Furuvegen 6, 3579 TORPO



PROPR.NO

Selger
Tomasz Bednarski
41262814

Prisantydning
2 850 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3328 Gnr. 7 Bnr. 98

Romslig og lys 7-roms enebolig i barnevennlig område med ildsted og terrasse. Ypperlig utsikt!

PRISANTYDNING
kr 2 850 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 26 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
190kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
18kvm

ANTALL SOVEROM
5

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 003kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1979



Hovedinngang



Hovedinngang



Bakside av huset på venstre side



Bakside av huset på høyre side



Toppvisning av hele tomten



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Gang i 1.etasje med toalett



Kjøkken



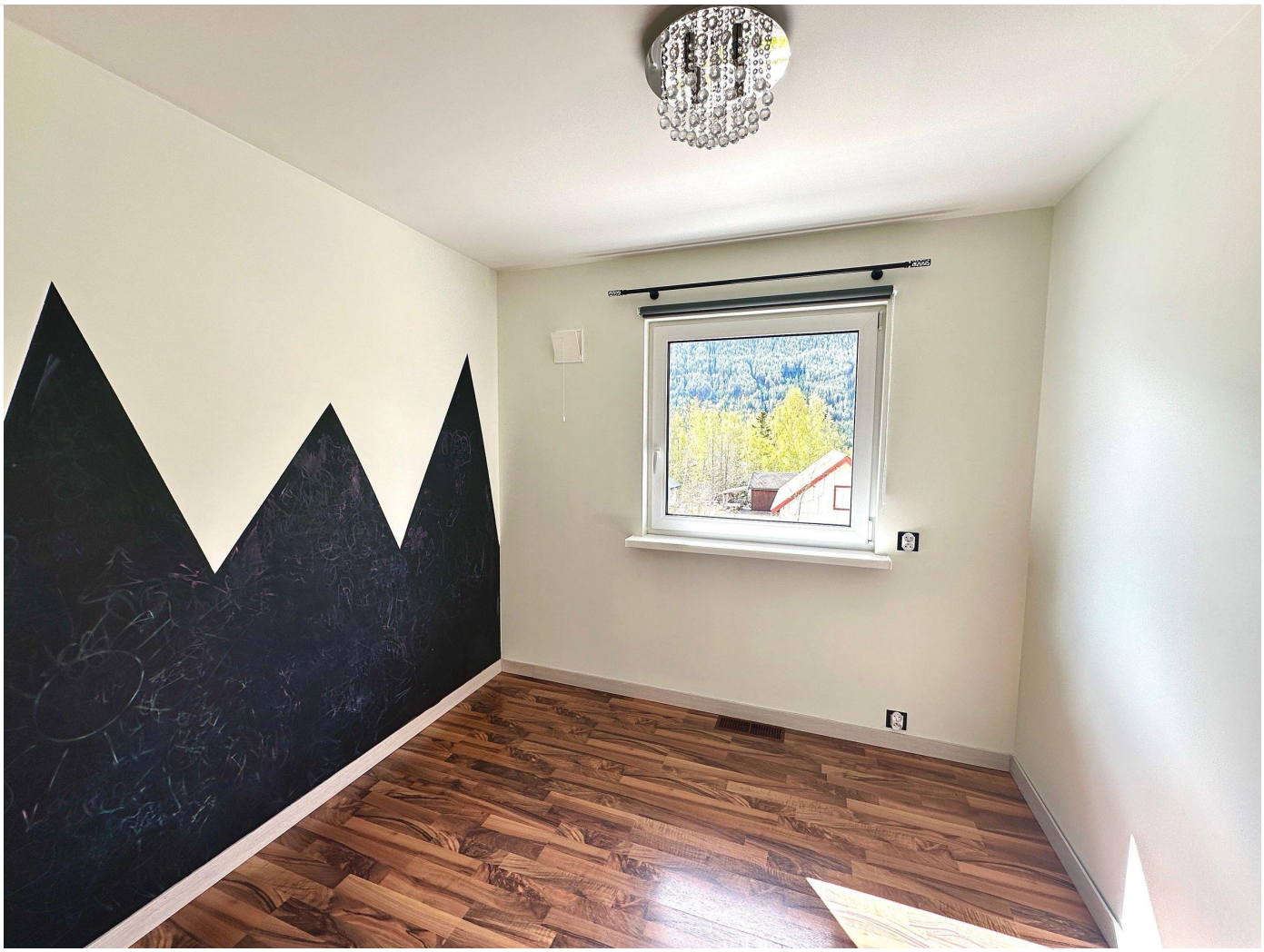
Soverom med tilgang til tarrassen



Soverom med et rom med badekar



Baderom i soverom



Barnesoverom



Barnesoverom 2



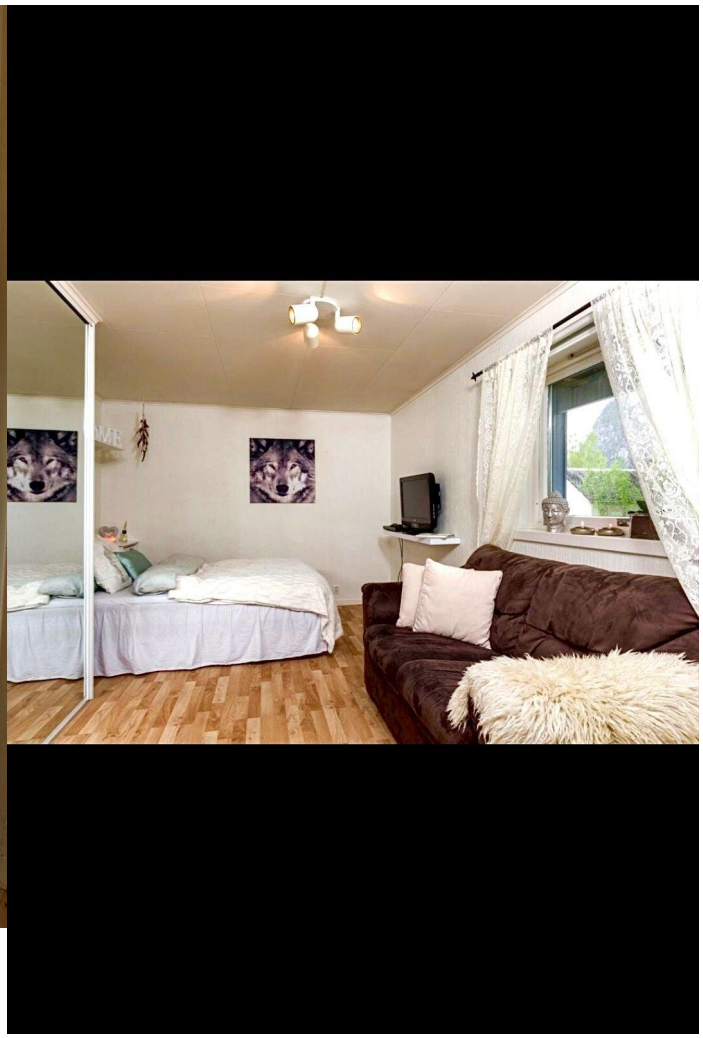
Baderom i kjelleren



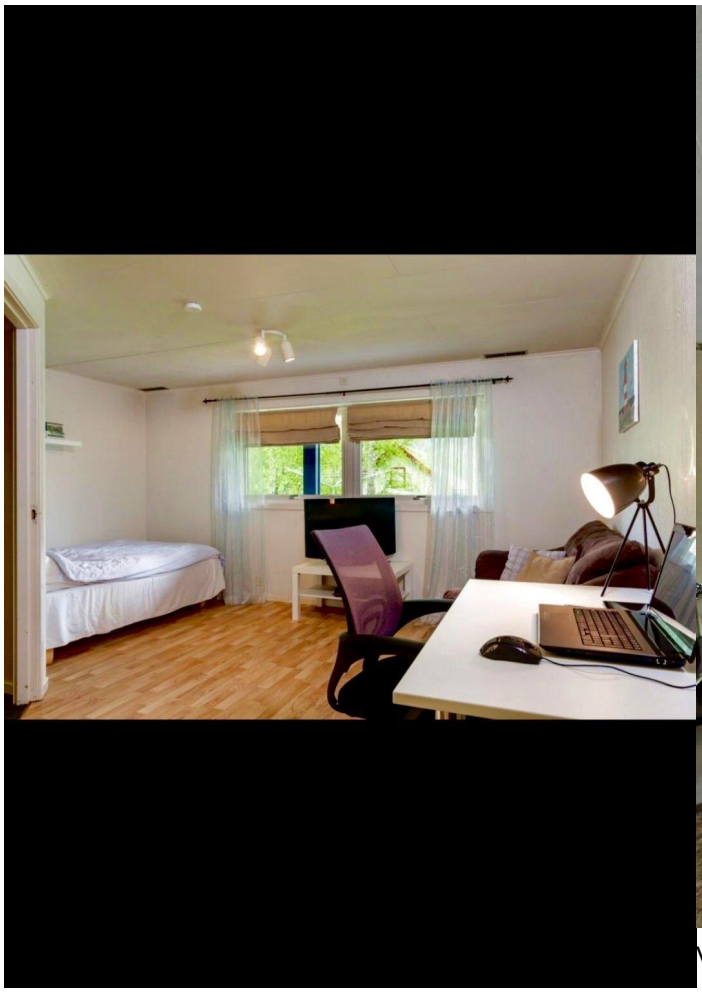
Baderom i kjelleren



Gang i kjelleren



Soverom 1 i kjelleren



Soverom 2 i kjelleren



Vaskerom i kjeller

Beliggenhet

Enebolig med solrik beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Torpo. Boligen er oppført i 1979 og har gjennomgått flere oppgraderinger, med blant annet modernisering av 1. etasje fra 2015 med ny kjøkkeninnredning, oppusset bad, WC, stue,tarasse, nye vinduer i soverom på 1 etg og dører.

I 2025 ble hele boksen med gamle sikringer byttet ut med en ny type, varmefordelingsinstallasjonen ble forbedret og varmtvannsbereder med en ekstra sikringsboks.

Boligen har en praktisk planløsning med 5 soverom, romslig stue og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer. Flislagt bad med badekar og eget toalettrom. Kjeller med vaskerom, bad, 2 soverom og kjellerbod.
Huset har en stor hage, garasje og 2 utvendig bod : 1 er ca 25 kvm og andre isolert bod ca 8 kvm .

Om boligen

Hus ligger meget rolig , familievennlig og lite trafikkert til i blindgate sentralt på Torpo. Tomten er solrik og med en relativt usjenerte hage. Det er kort vei til skole , barnehage og idrettsbane 5 min å gå , nærbutikk 10 min å gå ,busstasjon til Gol / Ål 3 min å gå .

Innhold:

Eiendommens bebyggelse består av enebolig over 2 plan og garasje.

1. etg.: entrè, mellomgang, wc, 3 soverom, bad, kjøkken m/spiseplass og stue/spisestue m/ utgang til terrasse/hage.

U.etg.: mellomgang m/ adkomst til kjølerom (midlertidig ute av drift), vaskerom, 2 soverom, bad, gang m/egen utgang, fyrrom, utvendig bod (ca 25 kvm) og isolert utvendig bod (ca 8 kvm).

Det er loftsluke på ett av soverommene, med adkomst til lagerloft.

Garasje er en meget romslig enkelgarasje

Annet

Huset er tomt, rengjort, klart til innflytting når som helst. Hvis du har spørsmål, ring eller skriv til 41262814. Visning er mulig når som helst etter telefonisk avtale.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
71 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

89 240 kr (Omkostninger totalt)

---

2 939 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

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

Boligselgerforsikring

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

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Tinglyste servitutter

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

Forbehold

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

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

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

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

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

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig

Furuvegen 6, 3579 TORPO

ÅL kommune

gnr. 7, bnr. 98

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 13.03.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18735-1490 **Eiendomsverdi ref nr:** WI8422

Foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Takstingeniør:** Glenn Rotebakkdokken **Vår ref:** 2026065

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering 25 1999-2024

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

25 1999-2024 Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering

Rapportansvarlig

Glenn Rotebakkdokken
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstmann.com
975 45 244

Medlem av NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Enebolig over 2 etasjer bygd i 1979. Den er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Senere er den modernisert en del.

Den fremstår med noe vedlikeholdsbehov. Avvik som er registrert er hovedsakelig påregnelige avvik tatt byggeår i betraktning. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelsen i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er dobbeltkrummet betongtakstein.
Takrenner og nedløp i sortlakkert stål.
Saltak av sperrer med bæring av limtre (over stuedel) og plassbygde W-takstoler. Isolert med mineralull over flat himling.
Det er lagt gulv av bord på deler av kaldtloft.

Yttervegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning.
Inngangsparti er forblendet med steinpanel.
Vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass, samt noen vinduer i pvc med 3- lags isolerglass. Utvendig boder har vindu av tre med kobla 1+1 glass.
Kompaktlaminert ytterdør med malt overflate og 3-lags isolerglass.
Stue har terrassedør av tre med malte overflater og 2-lags isolerglass. Hovedsoverom har hev-/skyvedør i pvc med 3-lags isolerglass.
Vindfang underetasje har ytterdør av tre med 3-lags isolerglass.
Kjellergang og utvendig bod øst har trefyllingsdør som er utvendig panelt. Utvendig bod vest har trefyllingsdør.

Veranda utført i tre langs hele langsiden av boligen som henger sammen takterrasse av støpt betong over utvendig bod i underetasje. Gulv av impregnerte terrassebord. Tettesjikt over takterrasse er ukjent.
Inngangsparti har trapp av støpt betong. Trapp av støpt betong mellom nivåene på begge sider av boligen. Trapp mot øst har overflater av naturstein.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har laminatgulv og keramiske fliser.
Vegger har tapét, malte plater og malt strié.
Himlinger har malte plater og trepanel m/spalter.

Etasjeskille er av bjelkelag.

Stue har murt peis med åpen innsats. I teknisk rom er det plassert en peisovn som er tilknyttet et varmluftskanalsystemer med avtrekksvifte som fordeler varmen i boligen. Ildstedene er tilknyttet elementpipe av lettklinker.

Underetasje:
Gulv har vinylplank, laminatgulv og betonggulv.
Vegger har tapét, malt strié, sponplater og malt gips.
Himlinger har himlingsplater, malte plater og rupanel.

Innvendig trapp i tre med laminat lagt i trinn.

I 1. etasje er det laminerte innerdører med frostet glass. Bad har skyvedører i glass. Underetasje har finérdører og trefyllingsdør. Bod har kjøleromsdør.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vegger har våtromsbelegg og trepanel. Himling har malte plater.
Gulv har vinylbelegg med oppbrett. Fall fra dør sluk er målt til 14 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Montert 2 stk utslagsvasker i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon med veggventil avtrekk til mekanisk avtrekk plassert på kaldtloft som går over tak.

Bad underetasje:
Vegger har våtromsplater. Himling har malte himlingsplater.
Gulv har keramiske fliser. Fall fra dør sluk er målt til 10 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på gulv.
Våtromsplater fungerer som et godkjent membran- og tettesjikt på vegger. Dusjkabinett ble ikke dratt frem for inspeksjon av gulvsluk.
Badet har innredning av laminerte plater med servantskap med skuffer, høyskap, underskap Montert heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.
Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

Bad 1. etasje:
Vegger har keramiske fliser. Himling har malte plater.
Gulv har keramiske fliser. Fall fra dør sluk er målt til 8 mm.
Det er ukjent gulvsluk og tettesjikt/membran.
Rommet har badekar.
Avtrekk til mekanisk avtrekksvifte plassert på kaldtloft som videre går over tak.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med høyskap, skufferekker, under- og overskap av laminerte plater. Slette fronter av laminat. Benkeplate av laminat.
Nedfelt kjøkkenvask i kompositt. Plexiglass med motiv montert på vegg over benkeplate. Integrert kjøleskap, komfyr, mikro, induksjonstopp, og oppvaskmaskin.
Frittstående ventilator med utkast til over tak.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulv har keramiske fliser. Vegger har keramiske fliser. Himling har malte plater. Montert servantinnredning med skuffer og heldekkende servant og vegghengt klosett. Avtrekk til mekanisk avtrekksvifte plassert på kaldtloft som videre går over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er hovedsakelig kobberrør.
Avløpsrør er av plast. Avløp er luftet ut på kaldtloft med vakumventil.
Utvendig bod mot øst har montert tappepunkt.
Varmtvannsbereder (smartbereder) 200 liter montert i teknisk rom.

Naturlig ventilasjon med veggventiler. Bad 1. etasje, toalettrom og

Beskrivelse av eiendommen

vaskerom er tilknyttet mekanisk avtrekksvifte som er plassert på kaldtloft.

Sikringsskap med jordfeilautomater og AMS-strømmåler, samt inntakssikringer av porselen plassert i vaskerom. Innmat skiftet i 2025.
Eltavle plassert i teknisk rom med jordfeilautomater.
Oppvarming med panelovner og varmekabler. Ordinær belysning inne og utvendig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.
Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj.
Grunnmur av lettklinkerblokker antatt satt på betongsåle.
Boligen ligger i lettere hellende terreng.
Utvendig vann- og avløpsledninger av plast fra byggeåret tilknyttet offentlig vann-/avløpsnett via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	244 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	208 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Underetasje er hovedsakelig innredet som oppholdsrom/rom for varig opphold. Dette stemmer ikke med godkjente søknadstegninger. Utvendig bod under veranda er heller ikke med på søknadstegningene. Omdisponering er en søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt. For at rommene skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring.
Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse på boligen.

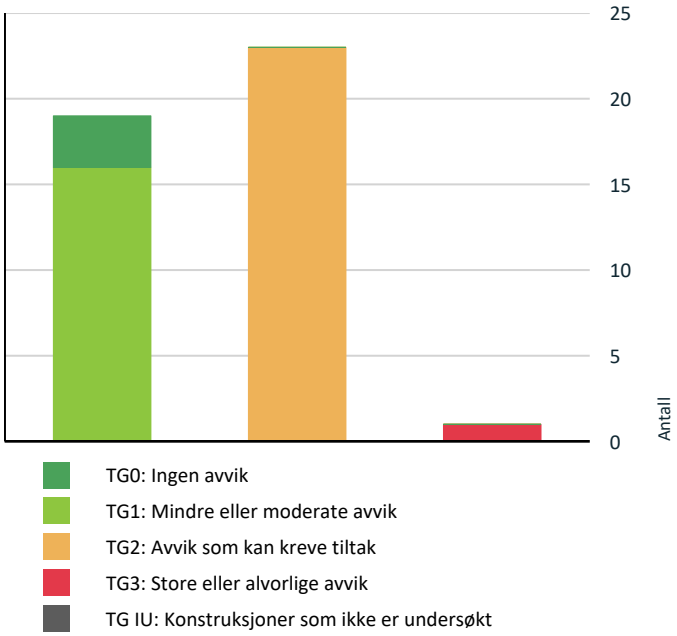
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Søknadstegning viser garasjen er inndelt i 3 rom og dør er i front. Fasadeendring kan være søknadspliktig.

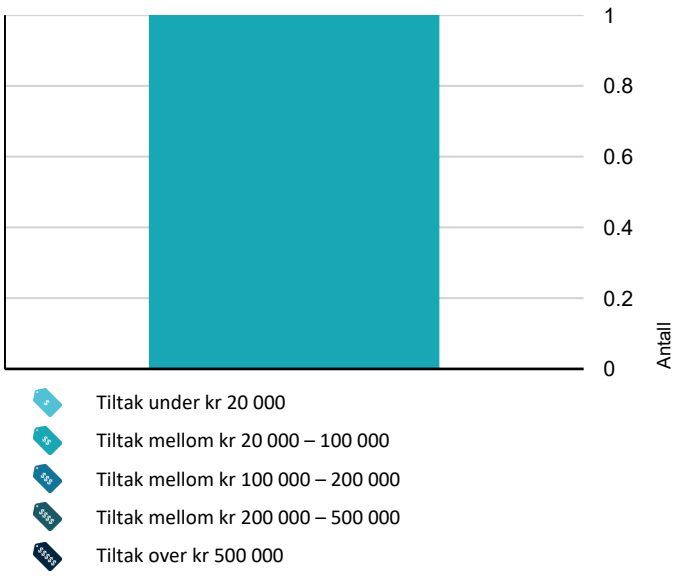
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
⚠	Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Oppgitt av eier.

Standard
Normal standard sett i forhold til byggeåret med senere moderniseringsarbeider tatt i betraktning. Se nærmere beskrivelse under punkt "konstruksjoner".

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Siden nåværende eiere kjøpte eiendommen har de malt en del overflater av vegger og himlinger, skiftet innmat sikringsskap, skiftet varmtvannsbereder med varmluftsoppvarming og erstattet det med vedovn, lagt inn fiberkabel, malt utvendig, osv.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er dobbeltkrummet betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Registrert noe mosedannelse på skyggesiden. Det er enkelte få knuste takstein.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overflaten bør rengjøres/høytrykkspyles for å fjerne mose, da mose på takstein holder på fuktighet, noe som svekker taksteinen over tid og kan føre til frostsprengning og lekkasjer.
Knuste takstein bør skiftes ut for å unngå vanninntrengning og påkjenning for undertaket.



Viser mose på skyggesiden.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sortlakkert stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning. Inngangsparti er forblendet med steinpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av sperrer med bæring av limtre (over stuedel) og plassbygde W-takstoler. Isolert med mineralull over flat himling. Det er lagt gulv av bord på deler av kaldtloft.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass, samt noen vinduer i pvc med 3- lags isolerglass. Utvendig boder har vindu av tre med kobla 1+1 glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Kompaktlaminert ytterdør med malt overflate og 3-lags isolerglass. Stue har terrassedør av tre med malte overflater og 2-lags isolerglass. Hovedsoverom har hev-/skyvedør i pvc med 3-lags isolerglass. Vindfang underetasje har ytterdør av tre med 3-lags isolerglass. Kjellergang og utvendig bod øst har trefyllingsdør som er utvendig panelt. Utvendig bod vest har trefyllingsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ytterdør i kjeller har løs pakning og har utvendig værslitasje. Ytterdør til utvendig bod mot vest har råteskade, som følge av manglende vannbrett over døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pakning på ytterdør i kjeller bør festes eller skiftes for å unngå trekk og varmetap. Døren bør også få nødvendig utvendig vedlikehold for å hindre ytterligere værslitasje.

Ytterdør til utvendig bod mot vest bør utbedres for råteskade, og det bør monteres vannbrett over døren for å hindre fremtidige fuktskader. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for redusert energieffektivitet, ytterligere fuktskader og forkortet levetid på dørene.



Viser ytterdøren til underetasje med værslitasje.



Viser dør til utvendig bod vest med råteskade.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda utført i tre langs hele langsiden av boligen som henger sammen takterrasse av støpt betong over utvendig bod i underetasje. Gulv av impregnerte terrassebord. Tettesjikt over takterrasse er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tettesjikt/membran bør kontrolleres nærmere og eventuelt skiftes ut for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til omfattende skader og økte utbedringskostnader.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Inngangsparti har trapp av støpt betong. Trapp av støpt betong mellom nivåene på begge sider av boligen. Trapp mot øst har overflater av naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapper mellom nivåene er noe preget av elde og har noe avskallinger og riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappene bør utbedres for å reparere avskallinger og riss/sprekker, for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for skader eller ulykker ved bruk. Manglende utbedring kan føre til økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid for konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv har laminatgulv og keramiske fliser.
Vegger har tapét, malte plater og malt strié.
Himlinger har malte plater og trepanel m/spalter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er av bjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av nivelleringslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Det ble i underetasje foretatt målinger i soverom 1 og 2, uten å avdekke avvik. I 1. etasje ble det foretatt målinger i stue og gang, uten å avdekke avvik.
Stedvis ble det registrert litt knirk i stue 1. etasje og stedvis i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Knirk kan være sjenerende. Tiltak anses som ikke nødvendig. Utbedringer bør gjøres i forbindelse med oppussing/utskiftning av overflater.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stue har murt peis med åpen innsats. I teknisk rom er det plassert en peisovn som er tilknyttet et varmluftskanalsystemer med avtrekksvifte som fordeler varmen i boligen. Ildstedene er tilknyttet elementpipe av lettklinker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekk i peissokkel og brannmur. Pipe er tildekket med malt strié i underetasjen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekk i peissokkel og brannmur bør utbedres.

Pipe bør ikke være tildekket med malt strié, da dette kan skjule skader og øker risikoen for brannspredning.



Viser sprekk i peissokkel.



Viser sprekk i brannmur.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv har vinylplank, laminatgulv og betonggulv.
Vegger har tapét, malt strié, sponplater og malt gips.
Himlinger har himlingsplater, malte plater og rupanel.
Hulltaking er foretatt i teknisk rom i innlektet grunnmur uten å avdekke unormale verdier av fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det ble i utvendig bod mot vest registrert frittstående vann på kjellergulv og fukt nederst på yttervegger/grunnmur i hjørne sørvest. Punktet henger sammen med og er omhandlet senere i rapporten under punktet Fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken i kjelleren, for eksempel ved å forbedre drenering og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp - og råteutvikling, samt forringelse av bygningsmaterialer og innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Viser fuktmåling innlektet grunnmur i teknisk rom uten å avdekke unormale verdier av fukt.



Viser frittstående vann på gulv i utvendig bod mot vest.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre med laminat lagt i trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp har noe knirk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen kan etterskrus eller limes for å redusere knirk.

Dersom tiltak ikke utføres, kan knirk vedvare og oppleves som sjenerende i bruk, men det har ingen vesentlig konsekvens for trappens funksjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

I 1. etasje er det laminerte innerdører med frostet glass. Bad har skyvedører i glass. Underetasje har finérdører og trefyllingsdør. Bod har kjøleromsdør.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Alder på bad er ikke kjent, trolig modernisert en gang på 2000-tallet.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har våtromsplater. Himling har malte himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser. Fall fra dør sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Fall på gulv utenfor dusj er mindre enn minstekravet på 1:100. Fall i dusj er mindre enn minstekravet på 1:50. Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende krav for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannansamling på gulvet.

Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.



Viser gulv som er flatt

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på gulv. Våtromsplater fungerer som et godkjent membran- og tettesjikt på vegger. Dusjkabinett ble ikke dratt frem for inspeksjon av gulvsluk.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning av laminerte plater med servantskap med skuffer, høyskap, underskap Montert heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med kontroll er foretatt fra tilstøtende soverom mot dusjområde, uten her å avdekke unormale forhold.

Tilstandsrapport



Viser utført fuktmåling uten å avdekke unormale verdier av fukt.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom antas å være fra byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, og våtrommet må kunne sies å ha oppnådd sin forventede levetid. Vær oppmerksom på at endret bruk kan fremskynde nedbrytingen av materialer som allerede viser tegn til fuktpåkjenning over tid. Basert på registrerte avvik og pågående skader bør våtrommet fornyes i sin helhet.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har våtromsbelegg og trepanel. Himling har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

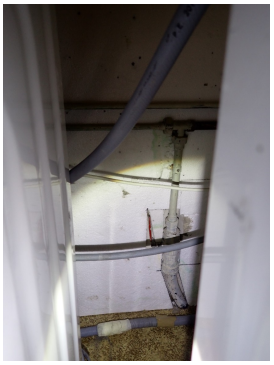
Yttervegg mot øst har trepanel og utildekket isopor (plastisolasjon). Plastisolasjon er et brannfarlig materiale som skal tildekkes enten med armert puss eller godkjente brannhemmende plater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Plastisolasjonen bør tildekkes med armert puss eller godkjente brannhemmende plater for å oppfylle gjeldende brannkrav.

Manglende tildekking medfører økt risiko for brannspredning og personskade ved brann.



Viser utildekket plastisolasjon bak vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har vinylbelegg med oppbrett. Fall fra dør sluk er målt til 14 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utbedres sprekker i gulvoverflaten og etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og dørterskel for å redusere risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende høydeforskjell og sprekker i gulvet kan føre til at vann renner ut av våtrommet og forårsaker fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Gulvbelegg har sprekker i skjøter da sveising har løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvbelegget bør utbedres eller skiftes for å sikre tett membran. Sprekker i skjøtene medfører økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på badet.





Viser gulvbelegg med sprekk/utetthet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Montert 2 stk utslagsvasker i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventil avtrekk til mekanisk avtrekk plassert på kaldtloft som går over tak.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Alder på bad er ikke kjent, trolig modernisert en gang på 2000-tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har keramiske fliser. Himling har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er innenfor våtsonen til badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen, for å unngå risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser. Fall fra dør sluk er målt til 8 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Fall på gulv utenfor dusj er mindre enn minstekravet på 1:100.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på gulvet utenfor dusj for å oppfylle minstekravet på 1:100, slik at vann ledes effektivt til sluk. Manglende fall kan føre til vannansamling og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ukjent gulvsluk og tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Gulvsluk er vanskelig tilgjengelig og ble ikke kontrollert på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og type gulvsluk. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og vanskelig tilgjengelig sluk er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til mekanisk avtrekksvifte plassert på kaldtloft som videre går over tak.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med kontroll er foretatt fra tilstøtende soverom mot dusjområde, uten her å avdekke unormale forhold.



Viser utført fuktmåling uten å avdekke unormale verdier av fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med høyskap, skufferekker, under- og overskap av laminerte plater. Slette fronter av laminat. Benkeplate av laminat. Nedfelt kjøkkenvask i kompositt. Plexiglass med motiv montert på vegg over benkeplate. Integrert kjøleskap, komfyr, mikro, induksjonstopp, og oppvaskmaskin.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Frittstående ventilator med utkast til over tak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser. Vegger har keramiske fliser. Himling har malte plater. Montert servantinnredning med skuffer og heldekkende servant og vegghengt klosett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør også etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygd sisterne, for å redusere risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovedsakelig kobberrør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plast. Avløp er luftet ut på kaldtloft med vakumventil.

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

Det er redusert avrenning i servantene på bad og toalettrom, noe som kan tyde på begynnende tilstopping eller redusert kapasitet i avløpsrørene. Avløp tilkoblet offentlig avløpsnett skal ventileres over tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres rensing eller kontroll av avløpsrørene for å utbedre redusert avrenning og forebygge tilstopping.

Avløpsanlegget bør ventileres over tak i henhold til gjeldende krav, da dagens løsning med vakuumventil på kaldtloft ikke anses som tilfredsstillende.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fullstendig tett avløp eller lekkasjer, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



Viser vakumventil plassert på kaldtloft

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler. Bad 1. etasje, toalettrom og vaskerom er tilknyttet mekanisk avtrekksvifte som er plassert på kaldtloft.

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

Soverommene i underetasje har ikke ventiler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres ventiler i soverommene i underetasjen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og muggdannelse, samt redusert bokomfort.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utvendig bod mot øst har montert tappepunkt.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder (smartbereder) 200 liter montert i teknisk rom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med jordfeilautomater og AMS-strømmåler, samt inntakssikringer av porselen plassert i vaskerom. Innmat skiftet i 2025.
Eltavle plassert i teknisk rom med jordfeilautomater.
Oppvarming med panelovner og varmekabler. Ordinær belysning inne og utvendig.

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.
   1979

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Gjelder ikke garasje, hvor det er utført arbeider uten godkjent autorisasjon/dokumentasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Tilstandsrapport

Det er ikke samsvarserklæringer fra forrige eier. Etter det har Hallingdal elektroservice v/Frode Sørensen utført el.arbeider og samsvarserklæringer skal foreligge.

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?
   Ja For ca. 3-4 år siden.

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

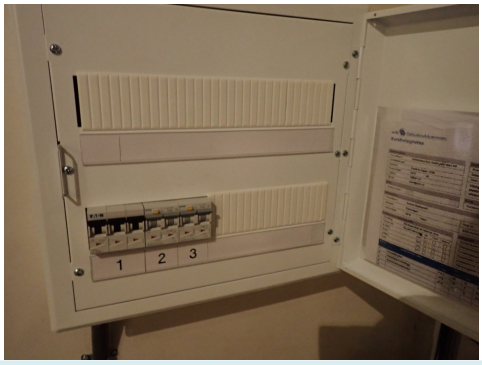
Inntak og sikringsskap

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

Beskrivelse

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj.

Vurdering av avvik:

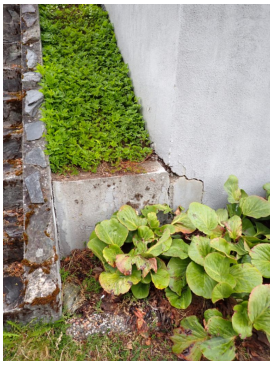
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Dreneringen er ikke tilstede eller har sviktet utenfor utvendig bod mot vest. Det er pågående fuktgjennomtrengning i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres ny drenering utenfor utvendig bod mot vest for å hindre videre fuktgjennomtrengning i området.
Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen, som kan føre til redusert levetid og behov for omfattende utbedringer.



Viser utsatt punkt av grunnmur hvor fukt trekker inn i utvendig bod.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker antatt satt på betongsåle.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging og svekkelse av konstruksjonen.



Viser riss/sprekk i grunnmur.



Viser sprekk i grunnmur i utvendig bod mot vest (årsak kan være frostsprengning).

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i lettere hellende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann- og avløpsledninger av plast fra byggeåret tilknyttet offentlig vann-/avløpsnett 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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Pulverapparat 6 kg (2020). Røykvarslere med batterispenning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og den ligger innenfor aktsomhetsområde for potensielt jord- og flomskredfare.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak på eiendommen vil kunne kreve utarbeidelse av skredrapport.

Innvendig trapp har kun montert håndløper på en side. Trapp er forholdsvis smal, av den grunn er håndløper på begge sider lite hensiktsmessig.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1981

Kommentar
Antatt byggeår (byggemeldt dette året).

Standard
Bygningen har en enkel standard.

Vedlikehold

Beskrivelse
Fundament/plate av støpt betongplate på grunnen. Yttervegger av bindingsverk som er kledd med tømmermannskledning. Innvendig kledd med osb-plater. Saltakkonstruksjon av plassbygde takstoler tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Montert takrenner og nedløp av sort pvc. Montert leddport i stål m/åpner, boddør av tre og vinduer med faste karmer med 1-lags glass.
Innlagt strøm med kontakter og fast belysning/armaturer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

208 m²/190 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 3 Gang, 2 Bad, Vaskerom, 5 Soverom, Bod, Teknisk rom, Utvendig bod 1, Utvendig bod 2, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Trapperom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 36 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 550 000

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	**2 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 800 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et normalfungerende marked. 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	Furubakken 4 ,3579 TORPO 155 m²	1989	5 sov	17-04-2024	3 200 000	**3 200 000**		3 200 000	**20 645**
2	Furuvegen 5 ,3579 TORPO 149 m²	1980	3 sov	29-08-2023	2 900 000	**2 900 000**		2 900 000	**19 463**
3	Skulebakken 6 ,3579 TORPO 179 m²	1991	4 sov	27-08-2024	3 000 000	**2 850 000**		2 850 000	**17 485**
4	Furubakken 11 ,3579 TORPO 212 m²	1991	4 sov	10-12-2023	3 600 000	**3 360 000**		3 360 000	**15 849**
5	Nyhusmovegen 4 ,3579 TORPO 157 m²	1983	4 sov	09-02-2025	2 900 000	**2 750 000**		2 750 000	**15 278**
6	Bakkevegen 5 ,3579 TORPO 209 m²	1949	4 sov	14-09-2025	3 290 000	**3 000 000**		3 000 000	**10 949**
7	Skulevegen 1 ,3579 TORPO 184 m²	1953	4 sov	29-01-2025	1 850 000	**1 500 000**		1 500 000	**7 732**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, forsikring og vedlikeholdsutgifter stipulert.	Kr.		40 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**40 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 110 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 750 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	320 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**280 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 030 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 550 000**

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

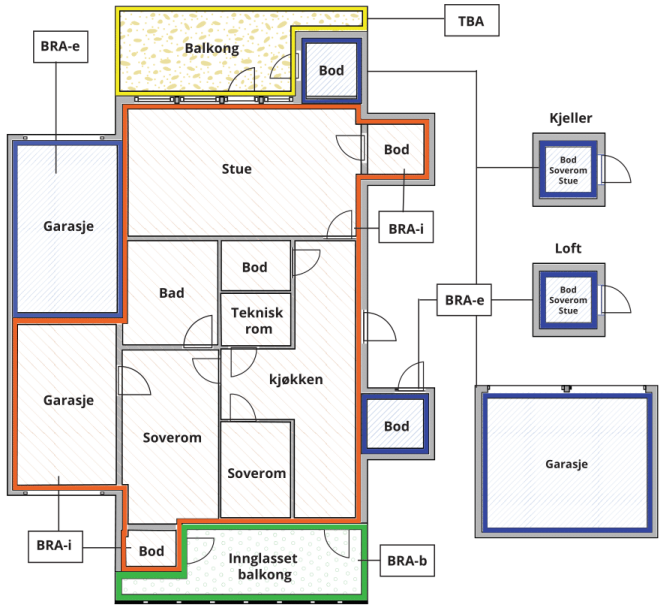
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	87	18		105	
1. Etasje	103			103	62
SUM	**190**	**18**			**62**
SUM BRA	**208**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang, gang 2, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, bod, teknisk rom	Utvendig bod 1, utvendig bod 2	
1. Etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Underetasje er hovedsakelig innredet som oppholdsrom/rom for varig opphold. Dette stemmer ikke med godkjente søknadstegninger. Utvendig bod under veranda er heller ikke med på søknadstegningene. Omdisponering er en søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt. For at rommene skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse på boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring, utført både som egeninnsats og fagkyndige.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Underetasjen er ikke omsøkt med rom for varig opphold, dvs soverom og bad.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Søknadstegning viser garasjen er inndelt i 3 rom og dør er i front. Fasadeendring kan være søknadspliktig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Glenn Rotebakkdokken	Takstingeniør
	Tomasz Bednarski	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3328 ÅL	7	98		0	1003.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Furuvegen 6

Hjemmelshaver

Bednarska Anna Maria, Bednarski Tomasz

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert boligfelt sentralt på Torpo i Ål kommune. På Torpo er det skole, barnehage og nærbutikk. Avstand til Ål er 12 km og til Gol 14 km. Det er god adkomst med plass til parkering på egen tomt. Eiendommen har sol og utsikt.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig ledningsnett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig ledningsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligformål (Reguleringsplanen for Vesledal Bustadfelt, 09.02.1976).

Om tomten

Tomten er for det meste opparbeidet med plen og beplantning. Adkomst og parkering er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.03.2026		Gjennomgått	10	Ja
Kommunale eiendomsopplysninger	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	10.05.2026	Noen endringer under konstruksjoner etter utførte utbedringer er gjort, samt ny befaring av snøfri eiendom.
3	11.05.2026	Mindre endringer under konstruksjoner.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Hallingdal & Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport over boligeiendommen Gnr. 7 Bnr. 98 i Ål kommune. Rekvirent er Anna Maria Bednarska og Tomasz Bednarski. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, samtale med rekvirent, samt gjennomgang av innhentede dokumenter.
Formålet med tilstandsrapporten er oppgitt til å være salg i det frie marked.
Det er kun boligen som er tilstandsvurdert, ikke tilleggsbygninger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
7	98				

Adresse: Furuvegen 6
Torpo
Postnr.: 3579

Byggeår: 1979

Når kjøpte du boligen: 2020

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

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

KLP

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Bednarski	Fornavn	Tomasz
Ny adresse	Sundrevegen 176	E-post	tom.bednarsk@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	3570 Sted Ål	Mobil	41262814

SELGER 2

Etternavn	Bednarska	Fornavn	Anna Maria
Ny adresse	Sundrevegen 176	E-post	annabednarskaa@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	3570 Sted Ål	Mobil	46551499

BAD/VASKEROM:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

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

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvis ja, beskriv: takstraport

VANN/AVLØP/RØR:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: peisens foring - mursteinene er sprukket ett sted, men det ble ikke rapportert som en mangel under s

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: skjøtene på gipsplatene har små sprekker

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Kjølerommet under terrassen har et skadet betonghjørne som det noen ganger kommer vann inn gje

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Elektro 12:24 vet ikke
Elektroservice Hallingdal 2020-2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, når? 2025

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

☐ Nei ☑ Ja

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

2021 Føie
2025 Elfag

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv:

sirkulasjon vannpumpe i en gammel varmeenhet, jording/sikring på varmtvannsberederen

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Elektroservice Hallingdal

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Etter å ha byttet sikringsboks, ble alt sjekket

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: I et kaldt rom ved siden av bygningen dukker det opp litt vann etter vinteren, men det berører ikke ve

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Jeg isolerte veggen i vaskerommet med isopor

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

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

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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

Kjøkkenet ble renovert av de forrige eierne, inngangspartiet og gangen, soverommet, badet og toalettet i 1. etasje, i 2025-2026 frisket jeg opp det meste ved å male vegger og tak.
el arbeid elektro12:24 , elfag

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

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

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

les punktet ovenfor

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: boliglån

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: skader på mursteinene nær peisovn og på veggen, skader på veggen i kaldrommet ute

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Garasje - Siden kjøpet har vi byttet ut og utvidet garasjeporten med en ny, og de elektriske kablene ble byttet ut av en kvalifisert person, men jeg har ingen dokumenter for dette. Terrasse - vi byttet ut og malte balustraden (den gamle var råtten), og sommeren 2025 ble huset vasket og malt to ganger.
Fiber - et nytt Altibox-system ble installert for egen regning.
Innvendig 1. etasje - i 2025/2026 frisket vi opp hele gulvet, byttet ut badekaret med en ny kran, og byttet ut servantskapet i toalettet med en ny kran.
Innvendig kjeller - vaskerom - jeg byttet ut vinduet med et nytt, isolerte veggen, bygde innebygd vaskemaskin og tørketrommel, byttet ut baderomsmøbler, dusjkabinett, kraner, blandebatterier og toalett.
I 2025 ble det svært gamle varmesystemet og varmtvannsberederen fjernet. En ny Smart-TV ble installert, sammen med et varmesystem med vedovn og blåsepumpe.
Soverommet ble frisket opp og malt.
Hele sikringsskapet ble byttet ut med et nytt.

Sted / dato

TORPO 27.03.2026

Sign. selger 1

Tomasz Bednarski

Sign. selger 2

Ana Maria Bednarska

Egenerklæring

Furuvegen 6, 3579 TORPO

17 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Furuvegen 6	Furuvegen 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

05.2020

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Bednarski, Tomasz

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

De forrige eierne limte flisene og byttet ut møbler og inventar, det var ingen innblanding eller utskifting av gamle gulv og vegger. Vi vet ikke hvilket selskap som gjorde det

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Xxx

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

De forrige eierne limte flisene og byttet ut møbler og inventar, det var ingen innblanding eller utskifting av gamle gulv og vegger. Vi vet ikke hvilket selskap som gjorde det

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

De tidligere eierne byttet ut noen av vinduene i første etasje.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Xxx

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

De tidligere eierne byttet ut noen av vinduene i første etasje

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I et kaldt uterom ved siden av huset (under terrassen, separat ubebodd rom) er det en sprekk i den ene veggen. Vann trenger inn om våren, men når ikke huset fordi det er i enden av rommet. Dette er inkludert i rapporten.

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**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

bytte av sikringsskap, koble VVB sammen med den nye boksen

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroservis Hallingdal

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

bytte av 2 elektriske ledninger og 2 kontakter garasjen ,

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Den gamle varmeenheten med viften ble fjernet, en ny vifte ble koblet til for å blåse luft inn i kanalene

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Blikkhuset Hallingdal AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det utvendige kalde og ubeboelige rommet ved siden av bygningen har en synlig hjørnesprekk

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det er en synlig sprekk i hjørnet av peishyllen, sannsynligvis forårsaket av menneskelig skade, den påvirker ikke bruken og er inkludert i rapporten. Veggen nær peisen er sprukket - fasadesteinen - sannsynligvis forårsaket av oppussing av et annet rom.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 24128539

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tomasz Bednarski	**2026-05-17**

Identification

Tomasz Bednarski

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Tomasz Bednarski	17/05-2026 16:13:32	BankID OIDC High

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 Furuvegen 6, 3579 TORPO har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 7, Bruksnummer 98 i 3328 ÅL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	17.05.2026 kl. 12.59
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	17.05.2026 kl. 12.55

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2462144-1/200 14.05.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 200 000
Omsetningstype: Fritt salg
BEDNARSKA ANNA MARIA
FØDT: 21.04.1983 IDEELL: 1/2
BEDNARSKI TOMASZ
FØDT: 05.06.1983 IDEELL: 1/2

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:

2022/460320-1/200 29.04.2022 14:53 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 600 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES
ORG.NR: 937 889 631
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1977/4610-1/22 29.09.1977 **FRADELINGSDOKUMENT**

DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA
KOMMUNE-NR 619 GNR 7 BNR 1
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

1978/4586-1/22 22.08.1978 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**

Parsell fra gnr. 7 bnr. 100.

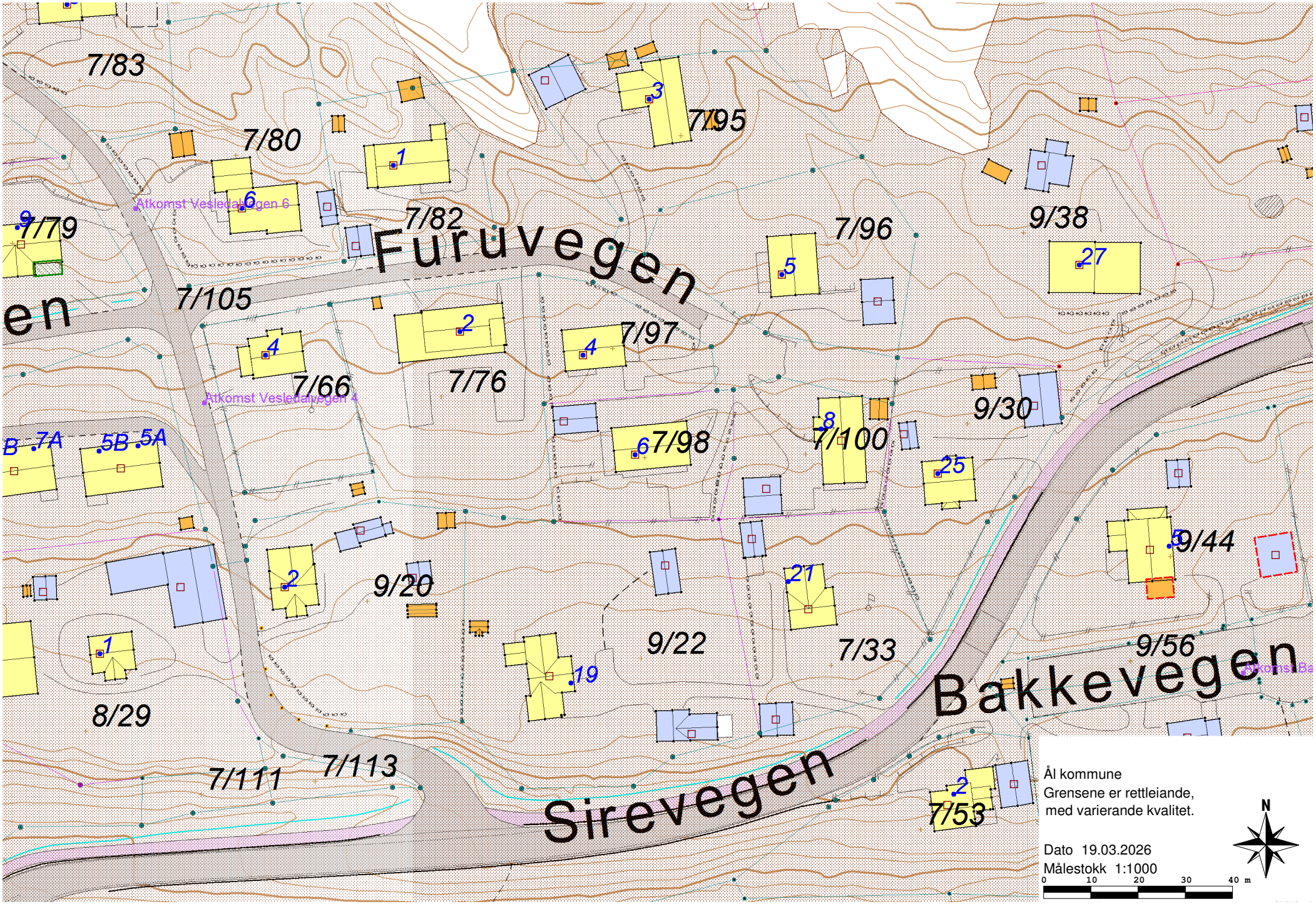
2020/1346440-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0619 GNR: 7 BNR: 98

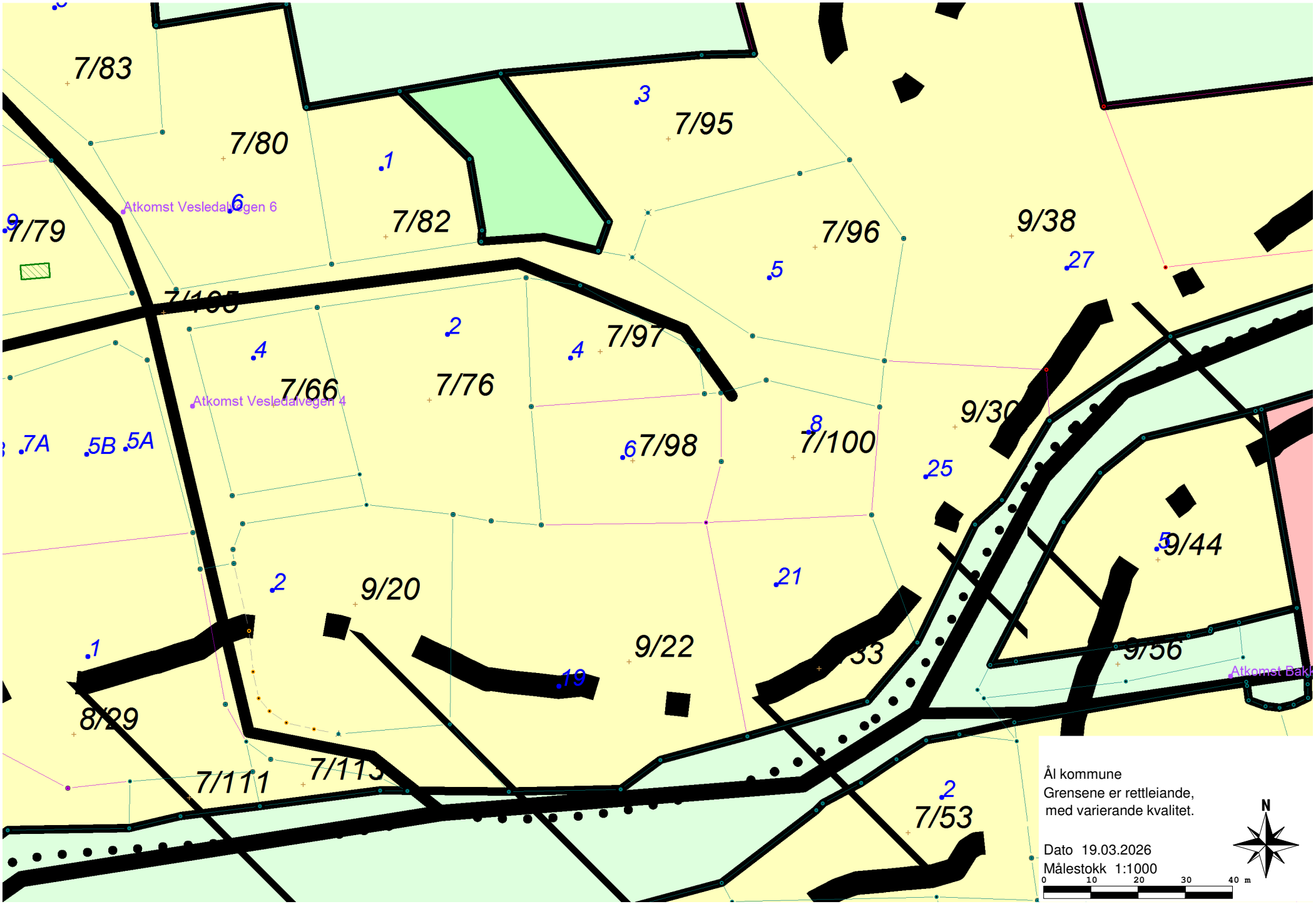
2024/311304-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3043 GNR: 7 BNR: 98

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.


7/83
7/80
7/82
7/95
7/96
9/38
7/79
7/105
7/97
7/66
7/76
7/98
7/100
9/30
9/44
9/20
9/22
7/33
9/56
8/29
7/111
7/113
7/53
Furuvegen
Sirevegen
Bakkevegen
Atkomst Vesledalsvegen 6
Atkomst Vesledalsvegen 4
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 19.03.2026
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N


7/83
7/80
7/79
7/82
7/95
7/96
9/38
7/105
7/97
7/66
7/76
7/98
7/100
9/30
9/44
9/20
9/22
7/33
9/56
8/29
7/111
7/113
7/53
Atkomst Vesledalsvegen 6
Atkomst Vesledalsvegen 4
Atkomst Bak
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 19.03.2026
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N


7/83
7/80
7/79
7/82
7/95
7/96
9/38
7/97
7/66
7/76
7/98
7/100
9/30
9/44
9/20
9/22
9/56
8/29
7/111
7/53
Atkomst Vesledalsvegen 6
Atkomst Vesledalvegen 4
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 19.03.2026
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N

VESLEDAL 7/1

TORPE 8/13

STOREDALSTORDET

VESLEDAL

TORPE SKOG

LEIKE PLASS

udyrket

skog

BYGGELINJE

BYGGELINJE

BYGGELINJE

BYGGELINJE

BYGGELINJE

BYGGELINJE

BYGGELINJE

BYGGELINJE

R=60

R=300

R=50

R=400

20 K.V.

ALDERSBUSTADER

SKÖLE

Eikre 9/20

Skogheim 9/30

9/38

Vesleberg I-II

7/32-37-52

7/54 Alvestad

Sagbruk

dyrket

udyrket

18500

18600

18700

296800

296750

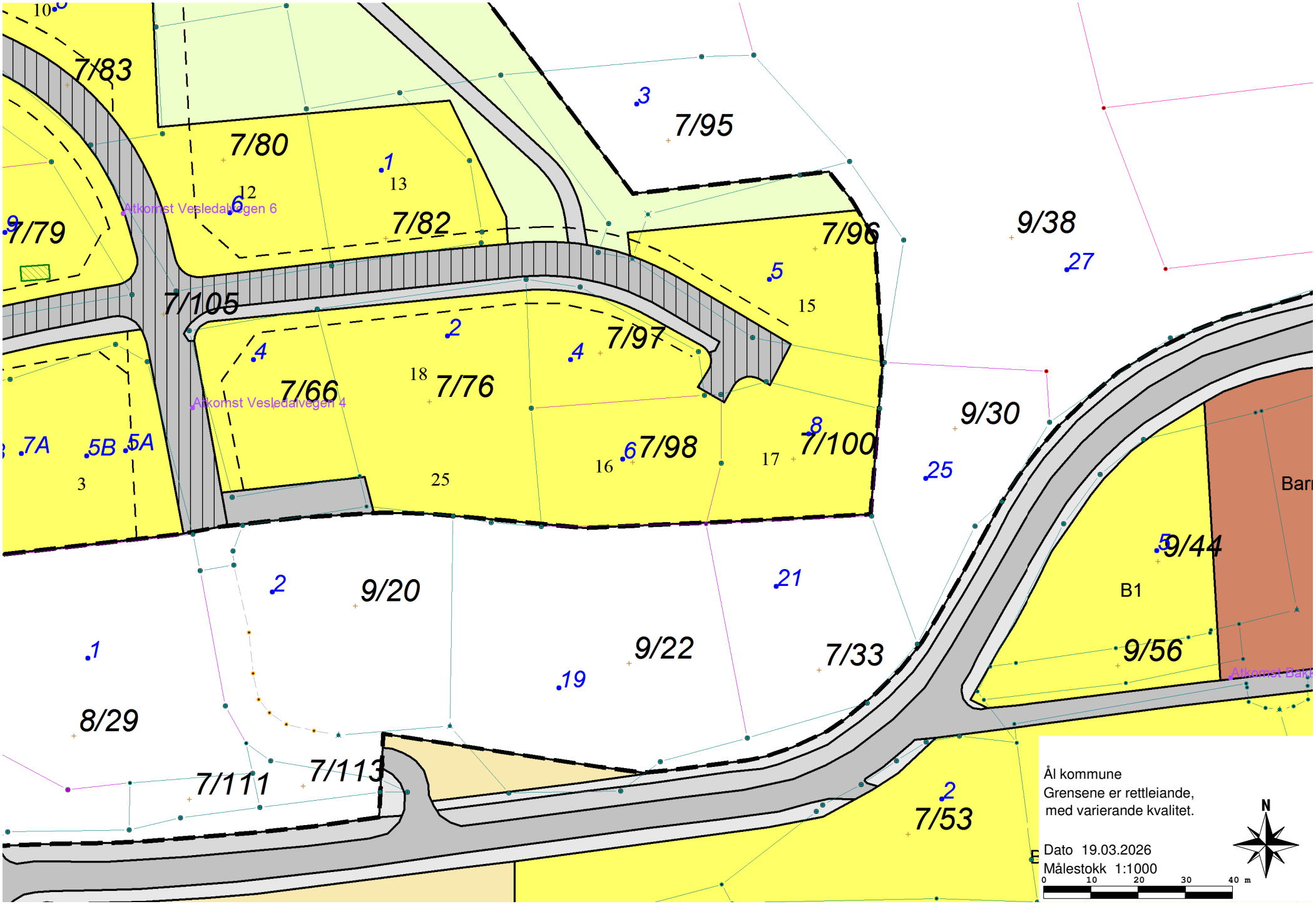
Al Bygningsråd 14/76 9/2-76

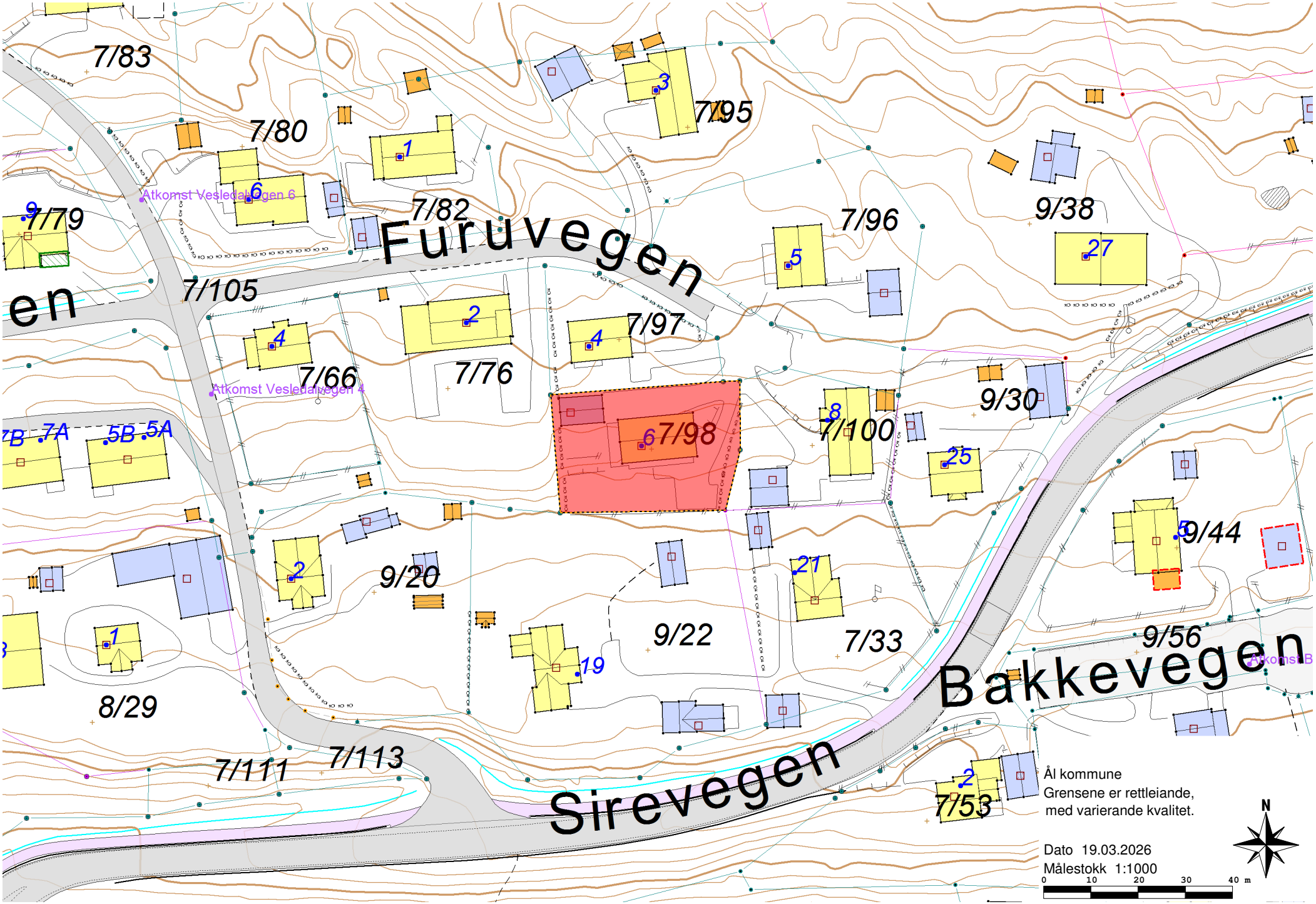
ID: 1976001

Vesledal bustadfelt

Mål. 1:1000 | R 3-44 | 10/8 -73 as KORR: 7/1 -75

Ål kommuneingeniørkontor


7/83
7/80
7/95
7/79
7/82
7/96
9/38
7/105
7/97
7/66
7/76
7/98
7/100
9/30
9/44
9/20
9/22
7/33
9/56
8/29
7/111
7/113
7/53
Atkomst Vesledalvegen 6
Atkomst Vesledalvegen 4
B1
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 19.03.2026
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N


7/83
7/80
7/79
7/105
7/82
7/95
7/96
9/38
7/97
7/66
7/76
7/98
7/100
9/30
9/44
9/20
9/22
7/33
9/56
8/29
7/111
7/113
7/53
Furuvegen
Bakkevegen
Sirevegen
Atkomst Vesledalsvegen 6
Atkomst Vesledalsvegen 4
Atkomst B
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 19.03.2026
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N

Informasjon fra kommunen

Selger av Furuvegen 6, 3579 TORPO 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.

BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

SAK NR. 25 -1978
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN I ÅL
I HENHOLD TIL FULLMAKT.
ÅL, 12/3 -1978
Bygningssjefen i Ål

Til bygningsrådet i: Ål Kommune

Arbeidssted		Matr. nr.(Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)
Vesledalsfeltet Torpo		Stuinno gnr. 7 b.nr. 98
Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.)	**Adresse**	**Tlf.**
Martha og Ola Sletto	3579 Torpo	
Byggherre (navn)	**Adresse**	**Tlf.**
Ola Sletto	3579 Torpo	
Anmelder (navn)	**Adresse**	**Tlf.**

1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon
Annet

2. Bygningens art (L §§ 70 - 86)

☒ Boligbygg ☐ Kontor-/forr. bygg ☐ Industrilokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
Annet

3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)
☒ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☒ Konstruksjonstegninger

4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)

Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygningslov ☐ Byggeforskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)

Til eiendomsgrense: m	Til veimidte: m	Til annen bygning på samme eiendom: m
☒ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet	Går det høyspent kraftlinje over eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei

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

	Eldre bygg	Nybygg	I alt
Bebygd grunnflate:	m²	m²	107 m²
Brutto gulvflate:	m²	m²	107 m²

Antall etasjer	Antall leiligheter	Tomteareal m²	Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt): kr
			217 000

7. Innretning (F. kap. 31, 56)

På tegningen er anført: ☒ Romareal ☒ Etasjehøyde ☒ Romvolum ☒ Lysflate ☒ Bodareal

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepts. krav | ☐ Vedlagt godkjennelse | Fra

Nr. 2121 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

BYGGETOMTA

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

Ligger tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei

Er tomta oppmålt? ☒ Ja ☐ Nei

For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)

9. Atkomst (L. § 66)

a. ☐ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg)

Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

b. ☒ Tomta har atkomst til kommunal veg

c. ☐ Tomta har atkomst til privat veg

Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☐ Ja ☒ Nei

10. Vann (L. § 65)

Vannforsyning fra: ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☐ Egen /felles brønn ☐ Sisterne ☐ Annet

Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjennelse? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kopi vedlagt

11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)

Kloakk tilknyttes: ☒ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg ☒ Vannklosett skal installeres

Annen ordning ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag

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

Grunnens beskaffenhet: ☒ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire ☐ Annet ☐ Rapport er vedlagt

Drenering ved: Antall rader ☒ Rør Rørdiameter ☒ Kultgrøft ☐ Selvdrenering

Drensvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☒ Terreng

Overvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☒ Terreng

BYGGEBESKRIVELSE

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

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Kult med støpte golv

Dokumentasjon Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

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

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

25cm Leca

Dokumentasjon Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

15. Yttervegger

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

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

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

Selvberende takstoler
Leca vegg i sokkeletasje 20 cm Leca

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

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

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

2 x 3" bindverk 9 cm tunge mineralullmatter bektet med plater

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

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

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

2 x 8" bjelkelag 20 cm isolasjon

☐ ☐

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

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

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims

Selvberende takstoler. I stue 2 x 8" sperr og lammellbjelker
Isolasjon 20 cm mineralull Takvinkel 18°

Tekning
☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur-skifer ☐ Metall-plater | Annet

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Takets, loftets ventilasjon m.v.

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

21. Oppbygg over tak

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring
(F. kap. 44:2.)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v.

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

23. Trapper
(F. kap. 46.)

Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v.

Kjellertrapp i tre

Dokumentasjon | Henv.

☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

24. Sanitæranlegg
(Meldes særskilt)
L. § 75)

Klossetter, bad, sluk etc,
1 stk klosett 1 stk bad
Vaskerom i sokkeletasje

25. Ventilasjon
(L. § 106, F. kap. 47)

Beskrivelse

☒ Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger
☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)

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

Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.

27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder
(Meldes særskilt til brannsjefen)
L.§ 106, F. kap. 49)

☒ Ovns-fyring ☒ Elektrisk oppvarming | Type ☐ Peis

☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Ildsted med flytende brensel ☐ Tank for flytende brensel

☒ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

28. Brannvern
(F. kap. 55)

Annet

Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☒ Trebygning

For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse brannventilasjon, brannisolasjon m.v.

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

☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg

30. Tilleggsopplysninger

31. Underskrifter

Tonjø den 7/3 - 78

Ola Sletto
Byggherrens underskrift

Ola Sletto
Anmelders underskrift

BYGGJETILLATELSE

Bygningslova av 18. juni 1965 § 93

Trykt på sjølvkopierande papir.

Arbeidsstad (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Vesledal bustadfelt, "Steinmo"			7/98	
Kva slags arbeid	**Kva slags bygning**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Bustadhus	7.3.78	17.3.78	25/78
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Martha og Ola Sletto		3579 TORPO		-
Meldar		**Adresse**		**Tlf.**
Martha og Ola Sletto		3579 TORPO		-
Ansvarshavande		**Adresse**		**Tlf.**
Olav Sletto		3579 TORPO		822

Merknader:

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

Bygget blir tillatt oppført i samsvar med byggemelding, teikningar og gjeldande byggeforskrifter og vedtekter for Vesledal bustadfelt.

SAK NR. 25 -19 78
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN I ÅL
I HENHOLD TIL FULLMAKT.
ÅL. 17/3 -19 78
Bygningssjefen i Ål

Stad og dato		Stempel	
Ål, 17. mars 1978	25/78		Agnar Tenold Underskrift bygn.sjef

Til

☒ Byggherre ☐ Meldar ☐ Ansvarshavande ☐ Kontoret for byggjeløyve ☐

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
"Steinmo", Vesledal bustadfelt			7/98	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bustadhus	7.3.78	17. mars 1978	B.sak 25/7
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Martha og Ola Sletto		3579 TORPO		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Martha og Ola Sletto		3579 TORPO		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Olav Sletto		3579 TORPO		83 222

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Det må leggjast 30 cm brei eldfast plate rundt peisen.

Verandadør frå stugu må soikrast att inntil det er laga veranda eller trapp utafor.

Taket i garasjen må kleast med tennvernande kledning A 10.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel	
Ål, 3. oktober 1979	L.nr. A26/79	BYGNINGSSJEFEN I ÅL	Narve Thorset - bygn.ing.
			Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

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

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

Til bygningsrådet i: ÅL KOMMUNE
3570 ÅL

Ål Bygningsråd
30.6.81
Sak 132/81

Arbeidsstad: VESLEDAL BUSTADFELT 3579 TORPO
Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr: "STEINMO" g.nr. 7 br.nr. 98

Byggherre: OLA SLETTO | Adresse: 3579 TORPO | Tlf.:

Ansvarshavande: OLAV SLETTO | Adresse: 3579 TORPO | Tlf.: 83222

Bygget
Bruttoareal: 40 m² | Art: ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Båthus ☐ Bu | Anna:

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

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

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

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

Byggje-spesifikasjon
Fundamentering: ☒ Frostfri mur ☐ Frostfrie pilarar ☐ Laus på bakken
Utførsle: ☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte seksjonar/element | Fabrikk, type:
Materiale: ☒ Tre ☐ Sement-blokker ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Alu-minium | Anna:
Fasadebehandling: ☐ Liggjande kledning ☒ Ståande kledning ☐ Puss ☐ Synlege fuger ☐ Alu-minium | Anna:
Isolasjon: ☒ Ingen isolasjon ☐ Mineralull ☐ Blokker | Anna:
Innvendig kledning: ☐ Ingen kledning ☒ Spon-/gipsplater ☐ Panel | Anna:
Taktekking: ☐ 2 lag papp ☒ Takstein ☐ Skifer ☐ Alu-minium | Anna:
Dokumentasjon: ☒ Gjeven på teikningane ☐ Gjeven i eige vedlegg | Evt. tilv.:

Andre opplysningar

Under-skrifter
Torpo den 12/6-81
Ola Sletto — Byggherre-underskrift
Ola Sletto — Meldar-underskrift

Møllatt 15/6-81

ÅL KOMMUNE TEKNISK ETAT

Nr 2122L Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Utskrift av møtebok

for ÅL BYGNINGSRÅD

i møte den 30. JUNI 1981

Av 5 medlemer var 3 til stades (møtande varamenn medrekna).

SAK 132/81: BYGGEMELDING PÅ GARASJE

STAD: "STEINMØ" 7/98 I VESLEDAL BUSTADFELT

SØKJAR: OLA SLETTO, 3579 TORPO

Garasje er søkt plassert 1,0 m frå nabogrense og ca. 1,0 m frå bustadhuset.
Den skal kledast med tennvernande plater innvendig.
To naboar er varsla.

RAMRØYSTES VEDTAK:

Søknaden vert godkjent.

Rett utskrift: Ål, 13. juli 1981

G. Sollien
ktr.ass.

Sakshandsamar:

Gunnar Lagmanndokk
bygn.ing.

Utskrift går til:

Ola Sletto, 3579 TORPO

Nr. 2573 L Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 7-79

Ål kommune

Anna Maria Bednarska		Ål kommune - Torget 1, 3570 Ål			
		postmottak@aal.kommune.no			
Dykkar ref.		Vår ref.	202/2031	Dato	24.03.26

Eigedomsopplysningar

Adresse	Furuvegen 6, 3579 Torpo
Matrikkel	Gnr 7, Bnr 98
Heimelshavar	Anna Maria Bednarska, Tomasz Bednarska
Formål	Bustad
Eigedommen ligg til	Kommunal veg

Bygnings informasjon

Type bygning	Byggeløyve	Mellombels bruksløyve	Ferdigattest
Bustad	X	X	-
Garasje	X	-	-

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

Tilkopling vatn og avløp

Vatn	Offentleg	X	Privat	
Avløp	Offentleg	X	Privat	
Vassmålar	Ja		Nei	X
Kommentar frå VA avdeling	Tilkopla kommunalt vass- og avløpsnett via privat stikkledning.			

Kommunale avgifter og gebyr

Type	Årlig avgift
Eigedomsskatt (ikkje mva pliktig)	1946
Fast gebyr vatn	1757
Forbruksgebyr vatn	5361
Renovasjon	5295
Fast gebyr kloakk	2955
Forbruksgebyr kloakk	5412

Branntilsyn	174
Feiing	95
Sum avgifter eks. mva	**22 995**

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

Restanse

Ja		Nei	X	Kr.		Forfall	

Gjeldane planer

Kommuneplan	Dato: 16.10.25	ID: 2020002	Arealdelen av kommuneplan for Ål 2023-2035				
Eigedommen ligg i område regulert til			Viser ikkje i plan				
Reguleringsplan	Dato: 09.02.76	ID:1976001	Vesledal bustadfelt				
Eigedommen ligg i område regulert til			Bustad				
Planarbeid i området iflg. Plan avd.			Ja		Nei		
Kommentar frå Plan avd.		På Torpo blir det jobba med å betre tilhøva for mjuke trafikantar mellom Torpo skule og Sirevegen.					

Generell informasjon som vedkjem eigedommen

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

Kommentar: Eigedommen ligg innanfor aktsomheitssona for jord og flaumskred.

Vedlegg

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

Bygnings informasjon

Byggesøknad
- Bustadhus
- Garasje

Tegninger
- Bustadhus
- Garasje

Igangsettingsløyve
- Bustadhus
- Garasje

Mellombels bruksløyve
- Bustadhus

Eigedom- og kart informasjon

Kommunale avgifter
Matrikkelbrev
WebMatrikkel
Situasjonskart
Flytoto år 2020
Aktsomheitskart (jord og flaumskred)
Reg plan kartutsnitt
Reg plan arealplankart
Reg plan føresegner
Kom plan kartutsnitt
Kom plan arealplankart
Kom plan føresegner

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

Gnr.	7	Bnr.	98	Fnr.		Snr.	

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3328 Ål Kommune - 7/98/0/0

Eierrepresentant: Bednarski Tomasz

Regningsmottaker: Bednarski Tomasz



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	STEINMO	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3328 Ål	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	7	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	98	Oppgitt areal	983 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1003,5 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Furuvegen 6	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Torpo
	3579 TORPO	Grunnkrets	Torpo-Torpomoen	Valgkrets	Torpo

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
159993663	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		219

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BEDNARSKA ANNA MARIA	Sundrevegen 176	3570 ÅL	1/2	Hjemmelshaver
BEDNARSKI TOMASZ	Sundrevegen 176	3570 ÅL	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
673	Renovasjon dunk	1,00 Abon	kr 5 295,00	01.07.2026	1/1	0	kr 3 309,00
686	Feiing bustad	1,00 stk.	kr 570,00	01.07.2026	1/6	0	kr 48,00
795	Branntilsyn bustad	1,00 -	kr 1 392,00	01.07.2026	1/8	0	kr 87,00
421	Eigedomsskatt bustad	973 000,00 prom	kr 2,00	01.07.2026	1/1	0	kr 973,00
468	Fast gebyr vatn	1,00 Abon	kr 1 757,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 010,00
568	Forbruksgebyr vatn	1,00 Abon	kr 5 361,00	01.07.2026	1/1	0	kr 3 083,00
477	Fast gebyr kloakk	1,00 Abon	kr 2 955,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 699,00
577	Forbruksgebyr kloakk	1,00 Abon	kr 5 412,00	01.07.2026	1/1	0	kr 3 112,00
							kr 13 321,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2026

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
19.02.2026	421	Eigedomsskatt bustad	kr 973 000,00	prom	kr 2,00	1/1	0	kr 973,00
	468	Fast gebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 1 757,00	1/1	0	kr 1 010,00
	477	Fast gebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 2 955,00	1/1	0	kr 1 699,00
	568	Forbruksgebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 5 361,00	1/1	0	kr 3 083,00
	577	Forbruksgebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 5 412,00	1/1	0	kr 3 112,00
	673	Renovasjon dunk	kr 1,00	Abon	kr 5 295,00	1/1	0	kr 3 309,00
	686	Feiing bustad	kr 1,00	stk.	kr 570,00	1/6	0	kr 48,00
	795	Branntilsyn bustad	kr 1,00	-	kr 1 392,00	1/8	0	kr 87,00
								kr 13 321,00

2025

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
26.08.2025	421	Eigedomsskatt bustad	kr 973 000,00	prom	kr 2,00	1/1	0	kr 973,00
	468	Fast gebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 1 670,00	1/1	0	kr 960,00
	477	Fast gebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 2 960,00	1/1	0	kr 1 702,00
	568	Forbruksgebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 4 986,00	1/1	0	kr 2 867,00
	577	Forbruksgebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 5 259,00	1/1	0	kr 3 024,00
	673	Renovasjon dunk	kr 1,00	Abon	kr 4 910,00	1/1	0	kr 3 069,00
	686	Feiing bustad	kr 1,00	stk.	kr 582,00	1/6	0	kr 49,00
	795	Branntilsyn bustad	kr 1,00	-	kr 1 421,00	1/8	0	kr 89,00
26.02.2025	421	Eigedomsskatt bustad	kr 973 000,00	prom	kr 2,00	1/1	0	kr 973,00
	668	Fast gebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 1 670,00	1/1	0	kr 1 044,00
	673	Renovasjon dunk	kr 1,00	Abon	kr 4 910,00	1/1	0	kr 3 069,00
	677	Fast gebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 2 960,00	1/1	0	kr 1 850,00
	686	Feiing bustad	kr 1,00	stk.	kr 582,00	1/6	0	kr 49,00
	768	Forbruksgebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 4 986,00	1/1	0	kr 3 116,00
	777	Forbruksgebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 5 259,00	1/1	0	kr 3 287,00
	795	Branntilsyn bustad	kr 1,00	-	kr 1 421,00	1/8	0	kr 89,00
								kr 26 210,00

2024

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
25.09.2024	686	Feiing bustad	kr 1,00	stk.	kr 560,00	1/6	0	kr 86,00
	795	Branntilsyn bustad	kr 1,00	-	kr 1 367,00	1/8	0	kr 157,00
28.08.2024	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 973 000,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 973,00
	668	Fast gebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 1 478,00	1/1	0	kr 924,00
	673	Renovasjon dunk	kr 1,00	Abon	kr 4 690,00	1/1	0	kr 2 931,00
	677	Fast gebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 2 386,00	1/1	0	kr 1 491,00
	768	Forbruksgebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 3 315,00	1/1	0	kr 2 072,00
	777	Forbruksgebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 3 792,00	1/1	0	kr 2 370,00
28.02.2024	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 973 000,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 973,00
	668	Fast gebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 1 478,00	1/1	0	kr 924,00
	673	Renovasjon dunk	kr 1,00	Abon	kr 4 690,00	1/1	0	kr 2 931,00
	677	Fast gebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 2 386,00	1/1	0	kr 1 491,00
	768	Forbruksgebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 3 315,00	1/1	0	kr 2 072,00
	777	Forbruksgebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 3 792,00	1/1	0	kr 2 370,00
								kr 21 765,00

2023

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
29.08.2023	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 973 000,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 973,00
	668	Fast gebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 1 167,00	1/1	0	kr 729,00
	673	Renovasjon dunk	kr 1,00	Abon	kr 3 750,00	1/1	0	kr 2 344,00
	677	Fast gebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 1 980,00	1/1	0	kr 1 238,00
	768	Forbruksgebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 2 724,00	1/1	0	kr 1 703,00
	777	Forbruksgebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 3 030,00	1/1	0	kr 1 894,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

27.02.2023	424	Eigedomsskatt hus og hytter	kr 973 000,00	Prom	kr 2,00	1/1	0	kr 973,00
	668	Fast gebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 1 167,00	1/1	0	kr 729,00
	673	Renovasjon dunk	kr 1,00	Abon	kr 3 750,00	1/1	0	kr 2 344,00
	677	Fast gebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 1 980,00	1/1	0	kr 1 238,00
	768	Forbruksgebyr vatn	kr 1,00	Abon	kr 2 724,00	1/1	0	kr 1 703,00
	777	Forbruksgebyr kloakk	kr 1,00	Abon	kr 3 030,00	1/1	0	kr 1 894,00
								kr 17 762,00

ÅL KOMMUNE

Føresegner og retningsliner

Arealdelen av kommuneplanen 2023 – 2035

Vedteke 16.10.2025 i sak 83/2025



Foto: Even Medhus

Innhald

Føresegner og retningsliner til arealdelen av kommuneplanen 4
§ 1. Generelle føresegner 5
§ 1.1 Rettsverknad av arealdelen av kommuneplanen (pbl § 11-6) 5
§ 1.1.1 Forhold mellom kommuneplan og eldre regulerings- og bebyggelsesplanar (pbl § 1-5) 5
§ 1.2 Plankrav (pbl § 11-9) 5
§ 1.3 Unntak frå plankrav (pbl § 11-10) 5
§ 1.4 Føresetnader for utbygging (pbl § 11-9, nr 6 og 7) 6
§ 1.5 Innhald i utbyggingsavtalar (pbl §§ 11-9, nr. 2, 17-2 og 17-3) 6
§ 1.6 Byggjeforbod langs vassdrag (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 6 og 11-11, nr. 2) 6
§ 1.7 Rekkefølgjeføresegn 7
§ 2. Føresegner til arealføremål 7
§ 2.1 Generelle føresegner 7
§ 2.1.1 Tilgjenge og universell utforming (pbl § 11-9, nr. 5) 7
§ 2.1.2 Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6) 7
§ 2.1.3 Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9, nr. 3) 7
§ 2.1.4 Skilt og reklame (pbl § 11-9, nr. 5) 9
§ 2.1.5 Natur, landskap og blå-grønstruktur (pbl § 11-9, nr. 6) 9
§ 2.1.6 Vassdrag 9
§ 2.1.7 Miljøkvalitet (pbl § 11-9. nr. 6) 9
§2.1.8 Kulturminne og kulturmiljø (pbl § 11-9, nr. 7) 9
§ 2.2 Bygningar og anlegg (pbl § 11-7, nr. 1) 10
§ 2.2.1 Fellesføresegn til bygningar og anlegg 10
§ 2.2.2 Bustadområde B (pbl §§ 11-7, 11-9 og 11-10) 10
§ 2.2.3 Næringsareal NÆ (pbl §§ 11-7, 11-9 og 11-10) 11
§ 2.2.4 Råstoffutvinning RU (pbl § 11-9) 12
§ 2.2.5 Kombinert bygg og anlegg KBA 12
§ 2.2.6 Fritidsbustader FB (pbl § 11-9 og 11-10) 13
§ 2.2.7 Idrettsanlegg IDR (pbl §§ 11-7, nr. 1) 14
§ 2.2.8 Område for fritids- og turistføremål FTU (pbl §§ 11-7 og 11-10) 14
§ 2.2.9 Andre typar bygningar og anlegg ABA (pbl §§ 11-7) 14
§ 2.3 Grønstruktur (pbl 11-7, nr. 3) 15
§ 2.3.1 Friområde FRI 15
§ 2.3.2 Turdrag TD 15
§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl §11-7, nr. 5) 15
§ 2.4.1 Fellesføresegner til landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl §§ 11-9, nr. 6 og 7 og 1111 nr. 4 og 5) 15
§ 2.4.2 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag (LNF) (pbl §§ 11-9, nr. 6 og 11-11, nr. 1) 16

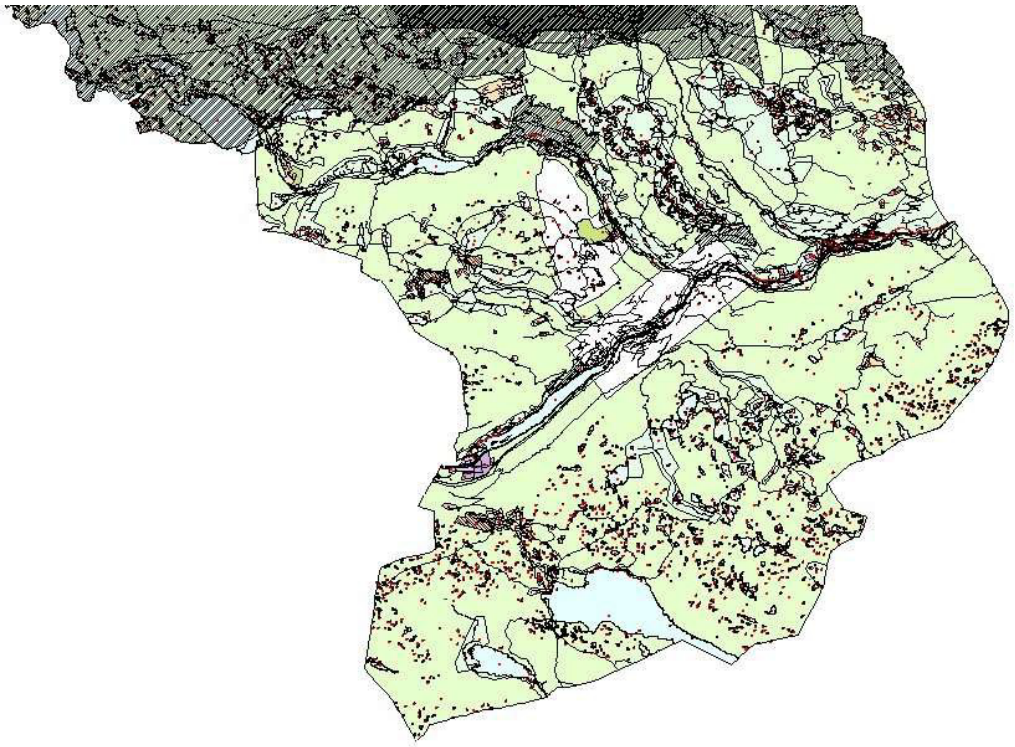
§ 2.4.3 LNF-areal for spreidd utbygging – Eksisterande (LSE) (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 2) .. 16
§ 2.4.4 LNF-areal for spreidde bustader (LSB) og næringsverksemder (LSN) – Framtidig (pbl §§ 11-9, nr. 3, 4, 5 og 6 og 11-11, nr. 2) 17
§ 2.4.5 LNF-areal for spreidde fritidsbustader (LSF A og LSF B) – eksisterande (pbl §§ 11-9, nr. 3, 4, 5 og 6, og 11-11, nr. 2) 17
§ 2.4.6 Jordlova (pbl §§ 11-10, nr. 2 og 11-11, nr. 2) 18
§ 3. Føresegn til omsynssoner (pbl § 11-8) 18
§ 3.1 Faresoner (pbl § 11-8, a) 18
§ 3.1.1 Faresone – Skred (H310) 18
§ 3.1.2 Fareområde – Flaum (H320) 19
§ 3.1.3 Fareområde – Høgspenningsanlegg (H370) 20
§ 3.1.4 Anna fare (H390) 20
§ 3.1.5 Støysone (H210 og H220) 20
§ 3.2 Sikringssoner (pbl § 11-8, a) 20
§ 3.2.1 Sikringssoner for vassverk (H120) 20
§ 3.3 Sone med angitt særlege omsyn (pbl § 11-8, c) 21
§ 3.3.1 Omsyn prioriterte kulturlandskap (H570_1 – H570_4) 21
§ 3.3.2 Leveområde villrein – Nasjonalt villreinområde (H560_1) 22
§ 3.3.3 Leveområde villrein - Randområde (H560_02) 23
§ 3.3.4 Bevaring av naturmiljø (H560_3 – H560_32) 24
§ 3.3.5 Nedslagsfelt vassdrag verna mot kraftutbygging – Vola og Mørkedøla (H560_33) 25
§ 3.4 Sone for bandlegging (pbl § 11-8, d) 25
§ 3.4.1 Bandlegging etter lov om forvaltning av naturens mangfald (H720) 25
§ 3.4.2 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730) 25
§ 3.1.4 Bandlegging etter energilova -høgspenningsanlegg (H740) 26
§ 3.5 Gjennomføringssoner (pbl § 11-8, e) 26
§ 3.5.1 Krav om felles planlegging (H810) 26
§ 4. Informasjonsoversikt 26
§ 4.1 Reguleringsplanar som skal gjelde framfor kommuneplanen 26
§4.2 Byggjeområde frå tidlegare disposisjonsplanar 27

Føresegner og retningsliner til arealdelen av kommuneplanen

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planføresegner og planomtale. Planområdet omfattar heile kommunen med unntak av Sundreområdet (2017) og deler av Primhovda (2006), desse områda har eigne kommunedelplanar. Plankart og tilhøyrande føresegner er juridisk bindande dokument som er heimla i plan- og bygningslova §§ 11-5 til 11-11, og skal leggjast til grunn ved handsaming av planforslag og ved søknader om tiltak.

Arealdelen av kommuneplanen skal vere eit verkemiddel for å gjennomføre dei arealmessige behov og prioriteringane frå kommuneplanens samfunnsdel og overordna føringar for kommunens arealbruk.

Det er også angitt retningsliner og definisjonar som er rettleiande og ikkje juridisk bindande. Dei utfyller føresegnene og angir viktige omsyn og tema for sakshandsaminga. Desse er viste i *kursiv.*



Bilde 1. Planområdet for kommuneplanen. Kvite felt er eigne kommunedelplanar.

§ 1. Generelle føresegner

§ 1.1 Rettsverknad av arealdelen av kommuneplanen (pbl § 11-6)

§ 1.1.1 Forhold mellom kommuneplan og eldre regulerings- og bebyggelsesplanar (pbl § 1-5)

Tidlegare vedtekne regulerings- og bebyggelsesplanar som framleis skal gjelde framfor kommuneplanen er lista opp i § 4.1. Andre reguleringsplanar skal gjelde så lenge dei ikkje er i strid med kommuneplanen. Ved ein eventuell motstrid går kommuneplanens arealdel foran. Kommuneplanens føresegner og retningsliner skal supplere gjeldande regulerings- og bebyggelsesplanar.

Retningsliner:

a) *Motstrid ligg føre når arealplanane har ulikt arealformål, eller har ulike føresegner om same tilhøve/sak.*
b) *Der den eine arealplanen har føresegner om tilhøve som den andre arealplanen ikkje har føresegner om, er det ikkje motstrid, og arealplanane supplerer kvarandre.*
c) *Det er ikkje motstrid når hovudformål i arealdelen av kommuneplanen og arealformål har same hensikt, f.eks. bustader. Dette kan vere når reguleringsplanen viser arealformål som naturleg høyrer saman med hovudformålet, f.eks. grønstruktur, fellesareal til lek og opphald, parkering, interne vegar eller parkbelte/buffersoner i bustadområde eller næringsområde.*

Når kommuneplanen reviderast/rullerast, oppdaterast arealvisninga slik at den gjenspeiler reguleringsplanar vedtatt etter førre rullering. Kommuneplanens oppgåve er å angi hovudtrekk i arealbruken, jf. pbl § 11-5. Kommuneplanen viser hovudformål for slike områder. Og har ikkje til intensjon å overstyre mindre areal med ikkje-dominerande formål. Regulering av vegar, fellesområde, grøntområde, innslag av anna arealbruk enn hovudformålet etc. i reguleringsplan skal gjelde.

§ 1.2 Plankrav (pbl § 11-9)

Innanfor område avsett til utbyggingsføremål kan det ikkje utførast arbeid eller tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 ledd 1 bokstav a, b, d, e, g, k, l og m , samt større endringar på veg, gang- og sykkelvegnettet og stigar før området inngår i reguleringsplan:

- oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav a).
- vesentleg terrenginngrep (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav k).
- anlegg av veg, parkeringsplass (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav l).
- oppretting av ny grunneigedom, ny anleggseigedom eller nytt jordsameige, eller oppretting av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i meir enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikkellova (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav m).
- for bustader og fritidsbustader er det krav til utarbeiding av reguleringsplan frå tre eller fleire einingar.

§ 1.3 Unntak frå plankrav (pbl § 11-10)

Følgjande tiltak er unntatt frå krav om reguleringsplan:

- nybygg, påbygg og tilbygg på eksisterande bustadtomter i område B, LSE, og LSB som vist i tabell 1.

- nybygg, påbygg og tilbygg på eksisterande fritidsbustadtomter i område FB, LSE, LSF A og LSF B som vist i § 2.2.6.3 og § 2.4.5.
- mindre tiltak for friluftsliv
- bygg til landbruksføremål i områda L, LSE, LSB, LSN og LSF.
- oppføring eller endring av byggtekniske installasjonar (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav f).
- innvendige bygningsmessige tiltak, og fasadeendring (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav c).
- plassering av midlertidige bygningar, konstruksjonar eller anlegg som ikkje skal stå i lengre tidsrom enn to år (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav j).
- oppføring av innhegning/gjerde mot veg (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav h).
- plassering av skilt (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav i).
- etablering av kommunaltekniske anlegg (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav f).
- utbetringar, riving og/eller gjenoppbygging av bygningar som ikkje er registrerte som kulturminne- og/eller del av kulturmiljø (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav e).
- unntak frå plankrav og utbygging av LNF-område er berre tillate utanom omsynssoner for flaum- og skredfare.
- oppretting av grunneigedom i område avsett til LSB jf. §§ 2.4.4.

§ 1.4 Føresetnader for utbygging (pbl § 11-9, nr 6 og 7)

Utbygging skal ikkje kome i konflikt med viktige landbruksområde, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde og område som er viktig for allmenn friluftsliv og ferdsel. I spesielle bygningsmiljø og naturområde skal utbygginga tilpassast eksisterande bygningsmiljø og ikkje leggjast visuelt eksponert.

§ 1.5 Innhald i utbyggingsavtalar (pbl §§ 11-9, nr. 2, 17-2 og 17-3)

Kommunen sine forventningar til å inngå utbyggingsavtale gjeld for heile kommunen når ein eller fleire føresetnader om å inngå avtale er til stades.

Utbyggingsavtale skal vurderast for utbygging i samsvar med vedteken arealplan med tilhøyrande føresegner som føreset bygging/oppgradering av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg. Med offentlege anlegg er det meint anlegg/tiltak som er offentleg regulerte formål i arealplan og som følgje av føresegner til plan, t.d. trafikkanlegg, grøntanlegg, herunder og stigar og løyper. Offentleg anlegg omfattar òg leidningar for vatn, avløp og liknande.

Hovudprinsippet for kostnadsdeling er at dei einskilde utbyggingsområda sjølv skal bere alle kostnadane med tilrettelegging av teknisk og «grøn» infrastruktur.

§ 1.6 Byggjeforbod langs vassdrag (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 6 og 11-11, nr. 2)

I område målt 100 meter frå strandlina (målt i horisontalplanet og ved gjennomsnittleg flaumvasstand) langs vatn over 100 daa, og vassdraga Sundåni, Kulu, Ridøla, Kvinda, Sireåne, Heståne, Løkbekken, Lya, Votna og Hallingdalselva, kan det ikkje byggjast eller setjast i verk nye tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, d, j, k, l og m og masseuttak knytt til landbruk før arbeidet er i samsvar med godkjent reguleringsplan. Det er unntak for driftsbygningar i landbruket og VA-anlegg under bakken. For bekkar og mindre elver merka på plankartet er grensa 50 meter. I eit 10- metersbelte langs vasskanten skal det vere vegetasjon, jf. lov om

vassdrag og grunnvatn.

For utbyggingsføremål er det byggjeforbod inntil 50 meter frå vassdrag ved gjennomsnittleg vasstand. Det er unntak dersom det ligg føre godkjent reguleringsplan som syner anna bruk eller ved tilrettelegging for friluftsliv for alle.
Det er unntak for mindre bygningar for friluftsliv for alle. Dette skal eventuelt oppførast slik at ikkje tilgangen til vassdraget vert hindra.

Det skal ikkje skal gjennomførast tiltak som kan medføre at miljømåla i vassforvaltningsplanane ikkje nås.

Retningsliner:
Dispensasjon for utviding av eksisterande bustader, næringsbygg og fritidsbustader kan vurderast dersom allmenta si tilgang til strandsona ikkje blir redusert, jf. pbl. § 11-11 nr.5. Tilbygget skal ikkje kome nærmare vassdrag enn eksisterande bygning. Det er og eit krav at bygging av bygningar/anlegg ikkje skal kome i konflikt med viktige landbruksområde, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde eller viktige frilufts- og ferdselsområde.

§ 1.7 Rekkefølgjeføresegn
Innanfor område sett av til bygningar og anlegg med underformål, kan det ikkje byggjast før vatn, avløp, sløkkevatn og energiforsyning, samt vegnett er etablert fram til byggetomt.

For bustader i B50 skal gang- og sykkelveg mellom Torpo næringsområde og Torpo kyrkje vere bygd før igangsettingsløyve kan gis for første bustad.

Særskilde rekkjefølgjekrav står under kvart arealføremål.

§ 2. Føresegner til arealføremål

§ 2.1 Generelle føresegner
§ 2.1.1 Tilgjenge og universell utforming (pbl § 11-9, nr. 5)
Bygningar og utomhusområde som skal vere tilgjengeleg for allmenta skal sikrast tilgjenge for alle brukargrupper, jf. krav i lov om forbod mot diskriminering på grunn av nedsett funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelegheitslova), teknisk forskrift og gjeldande rettleiarar.

§ 2.1.2 Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6)
I alle plan- og byggesaker skal det bli gjort greie for og gitt ei vurdering av tiltaket sin estetikk (arkitektur, materialbruk og landskapstilpassing). Dette gjeld tiltaket både i høve til seg sjølv og i høve til bygde og naturlege omgjevnader. Det skal illustrerast/bli gjort greie for både nærverknad og fjernverknad.

§ 2.1.3 Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9, nr. 3)
Utbygging av teknisk infrastruktur som veg, vatn og avløp og sløkkevatn innanfor planområdet skal skje i samsvar med tekniske detaljplanar godkjent av det til ein kvar tid ansvarlege fagorgan i kommunen. Kommunale samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal tilfredsstille dei krav som til ei kvar tid følgjer av kommunale normer.

Vassforsyning og avløp (pbl § 11-9, nr. 3)

Kommunen sin vatn- og avløpsnorm (VA-norm) skal leggast til grunn ved all utbygging.

Der det er etablert offentleg vass- og avløpsleidning skal både noverande og framtidige bygg knytast til offentleg anlegg. Kravet gjeld i samsvar med § 30-6 i plan- og bygningslova òg for fritidsbygg og fritidsleilegheiter.
Det skal saman med detaljreguleringsplan følgje VA-rammeplan (heilskapleg kartlegging og vurdering av vatn, avløp, sløkkevatn og overvatn) der det skal gå fram korleis vassforsyning, avløp og overvatn skal løysast.

I spreidd utbygde område skal det utarbeidast vatn- og avløpsplan; (1) som følgjer detaljreguleringsplan eller (2) søknad om gjennomføring av tiltak der det ikkje er krav om reguleringsplan.

I spreidd utbygde område der det er etablert vatn- og avløpsanlegg, skal nye fritidsbygg og bustader knyte seg til eksisterande felles private avløpsanlegg, jf. pbl § 27-3. Dersom slik tilknyting ikkje er mogleg kan det utgreiast etablering av separat avløpsanlegg. Resipientvurdering skal vere ein del av utgreiingane.

Ål kommune skal ta over all VA infrastruktur med unntak av stikkleidningar til kvar enkelt tomt.

Overvatn

Overvatn skal helst bli teke hand om lokalt og opent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøying i grunnen og til opne vassvegar, eller på anna måte bli utnytta som ressurs, slik at vatnet sitt naturlege kretsløp blir sikra og slik at ein utnyttar naturen si eige evne til reinsing. Før overvatn blir leia inn på lukka overvassnett eller til opne bekkar, skal det utgreiast og dokumenterast tilstrekkeleg kapasitet (maks. vassføring) i leidningsnettet og bekkeløp heilt fram til elva eller vatnet, slik at ein unngår flaumskade. Vidare skal det dokumenterast at vatn som leier til leidningsnett og resipient skal vere av god kvalitet. Handtering av overvatn og vegetasjon skal inngå som ein del av illustrasjonsplan og utomhusplan.

Energi – fjernvarme (pbl § 11-9, nr. 3)

Ved utbygging av bustader, fritidsbustader, fritids- og næringsføremål og turistføremål, jf. pbl § 11-7 nr. 1, skal det leggast til rette for energiforsyning ved vassboren varme eller alternativ energikjelde (jordvarme, bioenergi (t.d. vedovn ol.), vindkraft og solenergi).

Avkøyringar frå riks- og fylkesvegar

Spreidd utbygging må ikkje kome i konflikt med vedteken fylkesdelplan for byggegrenser og avkøyrsler langs riksvegnettet.

Byggegrenser til veg og bane

Retningsliner:

Dersom ikkje anna kjem fram av godkjent reguleringsplan er det 30 m byggjegrense til jernbanen.
Dersom ikkje godkjent reguleringsplan syner noko anna følgjer byggjegrense til riksveg gjennom planområdet «Fylkesdelplan for avkøyrslar og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud, del II.».
For kommunal- og fylkesveg gjeld byggegrense på 15 meter.

Gangvegar
Gangvegar på strekningar langs Nordbygdvegen skal følgje Nordbygdvegen.

§ 2.1.4 Skilt og reklame (pbl § 11-9, nr. 5)
Ved etablering av nye næringsbygg eller bruksendring til slik føremål skal all skilting og reklame skildrast i skiltplan som skal leggjast fram for kommunen for godkjenning.

§ 2.1.5 Natur, landskap og blå-grønstruktur (pbl § 11-9, nr. 6)
Ved handsaming av plan- og byggesaker skal det leggjast vekt på bevaring av kulturlandskapet, strandsoner og landskapssilhuettar. Viktige naturtypar eller naturområde, stigar, skiløyper og andre viktige ferdselsårer skal ivaretakast gjennom detaljregulering.

§ 2.1.6 Vassdrag
Opne strekningar av elver, bekkar, vatn og dammar skal oppretthaldast. Nye bekkelukkingar er ikkje tillate. Ved alle planar og tiltak som rører ved lukka bekkar skal gjenopning vurderast. Nødvendige stikkrenner i samband med samferdselsanlegg er tillate.

§ 2.1.7 Miljøkvalitet (pbl § 11-9. nr. 6)

Miljøvenleg materialbruk
Nye bygningar skal byggjast på ein klima- og miljøvennleg måte.

Støy
Klima- og miljødepartementets retningsliner for støy i arealplanlegging (T-1442) skal leggjast til grunn ved områderegulering/detaljregulering etter pbl § 12-1 og tiltak etter pbl § 20-1.

§2.1.8 Kulturminne og kulturmiljø (pbl § 11-9, nr. 7)

Automatisk freda kulturminne
Alle kulturminne, inkludert bygningar og anlegg, eldre enn 1537 og erklærte ståande byggverk frå perioden 1537-1649 er automatisk freda og skal forvaltast etter kulturminnelova.

Dersom det i samband med anleggstiltak eller anna verksemd i planområdet kjem fram automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminne eller sikringsona deira på 5 meter. Kulturminnevernmynde i Viken fylkeskommune skal varslast jf. kulturminnelova §8.

Område der det ikkje er vidare plankrav må likevel handsamast etter føresegnene i kulturminnelova. Regionalt kulturminnevernmynde må ved tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminne, som nemnt i Kml. §3 første ledd, tidlegast mogleg få saka til uttale. Ved konflikt mellom tiltak og automatisk freda kulturminne kan det søkjast om dispensasjon frå verneføresegnene, jamfør §8.
Kulturminnevernmyndet avgjer då om og i tilfelle på kva måte tiltaket kan setjast i verk.

Omsyn til bevaring av eksisterande bygningar og kulturmiljø
Ein skal vurdere om kulturminne, historiske bygningsmiljø, samt vegetasjon og landskap med

kulturhistorisk verdi skal takast vare på. Plassering og utforming av nye tiltak skal tilpassast kulturmiljøet/kulturminnet det blir ein del av.

Retningsliner:

Ved tiltak på verneverdige bygningar skal det leggjast særleg vekt på å ta vare på bygningen sin karakter og særtrekk. Ved istandsetting av verneverdige bygningar skal opphavelege eksteriørmessige detaljer bevarast i så stor grad som mogleg. Opphavelege bygningsdelar bør i størst mogleg grad restaurerast framfor heil utskifting.
Kommunen skal sende søknad om riving eller vesentleg endring av ikkje freda byggverk eller anlegg oppført før 1850 til Viken fylkeskommune seinast fire veker før søknaden skal avgjerast, jf. kml § 25.

§ 2.2 Bygningar og anlegg (pbl § 11-7, nr. 1)

§ 2.2.1 Fellesføresegn til bygningar og anlegg

Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6)

Ved planlegging, arbeid og tiltak i byggeområde skal det leggjast vekt på at byggeområde skal utformast slik at det underordnar seg landskapet og at bygningar vert godt plasserte i terrenget.

a) Materialbruk, form, takvinkel og farge skal harmonere med omkringliggjande bygningar.
b) Bygningar skal tilpassast terrenget med minst mogleg skjering og fylling.
c) Møneretning/lengderetning på bygningar skal følgje terrenget.
d) Det er krav om situasjonsplan i målestokk 1:500.
e) Utvendige lyskjelder skal vere skjerma og ikkje ha lysspreiing oppover og utover.

Hogst og vesentlege terrenginngrep

I område som er avsett til utbyggingsføremål og ikkje bygd, skal det ikkje gjerast inngrep som flatehogst, graving eller anna vesentlege inngrep i terrenget.

§ 2.2.2 Bustadområde B (pbl §§ 11-7, 11-9 og 11-10)

§ 2.2.2.1 Utnytting og utforming (pbl § 11-9, nr. 5)

Dersom ikkje godkjent reguleringsplan syner noko anna, gjeld nøkkelinformasjon i tabell 1. Tabell 1 syner tillate bustadtype og anna nøkkelinformasjon pr. tomt innanfor dei ulike bustadområda.

a) Utnyttingsgraden omfattar grunnflata av alle bygningar inklusiv areal til parkering på den einskilde tomt.
b) Bustadtomter med hellingsgrad brattare enn 1:4 skal oppførast med sokkeletasje.
c) Det er opning for oppføring av solceller på tak/bygning.
d) Grad av utnytting for einebustader:

Tabell 1. Grad av utnytting for einebustader.

Tema/tomtestorleik	Bustadtomter		
	< 1,5 daa tomt	1,5 – 3,0 daa tomt	> 3,0 daa tomt
Maks. utnyttingsgrad % BYA	30	20	10
Maks. storleik bustad m^2 BYA	200	250	250
Maks. storleik uthus* m^2 BYA	50	50	50

Maks. tal uthus*	2	-	-
Maks. mønehøgde (m)	7,5	7,5	7,5
Maks. fyllingshøgde (m)	1,5	1,5	1,5
Krav til parkeringsplass (18 m^2 pr. stykk)	2	2	2

*Garasje inngår i definisjonen av uthus.

e) Bustadområde B50, B51 og B52 kan og etablerast med fleirmannsbustader, tomannsbustader og leilegheiter:

Tabell 2. Grad av utnytting for fleirmannsbustad, tomannsbustad og leilegheiter.

Tema/tomtestorleik			
	Fleirmannsbustad	Tomannsbustad	Leilegheiter
Maks. utnyttingsgrad % BYA	40	20	40
Maks. storleik uthus* m^2 BYA	50	50	50
Maks. mønehøgde (m)	7,5	7,5	9
Maks. fyllingshøgde (m)	1,5	1,5	1,5
Krav til parkeringsplass (18 m^2 pr. stykk) pr. bueining.	2	2	2

*Garasje inngår i definisjonen av uthus.

§ 2.2.2.3 Trafikksikker skuleveg (pbl § 11-9, nr. 3)

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

§ 2.2.2.4 Leike- og opphaldsareal (pbl § 11-9, nr. 5)

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

b) Bustadområde B30 og B52 skal ha felles leikeplass for små born innanfor fellesområdet. Ved byggjesøknad skal ein utomhusplan liggje ved som syner grønstruktur for tomta, medrekna leikeplass.

§ 2.2.3 Næringsareal NÆ (pbl §§ 11-7, 11-9 og 11-10)

På areal for næringsverksemd kan nyetableringar eller vesentlege utvidingar av eksisterande

anlegg, ikkje skje før området inngår i godkjent reguleringsplan.

§ 2.2.3.1 Fysisk utforming næringsareal (pbl §§ 11-9, nr. 5 og § 11-10, nr. 2)

a) Område NÆ50 er avsett for arealkrevjande næringar/industri.
b) Område KBA50 er avsett til kombinert næring/bustad.
c) Område NÆ02-NÆ06 er avsett for arealkrevjande næringar/industri.
d) Løysing for sløkkevatn skal avklarast i reguleringsplan.
e) Det er opning for å ta ut massar innanfor område NÆ51.

§ 2.2.3.2 Miljøomsyn (pbl §11-9, nr. 6)

Reguleringsplan skal sikre at nærmiljøet med omsyn til skjermvegetasjon, støy, støv og transport vert tilfredsstillande.

§ 2.2.3.3 Midlertidige og flyttbare anlegg (pbl § 11-9, nr.6)

Vilkår for plassering av flyttbare konstruksjonar og anlegg:

a) Plassering av utandørs lagring, biloppstilling, maskinoppstilling ol. krev godkjent situasjonsplan vedteke av sektorutval for teknisk, næring og ressurs.

§ 2.2.3.4 Rekkefølgjekrav

Før områda NÆ03-NÆ06 kan tas i bruk, må krysset med riksveg 7 utbetrast til eit fullkanalisert kryss i tråd med krav i vegnormalane.

Vegen mellom S1 og V2 i Reguleringsplan Kleivi Næringspark, planID 2006020, forblir fysisk stengt.

Åtkomst til NÆ50 og ABA50 etablerast som fullkanaliserte T-kryss. Åtkomstane kan etablerast kvar for seg, men samla som eit fullkanalisert forskjøvet T-kryss. Åtkomst til kvart av områda skal vere etablert før områda blir tatt i bruk. Flytting av åtkomst, sanering av åtkomstar og driftsåtkomstar på riksvegstrekninga skal gjennomførast samstundes som etablering av dei nye kryssa.

§ 2.2.4 Råstoffutvinning RU (pbl § 11-9)

Omfattar myrjorduttak, masseuttak og massemottak. Ved etablering av nye, og utviding av eksisterande myrjorduttak, masseuttak og massemottak skal det utarbeidast reguleringsplan. I samband med planarbeidet skal det utarbeidast ei trafikkutgreiing som dokumenterer at det er mogleg å etablere ein trafikksikker tilkomst til utbyggingsområdet.

Ved ein eventuell utviding av masseuttaket i reguleringsplan for Torpo industriområde og masseuttak planID 2009006 skal det gjerast ein ny støyutgreiing av området.

§ 2.2.5 Kombinert bygg og anlegg KBA

Omfattar område KBA 50 – Lien. Området er avsett til kombinasjonsføremål næring/bustad. Dyrka mark innanfor område KBA 50 skal ikkje byggjast ned, men ivaretakast i utviklinga av området.

§ 2.2.6 Fritidsbustader FB (pbl § 11-9 og 11-10)

§ 2.2.6.1 Unnatak frå plankrav (pbl § 11-10, nr. 1)

Det er unnatak frå plankravet for tomter som er godkjende i disposisjonsplanar. Disposisjonsplanane går ut som eigen plan, men tomtene er avsett som eksisterande byggjeområde. Oversikt over ledige tomter finst i tabell 6. Aktuelle tomter må liggje inntil andre hytter, maksimalt 100 m frå eksisterande veg, ikkje liggje visuelt eksponert eller i omsynssone for flaum- og skredfare. Det er vidare eit krav om at utbygging på desse tomtene ikkje skal kome i konflikt med viktige landbruksområde, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde og område som er viktig for allmenn friluftsliv og ferdsel. Dette skal dokumenterast.

For ledige tomter godkjent i Breie hyttefelt (disp.plan 17) og Stavestølen hyttefelt (disp.plan 20) er det krav om ny reguleringsplan**.**

§ 2.2.6.2 Rekkefølgjekrav (pbl § 11-9, nr. 4)

Før godkjenning av reguleringsplan for området F3-3 - Knutstølhovda skal skiløype vere sikra i annan trasé enn vegen til området.

§ 2.2.6.3 Utforming og plassering av bygningar og anlegg (pbl §§ 11-9, nr. 6 og 11-10, nr. 1)

Om ikkje eigne føresegner er vedtekne gjennom godkjent områderegulering eller detaljregulering, skal føresegnene i § 2.2.6.3 nyttast ved nybygg på eksisterande tomter og tilbygg til eksisterande bygg.

a) Det kan byggjast ei bueining (eitt kjøkken) pr. tomt. Kvar tomt kan ha inntil tre bygg, dvs. eitt fritidshus, eitt anneks og eitt uthus.
b) Utnyttingsgraden i område som skal nyregulerast kan vere maksimalt 236 m^2 BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 150 m^2. Annekset kan ikkje vere større enn 30 m^2. Uthus kan vere på inntil 50 m^2. Det er krav om to parkeringsplassar à 18 m^2 pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og anneks skal vere maks. 3 meter. Mønehøgda kan vere inntil 6,0 meter.
c) Utnyttingsgraden i område utan reguleringsplan er maksimalt 206 m^2 BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 120 m^2. Annekset kan ikkje vere større enn 30 m^2. Uthus kan vere på inntil 50 m^2. Det er krav om to parkeringsplassar à 18 m^2 pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og anneks skal vere maks. 3 meter. Mønehøgda kan vere inntil 5.0 meter.
d) For desse områda er det eigne byggjeføresegner, jf. disposisjonsplan: Grønli hyttefelt (plan 11), Fjellstølen hyttefelt (plan 36). Desse punkta skal gjelde før dei generelle punkta i 2.2.4.3.
e) <u>Grønli:</u> På kvar tomt skal det berre byggast eitt fritidshus. Det kan i tillegg byggast eitt uthus på inntil 15 m^2. Tak skal vere saltak med takvinkel frå 15 til 28°. Tak skal tekkjast med torv, mørk skifer, svart papp eller impregnerte bord. Grunnmur skal vere maks. 45 cm høg. Alle bygningar skal byggast i reine trekonstruksjonar, utvendige fargetonar skal vere brunsvarte. Det kan gjerdast opptil 100 m^2 rundt hytta.
f) <u>Fjellstølen:</u> På kvar tomt skal det berre byggast eitt fritidshus. Tak skal vere saltak med takvinkel frå 15 til 22°. Tak skal tekkjast med torv, mørk

skifer, svart papp eller impregnerte bord. Grunnmur skal vere maks. 45 cm høg. Alle bygningar skal byggast i reine trekonstruksjonar, utvendige fargetonar skal vere brunsvarte. Hytta skal ikkje gjerdast inn.

g) Bygningar skal leggjast i balanse mellom skjering og fylling. Fylling skal ikkje overstige 1,0 meter og kan ikkje strekkje seg lenger enn 2,5 meter frå yttervegg
h) Mønehøgde, takvinkel, form og materialbruk skal samsvare med omkringliggande bygg. Nye område kan planleggjast med samtidsarkitektur. Som hovudregel skal det nyttast naturmateriale og mørke jordfargar i fasadar.
i) Glasruter og glasareal skal ikkje utgjere meir enn 30 % av den enkelte fasade sitt veggareal. Taktekking skal vere torv, skifer, tre eller skiferliknande takpapp.
j) Det er ikkje tillate med flaggstong, spir eller klokketårn.
k) Det er tillate å gjerde inn inntil 400 m^2 av tomta, inklusiv bygga, under føresetnad av at det vert nytta sauesikkert gjerde. Grind skal svinge utover.
l) Det kan framførast infrastruktur som veg, straum, vatn, avløp osb. Det er ein føresetnad at det vert planlagt og utført med tanke på minst mogleg terrenginngrep og hogst av skog.
m) For områda F3-1 – Nysetlia og F3-2 – Venehovda skal det takast særleg omsyn til beiteressursane i området ved plassering av byggjeområda i detalj.

§ 2.2.7 Idrettsanlegg IDR (pbl §§ 11-7, nr. 1)

Omfattar større anlegg som skisenter, skytebane, idrettsstadion og liknande. Innanfor området kan det oppførast bygg og anlegg som har tilknyting til bruken av området som idrettsanlegg.

Område satt av til idrettsanlegg i Ål skisenter skal nyttast til alpinformål om vinteren og landbruk om sommaren. Nye bygg innanfor Ål skisenter må ikkje kome i konflikt med drift av alpinanlegget eller landbruksdrift. Jordlovas §§ 9 og 12 skal framleis gjelde for areal satt av til idrettsanlegg i Ål skisenter.

§ 2.2.8 Område for fritids- og turistføremål FTU (pbl §§ 11-7 og 11-10)

Eksisterande campingplassar kan utviklast i tråd med dagens bruk, dvs. mindre hytter inntil 25 m^2.
Thermotelt er tillate.
Det er opning for oppføring av ei tretopphytte med maksimalt to utleigeeiningar i område FTU30.
Det er opning for ein tenestebustad i område FTU20.
Bustaden skal oppførast lågt i terrenget, med så lite terrenginngrep som mogleg
På FTU40 er det opning for å etablere utleigeeiningar, det er krav om reguleringsplan for ny einingar.

§ 2.2.9 Andre typar bygningar og anlegg ABA (pbl §§ 11-7)

Omfattar kommunaltekniske anlegg.

§ 2.3 Grønstruktur (pbl 11-7, nr. 3)

§ 2.3.1 Friområde FRI

Det kan leggjast til rette for allmenn tilgjenge, også innanfor 100-metersbeltet. Det kan tillatast etablering av aktivitetstilbod med lite inngrep i naturen. Tur- og sykkelstigar kan etablerast på ein skånsam måte. Oppføring av offentleg tilgjengeleg toalettbygg er tillate.

§ 2.3.2 Turdrag TD

Innanfor område avsett til turdrag er det det opning for å etablere turstigar på ein skånsam måte.

§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl §11-7, nr. 5)

§ 2.4.1 Fellesføresegner til landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl §§ 11-9, nr. 6 og 7 og 1111 nr. 4 og 5)

Det vert ikkje gjeve løyve til oppføring av bygningar på dyrka mark. Etablering av ny veg eller utviding av eksisterande veg fram til fritidsbustad vert ikkje tillate. Ved tiltak i LNF-område skal det sikrast at følgjande krav vert oppfylte:

a) Det skal takast omsyn til estetiske forhold. Tiltak skal tilpassast landskapet og byggeskikken i området.
b) Tiltak må ikkje forringe viktige område for biologisk mangfald, kulturminne/kulturmiljø, friluftsliv, viktige landskapselement (vatn, elver, høgdedrag).
c) Framtidige tiltak skal ikkje plasserast i konflikt med truga naturtypar, truga artar, eller naturmangfald av verdi. Det gjeld registreringar av raudlisteartar og naturområde med verdi A, B og C etter Miljødirektoratets handbok 13, samt økologisk kvalitet med svært høg, høg og moderat kvalitet etter Miljødirektoratets instruks (MI).
d) Framtidige tiltak skal ikkje plasserast i konflikt med viktige kulturminne/kulturmiljø. Kommunen kan stille krav til fagleg utgreiing ved behov (sjå § 2.1.8).
e) Det er ikkje tillate med oppretting av nye bustader, næringsbygg eller fritidsbygg innanfor omsynssoner for flaum- og skredfare.
f) Utvendige lyskjelder skal vere skjerma, ha rørslesensor, og ikkje ha lysspreiing oppover og utover.
g) §§ 9 og 12 i jordlova skal framleis gjelde.

I område nytta til friluftsliv og rekreasjon er det tillate å leggje til rette for allmenn tilgjenge. Turstigar og sykkelstigar kan etablerast på skånsam måte, også innanfor 100-metersbeltet til vassdrag. Sjå § 1.6.

Retningsliner:

Det skal førast ein streng dispensasjonspraksis i alle LNF-område som er omfatta av arealplanen for å ivareta dyrka mark, naturmangfald og friluftsområde.

Ved handsaming av dispensasjonssøknad om tiltak på bustadeigedomar i LNF-områda skal samla utbygging på bustadtomter ikkje overstige 25 % BYA.

Ved søknad om deling av landbrukseigedom der føremålet er å dele tunet frå resten av landbrukseigedomen kan kommunen stille krav om regulering av attverande tun.

§ 2.4.2 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag (LNF) (pbl §§ 11-9, nr. 6 og 11-11, nr. 1)

Omfattar ordinære LNF-område med bygg og tiltak knytt til landbruksverksemd. For denne type tiltak gjeld følgjande avgrensingar:

a) Det er ikkje tillate å føre opp nye bustader, fritidsbustader eller dele frå areal til slike føremål.
b) Nye gardstilknytta bygningar og anlegg skal i hovudsak plasserast i tilknyting til eksisterande tun og bygg.
c) Dersom det gis løyve til bygging av kårbustad på ein landbrukseigedom skal denne tilpassast dei andre bygga på tunet.
d) Tiltak må ikkje kome i konflikt med dyrka mark eller på anna måte føre til konflikt mellom bustadføremål og landbruksføremål.
e) Masseuttak til eige bruk på garden er tillate (vegvedlikehald og liknande). Inngrep i terrenget i samband med opparbeiding og utbetring av vegar og liknande skal utførast på ein skånsam måte. Vegar skal tilpassast terrenget og vegetasjonen, slik at vegskjeringar og fyllingar blir avgrensa mest mogleg.

Sjå også § 2.4.1 Fellesføresegn for LNF.

Retningsliner:

a) Eksisterande bustader kan utviklast etter tabell 1.

b) Samla utnytting for eksisterande fritidsbustader i LNF er 206 m². Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 120 m². Annekset kan ikkje vere større enn 30 m². Uthus kan vere på inntil 50 m². Det er krav om to parkeringsplassar à 18 m² pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og anneks skal vere maks. 3 meter. Elles gjeld føresegn i § 2.2.6.3.

§ 2.4.3 LNF-areal for spreidd utbygging – Eksisterande (LSE) (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Omfattar LNF-område (LSE) med eksisterande spreidde bustader, næringsverksemder og fritidsbustader. Innanfor LSE er det ikkje tillate å bygge nye næringsbygg, fritidsbygg eller bustader.
Det kan gis løyve til tiltak på eksisterande næringsverksemder, bustader og fritidsbustader innanfor følgjande rammer:

a) Bustadtomter i LSE kan utviklast etter tabell 1.
b) I område for spreidd utbygging LSE kan ny kårbustad på landbrukseigedom byggjast dersom det er driftsmessige årsaker til dette. Eigedomen kan ikkje ha meir enn eitt bustadhus frå før, jf. pbl § 11-11.
c) Samla utnytting for fritidseigedom i LSE er 206 m². Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 120 m². Annekset kan ikkje vere større enn 30 m². Uthus kan vere på inntil 50 m². Det er krav om to parkeringsplassar à 18 m² pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og anneks skal vere maks. 3 meter. Elles gjeld

føresegn i § 2.2.6.3.

d) Tiltaket skal ikkje vere høgare enn eksisterande bygningsmasse.

Sjå også § 2.4.1Fellesføresegn for LNF.

§ 2.4.4 LNF-areal for spreidde bustader (LSB) og næringsverksemder (LSN) – Framtidig (pbl §§ 11-9, nr. 3, 4, 5 og 6 og 11-11, nr. 2)

Omfattar LNF-område der det tillate å etablere nye spreidde bustader (LSB) og næringsverksemder (LSN). Innanfor LSB og LSN er det ikkje tillate å byggje nye fritidsbustader.

a) I område med opning for spreidd bustadbygging skal bustadhuset byggjast etter tabell 1. Det er opning for fleire bygg, men desse skal saman med bustadhuset plasserast som eit tun.
b) Tabell 3 syner maksimalt samla tal på framtidige bustader innanfor kvart enkelt LSB felt.
c) Tomtestorleik for LSB skal vere mellom 1,5 – 5 daa.
d) Det skal vere innhenta avkøyringsløyve frå vegmynde.
e) Tilkomst skal ha maksimum stigning som skogsbilveg klasse 3.
f) Nye spreidde bustader skal ikkje kome i konflikt med eksisterande etablerte stigar. Det er opning for at stigane kan leggjast om der dette er føremålstenleg.
g) Nye bustader i nedbørsfeltet til Votna skal kople seg på kommunalt avløpsnett.
h) Tilknyting til tilfredsstillande vatn- og avløpsanlegg skal dokumenterast ved byggesøknad.
i) Tiltak innanfor desse sonene skal sendast kulturminnemynde for uttale før løyve kan gis, jf. kulturminnelova § 8.

Tabell 3. Maksimalt samla tal på framtidige bustadtomter innanfor felt LSB10-LSB52

Felt	Gbnr.	Tal nye bustadtomter
LSB10 – Øvre Ål	115/30/1 til 115/30/7	6
LSB21 – Vats	77/3	3
LSB41 – Votndalen	57/1, 57/7 og 57/4	4
LSB42 – Votndalen	57/7 og 32/6	4
LSB45 – Votndalen	48/2	1
LSB52 – Oppheim	21/15, 14/1, 21/1	2
LSB54 – Kringlevegen	10/14	2
SUM		22

§ 2.4.5 LNF-areal for spreidde fritidsbustader (LSF A og LSF B) – eksisterande (pbl §§ 11-9, nr. 3, 4, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

§ 2.4.5.1 Nye bygg og anlegg (pbl §11-11, nr.2)

I områda LSF A og LSF B er det ikkje tillate med bygging av nye einingar for fritidshus, bustader, turistanlegg eller næringsområde eller frådeling av tomter til dette.

§ 2.4.5.2 Unnatak for eksisterande frådelte hyttetomter i LSF B (pbl §11-11, nr. 2)

Unnatak frå § 2.4.5.1 er at det kan byggjast på tidlegare frådelte tomter (tomter godkjent etter 1.1.1980) i B områda gjennom handsaming av enkeltvise søknader, jf. §11-11 nr.2. Aktuelle tomter må liggje inntil andre hytter, maksimalt 100 m frå eksisterande veg og ikkje liggje visuelt

eksponert eller i omsynssone for flaum- og skredfare. Det er vidare eit krav om at utbygging på desse tomtene ikkje skal kome i konflikt med viktige landbruksområde, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde og område som er viktig for allmenn friluftsliv og ferdsel. Dette skal dokumenterast. Det kan maksimalt tillatast utbygd 25 tomter i B områda samla.

§ 2.4.5.3 Andre bygge- og anleggstiltak i LSF B (pbl §11-9, nr. 1)

I tilknyting til veg eller byggjeområde for fritidshus kan det etablerast masseuttak/massedeponi for lokale byggjeområde etter godkjent reguleringsplan.

§ 2.4.5.4 Omfang, plassering og utforming av fritidsbygg i LSF B (pbl §11-11, nr.2)

Eksisterande bygg og godkjente tomter i skogdekte område kan byggjast ut etter føresegnene i pkt. 2.2.6.3 unnateke bokstav c.

§ 2.4.5.5 Omfang og utforming av fritidsbygg i LSF A , snaufjell og andre visuelt utsette område (pbl §11-9 nr 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

Eksisterande fritidshus kan byggjast ut etter følgjande føresegn:

a) Det kan byggjast ei bueining (eitt kjøkken) pr. tomt. Kvar tomt kan ha tre bygg, dvs. eitt fritidshus, eitt anneks og eitt uthus.
b) Utnyttingsgraden er 186 m² BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidsbustad og anneks vere på inntil 120 m² . Fritidsbustaden kan maks. vere 100 m², annekset kan ikkje vere større enn 30 m² . Uthus kan vere på inntil 30 m² . Om det er veg fram til tomta, er det krav om to parkeringsplassar à 18 m² pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og anneks skal vera maks. 3 meter.
c) Mønehøgda kan vere inntil 5 meter. Tverrloft er ikkje tillate.
d) Det skal nyttast naturmateriale og mørke jordfargar i fasadar. Glasrutene skal vere oppdelte og glasareal skal ikkje utgjere meir enn 30% av den enkelte fasade sitt veggareal. Taktekking skal vere torv eller tre.
e) Bygningar skal leggjast i balanse mellom skjering og fylling. Fylling skal ikkje overstige 1,0 meter og kan ikkje strekkje seg lenger enn 2,5 meter frå yttervegg.
f) Det er ikkje tillate med flaggstong, spir eller klokketårn.
g) Det er tillate å gjerde inn inntil 400 m² av tomta, inklusiv bygg, under føresetnad av at det vert nytta sauesikkert gjerde. Grind skal svinge utover.

§ 2.4.6 Jordlova (pbl §§ 11-10, nr. 2 og 11-11, nr. 2)

I medhald av jordlova § 2 andre ledd vert det fastsett at §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling) i jordlova er gjort gjeldande for LNF-områda for spreidd utbygging.

§ 3. Føresegn til omsynssoner (pbl § 11-8)

§ 3.1 Faresoner (pbl § 11-8, a)

§ 3.1.1 Faresone – Skred (H310)

I omsynssone faresone skred [310_1], må det gjennomførast særskilde skredvurderingar før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak/vedteke reguleringsplan. Krava til tryggleik i kap. 7 i TEK skal ivaretakast. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Faresone 310_1 er vist i temakart for jord- og flaumskred, snøskred og steinsprang. Det er krav om fagkyndig kompetanse for dei vurderingar

og utgreiingar av fare som skal gjerast før det kan gjerast tiltak i omsynssoner for skred.

I omsynssone faresone skred [310_2], er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2.

I omsynssone faresone skred [310_3] Breie, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 23458-01-1 utarbeidd av Skred AS datert 29.02.2024 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 (≥1/100), S2 (≥1/1000) og S3 (≥1/5000). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

I omsynssone faresone skred [310_4] Kulufossen, Vestlia og delar av Oppsjø, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging /rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 23520-01-2 utarbeidd av Skred AS datert 04.07.2024 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 (≥1/100), S2 (≥1/1000) og S3 (≥1/5000). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

I omsynssone faresone skred [310_5] Liagardane, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 23521-01-3 utarbeidd av Skred AS datert 19.09.2024 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 (≥1/100), S2 (≥1/1000) og S3 (≥1/5000). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

I omsynssone faresone skred [310_6] Torpo, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 24625-01-2 utarbeidd av Skred AS datert 30.04.2025 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 (≥1/100), S2 (≥1/1000) og S3 (≥1/5000). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

§ 3.1.2 Fareområde – Flaum (H320)

Innanfor omsynssone faresone, flaum [320_1], må det gjennomførast særskilde flaumvurderingar før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak/vedteke reguleringsplan. Krava til tryggleik i kap. 7 i TEK skal ivaretakast. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Faresone 320_1 er vist i temakart flaum. Det er krav om fagkyndig kompetanse for dei vurderingar og utgreiingar av fare som skal gjerast før det kan gjerast tiltak i omsynssoner for flaum.»

Innanfor omsynssone faresone, flaum [320_2], er det gjennomført flaumvurdering og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2.

Retningsliner:

Langs mindre elvar og vassdrag som ikkje er omfatta av faresone, må fare vurderast både ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om gjennomføring av tiltak.

§ 3.1.3 Fareområde – Høgspenningsanlegg (H370)

Omfattar eksisterande regional- og sentralnett høgspent.

Innanfor omsynssona gjeld statlege retningsliner frå NVE og Statens strålevern om krav til utgreiing av tiltak. Retningslinene skal følgjast opp i plan- og byggesakshandsaming. Bygge og anleggstiltak innanfor omsynssona skal avklarast med linjeeigar.

§ 3.1.4 Anna fare (H390)

Omfattar anlegg for energiproduksjon.

§ 3.1.5 Støysone (H210 og H220)

Tilrådde støygrenser i tabell 3 i: «Klima- og miljødepartementets retningsline T-1442 støy i arealplanlegging» skal følgjast ved planlegging av ny verksemd eller nye bygg. Tiltakshavar må i denne samanheng sørge for nødvendig dokumentasjon av støytilhøva. Støysoner er vist i temakart for støy.

§ 3.2 Sikringssoner (pbl § 11-8, a)

§ 3.2.1 Sikringssoner for vassverk (H120)

Innanfor omsynssone H120_X – sikring av vassforsyning jf. matlova § 7 (Med fare for forureining av grunnvatn og drikkevatn), er det ikkje tillate med følgjande tiltak for dei ulike sonene 3 - 0. Alle forbod i ytre soner (soner H120_3-0) gjeld og i sonene innanfor. Sikringssone for vassverk er vist på hovudplankartet.

H120_sone 3, sone 2, sone 1 og sone 0

Følgjande verksemder og anlegg er ikkje tillate i alle sonene:

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

H120_sone 2, sone 1 og sone 0

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

a) Forbode mot campingplass, sirkustelt og organisert aktivitet med dyr.
b) Forbod mot gravplass.

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

H120_sone 1 og sone 0

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

a) Forbod mot punktutslepp i grunnen.
b) Forbod mot avløpsleidningar.
c) Forbod mot organisert leirslaging, stemner og aktivitet med dyr. Idrettsarrangement etter søknad.
d) Forbod mot nye bygg, leidningar og vegar som ikkje er nødvendig for drift av vassverket.
e) Forbod mot bruk av naturgjødsel, landbruksareal bør ikkje nyttast til grasproduksjon.

H120_Sone 0

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

§ 3.3 Sone med angitt særlege omsyn (pbl § 11-8, c)

§ 3.3.1 Omsyn prioriterte kulturlandskap (H570_1 – H570_4)

Omfattar kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse; Leveld(UKL og KULA), Liagardane (viktig kulturlandskap), Strand-Tune (viktig kulturlandskap), og Stølar i Ål (Breiset – Lauvdalen, KULA). Omsynssone er vist på hovudplankartet.

Retningsliner:

Omsynet til verdiane i landskapet skal vektleggast ved alle nye større tiltak. Framtidig utvikling skal ta omsyn til eksisterande kulturmiljø og landskap. Nybygg og endringar skal tilpassast landskapet og i størst mogleg grad formast slik at viktige kulturhistoriske og landskapsmessige kvalitetar og samanhengar vert vidareført, til dømes tunstrukturen og steingardane mellom teigane.

Fortsett jordbruksdrift er avgjerande for å ivareta landskapet sin karakter. Fortsett beiting er viktig for å unngå attgroing.

Verneverdig bygningsmasse skal takast vare på. Nye bygningar skal tilpassast eksisterande bygningsmiljø, omgjevnader og terreng med omsyn til volum, form og materialval. Spor etter eldre driftsformer som steingardar, tufter, vegfar med meir skal takast vare på.

Nye landbruksvegar skal tilpassast terrenget på ein god måte. Dette særleg i bratte og ulendte område.

§ 3.3.2 Leveområde villrein – Nasjonalt villreinområde (H560_1)

Omfattar viktige leveområde for villrein der annan aktivitet skal tilpassast villreinens behov.

Retningsliner:

Innanfor område avsett til «Leveområde villrein – Nasjonalt villreinområde» er det ikkje tillat å gjennomføre tiltak, herunder motorferdsel og oppføring av bygg og installasjonar som reduserer villreinen sine levekår. Ved vurdering skal kvalitetsnorm for villrein og Regional plan for Nordfjella leggjast til grunn.

Villreinnemnda og villreinutvalet skal høyrast ved handsaming av arealplanar, stig- og løypeplanar, disposisjonssaker, vassdragskonsesjonar, lineføring og andre tiltak som kan få betyding for villreinen sine livsvilkår. I slike saker skal det føreliggje ei nærmare utgreiing av verknadene for villreinen, jf. naturmangfaldlova §§ 8-12 (jf. §1.4 i regional plan for Nordfjella).

Det skal ikkje etablerast nye turisthytter eller nye fritidsbustader. Etter ei nærmare vurdering kan det gis dispensasjon for ombygging og mindre tilbygg på eksisterande fritidsbygg, samt rivning av gamle bygg for oppføring av nye med same størrelse målt i BRA jf. § 3.1.1 i regional plan for Nordfjella.

Innanfor heile planområdet kan bygningar for landbruket sine utmarksverksemder som inngår i plan- og bygningsloven sitt landbruksomgrep oppførast når det kan dokumenterast eit næringsmessig omfang og behov (jf. § 2.4 i regional plan for Nordfjella).

Gjerding er tillat så framt at det ved plassering blir tatt omsyn til viktige trekkruter og beiter for villrein. Gjerde, eller dei delande av gjerdet, som er i konflikt med villreinen sin arealbruk skal leggast ned, eller fjernast, om vinteren. Nærmare rammer skal fastsettast i kvar enkelt kommune (jf. § 2.5 i regional plan for Nordfjella).

Etablering og drift av stigar og løyper skal fastsettast i kommunale stig- og løypeplanar. Det kan berre etablerast nye stigar og løyper i denne sonen når det er viktig av omsyn til villreinen eller av sikkerheitsmessige omsyn (jf. regionalplan for Nordfjella §§ 2.1 og 3.1.2).

Større organiserte arrangement, i mogleg konflikt med villrein, skal avklarast med dei aktuelle kommunane, villreinnemnda og villreinutvalet. Arrangementa skal kanaliserast til område med minst mogleg konflikt med villrein. Dette gjeld både sommar- og vinteraktivitetar (jf. regionalplan for Nordfjella § 2.1).

Tamreindrift innanfor planområdet er ikkje tillate (jf. § 2.6 i regionalplan for Nordfjella).

Ny kraftutbygging, utviding av eksisterande kraftanlegg som tek i bruk viktige villreinområde, og nye kraftlinjer bør ein unngå i planområdet. Konsekvensar for villreinstammen skal greiast ut i medhald av nyaste kunnskap (jf. § 2.7 i regionalplan for Nordfjella).

Løypekøyring skal stanses midlertidig når det er fare for konflikt med villrein i området (jf. § 2.1 regionalplan for Nordfjella).

I randområder og nasjonalt villreinområde skal det ikkje gjennomførast militær øvingsaktivitet, som feltøvingar og lågtflyging, som er i konflikt med villreinen. Dette er særleg viktig i vinterhalvåret og i kalvingstida. Planlegging og gjennomføring av øvingar i desse områda skal avklarast med dei berørte kommunane, SNO/Fjelloppsynet og villreinnemnda og villreinutvalet (jf. regionalplan for Nordfjella § 2.3).

Restaurering av landskapsskadar for å reetablere trekkvegar for villrein knytt til regulerte vassdrag kan bli satt i gang etter nærmare vurdering og planlegging (jf. § 2.7 regionalplan for Nordfjella).

Det skal ikkje anleggas nye vegar i nasjonalt villreinområde. Eksisterande vegar skal ikkje opnast for trafikk før 1. juni (jf. § 3.1.3 regionalplan for Nordfjella).

§ 3.3.3 Leveområde villrein - Randområde (H560_02)

Omfattar område utanfor det nasjonale villreinområde med stor nærings- natur- og friluftsverdi. Randområda er i all hovudsak også leveområde for villreinstammen.

Retningsliner:

Innanfor område avsett til «Leveområde villrein Randområde» er det ikkje tillat å gjennomføre tiltak, herunder motorferdsel og oppføring av bygg og installasjonar som reduserer villreinen sine levekår. Ved vurdering skal kvalitetsnorm for villrein og Regional plan for Nordfjella leggjast til grunn.

Villreinnemnda og villreinutvalet skal høyrast ved handsaming av arealplanar, stig- og løypeplanar, disposisjonssaker, vassdragskonsesjonar, lineføring og andre tiltak som kan få betyding for villreinen sine livsvilkår. I slike saker skal det føreliggje ei nærmare utgreiing av verknadene for villreinen, jf. naturmangfaldlova §§ 8-12 (jf. §1.4 i regional plan for Nordfjella).

Tidlegare godkjente reguleringsplanar gjeld, og rammer for fritidsbustader i gjeldande kommuneplan kan vidareførast ved neste rullering. Det skal ikkje byggjast nye fritidsbygg ut over det som framgår av gjeldande kommuneplanar (jf. § 3.2.1 i regional plan for Nordfjella).

For eksisterande fritidsbustader gjeld føresegn i § 2.4.5.5 for ombygg, tilbygg og gjenoppbygging.

I randområdet kan også bygningar for utmarksnæring som ikkje inngår i landbruksomgrepet i plan- og bygningslova oppførast etter nærmare kommunal planavklaring, forutsett at villreinen sine arealbehov er ivaretatt (jf. § 3.2.4 i regional plan for Nordfjella).

Nye stigar og løypetraséar kan lagast ut frå behova til friluftslivet og reiselivet. Det må skje etter heilskaplege stig- og løypeplanar med fokus på korleis ferdselen kan kanaliserast slik at både villreinen sine behov og opplevingskvaliteten blir teke vare på (jf. § 3.2.2 i regional plan for Nordfjella).

Vegane i randområda bør vere vinterstengte. Konsekvensar for villrein bør vurderast og vektleggjast dersom nye vegar er aktuelt (jf. § 3.2.3 i regional plan for Nordfjella).
Gjerding er tillat så framt at det ved plassering blir tatt omsyn til viktige trekkruter og beiter for villrein. Gjerde, eller dei delande av gjerdet, som er i konflikt med villreinen sin arealbruk skal leggast ned, eller fjernast, om vinteren. Nærmare rammer skal fastsettast i kvar enkelt kommune (jf. § 2.5 i regional plan for Nordfjella).

Etablering og drift av stigar og løyper skal fastsettast i kommunale stig- og løypeplanar. (jf. regionalplan for Nordfjella §§ 2.1 og 3.2.2).

Større organiserte arrangement, i mogleg konflikt med villrein, skal avklarast med dei aktuelle kommunane, villreinnemnda og villreinutvalet. Arrangementa skal kanaliserast til område med

minst mogleg konflikt med villrein. Dette gjeld både sommar- og vinteraktivitetar (jf. regionalplan for Nordfjella § 2.1).

Tamreindrift innanfor planområdet er ikkje tillate (jf. § 2.6 i regionalplan for Nordfjella). Løypekøyring skal stanses midlertidig når det er fare for konflikt med villrein i området (jf. § 2.1 regionalplan for Nordfjella).

I randområder og nasjonalt villreinområde skal det ikkje gjennomførast militær øvingsaktivitet, som feltøvingar og lågtflyging, som er i konflikt med villreinen. Dette er særleg viktig i vinterhalvåret og i kalvingstida. Planlegging og gjennomføring av øvingar i desse områda skal avklarast med dei berørte kommunane, SNO/Fjelloppsynet og villreinnemnda og villreinutvalet (jf. regionalplan for Nordfjella § 2.3).

Restaurering av landskapsskadar for å reetablere trekkvegar for villrein knytt til regulerte vassdrag kan bli satt i gang etter nærmare vurdering og planlegging (jf. § 2.7 regionalplan for Nordfjella).

§ 3.3.4 Bevaring av naturmiljø (H560_3 – H560_32)

Omfattar område med utvalde naturtypar, registrert i Naturbase.no. Omsynssona er vist i hovudplankartet.

Retningsliner:

Innanfor omsynssone naturmiljø H560_X skal det ikkje gjerast inngrep som øydelegg naturverdiane i området.

Tabell 4. Viktige naturtypar med omsynssone for bevaring av naturmiljø H560

ID i Naturbase	Områdenamn	Feltnamn	Naturtype
BN00012772	Tangevike	H560_3	Evjer, bukter og viker
BN00082913	Kasleodden	H560_4	Evjer, bukter og viker
BN00012762	Breiehagen, Bliemålet	H560_5	Slåttemark
BN00109868	Breiehagen, Hagaåkern	H560_6	Slåttemark
BN00109862	Breiehagen, Plassen	H560_7	Slåttemark
BN00109866	Breiehagen, Trøaåkern	H560_8	Slåttemark
BN00113553	Håkonsgard	H560_9	Slåttemark
BN00082907	Sundbreijordet	H560_10	Slåttemark
BN00012725	Søndre Skarsgarden	H560_11	Slåttemark
BN00109867	Søre Bakke nordøst	H560_12	Slåttemark
BN00109864	Søre Bakke sørøst	H560_13	Slåttemark
BN00012776	Søre Sel	H560_14	Slåttemark
BN00109863	Venedokken, Stryken	H560_15	Slåttemark
BN00109865	Venedokken, Veslebanken	H560_16	Slåttemark
BN00076843	Gurigardsstølane	H560_17	Slåttemyr
NINFP2110024366	Høgeås 13	H560_18	Slåttemyr

NINFP2110024566	Gubbeset 1	H560_19	Slåttemyr
NINFP2110027006	Skomakargjerda nord	H560_20	Slåttemyr
NINFP2110025229	Heståne 4	H560_21	Slåttemyr
NINFP2110024341	Fekjastølmyre 4	H560_22	Slåttemyr
NINFP2110025226	Heståne 3	H560_23	Slåttemark
NINFP2110024564	Gubbeset 4	H560_24	Slåttemyr
NINFP2110025197	Hausehovda øst 5	H560_25	Slåttemyr
NINFP2110024339	Høgeås 7	H560_26	Slåttemyr
NINFP2110025223	Hausehovda øst	H560_27	Slåttemyr
NINFP2110023348	Vesleskarmyra 2	H560_28	Slåttemark
NINFP2110024358	Toslettan 8	H560_29	Slåttemyr
NINFP2110013454	Blåsihaug Ø	H560_30	Slåttemyr
NINFP2110022827	Øvrestølen	H560_31	Slåttemark
NINFP2110023761	Gyritjørn nord 5	H560_32	Slåttemyr
NINFP2110044812	Håkonsgard	H560_33	Slåttemyr
NINFP2110044813	Torsteinsrud	H560_34	Slåttemyr
BN00117941	Veslegard	H560_35	Slåttemyr

§ 3.3.5 Nedslagsfelt vassdrag verna mot kraftutbygging – Vola og Mørkedøla (H560_33)

Omfattar område for nedslagsfelt verna vassdrag. Omsynssona er vist i hovudplankartet.

Retningsliner:

Rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag gjeld i 100 metersbeltet lang vassdraga innanfor nedbørsfeltet til elvene Vola og Mørkedøla.

§ 3.4 Sone for bandlegging (pbl § 11-8, d)

§ 3.4.1 Bandlegging etter lov om forvaltning av naturens mangfald (H720)

Omfattar område som er verna etter naturmangfaldlova. Forvalting skjer etter gjeldande forskrifter for verneområde og er styrande for all bruk.

Tabell 5. Område bandlagt etter naturmangfaldlova.

Område	Heimel
Fødalen landskapsvernområde	Forskrift om vern av Fødalen landskapsvernområde, Ål og Hol kommuner, Buskerud, 15.05.1992
Tuftelia naturreservat	Forskrift om fredning av Tuftelia skogreservat, Ål kommune, Buskerud, 30.11.1973

§ 3.4.2 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

Omfattar kulturminne og kulturmiljø som er verna etter lov om kulturminne. Bygningar og anlegg som er freda ved vedtak etter kulturminnelova skal forvaltast i samsvar med føresegna i

fredningsvedtaket/forskrifta, eventuell forvaltningsplan og kulturminnelova. Alle tiltak som kjem i direkte berøring med, eller ligg i nærleik av kulturminne som er freda etter kulturminnelova, skal sendast kulturminneforvaltninga for uttale, jf. pbl § 11-9 nr. 7.

§ 3.1.4 Bandlegging etter energilova -høgspenningsanlegg (H740)

Omfattar eksisterande regional- og sentralnett høgspent.

Det er ikkje opning for nye bygningar innanfor omsynssona. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innanfor omsynssona skal på forhand avklarast med leidningseigar.

§ 3.5 Gjennomføringssoner (pbl § 11-8, e)

§ 3.5.1 Krav om felles planlegging (H810)

Omfattar område med krav om felles planlegging. Det er krav om felles reguleringsplan for følgjande område:

a) B52 – Sireåne
b) B50 – Lya
c) NÆ04 – Kleivi
d) F1-1
e) F7-1
f) F2-2
g) F2-5

Detaljplanleggingssona er vist på hovudplankartet.

Innanfor omsynssone H810 – krav til felles planlegging, jf. § 11-9 nr. 1 skal det, for å gi området ein ny og anna bruk som betre ivaretek miljøomsyn og hindrar spreidd utbygging, gjennomførast ein samla detaljreguleringsplan.

Vidare skal det innanfor omsynssone H810 vere krav til felles planlegging, for å sikre heilskaplege og kostnadseffektive løysingar, leggjast til rette for gjennomføring av jordskifte for å fastsette verdiar og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eigedomsstruktur. Jordskifte skal berre takast i bruk som gjennomføringsverktøy, dersom andre verktøy ikkje fører til ei løysing av kostnads- og/eller arealfordeling.

For å gjennomføre ei slik fordeling, må føresegna i kommuneplanen vidareførast i reguleringsplan jf. § 12-7 nr. 13.

§ 4. Informasjonsoversikt

§ 4.1 Reguleringsplanar som skal gjelde framfor kommuneplanen

PlanID	Plannavn	Vedteke
1990001	Del av Vestlia i nordre Vats	22.02.1990
1995001	Arnfinngarden, gnr 106 bnr 11	18.05.1995
1995005	Svarteberg skiheiser A2	23.11.1995
1982003	Svarteberg skiheis	15.06.1982

2001002	Sambindingsvegen Votndalen	31.05.2001
2004004	Slåttaheisen	17.06.2004
2006020	Kleivi næringspark	15.05.2008
2006028	Ål skisenter – flytting av veg	30.08.2008
2007006	Torpo industriområde	17.01.2009
2008008	Glomsletten, endring	15.04.2010
2009004	Gunnarhaugen bustadfelt - utviding-detaljregulering	17.11.2011
2009006	Torpo industriområde og masseuttak, områderegulering	17.11.2011
2010008	Detaljreguleringsplan for Steinuttak, Kulu	15.03.2012
2010009	Sør for Vatsfjorden	15.12.2011
2017008	Detaljreguleringsplan for Wangen næringsområde på Torpo	20.09.2018
2009007	Områdeplan for Syningen-området	20.12.2012
2015002	Detaljregulering Syningen	16.02.2017
2011005	Områderegulering Nysetlie/Venehovd – Leveldåsen F3-1 og F3-2	20.12.2012
2014004	Detaljregulering masseuttak Nysetlie – Leveldåsen	18.09.2017

§4.2 Byggjeområde frå tidlegare disposisjonsplanar

Området kan fortettast med desse tomtene utan at det blir krav om ny reguleringsplan, med unntak av Breie hyttefelt (nr.17) og Stavestølen hyttefelt (nr. 20). For oversikt over plassering, sjå www.aal.kommune.no.

Plannr.	**Plannamn**	**Totalt tal tomter**	**Ledige tomter pr. 01.01.08**
1	Stokksendvatnet	5	2
4	Halleset hyttefelt	7	0
7	Randane hyttefelt	5	1
8	Jordet hyttefelt	8	2
9	Turrhaug hyttefelt	52	1
11	Grønli hyttefelt	48	4
13	Feten hyttefelt	7	3
16	Kråkehovda hyttefelt	23	3
17	Breie hyttefelt	107	20
19	Skarsgard hyttefelt	7	5
20	Stavestølen hyttefelt	20	13
22	Torsbugjerda hyttefelt	4	0
27	Toresgard hyttefelt	4	3
29	Tangeskog hyttefelt	8	2

30	Gaurhovdstølen sameige	12	6
33	Vats hyttegrend	18	3
34	Nystølen hyttefelt	25	3
36	Fjellstølen hyttefelt	19	3
37	Rabbehalle hyttefelt	2	0
38	Plassestølen hyttefelt	8	1
39	Barskrind søndre hyttefelt	6	4
40	Sangefjell 1	25	0
42	Sangefjell 2	101	6
45	Osestølen sameige	2	0
46	Hagaheimstølen hyttefelt	8	2
47	Heimstølhovda hyttefelt	6	0
52	Kjellargard søre hyttefelt	6	3
54	Fåreslettene hyttefelt	3	2
60	Larshallremmen	3	0
61	Knutstølhovda hyttefelt	2	0
62	Teigen – Hestebrekk	4	2
69	Bergmo hyttefelt	4	1
88	Jøtatorsbu hyttefelt	8	0

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkeleining:

Kommune:	3328 - ÅL
Gardsnummer:	7
Bruksnummer:	98

Utskriftsdato/klokkeslett:	20.03.2026 kl. 13:45
Produsert av:	Anne-Marit Rusås
Attestert av:	Ål kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om heilskap og nøyaktigheit i matrikkelbrevet

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

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype:	Grunneigedom
Bruksnamn:	STEINMO
Etableringsdato:	29.09.1977
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunnar:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 7 / 98	1 003,5 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		210483	BEDNARSKA ANNA MARIA		Sundrevegen 176 3570 ÅL	1 / 2
Heimelshavar		050683	BEDNARSKI TOMASZ		Sundrevegen 176 3570 ÅL	1 / 2

Eigarar registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Eigar registrert hos Skatteetaten		210483	BEDNARSKA ANNA MARIA		Sundrevegen 176 3570 ÅL	
Eigar registrert hos Skatteetaten		050683	BEDNARSKI TOMASZ		Sundrevegen 176 3570 ÅL	

Oversikt over teigar (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6725516	485089		1 003,5 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert frå:	3328 - 7/98 3043 - 7/98		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert frå:	3043 - 7/98 0619 - 7/98		
Skylddeling	29.09.1977				

Skylddeling

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Avgjevar	0619 - 7/1	-983
Mottakar	0619 - 7/98	983

Forretningar der matrikkeleininga er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	02.04.2013			0619rua	02.04.2013
Annan forretningstype	13/00479				

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Berørt	0619 - 7/33	0
Berørt	0619 - 7/76	0
Berørt	0619 - 7/98	0
Berørt	0619 - 7/100	0
Berørt	0619 - 9/13	0
Berørt	0619 - 9/22	0
Berørt	0619 - 2241/1	0

Adresser

Adressetype	Adressenamn Adressetilleggsnamn	Adressekode Kjeldekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Aust	Krinsar			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Furuvegen	1060	6			Grunnkrins:	0202	Torpo-Torpomoen	
						Røystekrins:	1	Torpo	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kyrkjesokn:	04080102	Torpo	
				6725517	485087	Postnr.område:	3579	TORPO	
						Tettstad:	2082	Torpo	

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr: 159 993 655
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6725524 Aust: 485072
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bustad
Næringsgruppe: Anna som ikkje er næring
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder:
Oppvarming:

Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar		
Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	1	Rammeløyve:		
Bruksareal anna:	38	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:		
Bruksareal totalt:	38	Avløp:		Teke(n) i bruk:		
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:		
Bruttoareal anna:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	0	0	38	38	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	7/98

Bygningsnr:	159 993 663	Utbygd areal:	0	Tal bustader:	1	Datoar	
Løpenr:		Bruksareal bustad:	219	Tal etasjar:	2	Rammeløyve:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	
	Nord: 6725517 Aust: 485087	Bruksareal totalt:	219	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:	
Bygningstype:	Einebustad	Bruttoareal anna:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bustad	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk						
Energikjelder:							
Oppvarming:							

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	1	99	0	99	0	0	0
U01	0	120	0	120	0	0	0

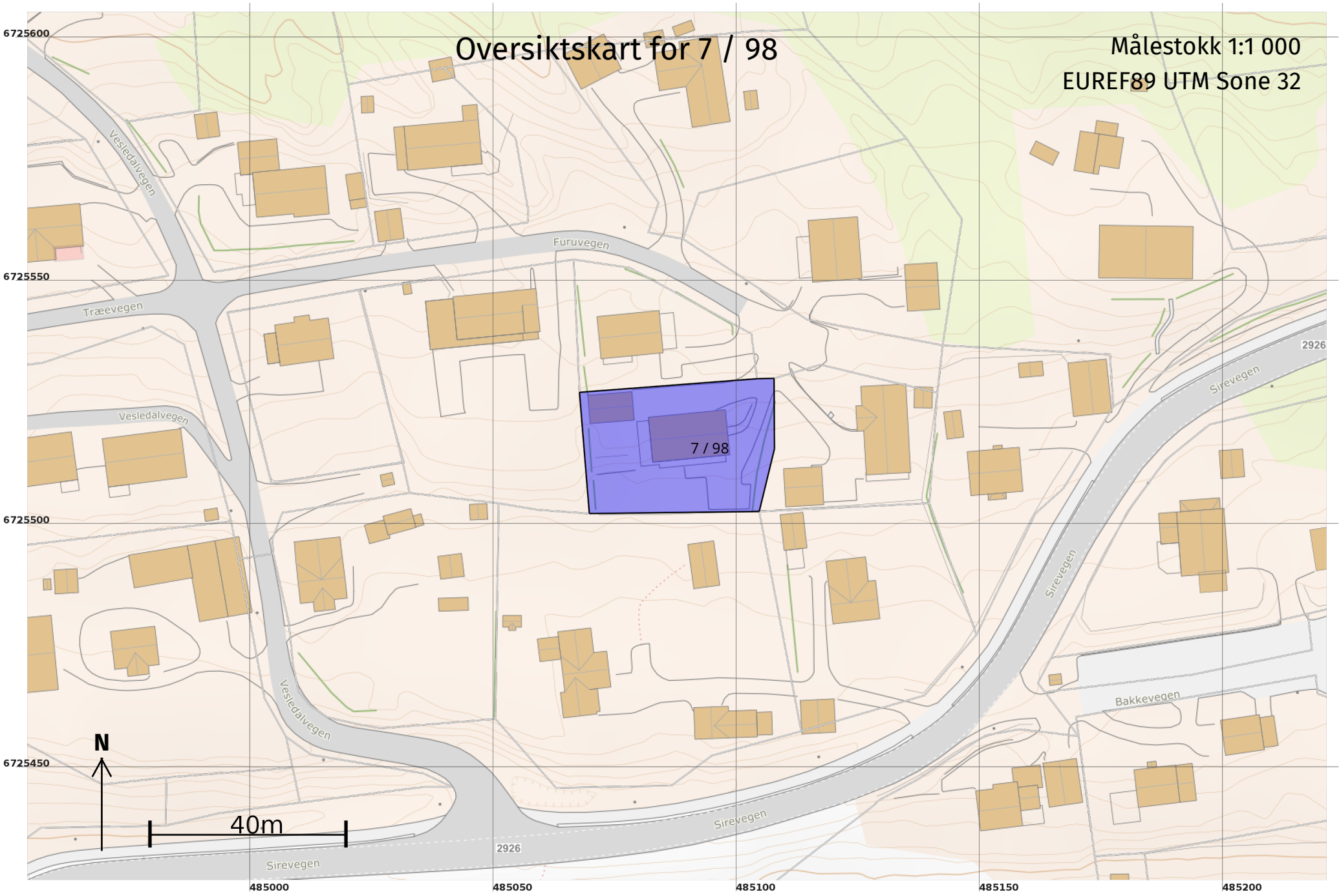
Brukseiningar

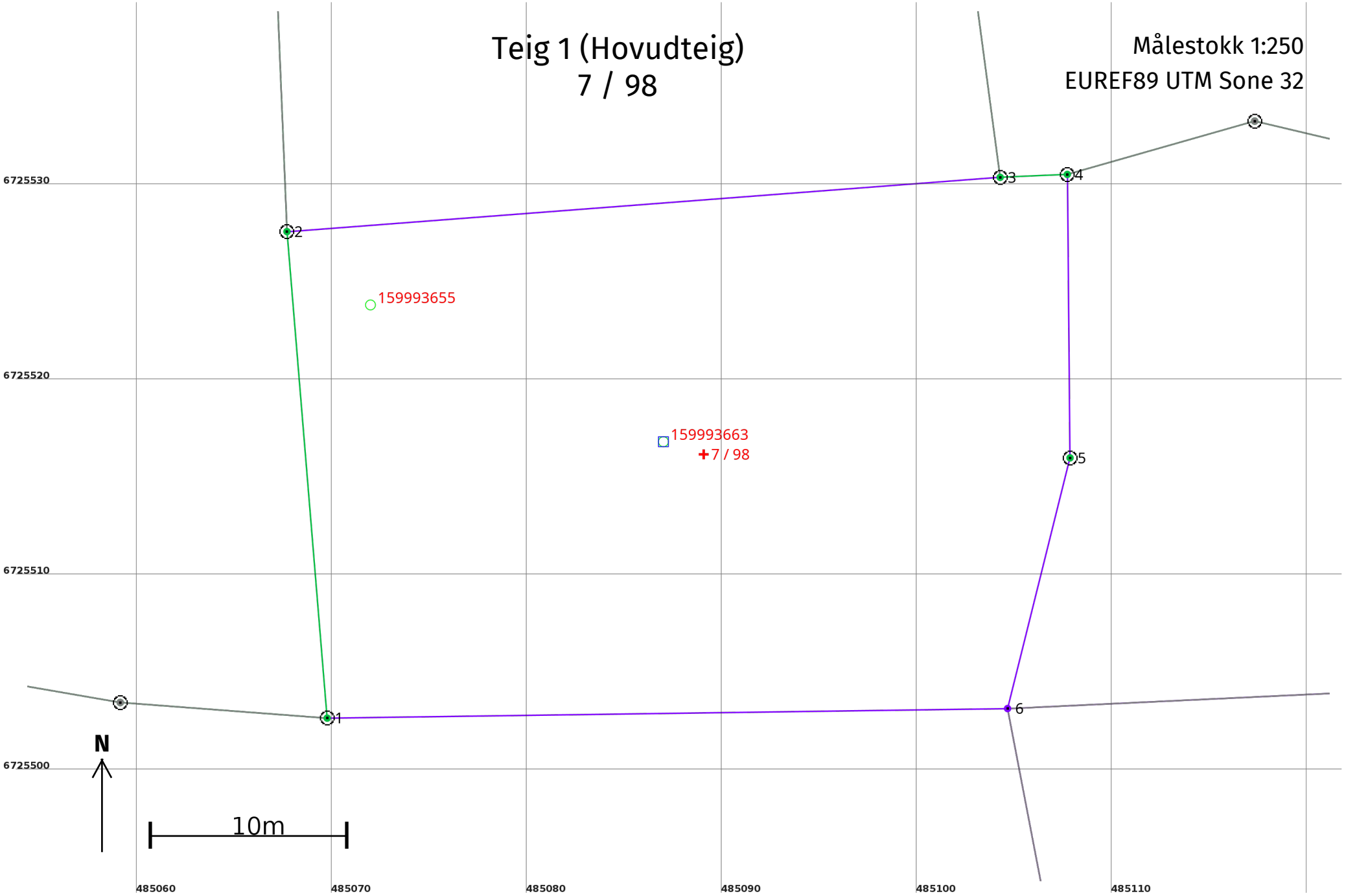
Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
1060 Furuvegen 6	H0101	Bustad	219	0	Kjøken	0	0	7/98

Oversiktskart for 7 / 98

Målestokk 1:1 000

EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovudteig)
7 / 98
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6725530
6725520
6725510
6725500
485060
485070
485080
485090
485100
485110
1
2
3
4
5
6
159993655
159993663
7 / 98
N
10m

Areal og koordinatar

Areal: 1 003,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6725516 **Aust:** 485089

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6725502,84	485069,78	25,00	Offentleg godkjent grensemerke	50 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart	13	
2	6725527,76	485067,72	36,65	Offentleg godkjent grensemerke	50 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart	13 36	
3	6725530,54	485104,26	3,44	Offentleg godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmålar	13	
4	6725530,69	485107,70	14,52	Offentleg godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmålar	13 36	
5	6725516,17	485107,84	13,23	Offentleg godkjent grensemerke	50 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart	13	
6	6725503,33	485104,64	34,86	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart	36	

VEDTEKTER FOR BUSTADFELT VESLEDAL

1. Området skal ha open villabusetnad bestående av einetasjes ein- eller tomannsbustader. Sokkelhøgda kan nyttast til bustadrom i den mon byggeforskriftene tillet.

   Garasje eller carport skal inngå i byggeplanen, og skal plasserast i sokkelhøgd, som tilbygg eller i annan arkitektonisk samanheng med bustadhuset.

2. Utbygd grunnflate skal ikkje overstige 20% av tomtearealet. Maksimal gesimshøgd frå murkrone 3,5 m, og maksimal murhøgde 2,6 m.

3. Bygget skal plasserast innafor dei inntoikna byggeliner. Bygningsrådet avgjer plassering av kvart einskild bygg.

4. Taket skal utførast som saltak med hellingsvinkel 20° - 30°. Oppbygg på tak, og vindu i takflata er ikkje tillatt.

5. Som fasademateriale utanom grunnmur skal helst nyttast tropanel. Bygningsrådet kan tillate andre godkjende og vanleg brukte fasadematerialer. Byggemeldinga skal innehalde fargeforslag for tak, vegger og grunnmur.

6. Avkøyrsle frå veg, grøfter for vassledning, kloakk, drenering, elektrisk kabel m.m. må utførast etter påvising av bygningssjefen.

   Det er ikkje tillatt å føre drensvatn inn på kloakken.

7. Gjerde kan etter søknad tillatast oppført mot veg og i eigedomsgrense når serlege grunnar nødvendiggjer avstenging.

   Samtykke frå nabo er ein føresetnad.

8. Området skal nyttast berre til bustadformål. Innreiding til butikk, kontor eller anna næringsverksemd er ikkje tillatt utan løyve frå bygningsrådet. Garasjering og opplag av anleggs- og transportmaskiner er ikkje tillatt.

9. Bygningsrådet kan i einskilde høve gi dispensasjon frå vedtektene når dette ikkje medfører vesentleg prinsippendring.

10. Utanom desse vedtekter gjeld bygningslova og byggeforskriftene.

Vedteke i Ål kommunestyre 18.2. 74, sak 19.

HALLINGDAL
SORENSKRIVEREMBETE
POSTBOKS 8, 3541 - NESBYEN
TELEFON NR. 11 OG 13
POSTGIRO 5 21 42 59 — BANKGIRO 2351.052152-8

Rek.
brev

Ål kommune,
Teknisk etat,
3570 Ål.

Vedlagt tilbakesendes to skjøter, h.h.v. fra Kåre Bjørn Rotneim og Ola Sletto på parseller som skal sammenføyes med gnr. 7/98 og 7/100 i Ål kommune.

I begge skjøtene har kjøperne bekreftet selgernes underskrifter. Disse vitnene må erstattes av to andre utenforstående vitner.

Egenerklæringene beror her sammen med målebrevene til ovenstående er ordnet og pengene er hitkommet.

Hallingdal sorenskriverembete, Nesbyen, 18. august 1978.

pp. Lansath Bratlien

bem.

Vedlegg.

Ål, den 21. august 1978

Vedlagt returneres tilbakesendte skjøter med ny vitneunderskrift.
Håper dette er i orden nå.

Ål kommune - teknisk etat

J.nr. 987/78 - -

Ola Sletto

3579 TORPO

VEDR.: Parsell av "Tomt nr. 17" gnr. 7, bnr. 100 i Vesledal bustadfelt som skal samanføyast med "Steinmo" gnr. 7, bnr. 98 i Vesledal bustadfelt

Vedlagt følgjer kopi av målebrev, samanskøytingsattest og "Egenerklæring om konsesjonsfrihet" vedr. ovafor nemnde samanføying. Vi ber om at De underteiknar desse papira og returnerer dei til teknisk etat så fort som mogeleg.

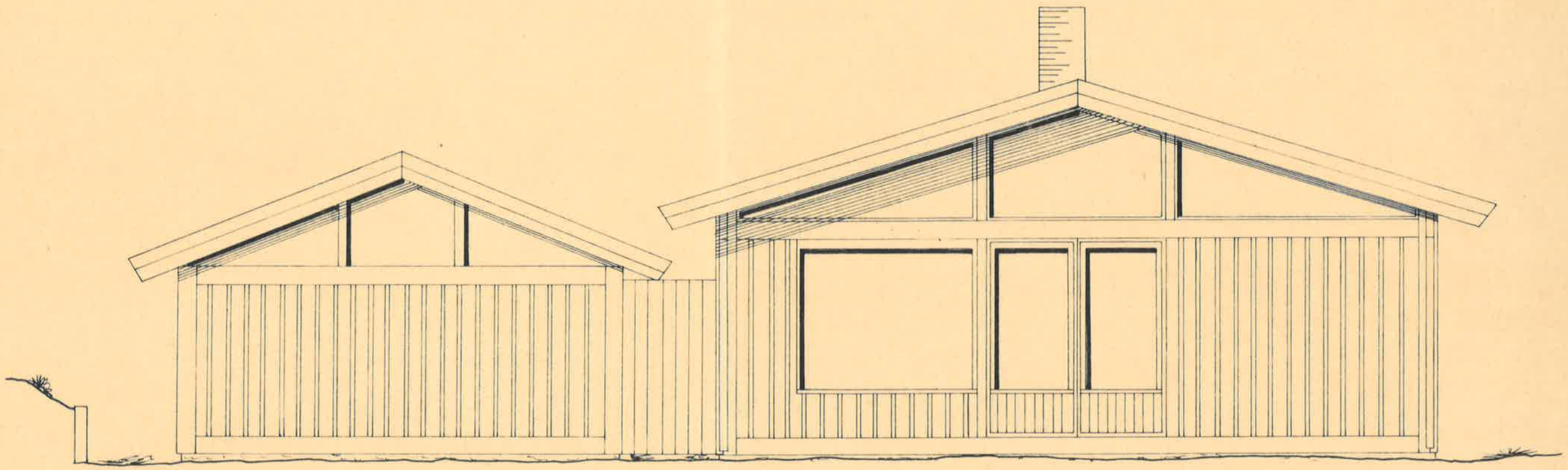
Vedlagt følgjer også skøyte i 2 eksemplar som gjeld parsell av "Steinmo" 7/98 som skal samanføyast med "Tomt nr. 17" 7/100. Vi ber om at De underteiknar skøyta og returnerer 1 eksemplar til oss saman med dei andre papira.

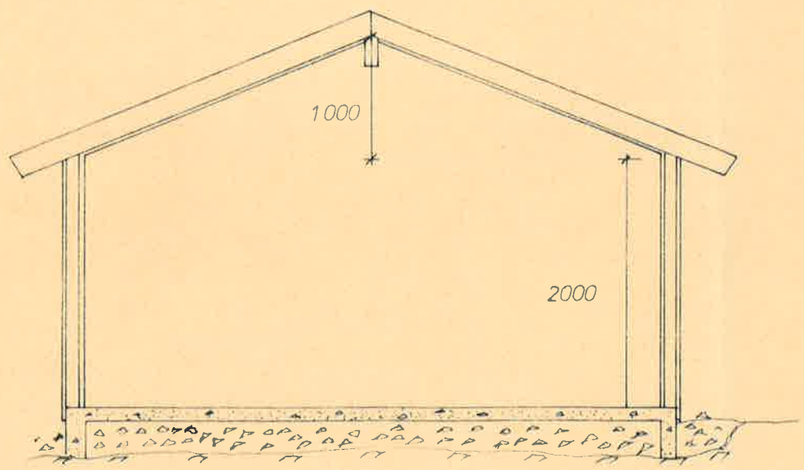
Samanskøytingsattest, skøyte, egenerklæring og målebrev vil så bli sendt herfrå til tinglysing. Etter tinglysinga får de tilsendt tinglyst målebrev og skøyte saman med rekning for oppmåling, målebrev og tinglysing.

Ål, 7. august 1978

G. Sollien
ktr.ass.

VEDLEGG

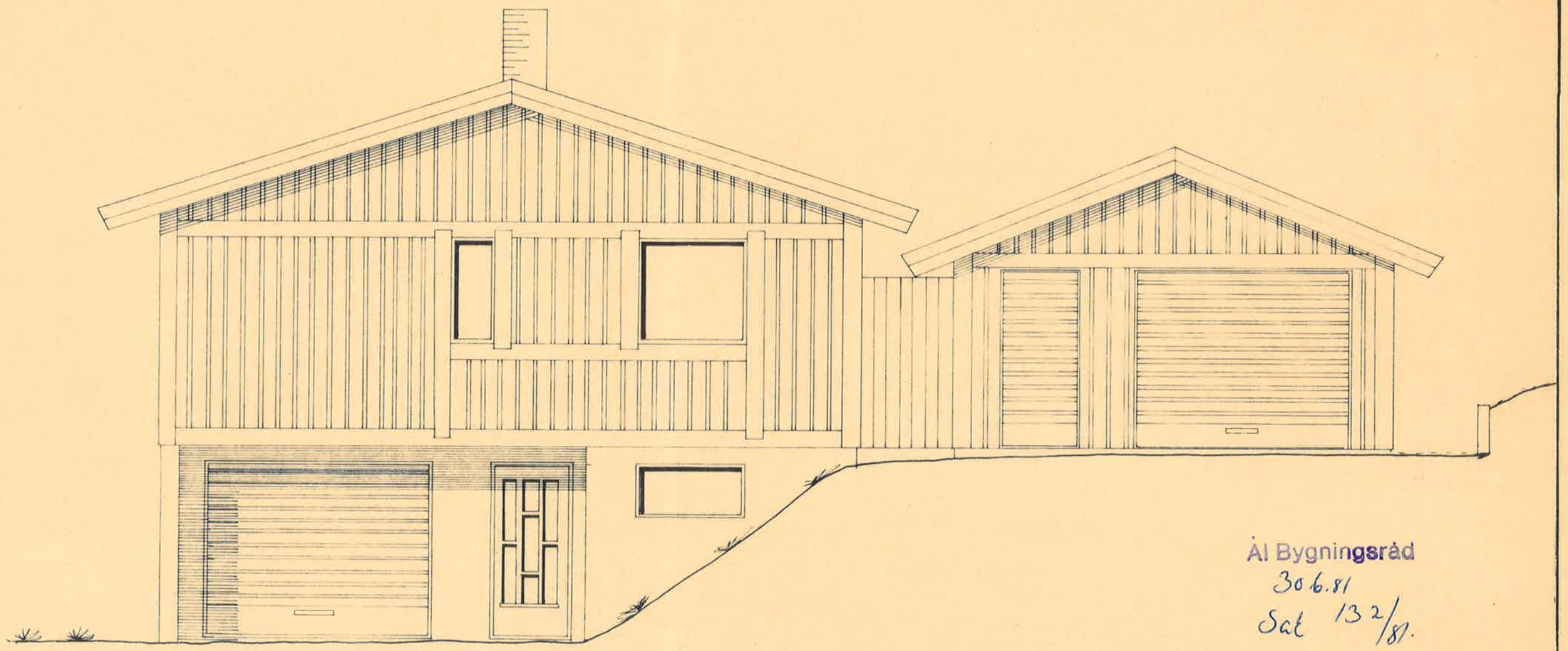




Ål Bygningsråd
30.6.81
Sak 132/81

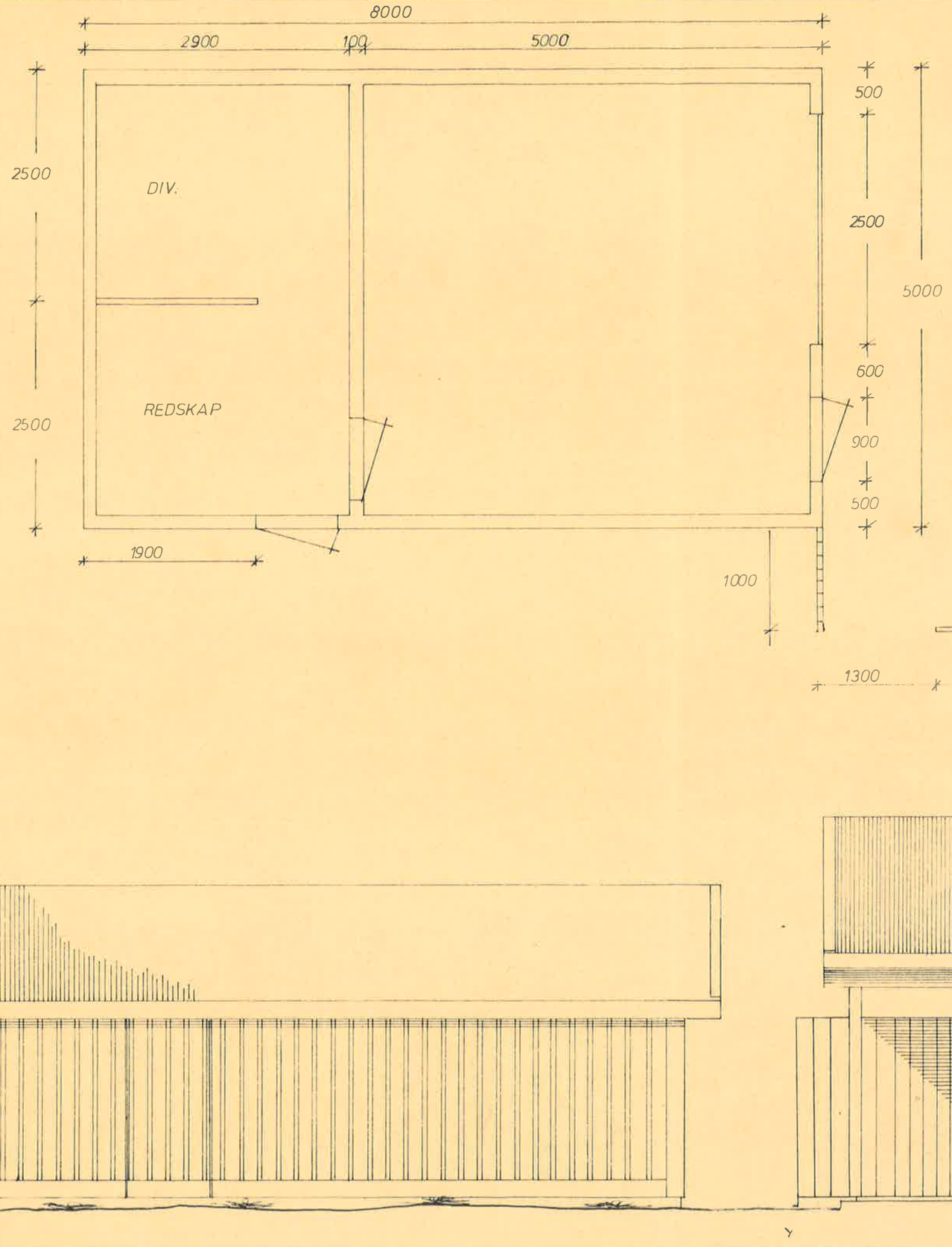
NOTE!
Garasjen kles med 13 mm gipsplater innvendig.

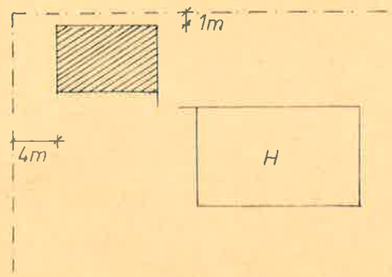
GARASJE FOR MARTA OG OLA SLETTO	DATO 25 81 SIGN O.S. MÅLESTOKK 1:50
FASADE MOT VEST SNITT	TEGN. NR. 3



Ål Bygningsråd
30.6.81
Sak 132/81.

GARASJE FOR MARTHA OG OLA SLETTO	DATO: 2 5 81 SIGN O. S MÅLESTOKK: 1 : 50
FASADE MOT ØST	TEGN.NR 2

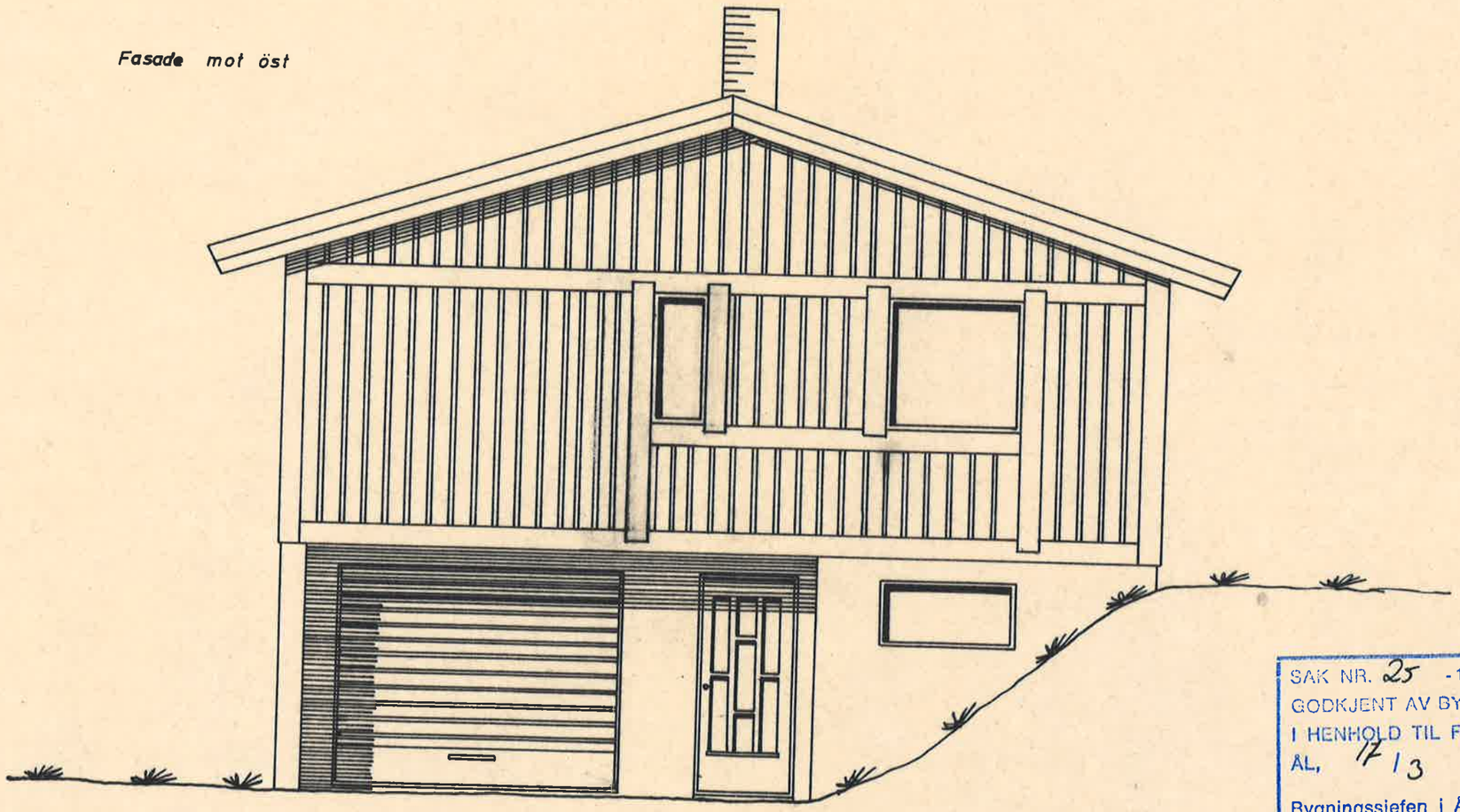




Ål Bygningsråd
30.6.81
Sak 132/81

GARASJE FOR MARTHA OG OLA SLETTO	DATO 25.81 SIGN. OS MÅLESTOKK 1:50
FASADE MOT SØR PLAN SITUASJONSPLAN	TEGN. NR 1

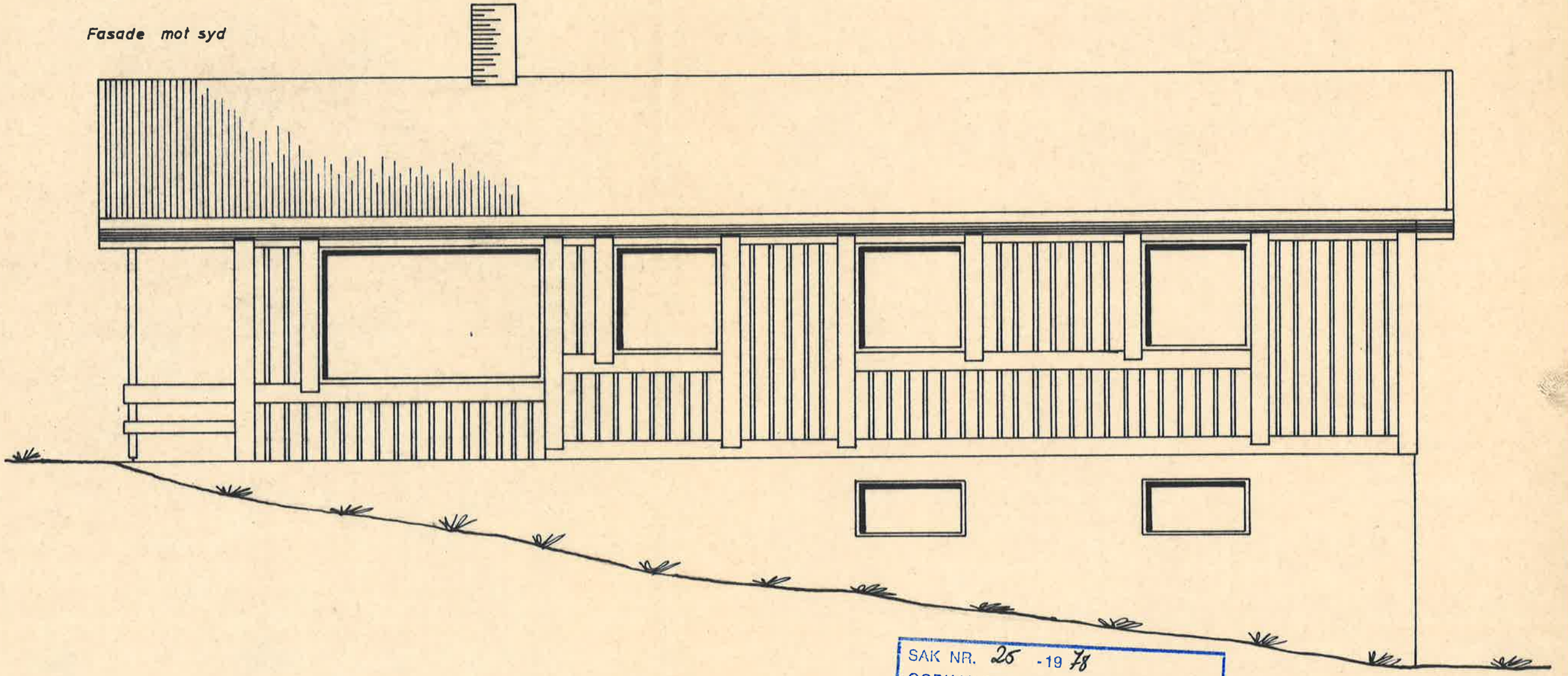
Fasade mot öst



SAK NR. 25 -19 78
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN I ÅL
I HENHOLD TIL FULLMAKT.
ÅL, 17/3 -19 78
Bygningssjefen i Ål

BOLIG FOR MARTHA OG OLA SLETTO	DATO: 9.1.78 SIGN: MÅLESTOKK: 1 50
	TEGN. NR 6

Fasade mot syd

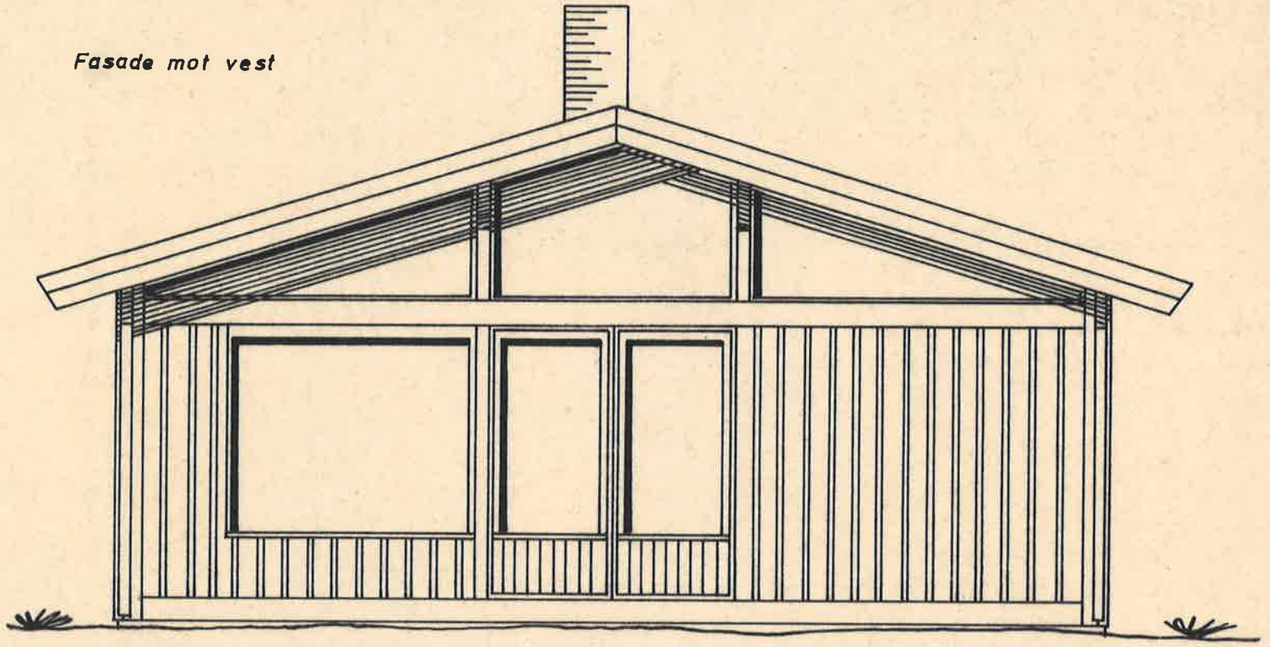


SAK NR. 25 -19 78
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN I ÅL
I HENHOLD TIL FULLMAKT.
ÅL, 17/3 -19 78
Bygningssjefen i Ål

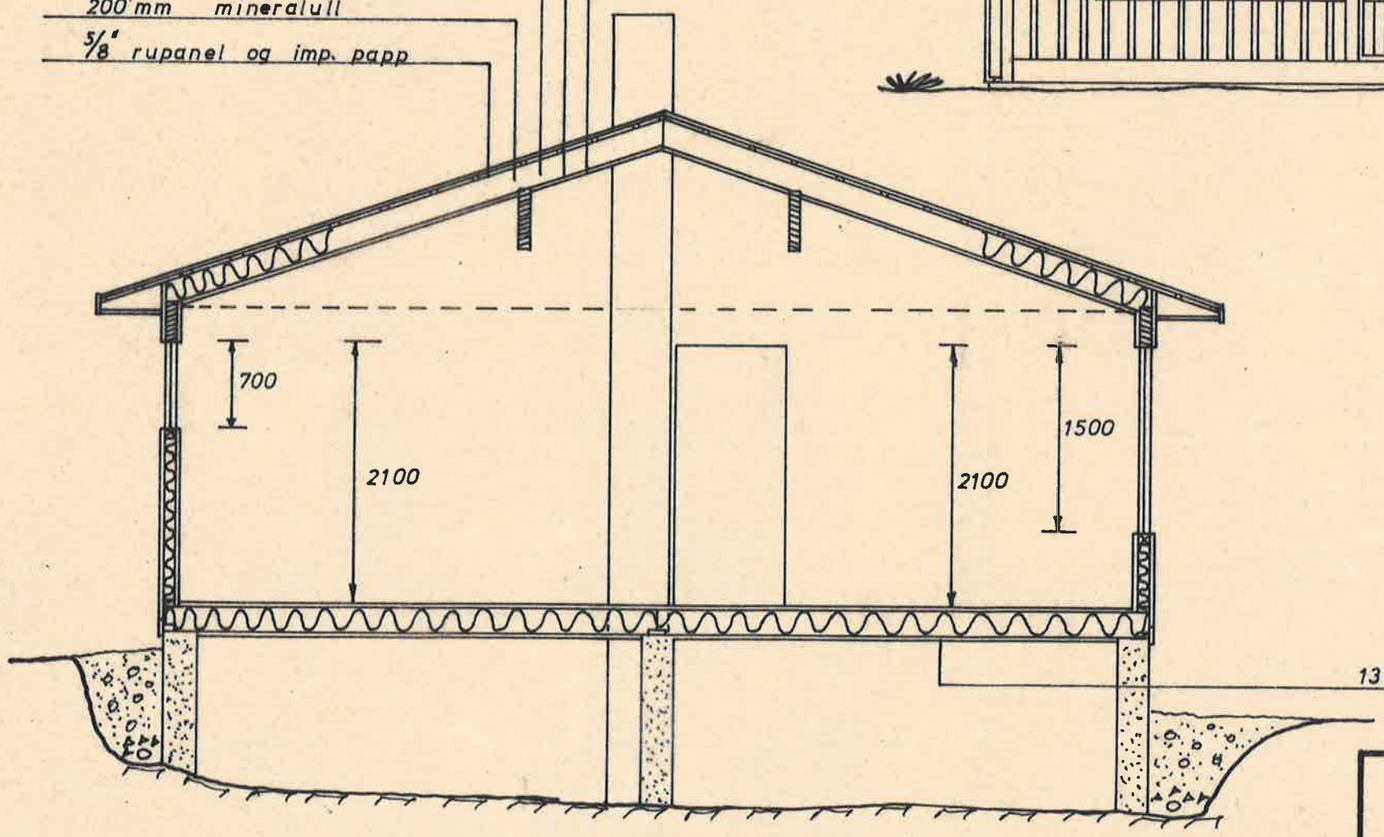
BOLIG FOR
MARTHA OG OLA SLETTO

DATO: 9.1.78
SIGN:
MÅLESTOKK:
1: 50
TEGN. NR
5

Fasade mot vest



13 mm trefiberplater
Diff. tett papp
Sperr 2" x 8"
200 mm mineralull
5/8" rupanel og imp. papp



Snitt B-B

Snitt vegger og golv
se tegn. nr 3

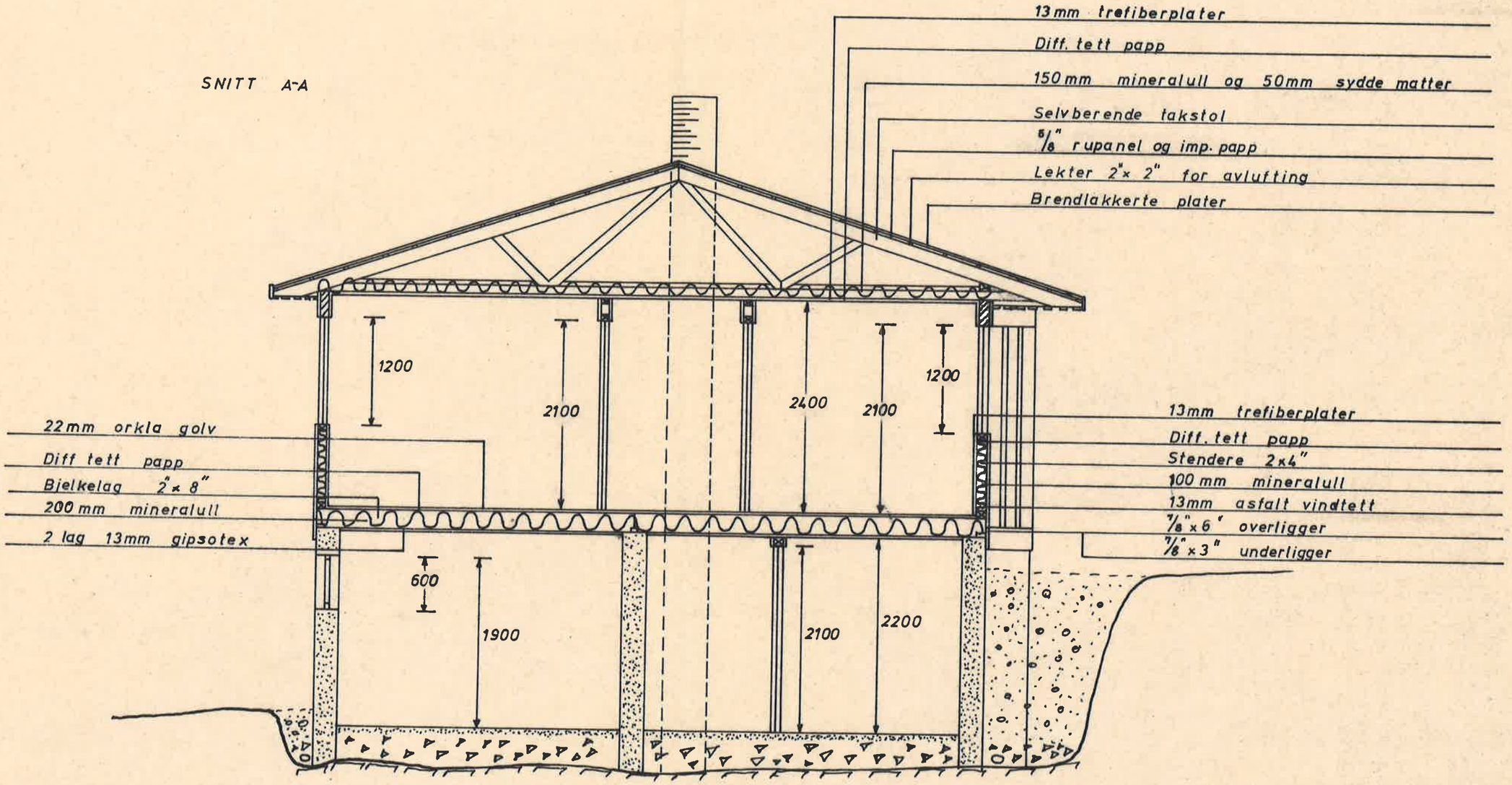
13 mm asfalt vindtett

SAK NR. 25 -19 78
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN I ÅL
I HENHOLD TIL FULLMAKT.
ÅL, 17/3 -1978
Bygningssjefen i Ål

BOLIG FOR
MARTHA OG OLA SLETTO

DATO: 9.1.78
SIGN:
MALESTOKK: 1:50
TEGN. NR 4

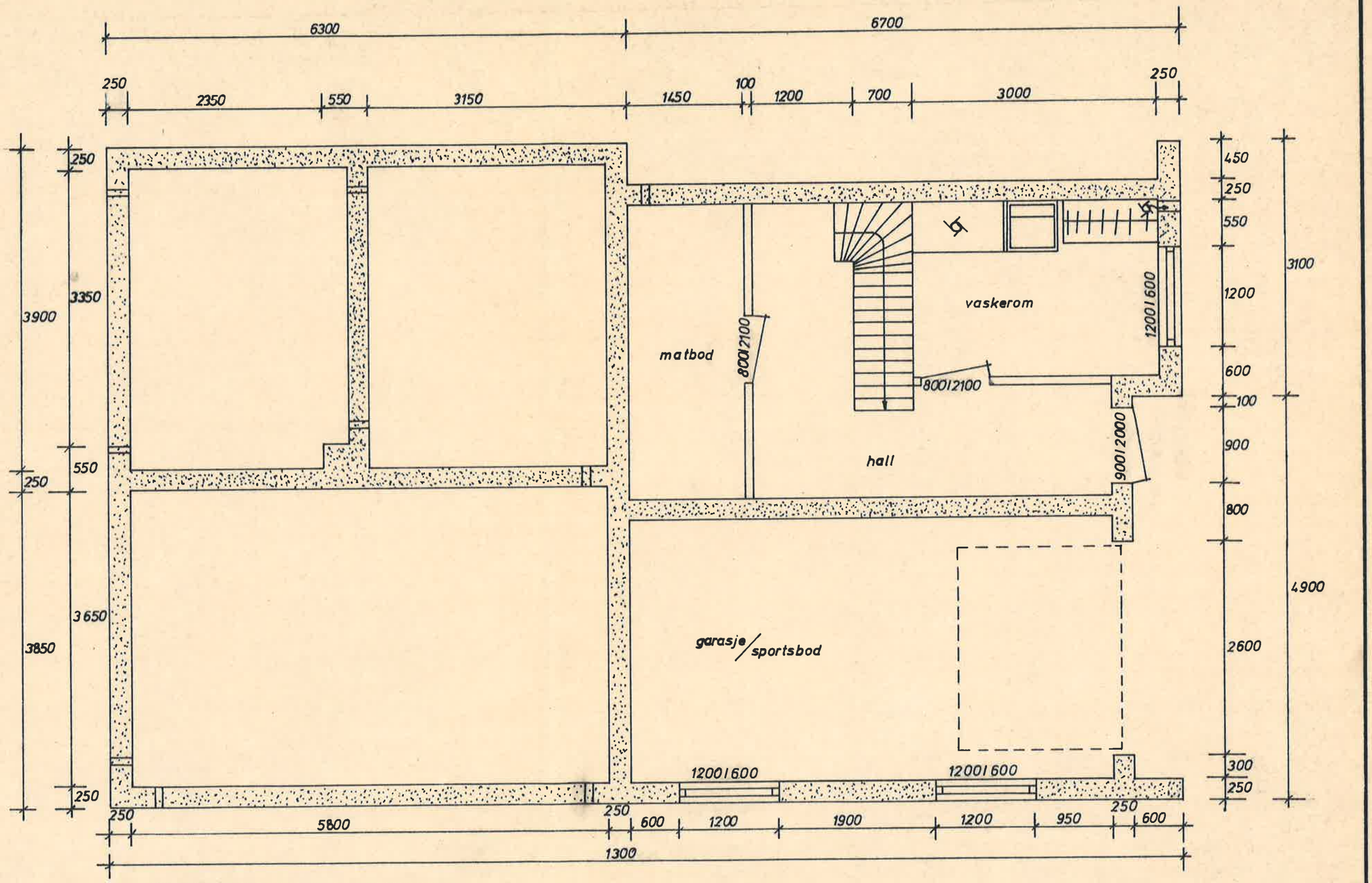
SNITT A-A



SAK NR. 25 -1978
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN I ÅL
I HENHOLD TIL FULLMAKT.
ÅL, 11/3 -1978
Bygningssjefen i Ål

BOLIG FOR
MARTHA OG OLA SLETTO

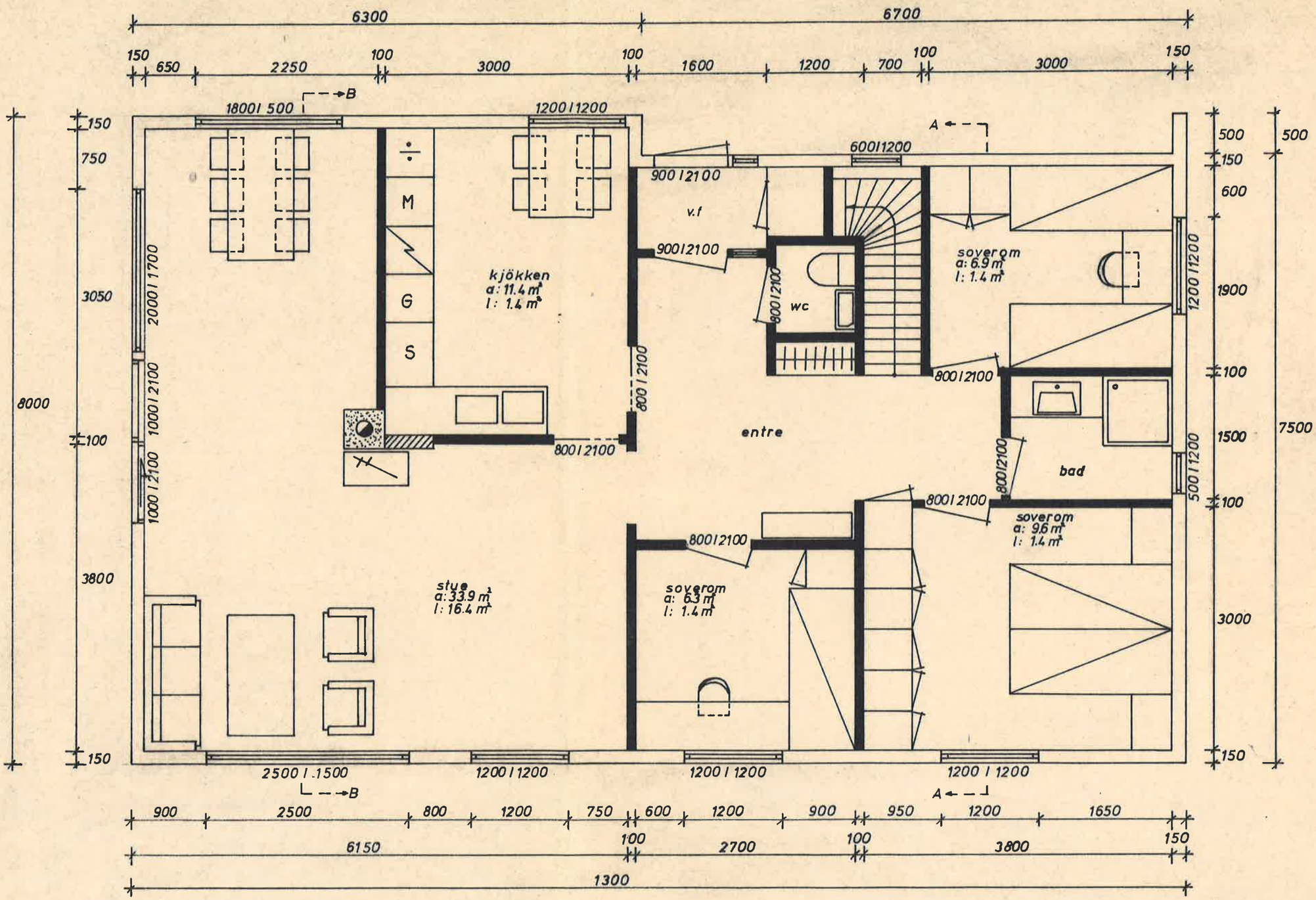
DATO: 9.1.78
SIGN:
MALESTOKK: 1:50
TEGN. NR 3



SAK NR. 25 -19 78
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN I ÅL
I HENHOLD TIL FULLMAKT.
ÅL, 17/13 -19 78
Bygningssjefen i Ål

BOLIG FOR MARTHA OG OLA SLETTO

DATO: 9.1.78
SIGN:
MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. NR 2



SAK NR. 25 -19 ff
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN I AL
I HENHOLD TIL FULLMAKT.
AL, 17/3 -19 ff
Byggningssjefen i Al

BOLIG FOR MARTHA OG OLA SLETTO

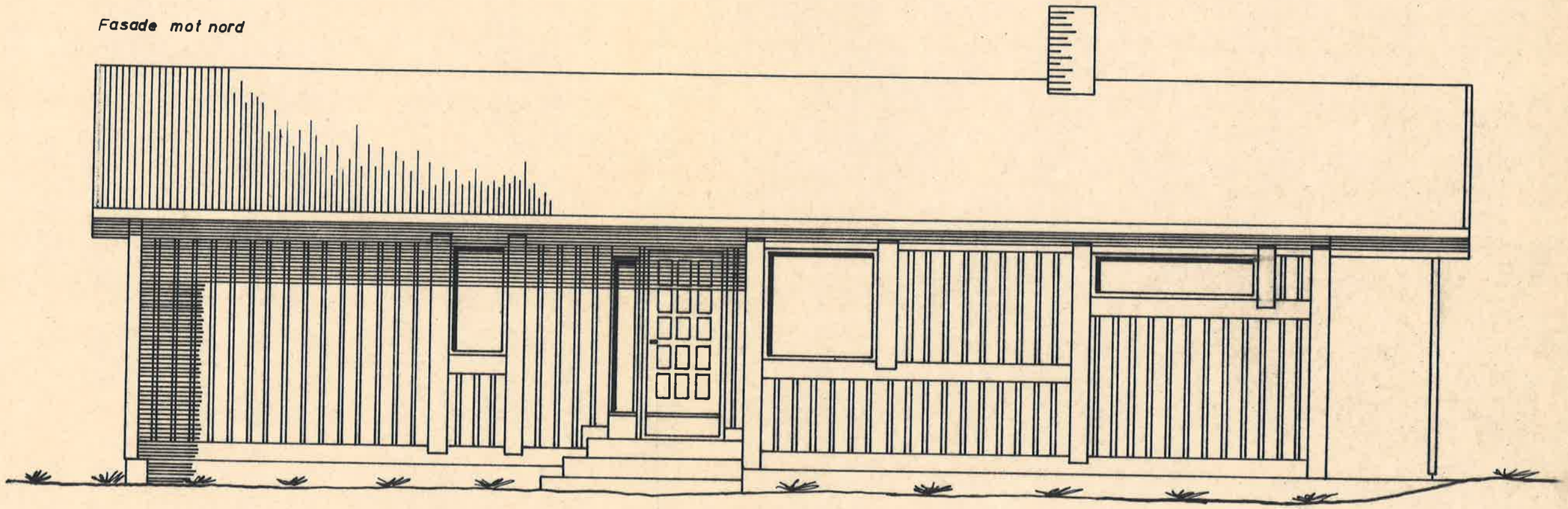
DATO: 9.1.78

SIGN:

MÅLESTOKK: 1 : 50

TEGN.NR 1

Fasade mot nord



SAK NR. 25 - 1978
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN I ÅL
I HENHOLD TIL FULLMAKT.
ÅL, 17/3 - 1978

Bygningssjefen i Ål

BOLIG FOR MARTHA OG OLA SLETTO	DATO: 9 1 78 SIGN: MÅLESTOKK: 1: 50
	TEGN. NR 7

Tilstandsrapport

Enebolig

Furuvegen 6, 3579 TORPO

ÅL kommune

gnr. 7, bnr. 98

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 13.03.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18735-1490 **Eiendomsverdi ref nr:** WI8422

Foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Takstingeniør:** Glenn Rotebakkdokken **Vår ref:** 2026065

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering 25 1999-2024

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

25 1999-2024 Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering

Rapportansvarlig

Glenn Rotebakkdokken
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstmann.com
975 45 244

Medlem av NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Enebolig over 2 etasjer bygd i 1979. Den er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Senere er den modernisert en del.

Den fremstår med noe vedlikeholdsbehov. Avvik som er registrert er hovedsakelig påregnelige avvik tatt byggeår i betraktning. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelsen i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er dobbeltkrummet betongtakstein.
Takrenner og nedløp i sortlakkert stål.
Saltak av sperrer med bæring av limtre (over stuedel) og plassbygde W-takstoler. Isolert med mineralull over flat himling.
Det er lagt gulv av bord på deler av kaldtloft.

Yttervegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning.
Inngangsparti er forblendet med steinpanel.
Vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass, samt noen vinduer i pvc med 3- lags isolerglass. Utvendig boder har vindu av tre med kobla 1+1 glass.
Kompaktlaminert ytterdør med malt overflate og 3-lags isolerglass.
Stue har terrassedør av tre med malte overflater og 2-lags isolerglass. Hovedsoverom har hev-/skyvedør i pvc med 3-lags isolerglass.
Vindfang underetasje har ytterdør av tre med 3-lags isolerglass.
Kjellergang og utvendig bod øst har trefyllingsdør som er utvendig panelt. Utvendig bod vest har trefyllingsdør.

Veranda utført i tre langs hele langsiden av boligen som henger sammen takterrasse av støpt betong over utvendig bod i underetasje. Gulv av impregnerte terrassebord. Tettesjikt over takterrasse er ukjent.
Inngangsparti har trapp av støpt betong. Trapp av støpt betong mellom nivåene på begge sider av boligen. Trapp mot øst har overflater av naturstein.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har laminatgulv og keramiske fliser.
Vegger har tapét, malte plater og malt strié.
Himlinger har malte plater og trepanel m/spalter.

Etasjeskille er av bjelkelag.

Stue har murt peis med åpen innsats. I teknisk rom er det plassert en peisovn som er tilknyttet et varmluftskanalsystemer med avtrekksvifte som fordeler varmen i boligen. Ildstedene er tilknyttet elementpipe av lettklinker.

Underetasje:
Gulv har vinylplank, laminatgulv og betonggulv.
Vegger har tapét, malt strié, sponplater og malt gips.
Himlinger har himlingsplater, malte plater og rupanel.

Innvendig trapp i tre med laminat lagt i trinn.

I 1. etasje er det laminerte innerdører med frostet glass. Bad har skyvedører i glass. Underetasje har finérdører og trefyllingsdør. Bod har kjøleromsdør.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vegger har våtromsbelegg og trepanel. Himling har malte plater.
Gulv har vinylbelegg med oppbrett. Fall fra dør sluk er målt til 14 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Montert 2 stk utslagsvasker i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon med veggventil avtrekk til mekanisk avtrekk plassert på kaldtloft som går over tak.

Bad underetasje:
Vegger har våtromsplater. Himling har malte himlingsplater.
Gulv har keramiske fliser. Fall fra dør sluk er målt til 10 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på gulv.
Våtromsplater fungerer som et godkjent membran- og tettesjikt på vegger. Dusjkabinett ble ikke dratt frem for inspeksjon av gulvsluk.
Badet har innredning av laminerte plater med servantskap med skuffer, høyskap, underskap Montert heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.
Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

Bad 1. etasje:
Vegger har keramiske fliser. Himling har malte plater.
Gulv har keramiske fliser. Fall fra dør sluk er målt til 8 mm.
Det er ukjent gulvsluk og tettesjikt/membran.
Rommet har badekar.
Avtrekk til mekanisk avtrekksvifte plassert på kaldtloft som videre går over tak.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med høyskap, skufferekker, under- og overskap av laminerte plater. Slette fronter av laminat. Benkeplate av laminat.
Nedfelt kjøkkenvask i kompositt. Plexiglass med motiv montert på vegg over benkeplate. Integrert kjøleskap, komfyr, mikro, induksjonstopp, og oppvaskmaskin.
Frittstående ventilator med utkast til over tak.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulv har keramiske fliser. Vegger har keramiske fliser. Himling har malte plater. Montert servantinnredning med skuffer og heldekkende servant og vegghengt klosett. Avtrekk til mekanisk avtrekksvifte plassert på kaldtloft som videre går over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er hovedsakelig kobberrør.
Avløpsrør er av plast. Avløp er luftet ut på kaldtloft med vakumventil.
Utvendig bod mot øst har montert tappepunkt.
Varmtvannsbereder (smartbereder) 200 liter montert i teknisk rom.

Naturlig ventilasjon med veggventiler. Bad 1. etasje, toalettrom og

Beskrivelse av eiendommen

vaskerom er tilknyttet mekanisk avtrekksvifte som er plassert på kaldtloft.

Sikringsskap med jordfeilautomater og AMS-strømmåler, samt inntakssikringer av porselen plassert i vaskerom. Innmat skiftet i 2025.
Eltavle plassert i teknisk rom med jordfeilautomater.
Oppvarming med panelovner og varmekabler. Ordinær belysning inne og utvendig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.
Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj.
Grunnmur av lettklinkerblokker antatt satt på betongsåle.
Boligen ligger i lettere hellende terreng.
Utvendig vann- og avløpsledninger av plast fra byggeåret tilknyttet offentlig vann-/avløpsnett via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	244 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	208 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Underetasje er hovedsakelig innredet som oppholdsrom/rom for varig opphold. Dette stemmer ikke med godkjente søknadstegninger. Utvendig bod under veranda er heller ikke med på søknadstegningene. Omdisponering er en søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt. For at rommene skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring.
Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse på boligen.

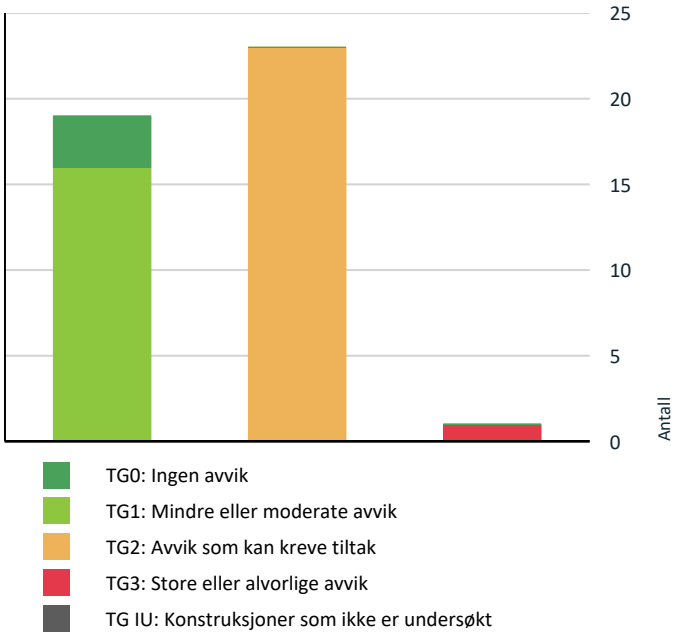
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Søknadstegning viser garasjen er inndelt i 3 rom og dør er i front. Fasadeendring kan være søknadspliktig.

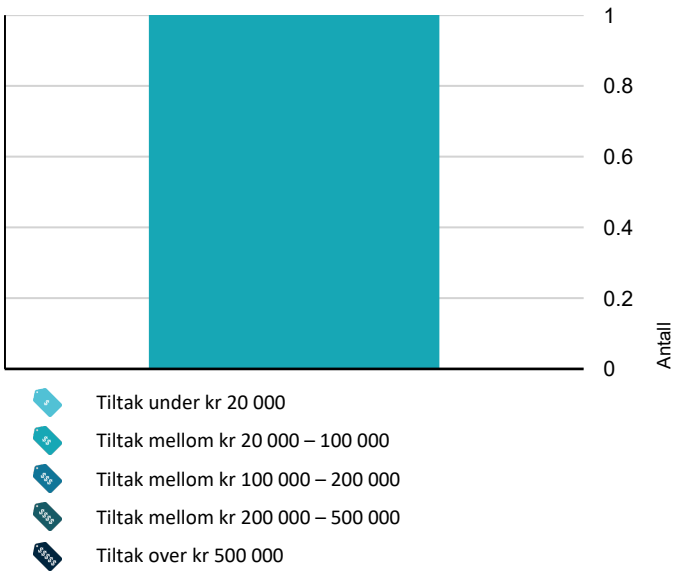
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
⚠	Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Oppgitt av eier.

Standard
Normal standard sett i forhold til byggeåret med senere moderniseringsarbeider tatt i betraktning. Se nærmere beskrivelse under punkt "konstruksjoner".

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Siden nåværende eiere kjøpte eiendommen har de malt en del overflater av vegger og himlinger, skiftet innmat sikringsskap, skiftet varmtvannsbereder med varmluftsoppvarming og erstattet det med vedovn, lagt inn fiberkabel, malt utvendig, osv.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er dobbeltkrummet betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Registrert noe mosedannelse på skyggesiden. Det er enkelte få knuste takstein.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overflaten bør rengjøres/høytrykkspyles for å fjerne mose, da mose på takstein holder på fuktighet, noe som svekker taksteinen over tid og kan føre til frostsprengning og lekkasjer.
Knuste takstein bør skiftes ut for å unngå vanninntrengning og påkjenning for undertaket.



Viser mose på skyggesiden.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sortlakkert stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning. Inngangsparti er forblendet med steinpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av sperrer med bæring av limtre (over stuedel) og plassbygde W-takstoler. Isolert med mineralull over flat himling. Det er lagt gulv av bord på deler av kaldtloft.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass, samt noen vinduer i pvc med 3- lags isolerglass. Utvendig boder har vindu av tre med kobla 1+1 glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Kompaktlaminert ytterdør med malt overflate og 3-lags isolerglass. Stue har terrassedør av tre med malte overflater og 2-lags isolerglass. Hovedsoverom har hev-/skyvedør i pvc med 3-lags isolerglass. Vindfang underetasje har ytterdør av tre med 3-lags isolerglass. Kjellergang og utvendig bod øst har trefyllingsdør som er utvendig panelt. Utvendig bod vest har trefyllingsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ytterdør i kjeller har løs pakning og har utvendig værslitasje. Ytterdør til utvendig bod mot vest har råteskade, som følge av manglende vannbrett over døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pakning på ytterdør i kjeller bør festes eller skiftes for å unngå trekk og varmetap. Døren bør også få nødvendig utvendig vedlikehold for å hindre ytterligere værslitasje.

Ytterdør til utvendig bod mot vest bør utbedres for råteskade, og det bør monteres vannbrett over døren for å hindre fremtidige fuktskader. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for redusert energieffektivitet, ytterligere fuktskader og forkortet levetid på dørene.



Viser ytterdøren til underetasje med værslitasje.



Viser dør til utvendig bod vest med råteskade.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda utført i tre langs hele langsiden av boligen som henger sammen takterrasse av støpt betong over utvendig bod i underetasje. Gulv av impregnerte terrassebord. Tettesjikt over takterrasse er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tettesjikt/membran bør kontrolleres nærmere og eventuelt skiftes ut for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til omfattende skader og økte utbedringskostnader.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Inngangsparti har trapp av støpt betong. Trapp av støpt betong mellom nivåene på begge sider av boligen. Trapp mot øst har overflater av naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapper mellom nivåene er noe preget av elde og har noe avskallinger og riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappene bør utbedres for å reparere avskallinger og riss/sprekker, for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for skader eller ulykker ved bruk. Manglende utbedring kan føre til økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid for konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv har laminatgulv og keramiske fliser.
Vegger har tapét, malte plater og malt strié.
Himlinger har malte plater og trepanel m/spalter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er av bjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av nivelleringslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Det ble i underetasje foretatt målinger i soverom 1 og 2, uten å avdekke avvik. I 1. etasje ble det foretatt målinger i stue og gang, uten å avdekke avvik.
Stedvis ble det registrert litt knirk i stue 1. etasje og stedvis i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Knirk kan være sjenerende. Tiltak anses som ikke nødvendig. Utbedringer bør gjøres i forbindelse med oppussing/utskiftning av overflater.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stue har murt peis med åpen innsats. I teknisk rom er det plassert en peisovn som er tilknyttet et varmluftskanalsystemer med avtrekksvifte som fordeler varmen i boligen. Ildstedene er tilknyttet elementpipe av lettklinker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekk i peissokkel og brannmur. Pipe er tildekket med malt strié i underetasjen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekk i peissokkel og brannmur bør utbedres.

Pipe bør ikke være tildekket med malt strié, da dette kan skjule skader og øker risikoen for brannspredning.



Viser sprekk i peissokkel.



Viser sprekk i brannmur.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv har vinylplank, laminatgulv og betonggulv.
Vegger har tapét, malt strié, sponplater og malt gips.
Himlinger har himlingsplater, malte plater og rupanel.
Hulltaking er foretatt i teknisk rom i innlektet grunnmur uten å avdekke unormale verdier av fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det ble i utvendig bod mot vest registrert frittstående vann på kjellergulv og fukt nederst på yttervegger/grunnmur i hjørne sørvest. Punktet henger sammen med og er omhandlet senere i rapporten under punktet Fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken i kjelleren, for eksempel ved å forbedre drenering og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp - og råteutvikling, samt forringelse av bygningsmaterialer og innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Viser fuktmåling innlektet grunnmur i teknisk rom uten å avdekke unormale verdier av fukt.



Viser frittstående vann på gulv i utvendig bod mot vest.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre med laminat lagt i trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp har noe knirk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen kan etterskrus eller limes for å redusere knirk.

Dersom tiltak ikke utføres, kan knirk vedvare og oppleves som sjenerende i bruk, men det har ingen vesentlig konsekvens for trappens funksjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

I 1. etasje er det laminerte innerdører med frostet glass. Bad har skyvedører i glass. Underetasje har finérdører og trefyllingsdør. Bod har kjøleromsdør.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Alder på bad er ikke kjent, trolig modernisert en gang på 2000-tallet.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har våtromsplater. Himling har malte himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser. Fall fra dør sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Fall på gulv utenfor dusj er mindre enn minstekravet på 1:100. Fall i dusj er mindre enn minstekravet på 1:50. Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende krav for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannansamling på gulvet.

Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.



Viser gulv som er flatt

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på gulv. Våtromsplater fungerer som et godkjent membran- og tettesjikt på vegger. Dusjkabinett ble ikke dratt frem for inspeksjon av gulvsluk.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning av laminerte plater med servantskap med skuffer, høyskap, underskap Montert heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med kontroll er foretatt fra tilstøtende soverom mot dusjområde, uten her å avdekke unormale forhold.

Tilstandsrapport



Viser utført fuktmåling uten å avdekke unormale verdier av fukt.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom antas å være fra byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, og våtrommet må kunne sies å ha oppnådd sin forventede levetid. Vær oppmerksom på at endret bruk kan fremskynde nedbrytingen av materialer som allerede viser tegn til fuktpåkjenning over tid. Basert på registrerte avvik og pågående skader bør våtrommet fornyes i sin helhet.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har våtromsbelegg og trepanel. Himling har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

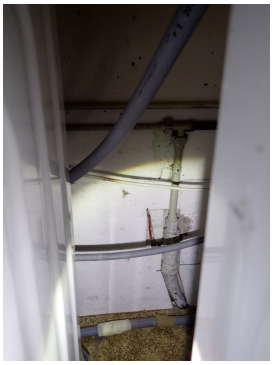
Yttervegg mot øst har trepanel og utildekket isopor (plastisolasjon). Plastisolasjon er et brannfarlig materiale som skal tildekkes enten med armert puss eller godkjente brannhemmende plater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Plastisolasjonen bør tildekkes med armert puss eller godkjente brannhemmende plater for å oppfylle gjeldende brannkrav.

Manglende tildekking medfører økt risiko for brannspredning og personskade ved brann.



Viser utildekket plastisolasjon bak vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har vinylbelegg med oppbrett. Fall fra dør sluk er målt til 14 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utbedres sprekker i gulvoverflaten og etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og dørterskel for å redusere risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende høydeforskjell og sprekker i gulvet kan føre til at vann renner ut av våtrommet og forårsaker fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Gulvbelegg har sprekker i skjøter da sveising har løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvbelegget bør utbedres eller skiftes for å sikre tett membran. Sprekker i skjøtene medfører økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på badet.





Viser gulvbelegg med sprekk/utetthet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Montert 2 stk utslagsvasker i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventil avtrekk til mekanisk avtrekk plassert på kaldtloft som går over tak.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Alder på bad er ikke kjent, trolig modernisert en gang på 2000-tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har keramiske fliser. Himling har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er innenfor våtsonen til badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen, for å unngå risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser. Fall fra dør sluk er målt til 8 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Fall på gulv utenfor dusj er mindre enn minstekravet på 1:100.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på gulvet utenfor dusj for å oppfylle minstekravet på 1:100, slik at vann ledes effektivt til sluk. Manglende fall kan føre til vannansamling og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ukjent gulvsluk og tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Gulvsluk er vanskelig tilgjengelig og ble ikke kontrollert på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og type gulvsluk. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og vanskelig tilgjengelig sluk er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til mekanisk avtrekksvifte plassert på kaldtloft som videre går over tak.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med kontroll er foretatt fra tilstøtende soverom mot dusjområde, uten her å avdekke unormale forhold.



Viser utført fuktmåling uten å avdekke unormale verdier av fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med høyskap, skufferekker, under- og overskap av laminerte plater. Slette fronter av laminat. Benkeplate av laminat. Nedfelt kjøkkenvask i kompositt. Plexiglass med motiv montert på vegg over benkeplate. Integrert kjøleskap, komfyr, mikro, induksjonstopp, og oppvaskmaskin.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Frittstående ventilator med utkast til over tak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser. Vegger har keramiske fliser. Himling har malte plater. Montert servantinnredning med skuffer og heldekkende servant og vegghengt klosett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør også etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygd sisterne, for å redusere risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovedsakelig kobberrør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plast. Avløp er luftet ut på kaldtloft med vakumventil.

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

Det er redusert avrenning i servantene på bad og toalettrom, noe som kan tyde på begynnende tilstopping eller redusert kapasitet i avløpsrørene. Avløp tilkoblet offentlig avløpsnett skal ventileres over tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres rensing eller kontroll av avløpsrørene for å utbedre redusert avrenning og forebygge tilstopping.

Avløpsanlegget bør ventileres over tak i henhold til gjeldende krav, da dagens løsning med vakuumventil på kaldtloft ikke anses som tilfredsstillende.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fullstendig tett avløp eller lekkasjer, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



Viser vakumventil plassert på kaldtloft

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler. Bad 1. etasje, toalettrom og vaskerom er tilknyttet mekanisk avtrekksvifte som er plassert på kaldtloft.

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

Soverommene i underetasje har ikke ventiler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres ventiler i soverommene i underetasjen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og muggdannelse, samt redusert bokomfort.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utvendig bod mot øst har montert tappepunkt.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder (smartbereder) 200 liter montert i teknisk rom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med jordfeilautomater og AMS-strømmåler, samt inntakssikringer av porselen plassert i vaskerom. Innmat skiftet i 2025.
Eltavle plassert i teknisk rom med jordfeilautomater.
Oppvarming med panelovner og varmekabler. Ordinær belysning inne og utvendig.

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.
   1979

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Gjelder ikke garasje, hvor det er utført arbeider uten godkjent autorisasjon/dokumentasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Tilstandsrapport

Det er ikke samsvarserklæringer fra forrige eier. Etter det har Hallingdal elektroservice v/Frode Sørensen utført el.arbeider og samsvarserklæringer skal foreligge.

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?
   Ja For ca. 3-4 år siden.

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

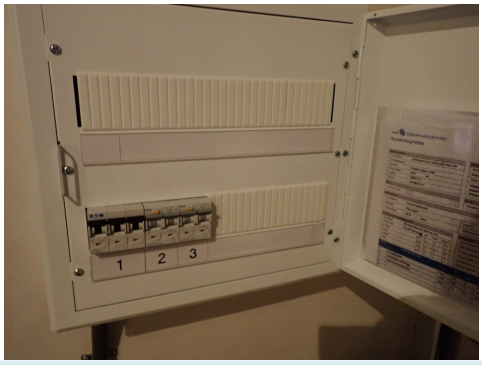
Inntak og sikringsskap

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

Beskrivelse

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj.

Vurdering av avvik:

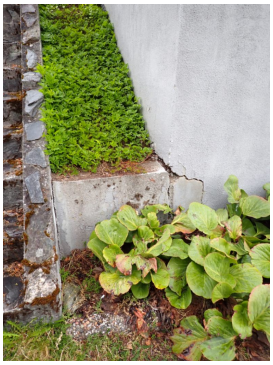
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Dreneringen er ikke tilstede eller har sviktet utenfor utvendig bod mot vest. Det er pågående fuktgjennomtrengning i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres ny drenering utenfor utvendig bod mot vest for å hindre videre fuktgjennomtrengning i området.
Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen, som kan føre til redusert levetid og behov for omfattende utbedringer.



Viser utsatt punkt av grunnmur hvor fukt trekker inn i utvendig bod.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker antatt satt på betongsåle.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging og svekkelse av konstruksjonen.



Viser riss/sprekk i grunnmur.



Viser sprekk i grunnmur i utvendig bod mot vest (årsak kan være frostsprengning).

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i lettere hellende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann- og avløpsledninger av plast fra byggeåret tilknyttet offentlig vann-/avløpsnett 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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Pulverapparat 6 kg (2020). Røykvarslere med batterispenning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og den ligger innenfor aktsomhetsområde for potensielt jord- og flomskredfare.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak på eiendommen vil kunne kreve utarbeidelse av skredrapport.

Innvendig trapp har kun montert håndløper på en side. Trapp er forholdsvis smal, av den grunn er håndløper på begge sider lite hensiktsmessig.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1981

Kommentar
Antatt byggeår (byggemeldt dette året).

Standard
Bygningen har en enkel standard.

Vedlikehold

Beskrivelse
Fundament/plate av støpt betongplate på grunnen. Yttervegger av bindingsverk som er kledd med tømmermannskledning. Innvendig kledd med osb-plater. Saltakkonstruksjon av plassbygde takstoler tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Montert takrenner og nedløp av sort pvc. Montert leddport i stål m/åpner, boddør av tre og vinduer med faste karmer med 1-lags glass.
Innlagt strøm med kontakter og fast belysning/armaturer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

208 m²/190 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 3 Gang, 2 Bad, Vaskerom, 5 Soverom, Bod, Teknisk rom, Utvendig bod 1, Utvendig bod 2, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Trapperom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 36 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 550 000

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	**2 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 800 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et normalfungerende marked. 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	Furubakken 4 ,3579 TORPO 155 m²	1989	5 sov	17-04-2024	3 200 000	**3 200 000**		3 200 000	**20 645**
2	Furuvegen 5 ,3579 TORPO 149 m²	1980	3 sov	29-08-2023	2 900 000	**2 900 000**		2 900 000	**19 463**
3	Skulebakken 6 ,3579 TORPO 179 m²	1991	4 sov	27-08-2024	3 000 000	**2 850 000**		2 850 000	**17 485**
4	Furubakken 11 ,3579 TORPO 212 m²	1991	4 sov	10-12-2023	3 600 000	**3 360 000**		3 360 000	**15 849**
5	Nyhusmovegen 4 ,3579 TORPO 157 m²	1983	4 sov	09-02-2025	2 900 000	**2 750 000**		2 750 000	**15 278**
6	Bakkevegen 5 ,3579 TORPO 209 m²	1949	4 sov	14-09-2025	3 290 000	**3 000 000**		3 000 000	**10 949**
7	Skulevegen 1 ,3579 TORPO 184 m²	1953	4 sov	29-01-2025	1 850 000	**1 500 000**		1 500 000	**7 732**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, forsikring og vedlikeholdsutgifter stipulert.	Kr.		40 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**40 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 110 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 750 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	320 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**280 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 030 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 550 000**

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

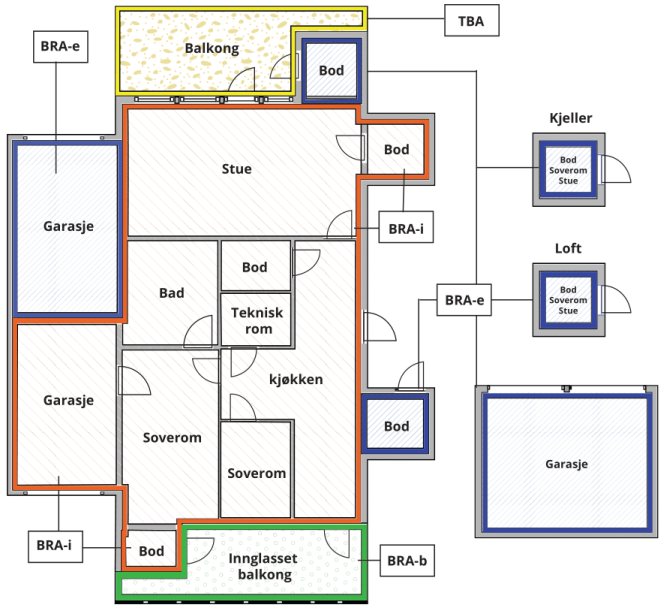
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	87	18		105	
1. Etasje	103			103	62
SUM	**190**	**18**			**62**
SUM BRA	**208**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang, gang 2, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, bod, teknisk rom	Utvendig bod 1, utvendig bod 2	
1. Etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Underetasje er hovedsakelig innredet som oppholdsrom/rom for varig opphold. Dette stemmer ikke med godkjente søknadstegninger. Utvendig bod under veranda er heller ikke med på søknadstegningene. Omdisponering er en søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt. For at rommene skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse på boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring, utført både som egeninnsats og fagkyndige.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Underetasjen er ikke omsøkt med rom for varig opphold, dvs soverom og bad.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Søknadstegning viser garasjen er inndelt i 3 rom og dør er i front. Fasadeendring kan være søknadspliktig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Glenn Rotebakkdokken	Takstingeniør
	Tomasz Bednarski	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3328 ÅL	7	98		0	1003.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Furuvegen 6

Hjemmelshaver

Bednarska Anna Maria, Bednarski Tomasz

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert boligfelt sentralt på Torpo i Ål kommune. På Torpo er det skole, barnehage og nærbutikk. Avstand til Ål er 12 km og til Gol 14 km. Det er god adkomst med plass til parkering på egen tomt. Eiendommen har sol og utsikt.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig ledningsnett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig ledningsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligformål (Reguleringsplanen for Vesledal Bustadfelt, 09.02.1976).

Om tomten

Tomten er for det meste opparbeidet med plen og beplantning. Adkomst og parkering er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.03.2026		Gjennomgått	10	Ja
Kommunale eiendomsopplysninger	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	10.05.2026	Noen endringer under konstruksjoner etter utførte utbedringer er gjort, samt ny befaring av snøfri eiendom.
3	11.05.2026	Mindre endringer under konstruksjoner.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Hallingdal & Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport over boligeiendommen Gnr. 7 Bnr. 98 i Ål kommune. Rekvirent er Anna Maria Bednarska og Tomasz Bednarski. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, samtale med rekvirent, samt gjennomgang av innhentede dokumenter.
Formålet med tilstandsrapporten er oppgitt til å være salg i det frie marked.
Det er kun boligen som er tilstandsvurdert, ikke tilleggsbygninger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
7	98				

Adresse: Furuvegen 6
Torpo
Postnr.: 3579

Byggeår: 1979

Når kjøpte du boligen: 2020

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

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

KLP

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Bednarski	Fornavn	Tomasz
Ny adresse	Sundrevegen 176	E-post	tom.bednarsk@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	3570 Sted Ål	Mobil	41262814

SELGER 2

Etternavn	Bednarska	Fornavn	Anna Maria
Ny adresse	Sundrevegen 176	E-post	annabednarskaa@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	3570 Sted Ål	Mobil	46551499

BAD/VASKEROM:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

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

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvis ja, beskriv: takstraport

VANN/AVLØP/RØR:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: peisens foring - mursteinene er sprukket ett sted, men det ble ikke rapportert som en mangel under s

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: skjøtene på gipsplatene har små sprekker

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Kjølerommet under terrassen har et skadet betonghjørne som det noen ganger kommer vann inn gje

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Elektro 12:24 vet ikke
Elektroservice Hallingdal 2020-2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, når? 2025

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

☐ Nei ☑ Ja

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

2021 Føie
2025 Elfag

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv:

sirkulasjon vannpumpe i en gammel varmeenhet, jording/sikring på varmtvannsberederen

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Elektroservice Hallingdal

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Etter å ha byttet sikringsboks, ble alt sjekket

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: I et kaldt rom ved siden av bygningen dukker det opp litt vann etter vinteren, men det berører ikke ve

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Jeg isolerte veggen i vaskerommet med isopor

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

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

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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

Kjøkkenet ble renovert av de forrige eierne, inngangspartiet og gangen, soverommet, badet og toalettet i 1. etasje, i 2025-2026 frisket jeg opp det meste ved å male vegger og tak.
el arbeid elektro12:24 , elfag

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

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

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

les punktet ovenfor

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: boliglån

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: skader på mursteinene nær peisovn og på veggen, skader på veggen i kaldrommet ute

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Garasje - Siden kjøpet har vi byttet ut og utvidet garasjeporten med en ny, og de elektriske kablene ble byttet ut av en kvalifisert person, men jeg har ingen dokumenter for dette. Terrasse - vi byttet ut og malte balustraden (den gamle var råtten), og sommeren 2025 ble huset vasket og malt to ganger.
Fiber - et nytt Altibox-system ble installert for egen regning.
Innvendig 1. etasje - i 2025/2026 frisket vi opp hele gulvet, byttet ut badekaret med en ny kran, og byttet ut servantskapet i toalettet med en ny kran.
Innvendig kjeller - vaskerom - jeg byttet ut vinduet med et nytt, isolerte veggen, bygde innebygd vaskemaskin og tørketrommel, byttet ut baderomsmøbler, dusjkabinett, kraner, blandebatterier og toalett.
I 2025 ble det svært gamle varmesystemet og varmtvannsberederen fjernet. En ny Smart-TV ble installert, sammen med et varmesystem med vedovn og blåsepumpe.
Soverommet ble frisket opp og malt.
Hele sikringsskapet ble byttet ut med et nytt.

Sted / dato

TORPO 27.03.2026

Sign. selger 1

Tomasz Bednarski

Sign. selger 2

Ana Maria Bednarska

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 7 /98 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
7	98	0	0	Grunneiendom	29.09.1977	1003,5	983	Målebrev	Bolig	STEINMO	Ja	09.09.2025

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
	BEDNARSKI TOMASZ	Sundrevegen 176	3570 ÅL	1/2	Bosatt	Hjemmelshaver	14.05.2020	
	BEDNARSKA ANNA MARIA	Sundrevegen 176	3570 ÅL	1/2	Bosatt	Hjemmelshaver	14.05.2020	

EIERHISTORIKK (7)

ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERVET	AVGITT
Hjemmelshaver	7	1/2	KUS PIOTR	03.07.2014	14.05.2020
Hjemmelshaver	6	1/2	KUS MARTYNA KATARZYNA	03.07.2014	14.05.2020
Hjemmelshaver	5	1/1	BRUN LAILA	17.08.2010	03.07.2014
Hjemmelshaver	4	1/2	BRUN LAILA	03.07.2008	17.08.2010
Hjemmelshaver	3	1/2	GLADHUS ARNE ØYSTEIN	03.07.2008	17.08.2010
Hjemmelshaver	2	1/1	SLETTO MARTHA KRISTINE	18.02.2004	03.07.2008
Hjemmelshaver	1	1/1	SLETTO OLA	31.10.1977	18.02.2004

Utskilt fra: 7/1

FORRETNINGER (1) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M^2)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NAVN	L.NR
Skylddeling	Skylddeling	983		29.09.1977				7/1					

TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
197042641	22	6725516	485089	1003,5				
Ant.Teiger	1							

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	159993655	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	1	0	38	38	0	01.01.2024	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H01	0	0	38	38	0	0	0	0	0
sum	0	0	38	38	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		7/98/0/0	01.01.2024		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

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

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	159993663	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Bolig	1	2	219	0	219	0	01.01.2024	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H01	1	99	0	99	0	0	0	0	0
U01	0	120	0	120	0	0	0	0	0
sum	1	219	0	219	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
332801060 Furuvegen 6	H0101	219	0	0	0	Bolig	Kjøkken	7/98/0/0	01.01.2024		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

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

ADRESSE

VEGADRESSE	ADR.TIL.NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	REFERANSE	VIS
332801060 Furuvegen 6		3579 TORPO			Detaljer

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
7	98				

Adresse: Furuvegen 6
Torpo
Postnr.: 3579

Byggeår: 1979

Når kjøpte du boligen: 2020

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

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

KLP

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet

Polise-/avtale:

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Bednarski	Fornavn	Tomasz
Ny adresse	Sundrevegen 176	E-post	tom.bednarsk@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	3570 Sted Ål	Mobil	41262814

SELGER 2

Etternavn	Bednarska	Fornavn	Anna Maria
Ny adresse	Sundrevegen 176	E-post	annabednarskaa@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	3570 Sted Ål	Mobil	46551499

BAD/VASKEROM:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☑ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: takstraport

VANN/AVLØP/RØR:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: peisens foring - mursteinene er sprukket ett sted, men det ble ikke rapportert som en mangel under s

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: skjøtene på gipsplatene har små sprekker

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Kjølerommet under terrassen har et skadet betonghjørne som det noen ganger kommer vann inn gje

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Elektro 12:24 vet ikke
Elektroservice Hallingdal 2020-2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, når? 2025

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

☐ Nei ☑ Ja

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

2021 Føie
2025 Elfag

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv:

sirkulasjon vannpumpe i en gammel varmeenhet, jording/sikring på varmtvannsberederen

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Elektroservice Hallingdal

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Etter å ha byttet sikringsboks, ble alt sjekket

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: I et kaldt rom ved siden av bygningen dukker det opp litt vann etter vinteren, men det berører ikke ve

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Jeg isolerte veggen i vaskerommet med isopor

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

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

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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

Kjøkkenet ble renovert av de forrige eierne, inngangspartiet og gangen, soverommet, badet og toalettet i 1. etasje, i 2025-2026 frisket jeg opp det meste ved å male vegger og tak.
el arbeid elektro12:24 , elfag

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

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

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

les punktet ovenfor

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: boliglån

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: skader på mursteinene nær peisovn og på veggen, skader på veggen i kaldrommet ute

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Garasje - Siden kjøpet har vi byttet ut og utvidet garasjeporten med en ny, og de elektriske kablene ble byttet ut av en kvalifisert person, men jeg har ingen dokumenter for dette. Terrasse - vi byttet ut og malte balustraden (den gamle var råtten), og sommeren 2025 ble huset vasket og malt to ganger.
Fiber - et nytt Altibox-system ble installert for egen regning.
Innvendig 1. etasje - i 2025/2026 frisket vi opp hele gulvet, byttet ut badekaret med en ny kran, og byttet ut servantskapet i toalettet med en ny kran.
Innvendig kjeller - vaskerom - jeg byttet ut vinduet med et nytt, isolerte veggen, bygde innebygd vaskemaskin og tørketrommel, byttet ut baderomsmøbler, dusjkabinett, kraner, blandebatterier og toalett.
I 2025 ble det svært gamle varmesystemet og varmtvannsberederen fjernet. En ny Smart-TV ble installert, sammen med et varmesystem med vedovn og blåsepumpe.
Soverommet ble frisket opp og malt.
Hele sikringsskapet ble byttet ut med et nytt.

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

.....

.....

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.