor (1270.355 m2)	
Dagens arealbruk	Skog	
Dagens situasjon	Feltet ligger i tilknytning til Bakkenfeltet i Killingdalen og i tilknytning til reguleringsplanen Killingdalen. Feltet er i nærhet av skiheisanlegg og felt 2.6.	
Gjeldende planstatus	Idrettsanlegg	
Forslag arealdisponering	Parkering, veggrunn	
Kriterier	Vurdering/begrunnelse	Konsekvens
Utredninger		
Landskapsbilde	Innspillet vil medføre liten nær- eller fjernvirkning om tiltaket blir gjennomført med så små terrenginngrep som mulig.	

	Iht. Miljødirektoratets veileder vurderes innspillsområdet å ha «noe verdi» i en landskapskontekst, men ligger i et influensområde som i dag er preget av tekniske infrastruktur, bebyggelse og andre kultiverte arealer. Tiltak i det innspillsområdet PR foreslår vil føre til en «ubetydelig endring» på denne verdien.	
Nærmiljø, friluftsliv og folkehelse	Parkeringsplass har viktig funksjon for dagsturister. Umiddelbar tilgang til skiløype i øst og til Veggli skisenter i vest. Gangavstand til området ved Veggli fjellstue. Tursti krysser innspillsområdet, og selv om turstiens bruksfrekvens er uklar, er det sannsynlig at stien brukes for å nå turposten på Daggrønuten sørvest for innspillsområdet. Iht. Miljødirektoratets veileder vurderes temaet friluftsliv å ha «stor verdi». Dersom tiltaket gjennomføres på arealet PR foreslår vil det innebære «ubetydelig endring» av denne verdien da turstien fortsatt er lett tilgjengelig og ingen forbindelseslinjer brytes.	
Naturmangfold*	Det er registrert en rødlistet art i nærområdet, dette er gjøk (NT). Annet enn dette er det ikke registrert spesielle naturverdier i innspillsområdet. Innspillsområdet ligger innenfor vernskogsone. Iht. Miljødirektoratets veileder vurderes innspillsområdets verdi ift. naturmangfold å være av «middels» verdi, men om tiltaket blir innskrenket til arealet PR foreslår vurderes det til at det kun vil føre til «noe forringelse» av disse verdiene.	
Klima - basert på Miljødirektoratet klimakalkulator. Vurderingen er et anslag.	Område består ikke av myr. Klimagassutslipp beregnes ikke.	
Kulturminner og kulturmiljø	Det er ikke registrert kulturminner i området jf. Kulturminnesøk.	
Naturressurser		
Jord- og skogbruk	Innspillet berører ikke jord- og skogbruk, jf. kilden.nibio. Arealinnspillet er i dag en del av utmarksbeite på Vegglifjell og utbygging kan ha negativ innvirkning på ressursen. Men planlegger vurderer at innspillsområdets plassering blant store etablerte hyttefelt og aktivitetstilbud gjør at området er mindre attraktivt for beitedyr, som sannsynligvis heller velger å beite i roligere og mer uberørt utmark.	

Grus- og pukkressurser	Det er ikke registrert grus- eller pukkressurser innenfor planområdet, jf. NGU.	
Vassdrag	Innspillsområdet består ikke av myr. Vannforekomsten Hekanåe bekkefelt renner rett gjennom det opprinnelige innspillsområdet. Den økologiske tilstanden/potensialet til vannforekomsten er svært god, naturlig jf. NVE. Parkeringsareal kan medføre fare for forurensning av vassdraget. Det kan ikke tillates tiltak som kan medføre fare for forringelse av miljøtilstanden i vassdraget. PR anbefaler at deler av arealer opprinnelig avsatt til innspill 2.6 (transparent rødt omriss) istedenfor benyttes til innspill 2.7. Nytt innspillsområde foreslått av PR er lokalisert slik at Hekanåe blir bevart slik den ligger i dag, og parkeringsplassen vil ikke ligge innenfor flomsone.	
Samfunn		
Teknisk infrastruktur **- vei** **- vann- og avløp, og overvannshåndtering**	Innspillsområdet er i tilknytning til eksisterende vei og teknisk infrastruktur. Det bør legges til rette for lading av el-biler på parkeringsplassen.	
Transport og trafikksikkerhet*	Tiltaket vil medføre noe økning av trafikk på hovedvei. Tilførselsvei vil få noe større trafikk og medføre en risiko for trafikksikkerheten ved skianlegget. Det bør trolig gjennomføres trafikksikkerhetstiltak.	
Næringsliv	Innspillet vil kunne bidra positivt for turister og fordre økt mengde dagsturister. Innspillsområdet ligger innenfor avsatt område hvor Rollag kommune ønsker å satse på som sentrumsområde i sitt strategikart for Vegglifjell.	
Ras og flom*	Hele det opprinnelige innspillsområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Det ligger ikke innenfor faresone for ras jmf. NVE atlas. Nytt innspillsområdet som foreslås av PR blir liggende utenfor flomsone.	
Samlet vurdering*		
PR sitt forslag om å heller bruke arealer opprinnelig avsatt til innspill 2.6 gjør at en unngår mange problematiske sider ved opprinnelige arealer avsatt til innspill 2.7. Å flytte parkeringsplassen til foreslåtte arealer gjør at det ikke vil være behov for bekkelukking av en allerede sterkt menneskelig påvirket del av Hekanåe og det gjør at tiltaket kan anlegges utenfor flomsonen til nevnte bekk. Det er av trafikksikkerhetsmessige grunner behov for ytterligere parkering i nærheten av skibakken.		
Konklusjon*	**Videre** (ved arealforflytting iht. PR sin anbefaling, på arealer som båndlegger deler av innspill 2.6 til parkeringsplass istedenfor).	

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.