Hovsvegen 245, 3577 HOVET



PROPR.NO

Selger
Magnus Bruno Larsen
92498821

Prisantydning
2 890 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3330 Gnr. 35 Bnr. 14

Tiltalende og flott enebolig med garasje og opparbeidet hage. Strålende beliggenhet. Fjellidyll!

PRISANTYDNING
kr 2 890 000 kr

LIGNINGSVERDI
kr 516 520 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 14 829 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
148kvm

BRUTTOAREAL (BTA)
182kvm

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
153kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
41kvm

ANTALL SOVEROM
5

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 163kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1947

ENERGIKARAKTER
F

ENERGIFARGE
Gul



Flott opparbeidet tomt







Nydelig utsikt med Hallingskarvet i bakgrunn







Stor dobbel garasje på 44kvm




Drivhus som også innbyr til koselige stunder





inngang, med bod innenfor.



Romslig stue med høy takhøyde, som gir følelsen av at det er luftig og stort.











Bad i 1.etasje, stort og romslig med god benkplass


REVES DE PIVOINE
PRAIRIE ROSE

















liten gang på toppen av trappen i 2.etasje, innbydende plass til lese krok eller en kontorplass.



Trapp opp til 3.etasje



Soverom 2.etasje



Gang i 2.etasje



Bad i 2.etasje



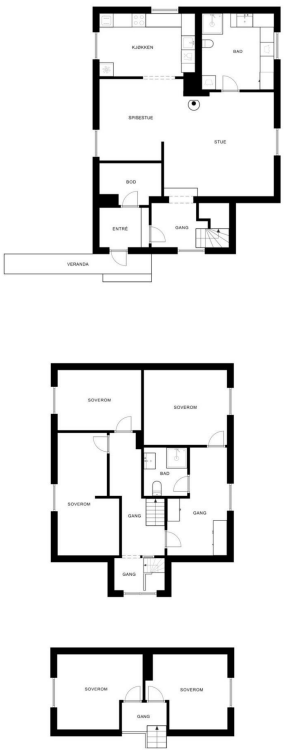
Soverom i 2 etasje



Soverom i 2 etasje



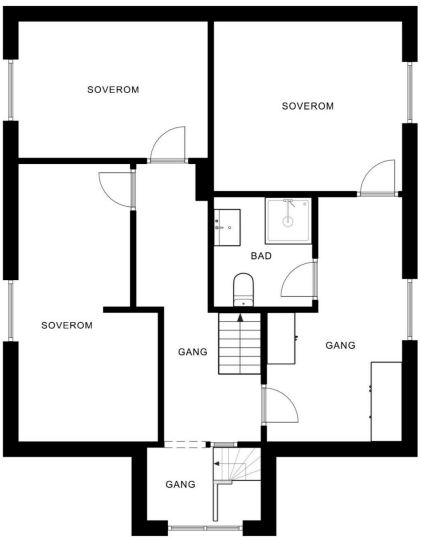
Rom i 3 etasje.

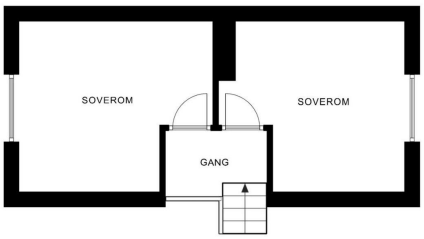




Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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





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

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

Beliggenhet

Hovet er en rolig og idyllisk bygd som ligger i vakre omgivelser ved foten av Hallingskarvet. Nabolaget rundt Hovsvegen består hovedsakelig av eneboliger og mindre gårder, og gir en følelse av fellesskap og trygghet. Her kan man nyte naturen med flotte turmuligheter og frisk luft rett utenfor døren.

Nærmiljøet preges av et vennlig og inkluderende lokalsamfunn, hvor naboer gjerne hilser på hverandre og mulighetene for sosiale aktiviteter er gode. Det er også nærhet til lekeplass, dagligvarebutikk og barnehage.

Hovet ligger i nærheten av vakre naturområder og turområder, som gir muligheter for friluftsliv og rekreasjon året rundt. Samtidig er det enkelt å komme seg til større byer og tettsteder i nærheten for ytterligere fasiliteter og underholdning. Hovsvegen er dermed et ideelt sted for de som ønsker å bo i rolige omgivelser med tilgang til både natur, ski og ligger midt mellom Oslo og Bergen.

Sentral beliggenhet med 700 meter til nærbutikken Matkroken Sunhov og få meter til busstopp. Det er gang- og sykkelsti til barnehage og bibliotek. Kort avstand til gode rekreasjonsområder med stier og løyper i fjellet og i nærområdet. Kun 200 meter til lysløypen. 10 minutter i bil til Hallingskarvet Skisenter, og Ca 20min med bil til Geilo og Ål.

Om boligen

Denne flotte eneboligen i Hovet har alt du trenger for en komfortabel og praktisk hverdag. Med 3 etasjer og 153 kvm får du rikelig med plass til hele familien. Boligen er totalrenovert av lokalt byggefirma I 2016, har moderniteter som aircondition, fibertilknytning, samt lademulighet for elbil og drivhus. Med barnevennlige omgivelser, peis/ildsted, garasje/p-plass og en herlig hage, er dette et drømmehjem for familier. Den gode standarden, utsikt og tilgang til turterreng gir en ekstra touch av luksus. Her kan du nyte privatlivet i fred og ro. Denne eneboligen har alt - en perfekt kombinasjon av funksjonalitet og komfort.

Annet

Ta kontakt for å avtale privatvisning, dersom oppsatte visninger ikke passer.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
72 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

90 240 kr (Omkostninger totalt)

---

2 980 240 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.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Hovsvegen 245, 3577 HOVET
HOL kommune
gnr. 35, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 07.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12211-2405 **Eiendomsverdi ref nr:** MM5653

Autorisert foretak: Sletto Takst AS

Sletto TAKST

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

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

Rapportansvarlig

Geir Sletto
Uavhengig Takstingeniør
geir@slettotakst.no
412 38 315

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført i 1947 ifølge eier og ble totalrenovert i 2015/2016.
Nåværende eier opplyser å ha tilbygd inngangsparti i 2023, utført som egeninnsats med bistand fra faglært. Samme år ble det installert luft-til-luft-varmepumpe i stue/spisestue. Det er også utført utfyllinger og planering på eiendommen mot sør/vest.
Jfr. nyere rettspraksis, skal det opplyses om at egeninnsats/ufaglært innebærer økt risiko for at utførelsen ikke er i samsvar med gjeldende tekniske forskrifter eller alminnelig byggeskikk. Det foreligger også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke kan avdekkes uten nærmere undersøkelser eller inngrep i bygningsdelene. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i betong.

Takkonstruksjon i trematerialer med taksperrer.
Tak er tekket med plater som har taksteinsmønster.
Takrenner med nedløp i stål.

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med liggende kledning.
Vinduer i trematerialer med 2-lags isolerglass.
Kompakt ytterdør.

Utvendig enkel trapp ved inngang med betongheller.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater: laminatgulv og noe fliser.
Veggoverflater: panelplater med malt overflate, noe malte glatte overflater, noe beiset trepanel.
Himlinger: glatte malte overflater, noe smartpanel og noe beiset trepanel.

Pipe i tegl.
Peisovn i stue.
Innvendig trapp i heltre med malt overflate fra 1. etasje til 2. etasje, rekkverk.
Innvendig trapp i heltre med malt overflate fra 2. etasje til loftetasje, rekkverk.

Innvendige speildører med malt overflate.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc 1. etasje har fliser på gulv, det er fliser på vegger i dusjsone, for øvrig er det baderomsplater på vegger og det er trepanel med malt overflate i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 veggtoalett og 1 dusj med glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc 2. etasje har vinylbelegg på gulv, det er baderomsplater på vegger og det er malt trepanel i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusj med glassdører.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

El. skap med automatsikringer.

Det er luft-til-luft varmepumpe i stue/spisestue, 2023 modell.

Varmtvannsbereder 198 L, 2015 modell plassert i høyskap på bad/wc 1.
Trykktank 80 L, 2015 modell plassert i høyskap på bad/wc 1.
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast.

Naturlig ventilering kun ved fysisk åpning av vinduer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger eller byggesak på boligen i kommunens arkiv.
Det foreligger heller ingen søknad eller godkjenning på tilbygg av inngangsparti år 2023 i kommunens arkiv.
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

I henhold til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler kan få. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler vil kunne få i denne konkrete saken.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

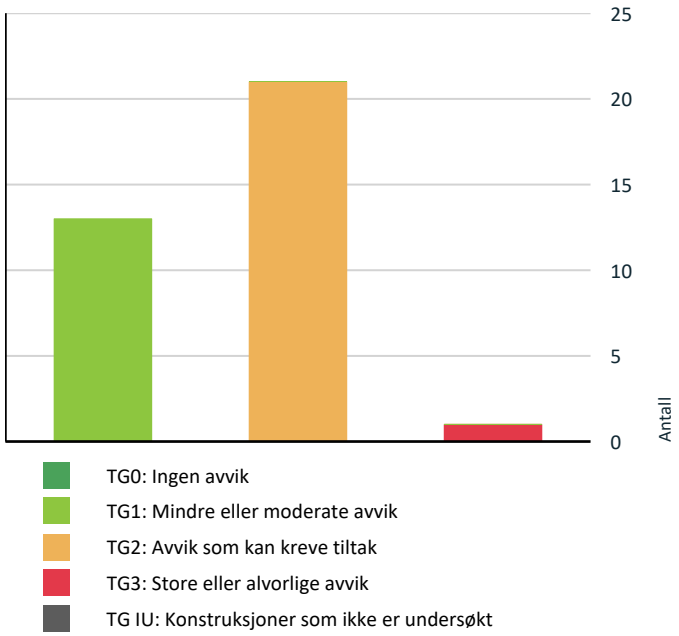
Det foreligger ingen tegninger eller byggesak på garasjen i kommunens arkiv.

I henhold til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler kan få. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler vil kunne få i denne konkrete saken.

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

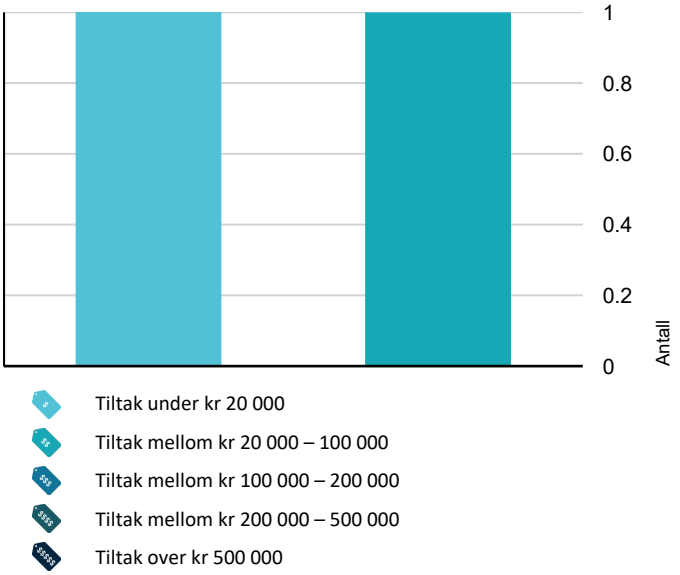
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er kun naturlig lufting ved fysisk åpning av vinduer i boligen.
Det er ikke tilluftsspalter i dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er noe avflasset belegg på isbordbeslag.
Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er ikke montert fuglenetting mellom enkelte taksperrer.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig tettet for mus i nedkant av enkelte hjørner.

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

Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under enkelte vinduer. Vannbrett under vinduer er heller ikke utført med oppbrett mot vinduskarm.
Isolerglass i vindu på det ene soverommet i 2. etasje er punktert.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Tidligere døråpning mellom nåværende bod og stue er tettet igjen med en enkel utførelse.
Det er registrert hull i veggoverflatene i begge rom i loftetasjen etter tidligere utført hulltaking. Årsaken til hulltakingen er ukjent.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Dør er ikke ferdig listet i bod 1. etasje.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det er ikke benyttet endetetninger på rør i rør avslutninger i oppvaskbenk på kjøkken.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Det er registrert et avløpsrør som er avsluttet og tettet med tape i deleveggen mellom rommene i loftetasjen. Røret kan være et lufterør for avløpsanlegget, men dette er ikke nærmere avklart.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Det er ikke etablert et avrenningssystem for kondensvann under utedelen til varmepumpen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Eier opplyser om at vannet har et relativt høyt kalkinnhold.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Deler av gulvet i dusjsonen er tilnærmet flatt.

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

Det er ikke membranoppbrett ved dørstokk.
Det er ikke benyttet bunnlist under nedkant baderomsplater.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er dør rett utenfor dusjsone. Badet er dermed ikke utført i henhold til anbefalt løsning i teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 1 meter utenfor dusjsone.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ikke påført silikon mellom bunnlist og nedkant baderomsplater.
Det er ett hull i ene baderomsplate i dusjsone som er tettet med silikon.
Hjørner på vinylbelegg er tettet med silikon.
Det er ikke tettet rundt rørgjennomføring under håndvask.
Det er noe misfarging på gulvbelegg rundt sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke 1. etasje og feieluke i loftetasje. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Alle fire sider av pipe i tegl er ikke synlig. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det er ikke tilstrekkelig fremspring av ubrennbar plate på gulv foran peisovn.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk i trappeløp er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyde i trappeløp er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Frihøyde mellom inntrinn og bjelke i trappeåpning opp til loftetasje er under 210 cm.
- Eier har ikke fremvist samsvarserklæring for installasjon av det elektriske arbeidet i forbindelse med tilbygg inngangsparti.
- Vinduer i loftetasje er for små til at de er godkjent for rømning. Det er heller ikke utvendig brannstige på vegg.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Tilbygg / modernisering

2023	Tilbygg	Tilbygg inngangsparti år 2023 iflg. eier.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner med nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er noe avflasset belegg på isbordbeslag.
- Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Avflasset belegg på isbordbeslag bør utbedres for å hindre korrosjon og forringelse av beslagets funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå rustskader og redusert levetid på beslagene.
- Det må monteres snøfangere på deler av tak for å oppfylle sikkerhetskrav. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i trematerialer med taksperrer.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert fuglenetting mellom enkelte taksperrer.

Konsekvens/tiltak
• Manglende fuglenetting kan medføre at blant annet fugler får tilgang til takkonstruksjonen og etablerer reir.
Det bør monteres fuglenetting på de manglende områdene for å hindre inntrenging av fugler.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig tettet for mus i nedkant av enkelte hjørner.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter som gir mus adgang til konstruksjonen må lokaliseres og tettes med egnede materialer. Mus kan forårsake skader på bygningskonstruksjoner, isolasjon og elektriske installasjoner, samt medføre luktproblemer. Det er ukjent om det er eller har vært museaktivitet og om dette eventuelt har medført skader i konstruksjonene eller på elektriske installasjoner. Dette kan kun avklares ved nærmere undersøkelser og nødvendige avdekninger.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i trematerialer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under enkelte vinduer. Vannbrett under vinduer er heller ikke utført med oppbrett mot vinduskarm.
• Isolerglass i vindu på det ene soverommet i 2. etasje er punktert.

Konsekvens/tiltak
• Manglende beslag og oppbrett på vannbrett øker risikoen for fuktinntrengning i overgangen mellom vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til fukt- og råteskader samt redusert levetid på bygningsdelene.
Det anbefales å montere beslag på vannbrett over og under vinduer samt etablere tilfredsstillende oppbrett mot vinduskarm for å sikre god avrenning og redusere risikoen for fuktinntrengning.
• Punktert isolerglass medfører redusert isolasjonsevne og kan føre til kondens og misfarging mellom glassene samt redusert sikt gjennom vinduet.
Det anbefales å skifte det punkterte isolerglasset for å gjenopprette vinduets isolasjonsevne og funksjon.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Kompakt ytterdør.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig enkel trapp ved inngang med betongheller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater: laminatgulv og noe fliser.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflater: panelplater med malt overflate, noe malte glatte overflater, noe beiset trepanel.
Himlinger: glatte malte overflater, noe smartpanel og noe beiset trepanel.

Vurdering av avvik:

• Tidligere døråpning mellom nåværende bod og stue er tettet igjen med en enkel utførelse.

• Det er registrert hull i veggoverflatene i begge rom i loftetasjen etter tidligere utført hulltaking. Årsaken til hulltakingen er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Avviket vurderes som kun kosmetisk og er kun synlig fra innsiden av boden. Dersom avviket skal lukkes, må veggoverflaten utbedres for å oppnå en tilfredsstillende overflatefinish.

• Hullene i veggoverflatene anses i hovedsak som kosmetiske avvik, men vil også medføre redusert lydisolering mellom rommene. Dersom avvikene skal lukkes, må hullene tettes og veggoverflatene utbedres for å oppnå tilfredsstillende overflatefinish.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

1. etasje har hel betongplate på terreng.
Etasjeskiller i 2. etasje og loftetasje er trebjelkelag.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i tegl.
Peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke 1. etasje og feieluke i loftetasje. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Alle fire sider av pipe i tegl er ikke synlig. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det er ikke tilstrekkelig fremspring av ubrennbar plate på gulv foran peisovn.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres tiltak for å sikre tilstrekkelig avstand mellom brennbart materiale og sotluke/feieluke, i henhold til gjeldende forskrifter. Dette er nødvendig for å redusere risikoen for antennelse og brann, og dermed ivareta sikkerheten til bygningen og beboerne.

• Det anbefales å gjøre alle sider av pipen tilgjengelig for inspeksjon, slik at tilstanden kan vurderes.
Manglende synlighet gir økt risiko for skjulte skader eller utettheter, noe som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Fremspringet på ubrennbar plate på gulv foran peisovn må økes iht. krav i forskrift for å redusere risikoen for branntilløp som følge av bl.a. gnister.

⚠ Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig trapp i heltre med malt overflate fra 1. etasje til 2. etasje, rekkverk.
Kommentarer:
Under befaring var det avflasset maling i trinn. Eier opplyser at trinnene skal males før salg.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

⚠ Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Innvendig trapp i heltre med malt overflate fra 2. etasje til loftetasje.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk i trappeløp er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyde i trappeløp er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Frihøyde mellom inntrinn og bjelke i trappeåpning opp til loftetasje er under 210 cm.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen. Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker. Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav. Frihøyde må økes til minimum 210 cm som er krav i forskrift om avviket skal lukkes, dette for å redusere faren for støtskader.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige speildører med malt overflate.

Vurdering av avvik:

• Dør er ikke ferdig listet i bod 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Avviket anses som kun kosmetisk. Dersom avviket skal lukkes, må døren listes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2010.

Tilstandsrapport

Bad/wc har fliser på gulv, det er fliser på vegger i dusjsone, for øvrig er det baderomsplater på vegger og det er trepanel med malt overflate i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 veggtoalett og 1 dusj med glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran bak fliser er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger i dusjsone, for øvrig er det baderomsplater på vegger og det er trepanel med malt overflate i himling.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Deler av gulvet i dusjsonen er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Badet fungerer med dagens løsning selv om fallforholdene i dusjsonen ikke tilfredsstiller kravene i byggteknisk forskrift. Dusjsonen er nedsenket i forhold til øvrig gulv, noe som reduserer risikoen for at vann ved normal dusjing renner ut på øvrige deler av baderomsgulvet men det kan oppstå vannansamling på gulv i dusjsone som må svabres til sluk. Skal avviket lukkes, må fallforholdene utbedres i samsvar med gjeldende krav.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membranoppbrett ved dørstokk.
• Det er ikke benyttet bunnlist under nedkant baderomsplater.

Konsekvens/tiltak
• Manglende membranoppbrett ved dør medfører risiko for at lekkasjevann eller større vannsøl kan renne ut gjennom døråpningen og inn i tilstøtende konstruksjoner. Skal avviket lukkes, må det etableres en dokumentert og varig vanntett avslutning ved dør. Valgt løsning må tilpasses eksisterende membran og fallforhold.
• Det anbefales å montere bunnlist under baderomsplatene i henhold til produsentens monteringsanvisning. Manglende bunnlist kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i nedkant av platene ved vannsøl eller lekkasjer, noe som over tid kan føre til svelling, fukt i platene og bakenforliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Bilde av sluk i dusjsone.



Bilde av hjelpesluk utenfor dusjsone.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning, 1 håndvask, 1 veggtoalett og 1 dusj med glassdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Skal veggtoalett tilfredsstille teknisk forskrift skal vannsisterne i vegg monteres i vanntett kasse med avrenningshull ned mot gulv for synliggjøring av vann om det skulle oppstå en vannlekkasje i vannsisterne inne i vegg.
Skulle det oppstå en vannlekkasje i vegg fra vannsisterne/veggtoalett vil dette gi følgeskader i vegg.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluftsspalte i dør for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel til rommet og bidra til tilfredsstillende luftsirkulasjon og ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking tatt i trevirke i vegg fra kjøkken mot dusjsone på bad/wc.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i trevirket i undersøkt område, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.
Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier i veggen ved undersøkelsen, kan det ikke utelukkes at det forekommer fukt i konstruksjonen.
Deleveggen mellom kjøkken og bad/wc inneholder en Lecamur, som skiller det undersøkte området fra dusjsonen. Dette kan gjøre det vanskelig å avdekke eventuell fuktinntrengning fra dusjsonen ved fuktmålinger utført fra kjøkkensiden. Måleresultatet gir derfor begrenset sikkerhet for at konstruksjonen er fri for fukt eller skjulte fuktskader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.

Bad/wc har vinylbelegg på gulv, det er baderomsplater på vegger og det er malt trepanel i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusj med glassdører.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegger og det er malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er dør rett utenfor dusjsone. Badet er dermed ikke utført i henhold til anbefalt løsning i teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 1 meter utenfor dusjsone.

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

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel på vegger og vinylbelegg på gulv. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påført silikon mellom bunnlist og nedkant baderomsplater.
• Det er ett hull i ene baderomsplate i dusjsone som er tettet med silikon.
• Hjørner på vinylbelegg er tettet med silikon.
• Det er ikke tettet rundt rørgjennomføring under håndvask.
• Det er noe misfarging på gulvbelegg rundt sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det må påføres silikonfuge mellom bunnlist og nedkant av baderomsplatene i henhold til produsentens monteringsanvisning. Manglende tetting øker risikoen for fuktopptrekk i nedkant av platene, noe som over tid kan føre til svelling og skader på baderomsplatene samt fuktskader i bakenforliggende veggkonstruksjon.

• Silikonfuge som tetting anses ikke som en varig løsning uten behov for vedlikehold, og området må derfor holdes under observasjon. Dersom det oppstår symptomer på fuktpåvirkning eller fuktskader, må forholdet undersøkes nærmere og nødvendige utbedringstiltak utføres for å hindre ytterligere skadeutvikling.

• Silikonfuger i hjørner på vinylbelegget anses ikke som en varig og tilfredsstillende tettesjiktløsning. Dersom silikonfugene er benyttet som erstatning for sveising av belegget, medfører dette økt risiko for vanninntrengning og påfølgende fukt- og råteskader i underliggende konstruksjoner.
Det anbefales at hjørnene kontrolleres nærmere av fagkyndig for å avklare om vinylbelegget har tilfredsstillende tetting bak silikonfugene. Dersom det avdekkes mangelfull tetting, må det utføres fagmessig utbedring. Det kan bli nødvendig å skifte hele eller deler av gulvbelegget for å oppnå et tilfredsstillende og varig vanntett sjikt.

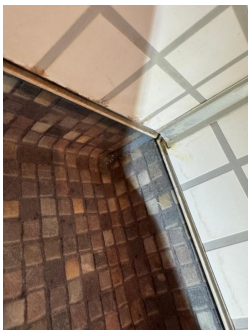
• Ikke tilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringer i vegg under håndvask bør utbedres for å sikre tett vanntett sjikt.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader ved vannsøl eller en eventuell vannlekkasje.

• Misfargingene på gulvbelegget rundt sluket vurderes som kun kosmetiske avvik. Området bør likevel holdes under observasjon, og dersom det oppstår endringer i misfargingene eller andre symptomer på fuktpåvirkning, bør det utføres nærmere undersøkelser og eventuelle nødvendige utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde av sluk i dusjsone.



Bilde av silikonfuge i hjørne på gulvbelegg og ikke påført silikonfuge mellom nedkant baderomsplater og bunnlist.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusj med glassdører.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte i himling.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluftsspalte i dør for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel til rommet og bidra til tilfredsstillende luftsirkulasjon og ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking tatt i vegg fra soverom mot dusjsone på bad/wc.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i undersøkt område, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon. Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke benyttet endetetninger på rør i rør avslutninger i oppvaskbenk på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres endetetninger på rør-i-rør avslutninger i oppvaskbenk på kjøkken, dette for å redusere risikoen for følgeskader i oppvaskbenk om det skulle oppstå lekkasje på vannrør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

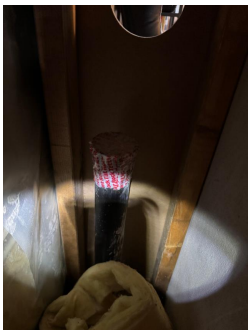
Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert et avløpsrør som er avsluttet og tettet med tape i deleveggen mellom rommene i loftetasjen. Røret kan være et lufterør for avløpsanlegget, men dette er ikke nærmere avklart.

Konsekvens/tiltak
• Lufterør for avløpssystemet skal føres ut til det fri over øverste installasjon. Utilstrekkelig lufting kan føre til luktproblemer og redusert funksjon i avløpssystemet. Det anbefales at en kvalifisert rørlegger undersøker rørets funksjon og vurderer behovet for tiltak. Dersom røret er et lufterør for avløpsanlegget, må det etableres en tilfredsstillende lufteløsning.



Bilde av avløpsrør som er avsluttet og tapet i delevegg mellom rom i loftetasje.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering ved fysisk åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er kun naturlig lufting ved fysisk åpning av vinduer i boligen.
• Det er ikke tilluftsspalter i dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres en tilfredsstillende ventilasjonsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et godt inneklima. Mangelfull ventilasjon kan medføre opphopning av fukt og forurensninger i inneluften, noe som øker risikoen for kondens, fukt- og muggsoppskader samt redusert luftkvalitet og helseplager.
• Det bør etableres tilluftsspalter i aktuelle dører for å bedre luftutskiftingen. Mangelfull luftutskifting kan medføre redusert inneklima og økt risiko for kondens og fuktbelastning på kalde overflater.

Kostnadsestimatet er beheftet med usikkerhet, da de faktiske kostnadene blant annet vil være avhengige av valg av ventilasjonsløsning og omfanget av nødvendige arbeider. Det anbefales derfor å innhente konkrete pristilbud fra fagkyndige før tiltak iverksettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe i stue/spisestue, 2023 modell.
Eier opplyser om at det nylig er utført service på varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert et avrenningssystem for kondensvann under utedelen til varmepumpen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere et egnet avrenningssystem for å sikre forsvarlig bortledning av kondensvannet.
Manglende håndtering av kondensvann kan føre til isdannelse, fuktskader på bygningsdeler eller uønsket vannansamling på bakken.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannsbereder 198 L, 2015 modell plassert i høyskap på bad/wc 1.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav. Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Trykktank 80 L, 2015 modell plassert i høyskap på bad/wc 1.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El. skap med automatsikringer.
Det elektriske anlegget i boligen er nytt år 2016 iflg. eier.
Utført elektrisk arbeid år 2023 i forbindelse med tilbygg av inngangsparti iflg. eier.
Eier har fremvist samsvarserklæring på installasjon av det elektriske arbeidet i forbindelse med renovering av boligen år 2016 og installasjon av elbil lader og Futurehome med strømstyring varmtvannsbereder år 2024.

Vurdering av avvik:
• Eier har ikke fremvist samsvarserklæring for installasjon av det elektriske arbeidet i forbindelse med tilbygg inngangsparti.

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere i himling og 1 stk. brannslukningsapparat 2024 modell.
Røykvarslere er kun visuelt besiktiget, funksjonstest er ikke utført.

Vurdering av avvik:
• Vinduer i loftetasje er for små til at de er godkjent for rømning. Det er heller ikke utvendig brannstige på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Minimum et av vinduene i loftetasje bør skiftes ut eller utvides slik at de tilfredsstiller kravene til rømningsvei. Konsekvensen av for små vinduer er redusert mulighet for sikker rømning ved brann, noe som kan medføre økt fare for personskade. Det bør også etableres utvendig brannstige på vegg for sikker rømning ned til terreng.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ukjent hvordan utførelse av drenering/drenerende masser er utført da dette er en skjult konstruksjon.
Normal levetid på drenering er 20-60 år, men levetiden er avhengig av terrengforhold og utførelse.
Kommentarer:
Det er ukjent om det er utført noe form for drenering rundt boligen når boligen ble renovert år 2015/2016.
Da alder på drenering er ukjent skal byggeår legges til grunn iht. til NS 3600.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Under befaringen ble det ikke registrert vesentlige synlige symptomer på fuktpåkjenning rundt boligen. Det anbefales likevel å holde drenering og utvendig fuktsikring under observasjon og vurdere behovet for oppgradering eller utskifting ut fra alder, tilstand og funksjon. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende fuktkader i konstruksjonene.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng, planert flatt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Da eiendommen ligger i et skredutsatt område i henhold til kommunedelplan/NVE, kan dette medføre risiko for skade på bygninger, terreng og eiendom ved eventuelle skredhendelser. Registreringen kan også medføre krav om nærmere fareutredning og dokumentasjon ved fremtidige bygge- eller terrengtiltak. Ved planlegging av fremtidige tiltak bør det avklares med kommunen om det er behov for nærmere skredfareutredning utført av fagkyndig foretak.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av plastrør, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast, med tilknytning til privat brønn.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Eier opplyser om at vannet har et relativt høyt kalkinnhold.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon på vannkvaliteten medfører usikkerhet om hvorvidt brønnvannet tilfredsstiller kravene til drikkevann. Høyt kalkinnhold kan føre til kalkavleiringer i vannrør, armaturer, varmtvannsbereder og tekniske installasjoner, noe som over tid kan redusere funksjon og levetid.
Det anbefales å få utført en vannprøve ved et akkreditert laboratorium for å dokumentere vannkvaliteten. Avhengig av analyseresultatene bør det vurderes nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende vannkvalitet og redusere eventuelle problemer med kalkavleiringer.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke 1. etasje og feieluke i loftetasje. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Alle fire sider av pipe i tegl er ikke synlig. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det er ikke tilstrekkelig fremspring av ubrennbar plate på gulv foran peisovn.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Åpninger i rekkverk i trappeløp er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyde i trappeløp er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Frihøyde mellom inntrinn og bjelke i trappeåpning opp til loftetasje er under 210 cm.

• Eier har ikke fremvist samsvarserklæring for installasjon av det elektriske arbeidet i forbindelse med tilbygg inngangsparti.

• Vinduer i loftetasje er for små til at de er godkjent for rømning. Det er heller ikke utvendig brannstige på vegg.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere på deler av tak for å oppfylle sikkerhetskrav. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det må gjennomføres tiltak for å sikre tilstrekkelig avstand mellom brennbart materiale og sotluke/feieluke, i henhold til gjeldende forskrifter.
Dette er nødvendig for å redusere risikoen for antennelse og brann, og dermed ivareta sikkerheten til bygningen og beboerne.

• Det anbefales å gjøre alle sider av pipen tilgjengelig for inspeksjon, slik at tilstanden kan vurderes.
Manglende synlighet gir økt risiko for skjulte skader eller utettheter, noe som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Fremspringet på ubrennbar plate på gulv foran peisovn må økes iht. krav i forskrift for å redusere risikoen for branntilløp som følge av bl.a. gnister.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen. Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker. Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav. Frihøyde må økes til minimum 210 cm som er krav i forskrift om avviket skal lukkes, dette for å redusere faren for støtskader.

Tilstandsrapport

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

• Minimum et av vinduene i loftetasje bør skiftes ut eller utvides slik at de tilfredsstiller kravene til rømningsvei. Konsekvensen av for små vinduer er redusert mulighet for sikker rømning ved brann, noe som kan medføre økt fare for personskade. Det bør også etableres utvendig brannstige på vegg for sikker rømning ned til terreng.

• Da eiendommen ligger i et skredutsatt område i henhold til kommunedelplan/NVE, kan dette medføre risiko for skade på bygninger, terreng og eiendom ved eventuelle skredhendelser. Registreringen kan også medføre krav om nærmere fareutredning og dokumentasjon ved fremtidige bygge- eller terrengtiltak. Ved planlegging av fremtidige tiltak bør det avklares med kommunen om det er behov for nærmere skredfareutredning utført av fagkyndig foretak.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Hel betongplate på terreng + lecasokkel.

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med liggende kledning.
Eier opplyser om at garasje er delvis isolert.
Vinduer i trematerialer med isolerglass.
Malt ytterdør.
Fjernstyrt leddport.

Saltak i tre.
Tak er tekket med plater som har taksteinsmønster.
Takrenner med nedløp.

Garasje er innvendig hovedsakelig kledd med osb plater på vegger.
Innlagt el. strøm.
Elbil lader.

Kommentarer:
Garasje er oppført som egeninnsats med bistand fra faglært.
Det er ikke montert snøfangere.
Det er ikke montert beslag over og under vinduer eller over og under ytterdør.
Det er ikke tilstrekkelig tettet for mus i nedkant ytterkledning, gjelder enkelte hjørner.
Det er noe utvendig gjenstående overflatebehandling.
Eier har ikke fremvist samsvarserklæring på installasjon av det elektriske arbeider i garasje.

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

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

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

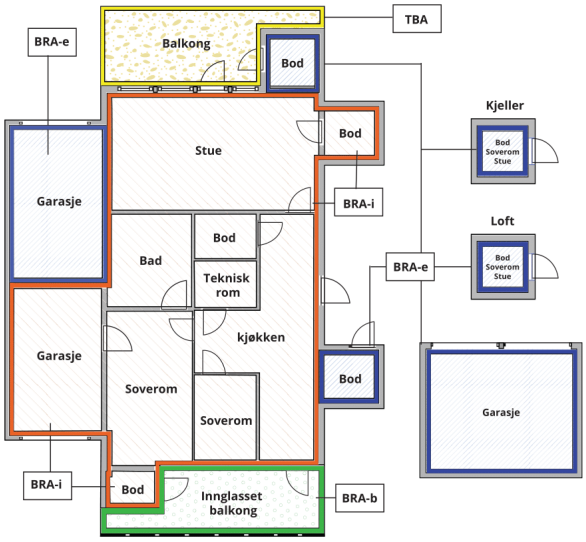
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	69			69			69
2. etasje	64			64			64
Loftetasje	20			20		4	24
SUM	**153**					**4**	**157**
SUM BRA	**153**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/spisestue, kjøkken, bad/wc, gang m/trappeløp, bod, vindfang		
2. etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/wc, gang, gang m/trappeløp		
Loftetasje	Tv-stue, bod, gang m/trappeløp		

Kommentar

Gulvareal loftetasje ink. trappeløp: 24 m²
Deler av loftetasje har ikke målbart areal grunnet lav romhøyde/skråhimlinger.

Romhøyden i 2. etasje er målt til ca. 217 cm. Dette er lavere enn dagens krav til romhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger eller byggesak på boligen i kommunens arkiv.
Det foreligger heller ingen søknad eller godkjenning på tilbygg av inngangsparti år 2023 i kommunens arkiv.
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

I henhold til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler kan få. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler vil kunne få i denne konkrete saken.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har fått utført håndverkstjenester de siste 5 år.
Eier informerer om at han selv har utført tilbygg av inngangsparti med hjelp av faglært.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		41		41	
SUM		**41**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger eller byggesak på garasjen i kommunens arkiv.

I henhold til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler kan få. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler vil kunne få i denne konkrete saken.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier informerer om at han selv har utført tilbygg av inngangsparti med hjelp av faglært.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2026	Geir Sletto	Takstingeniør
	Magnus Bruno Larsen	Kunde
	Hoda Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	35	14		0	1163.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hovsvegen 245

Hjemmelshaver
Larsen Hoda, Larsen Magnus Bruno

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn iflg. eier.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger iflg. eier.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info fra eier	27.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	27.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal info	21.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	
2	14.10.2026	
3	14.10.2026	
4	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Hovsvegen 245, 3577 HOVET

08 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hovsvegen 245	Hovsvegen 245	

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?

November 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodd i boligen under hele eierskapet.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 3142225

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Magnus Bruno

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

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**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Dette er gjort av faglært svoger på egeninnsats/dugnad

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

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**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt opp strøm i hus etter nyrenovering

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroservice Hallingdal

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert Elbil lader I garasje

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Espegard elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2023

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert varmepumpe

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hallingdal klima AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat vann, offentlig avløp

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**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hallingdal klima 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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er oppdaget mus ved ett tilfellet i garasjen. Port er justert lengre ned samt. Muse ånd rundt hele for å hindre tilgang for mus

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

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2023

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Bygget inn inngangsparti som var under et overhengende tak. Gjort på dugnad.

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

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Garasje ble bygget i samarbeid med faglært venn på dugnad i 2023/24

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 17198360

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Magnus Bruno Larsen	**2026-10-08**

Identification

Magnus Bruno Larsen

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

Grunnbok

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

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

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

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

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

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 35, Bruksnummer 14 i 3330 HOL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.09.2026 kl. 09.59
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.09.2026 kl. 09.58

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3297563-1/200 06.11.2020 14:07 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 125 000
Omsetningstype: Fritt salg
LARSEN HODA
FØDT: 03.03.1990 IDEELL: 1/2
LARSEN MAGNUS BRUNO
FØDT: 21.05.1990 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

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:

1941/990083-1/22 14.06.1941 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**

1961/1126-1/22 05.07.1961 **BESTEMMELSE OM VEG**
Vegvesenets betingelser vedtatt

2016/547716-1/200 17.06.2016 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3330 GNR: 35 BNR: 79
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3309976-1/200 10.11.2020 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 350 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

GRUNNDATA

1940/867-1/22 17.10.1940 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3330 GNR: 35
BNR: 1

1999/112-1/22 12.01.1999	**MÅLEBREV** Kartforretning over parsell av gnr. 1050 bnr. 1 med grensejustering mot tilgrensende eiendommer GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2016/547698-1/200 17.06.2016	**REGISTRERING AV GRUNN** Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3330 GNR: 35 BNR: 79
2020/518638-1/200 01.01.2020 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 0620 GNR: 35 BNR: 14
2024/334519-1/200 01.01.2024 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 3044 GNR: 35 BNR: 14

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

Informasjon fra kommunen

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

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

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

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

KART

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

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

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

Hol kommune

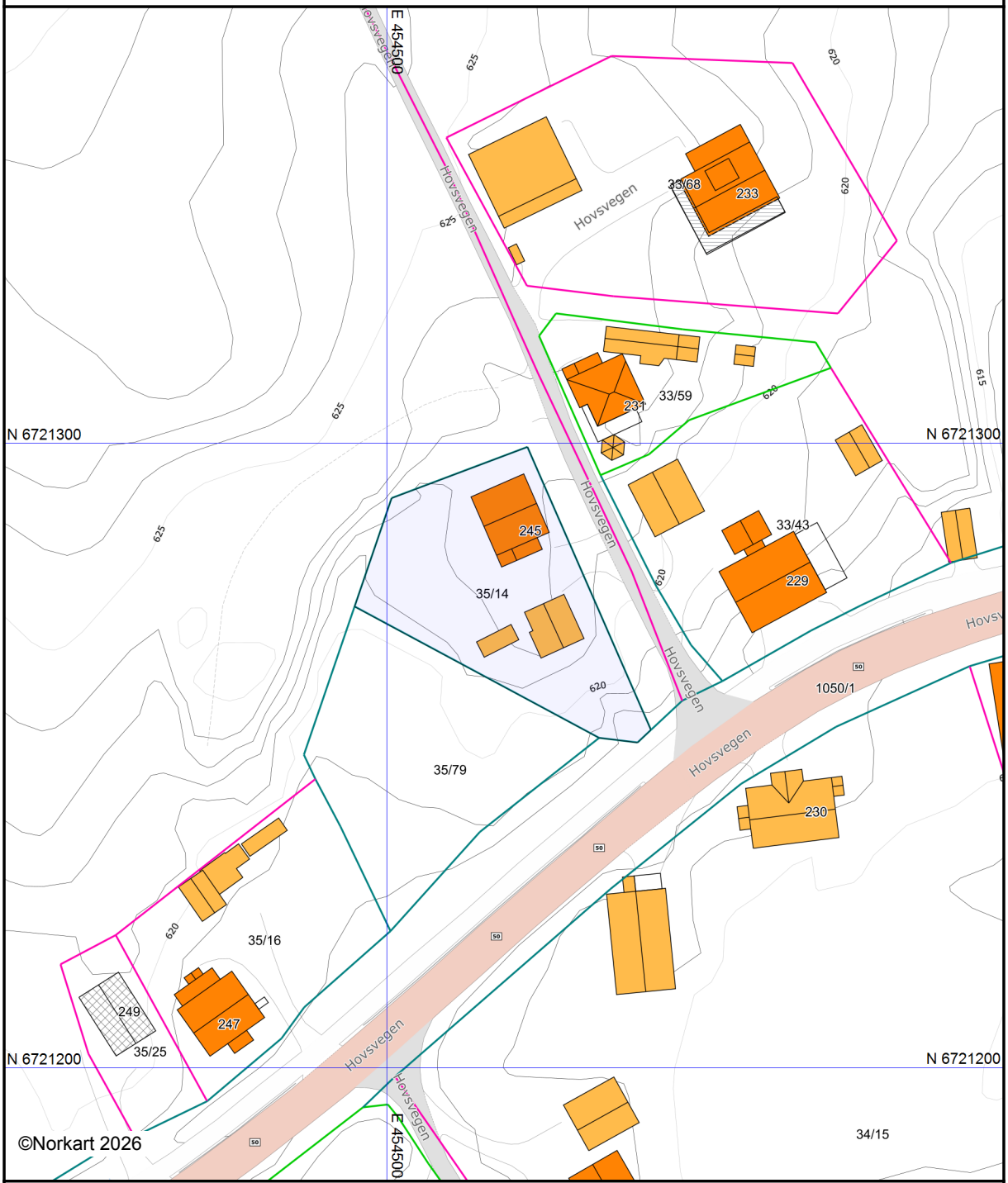
Grunnkart

Eiendom: 35/14
Adresse: Hovsvegen 245
Dato: 20.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

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

Dato: 21.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**35**	Bnr:	**14**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hovsvegen 245, 3577 HOVET**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☒ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

☐ **Restanser:**

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

Dato: 21.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**35**	Bnr:	**14**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hovsvegen 245, 3577 HOVET**						

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

Utskriftsdato: 20.09.2026

Hol kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hovsvegen 245, 3577 HOVET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
79881332	0	18.03.2026	Årsavlesning - målt

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Utskriftsdato: 21.09.2026

Notat

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hovsvegen 245, 3577 HOVET								

Merknader: Foreligger ingen byggesak på huset i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Utskriftsdato: 21.09.2026

Notat

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hovsvegen 245, 3577 HOVET								

Merknader: Eiendommen er ikke seksjonert.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

HOL KOMMUNE

Gunnar Hognerud AS
3577 HOVET

Deres ref.	Vår referanse	Dato	Delegert sak
	15/04147-2	22.10.2015	Utvalg for plan og utvikling

35/14/0/0 GRAVING OG LEGGING AV STIKKLEDNING, HOVSVEGEN 245, HOVET. IGANGSETTINGSTILLATELSE

Byggeplass: Hovsvegen 245

Søker: Gunnar Hognerud AS **Adresse:** 3577 HOVET
Tiltakstype: 111 Enebolig **Tiltaksart:** Nytt anlegg - vesentlig terrenginngrep

Søknad om igangsetting mottatt: 01.10.2015	**Andre opplysninger:** **Graving av avløpsledning med ansvarsrett. Inngått privatrettslige avtaler om felles avløpsledning, samt Grave og vedlikeholdsavtale.**

VEDTAK:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 blir igangsettingssøknaden godkjent med følgende vilkår:

1. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.
2. Tillatelsen faller bort dersom arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanser i lenger tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.
3. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.
4. Før det kan gis ferdigattest på tiltaket, må det sendes inn situasjonsplan der hele grøftetraseen er inntegnet. Målestokk 1:500.

Følgende foretak og ansvarsretter godkjennes for dette tiltaket:				
Funksjon	**T.kl**	**Foretak**	**Dato**	**Ansvarsområde**
UTF	1	**Gunnar Hognerud AS** **982 894 638**	**07.10.2015**	Graving av avløpsledning, VA-anlegget.

Kommunen plikter å føre eksisterende og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen jf. matrikkellova § 25 1. ledd.

Med vennlig hilsen

Håvard Veslehaug
Leder plan, byggesak og landbruksavdelingen

Odd-Arild Etterlid
Byggesaksbehandler

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen vedtaket kom frem. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. De må opplyse hvilket vedtak De klager på, endringer De ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. De må også opplyse hvilken dato vedtaket kom frem dersom De klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.
Selv om det er adgang til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan fremme krav om utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

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

Dato: 21.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende bygningstegninger

Gnr:	**35**	Bnr:	**14**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hovsvegen 245, 3577 HOVET**						

Vi har ikke bygningstegninger i våre arkiver.	☒

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hovsvegen 245, 3577 HOVET								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0620-2014
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.08.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/1477/27.08.14.K.planbestemmmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 163 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3330-2024
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planforslag

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Utskriftsdato: 20.09.2026

Hol kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hovsvegen 245, 3577 HOVET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 398,03 kr
Eiendomsskatt	1 717,02 kr
Feiing	371,04 kr
Renovasjon	6 387,54 kr
Sum	**18 873,63 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt - bolig	0%	882700 pro	2.00	1/1	0 %	1 765,00 kr	1 176,68 kr
Renovasjon dunk	25%	1 stk	7056.25	1/1	0 %	7 056,25 kr	4 704,15 kr
Co2 avgift bolig	25%	1 stk	288.75	1/1	0 %	288,75 kr	192,50 kr
Feiing og tilsyn B 6. hvert år	0%	1 stk	274.00	1/1	0 %	274,00 kr	182,68 kr
Kloakk Hovet m3	15%	200 m3	36.82	1/1	0 %	7 364,60 kr	1 590,61 kr
Kloakk fast bolig stipulert	15%	1 stk	2602.45	1/1	0 %	2 602,45 kr	433,75 kr
Kloakk fast fritid vannmåler	15%	1 stk	4424.05	1/1	0 %	4 424,05 kr	2 212,04 kr
Forskudd kloakk	15%	70 m3	36.82	1/1	0 %	2 577,61 kr	1 169,94 kr
Vannmålerleie	15%	1 stk	258.75	1/1	0 %	258,75 kr	117,44 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**26 611,46 kr**	**11 779,79 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LARSEN MAGNUS BRUNO
Hovsvegen 245
3577 HOVET

04.09.2024

Rapport etter Feiing

Hovsvegen 245-H0101
Gårds- og bruksnr: 3330-35/14

Hol brann- og redning gjennomførte feiing av fyringsanlegg 04.09.2024 i din bolig / fritidsbolig

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Hvor ofte blir det feiet?

Skorsteiner skal feies etter behov og vi vurderer behovet på grunnlag av mengde sot, fyringsvaner, type brensel og andre forhold.

Anmerkninger som bør følges opp: (0)

Andre forhold som bør følges opp: (0)

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med Marius Hagebø på telefon 94851736 eller på e-post til marius.hagebo@hol.kommune.no.

Med hilsen
Hol brann- og redning

Marius Hagebø

Telefon: 91870110

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Definisjoner

Fyringsanlegg:	Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.
Avvik:	Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Anmerkning:	Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.
Kommentarer:	Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

LARSEN HODA
Hovsvegen 245
3577 HOVET

04.09.2024

Rapport etter Feiing

Hovsvegen 245-H0101
Gårds- og bruksnr: 3330-35/14

Hol brann- og redning gjennomførte feiing av fyringsanlegg 04.09.2024 i din bolig / fritidsbolig

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Hvor ofte blir det feiet?

Skorsteiner skal feies etter behov og vi vurderer behovet på grunnlag av mengde sot, fyringsvaner, type brensel og andre forhold.

Anmerkninger som bør følges opp: (0)

Andre forhold som bør følges opp: (0)

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med Marius Hagebø på telefon 94851736 eller på e-post til marius.hagebo@hol.kommune.no.

Med hilsen
Hol brann- og redning

Marius Hagebø

Telefon: 91870110

E-post: postmottak@hol.kommune.no

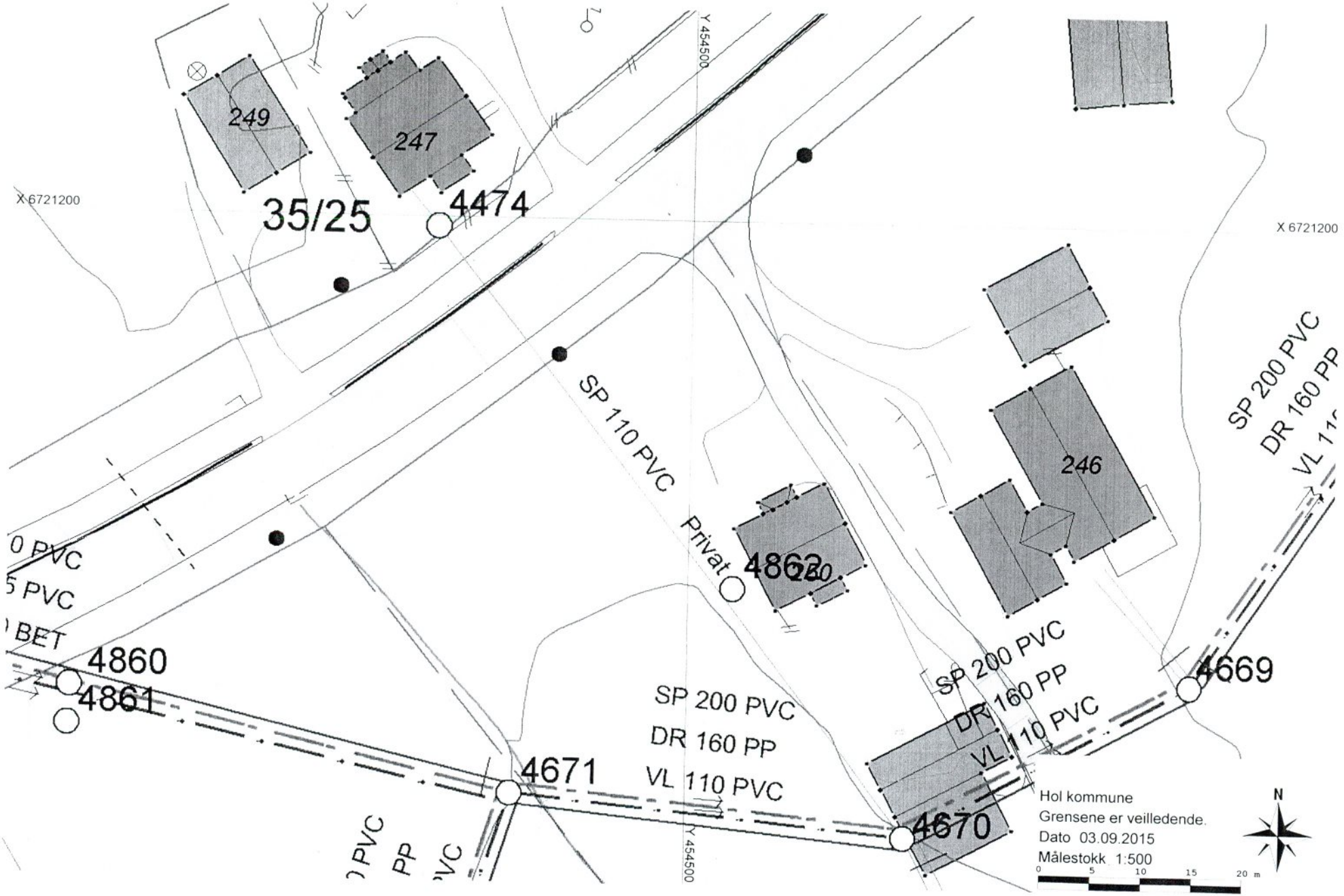
Definisjoner

Fyringsanlegg:	Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.
Avvik:	Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Anmerkning:	Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.
Kommentarer:	Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.

- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.


X 6721200
Y 454500
249
247
35/25
4474
246
SP 110 PVC
Privat
4862
SP 200 PVC
DR 160 PP
VL 110 PVC
4860
4861
4671
4670
4669
Hol kommune
Grensene er veiledende.
Dato 03.09.2015
Målestokk 1:500
0 5 10 15 20 m
N

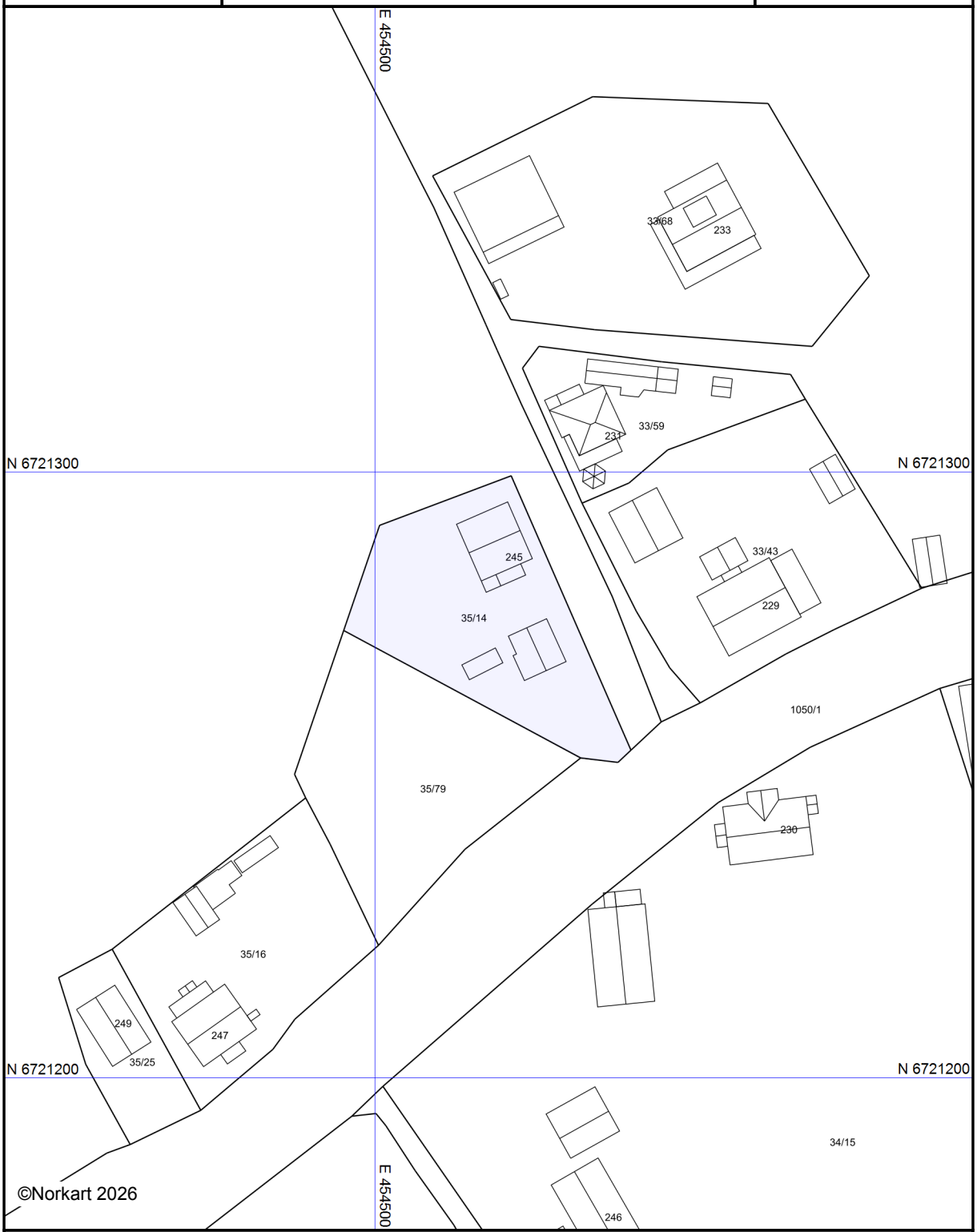
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/14
Adresse: Hovsvegen 245
Utskriftsdato: 20.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

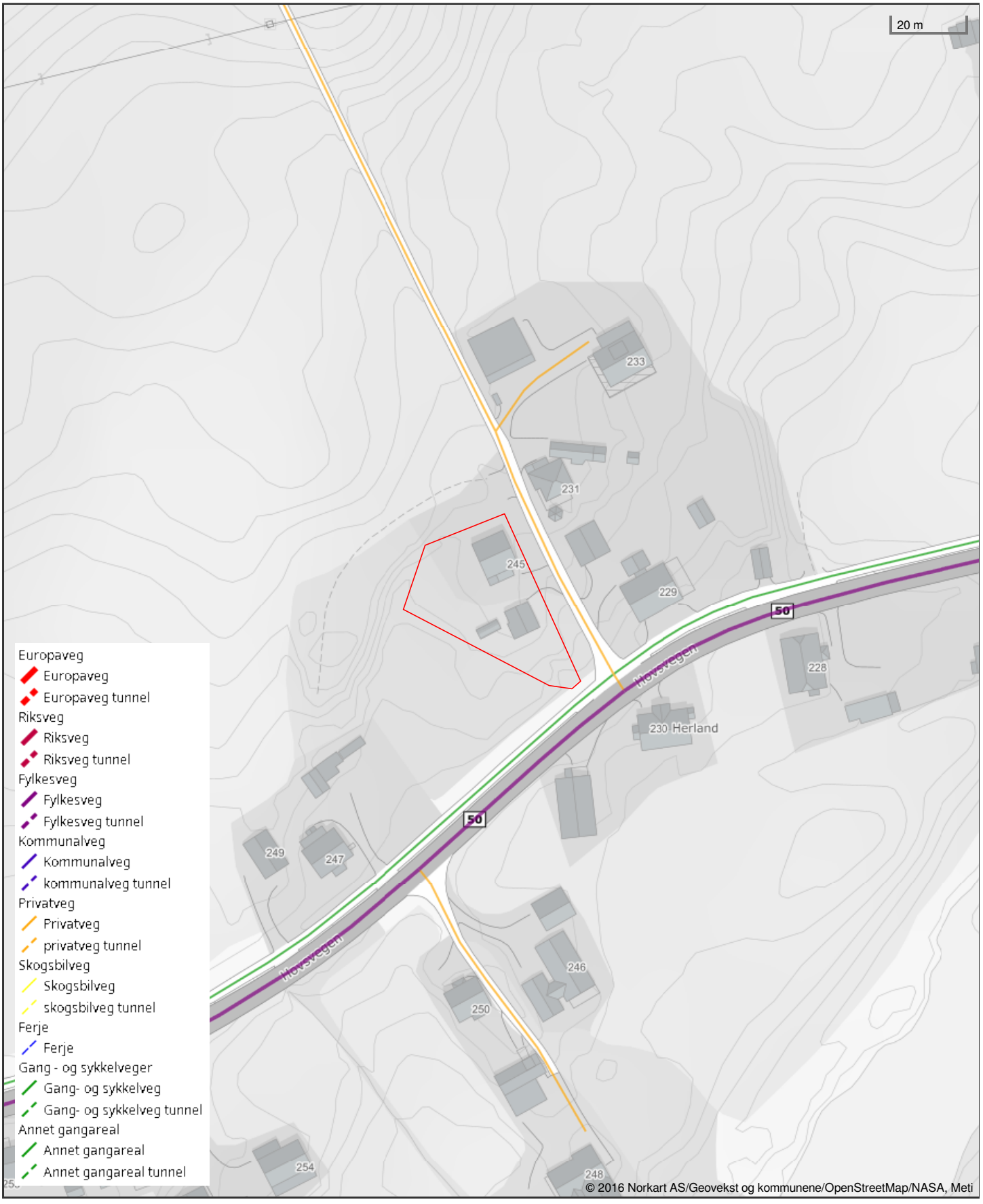
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Utskriftsdato: 20.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 35/14//



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

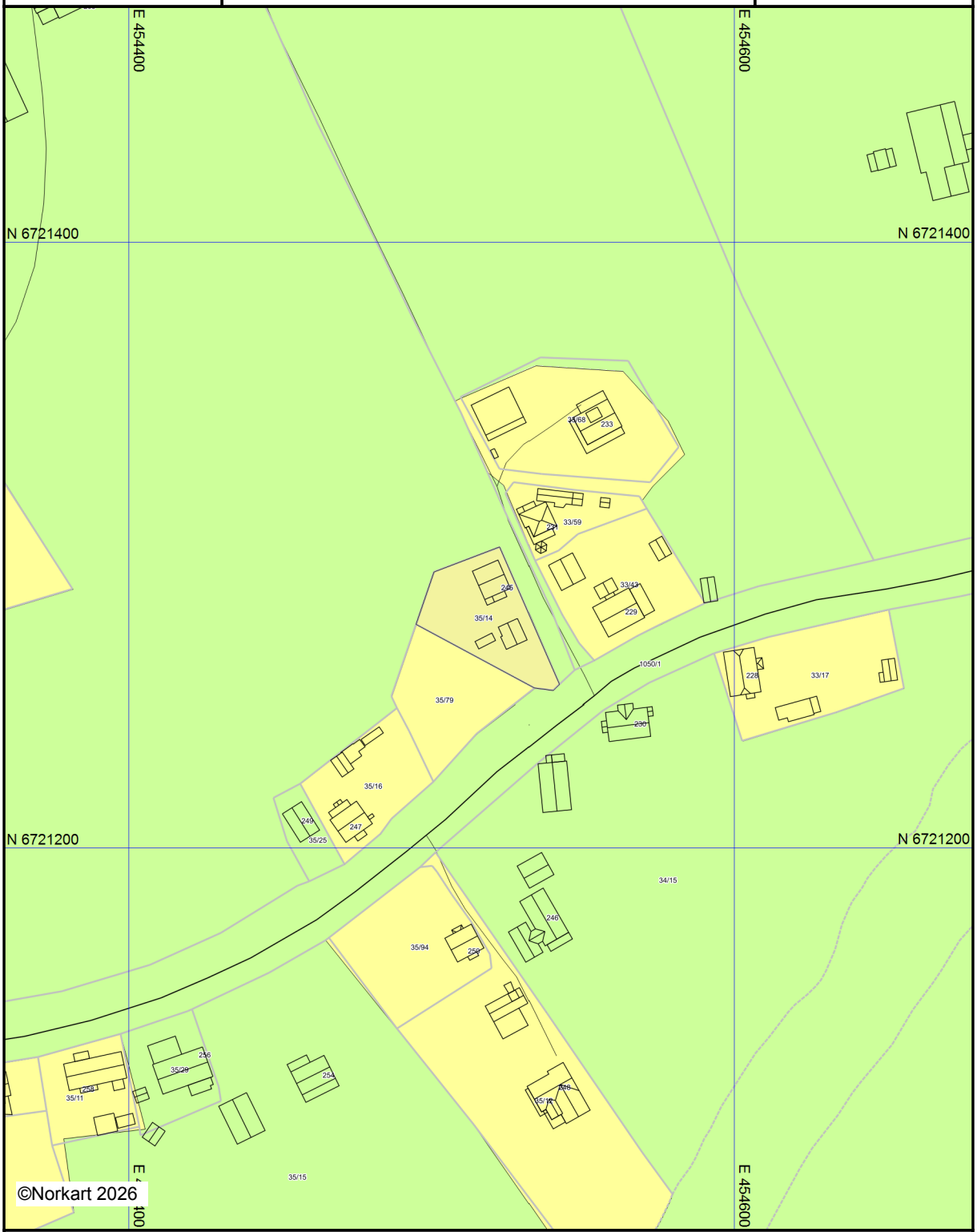
Hol kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/14
Adresse: Hovsvegen 245
Utskriftsdato: 20.09.2026
Målestokk: 1:2000

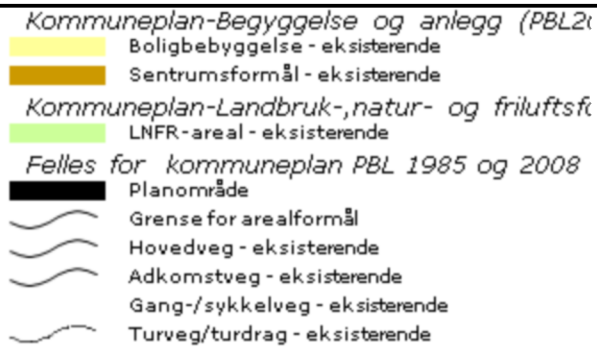
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



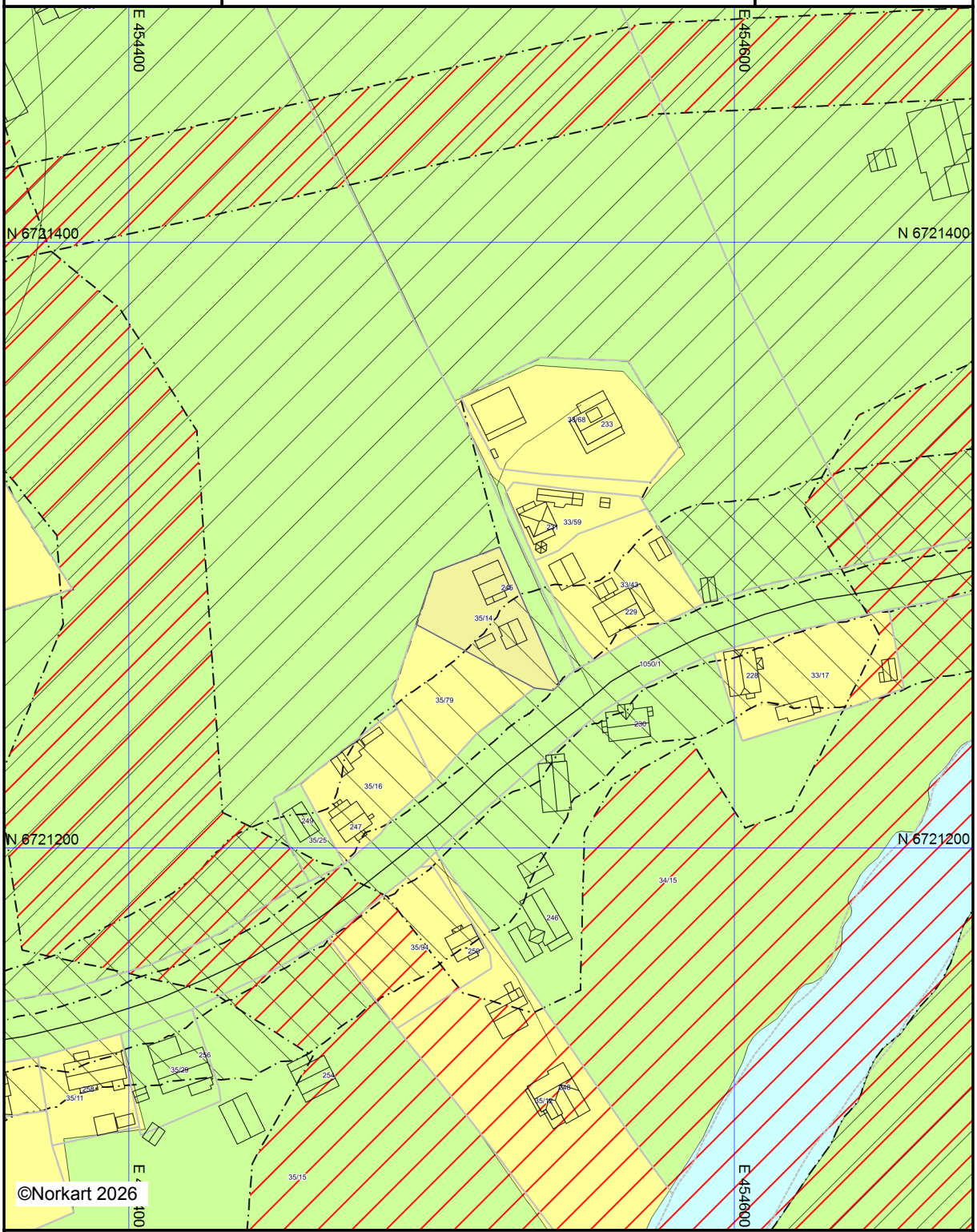
Hol kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 35/14
Adresse: Hovsvegen 245
Utskriftsdato: 20.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - eksisterende

Sentrumsformål - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Flomfare

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Støysone - Rød sone iht. T-1442

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Støysonegrense

Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - eksisterende

Adkomstveg - eksisterende

Gang-/sykkelveg - eksisterende

KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2014 - 2025
Bestemmelser og retningslinjer





HOL KOMMUNE

Samfunnsutviklingsavdelingen v/ kommuneplanlegger Knut Baklid

Vedtatt i Hol kommunestyre 27.08.2014

KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR HOL 2014-2025

UTFYLLENDE PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

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

PLANOMRÅDET

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

PLANKARTET

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

1.0 GENERELLE BESTEMMELSER (§ 11-9)

1.1 Plankrav etter § 11-9 nr.1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Utbyggingsrekkefølge etter § 11-9 nr. 4

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

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

1.4 Risiko og sårbarhet § 11-8 a

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

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

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

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

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

1.7 Byggeforbud langs vassdrag etter § 11-9 nr.5 og § 11-11 nr. 5.
Dersom ikke annet følger av reguleringsplan (område- eller detaljplan), er det byggeforbud nærmere enn 100 m fra større vann og vassdrag i LNF-områder og langs verna vann og vassdrag. I byggeområder og langs mindre tjern, dammer og bekker med helårs vassføring i LNF-områder, som vises på N50-kart (M 1:50.000), er byggegrensa 50 m.

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

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

1.8 Bruk av utbyggingsavtaler § 11-9 nr.2
Ei utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Kommunen kan bruke utbyggingsavtaler som verktøy i forbindelse med utbyggingsprosjekter i hele kommunen.
Avtalene kan gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak.

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

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

1.9 Krav til parkeringsareal § 11-9 nr 5

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

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

Unntak: - Tilbygg på inntil 15 m^2 til bruk som bod, inngangsparti, do/bad og liknande - uten økt overnattingskapasitet, utløser ikke krav til parkeringsplasser.

- Dersom det ikke er mulig å opparbeide parkeringsplasser for bil på egen grunn, kan kommunen godkjenne tinglyst privatrettslig avtale om rett til parkering på annen manns grunn i nærheten. Det skal være trygge gangforhold langs vegen, fortrinnsvis på samme side av vegen, evt. skal det være trygge krysningsforhold. Avstandskrav og beliggenhet vurderes i hvert enkelt tilfelle ut frå stedets egenart. Det forutsettes at etablering av nye parkeringsplasser innafor veglovens byggegrenser langs riksveg og fylkesveg skal godkjennes av Statens Vegvesen

1.10 Frikjøp av parkeringsplasser § 11- 9 nr 5

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

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

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

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

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

1.13 Jordloven

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

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

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

Retningslinje for flomvurdering

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

Retningslinje for verna vassdrag

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

Retningslinje vedr. byggeforbud langs vassdrag

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

Bygge- og inngrepsforbud langs jernbane

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

Utbyggingsavtaler

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

Energiforsyning.

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

Utforming og plassering av bygninger

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

Universell utforming

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

2.0 BYGNINGER OG ANLEGG (§11-7 nr.1)

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

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

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

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

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

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

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

g) Det er ikke tillatt med spir eller klokketårn.

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

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

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

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

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

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

Retningslinje angående anneks

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

2.2 BOLIGER (§ 11-9 nr.5)

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

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

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

2.3 SENTRUMSFORMÅL

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

2.4 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

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

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

2.5 RÅSTOFFUTVINNING

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

2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE

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

2.7 IDRETTSANLEGG (§ 11-9 nr. 5)

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

2.8 GRØNNSTRUKTUR (11-10 nr.3)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 FRADELTE, UBEBYGDE TOMTER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

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

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

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

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

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

Det er en forutsetning at følgende hensyn er ivaretatt :

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

RETNINGSLINJER TIL KAP. 3.0

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

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

I medhold av plan- og bygningsloven deles utmarksnæringer i :

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

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

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

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

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

Retningslinjene er utformet slik at de gir veiledning for dispensasjonsbehandling.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje for LNF-områder spredt fritidsbebyggelse.

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

Retningslinje for stølsvoller / eldre gårdsbebyggelse

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

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

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

Verken areal eller bebyggelse på setervoller kan fradeles.

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

Retningslinje for båtnaust

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

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

4.0 HENSYNSSONER (§11-8)

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

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

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

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

.

4.2 Båndlagte områder (§11-8 d)

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

I disse områdene gjelder egne forvaltningsplaner/ verneforskrifter.

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

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

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

Retningslinjer for sone med særlig angitte hensyn

Hensynssone – Bevaring naturmiljø: Nasjonalt villreinområde :

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

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

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

Hensynssone – Bevaring naturmiljø: Randområde :

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

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	35
Bruksnummer:	14

Utskriftsdato/klokkeslett:	21.09.2026 kl. 12:16
Produsert av:	Atle Kleivdal
Attestert av:	Hol kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	URHOLT
Etableringsdato:	17.10.1940
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 35 / 14	1 163,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		030390	LARSEN HODA		Hovsvegen 245 3577 HOVET	1 / 2
Hjemmelshaver		210590	LARSEN MAGNUS BRUNO		Hovsvegen 245 3577 HOVET	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		030390	LARSEN HODA		Hovsvegen 245 3577 HOVET	
Eier registrert hos Skatteetaten		210590	LARSEN MAGNUS BRUNO		Hovsvegen 245 3577 HOVET	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6721272	454516		1 163,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3330 - 35/14 3044 - 35/14		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3044 - 35/14 0620 - 35/14		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	26.05.2016	Tinglyst	22.06.2016	0620kla	03.06.2016
Oppmålingsforretning	J 60/16	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 35/14	−1 190,5	
		Mottaker	0620 - 35/79	1 190,5	
		Berørt	0620 - 35/1	0	
		Berørt	0620 - 35/16	0	
		Berørt	0620 - 1050/1	0	
Grensejustering	19.10.2010			0620kla	19.10.2010
Oppmålingsforretning/grensejustering	J 50/10	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 35/1	−102,7	
		Mottaker	0620 - 35/14	102,6	
		Berørt	0620 - 1050/1	0	
Grensejustering	19.11.1998			KL	
Grensejustering	M 7/94	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 35/14	−412	
		Mottaker	0620 - 1050/1	412	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	17.10.1940				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0620 - 35/1	0
Mottaker	0620 - 35/14	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	19.10.2010			0620kla	19.10.2010
Feilretting Feilføring	J 50/10				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0620 - 35/1	0
Berørt	0620 - 35/9	0
Berørt	0620 - 35/14	0
Berørt	0620 - 35/16	0
Berørt	0620 - 1050/1	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	19.10.2010			0620kla	19.10.2010
Feilretting Feilføring	J 50/10				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0620 - 35/1	0
Berørt	0620 - 35/9	0
Berørt	0620 - 35/14	0
Berørt	0620 - 1050/1	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Hovsvegen	1232	245			Grunnkrets	0106	Sør-Hovet vestre	
						Stemmekrets:	3	Hol	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080401	Hol og Hovet	
				6721286	454523	Postnr.område:	3577	HOVET	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 160 106 425
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6721288 Øst: 454505
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	20	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	20	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	20	20	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/14

Bygningsnr: 160 106 441
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6721286 Øst: 454523
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	186	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	186	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	40	0	40	0	0	0
H02	0	73	0	73	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1232 Hovsvegen 245	H0101	Bolig	186	0		0	0	35/14

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 160 106 433
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6721255 Øst: 454540
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	13	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	13	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	22.01.2019

Etasjer

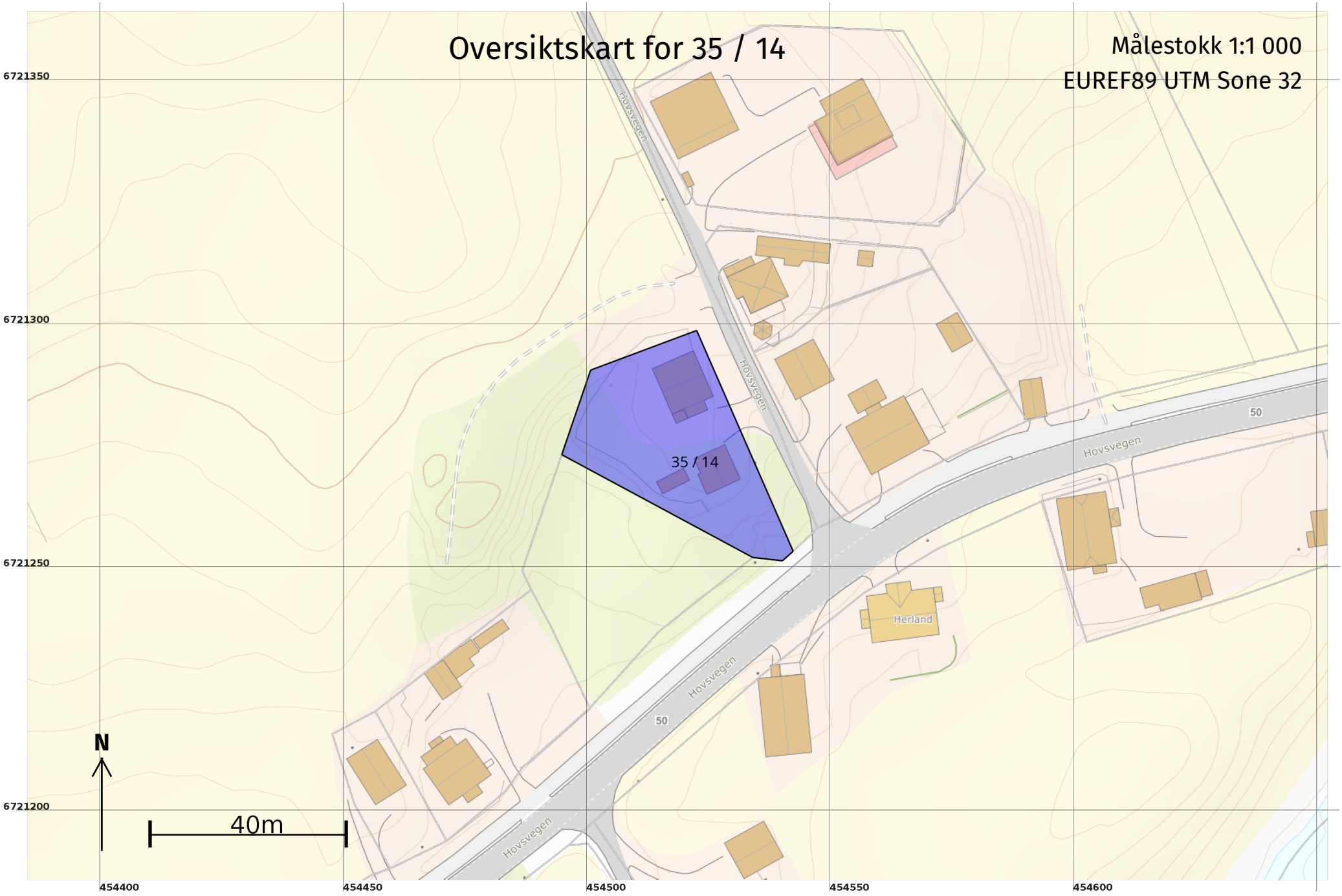
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	13	13	0	0	0

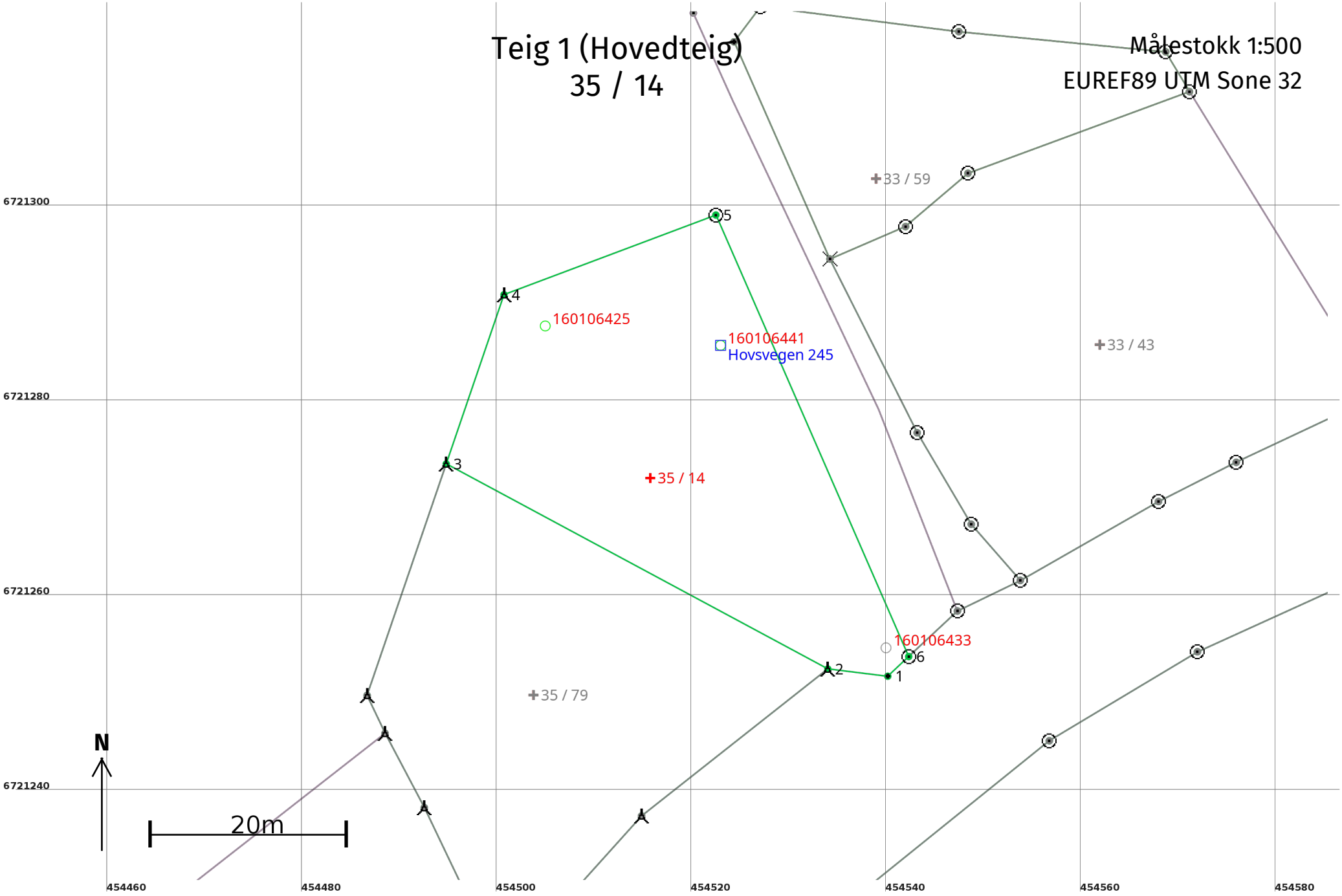
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/14

Oversiktskart for 35 / 14

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
35 / 14
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
33 / 59
33 / 43
35 / 14
35 / 79
160106425
160106441
Hovsvegen 245
160106433
1
2
3
4
5
6
6721300
6721280
6721260
6721240
454460
454480
454500
454520
454540
454560
454580
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 163,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6721272 **Øst:** 454516

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6721252,07	454540,16	6,19	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	6721252,81	454534,01	Jord 44,45	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6721273,85	454494,85	Jordfast stein 18,34	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	6721291,21	454500,78	Jordfast stein 23,23	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
5	6721299,39	454522,52	Jord 49,43	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
6	6721254,09	454542,31	Jord 2,95	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3330 Hol - 35/14/0/0

Eierrepresentant: Larsen Magnus Bruno

Regningsmottaker: Larsen Magnus Bruno



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	URHOLT	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3330 Hol	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	35	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	14	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1163,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Hovsvegen 245	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hol og Hovet
	3577 HOVET	Grunnkrets	Sør-Hovet vestre	Valgkrets	Hol

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
160106441	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		186

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LARSEN HODA	Hovsvegen 245	3577 HOVET	1/2	Hjemmelshaver
LARSEN MAGNUS BRUNO	Hovsvegen 245	3577 HOVET	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
1430	Kloakk fast fritid vannmåler	-1,00 stk	kr 3 847,00	01.03.2026	1/1	0	-kr 737,00
1430	Kloakk fast fritid vannmåler	-1,00 stk	kr 3 847,00	01.05.2026	1/1	0	-kr 737,00
1430	Kloakk fast fritid vannmåler	-1,00 stk	kr 3 847,00	01.07.2026	1/1	0	-kr 737,00
303	Renovasjon dunk	1,00 stk	kr 5 645,00	01.09.2026	1/1	0	kr 1 176,00
55	Eiendomsskatt - bolig	882 700,00 pro	kr 2,00	01.09.2026	1/1	0	kr 294,00
314	Co2 avgift bolig	1,00 stk	kr 231,00	01.09.2026	1/1	0	kr 48,00
761	Feiing og tilsyn B 6. hvert år	1,00 stk	kr 274,00	01.09.2026	1/1	0	kr 46,00
1428	Kloakk fast bolig vannmåler	1,00 stk	kr 2 263,00	01.09.2026	1/1	0	kr 434,00
1800	Vannmålerleie	1,00 stk	kr 225,00	01.09.2026	1/1	0	kr 43,00
1702	Forskudd kloakk	70,00 m3	kr 32,02	01.09.2026	1/1	0	kr 430,00
1428	Kloakk fast bolig vannmåler	1,00 stk	kr 2 263,00	01.09.2026	1/1	0	kr 434,00
1428	Kloakk fast bolig vannmåler	1,00 stk	kr 2 263,00	01.09.2026	1/1	0	kr 434,00
1428	Kloakk fast bolig vannmåler	1,00 stk	kr 2 263,00	01.09.2026	1/1	0	kr 434,00

kr 1 562,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2026

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
25.08.2026	55	Eiendomsskatt - bolig	kr 882 700,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 294,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 5 645,00	1/1	0	kr 1 176,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 231,00	1/1	0	kr 48,00
	761	Feiing og tilsyn B 6. hvert år	kr 1,00	stk	kr 274,00	1/1	0	kr 46,00
	1430	Kloakk fast fritid vannmåler	kr 1,00	stk	kr 3 847,00	1/1	0	kr 737,00
	1702	Forskudd kloakk	kr 70,00	m3	kr 32,02	1/1	0	kr 430,00
	1800	Vannmålerleie	kr 1,00	stk	kr 225,00	1/1	0	kr 43,00
24.06.2026	55	Eiendomsskatt - bolig	kr 882 700,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 294,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 5 645,00	1/1	0	kr 1 176,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 231,00	1/1	0	kr 48,00
	761	Feiing og tilsyn B 6. hvert år	kr 1,00	stk	kr 274,00	1/1	0	kr 46,00
	1430	Kloakk fast fritid vannmåler	kr 1,00	stk	kr 3 847,00	1/1	0	kr 737,00
	1702	Forskudd kloakk	kr 70,00	m3	kr 32,02	1/1	0	kr 430,00
	1800	Vannmålerleie	kr 1,00	stk	kr 225,00	1/1	0	kr 43,00
28.04.2026	55	Eiendomsskatt - bolig	kr 882 700,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 294,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 5 645,00	1/1	0	kr 1 176,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 231,00	1/1	0	kr 48,00
	761	Feiing og tilsyn B 6. hvert år	kr 1,00	stk	kr 274,00	1/1	0	kr 46,00
	1430	Kloakk fast fritid vannmåler	kr 1,00	stk	kr 3 847,00	1/1	0	kr 737,00
	1702	Forskudd kloakk	kr 70,00	m3	kr 32,02	1/1	0	kr 311,00
	1800	Vannmålerleie	kr 1,00	stk	kr 225,00	1/1	0	kr 31,00
08.04.2026	1412	Kloakk Hovet m3	kr 200,00	m3	kr 32,02	1/1	0	kr 363,00
24.02.2026	55	Eiendomsskatt - bolig	kr 882 700,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 294,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 5 645,00	1/1	0	kr 1 176,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 231,00	1/1	0	kr 48,00
	761	Feiing og tilsyn B 6. hvert år	kr 1,00	stk	kr 274,00	1/1	0	kr 46,00
	1412	Kloakk Hovet m3	kr 200,00	m3	kr 32,02	1/1	0	kr 1 227,00
	1429	Kloakk fast bolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 2 263,00	1/1	0	kr 434,00

kr 11 779,00

2025

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
17.12.2025	55	Eiendomsskatt - bolig	kr 858 900,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 286,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 4 909,00	1/1	0	kr 1 023,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 201,00	1/1	0	kr 42,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 241,00	1/1	0	kr 40,00
	737	Tilsyn fyringanlegg B 6. år	kr 1,00	stk	kr 130,00	1/1	0	kr 22,00
	1412	Kloakk Hovet m3	kr 200,00	m3	kr 32,01	1/1	0	kr 1 227,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

17.12.2025	1429	Kloakk fast bolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 2 263,00	1/1	0	kr 434,00
28.10.2025	55	Eiendomsskatt - bolig	kr 858 900,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 286,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 4 909,00	1/1	0	kr 1 023,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 201,00	1/1	0	kr 42,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 241,00	1/1	0	kr 40,00
	737	Tilsyn fyringanlegg B 6. år	kr 1,00	stk	kr 130,00	1/1	0	kr 22,00
	1412	Kloakk Hovet m3	kr 200,00	m3	kr 32,01	1/1	0	kr 1 227,00
	1429	Kloakk fast bolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 2 263,00	1/1	0	kr 434,00
25.08.2025	55	Eiendomsskatt - bolig	kr 858 900,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 286,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 4 909,00	1/1	0	kr 1 023,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 201,00	1/1	0	kr 42,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 241,00	1/1	0	kr 40,00
	737	Tilsyn fyringanlegg B 6. år	kr 1,00	stk	kr 130,00	1/1	0	kr 22,00
	1412	Kloakk Hovet m3	kr 200,00	m3	kr 32,01	1/1	0	kr 1 227,00
	1429	Kloakk fast bolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 2 263,00	1/1	0	kr 434,00
25.06.2025	55	Eiendomsskatt - bolig	kr 858 900,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 286,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 4 909,00	1/1	0	kr 1 023,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 201,00	1/1	0	kr 42,00
	412	Kloakkavg Hovet m3	kr 200,00	m3	kr 32,01	1/1	0	kr 1 334,00
	429	Kloakk fastledd bolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 2 263,00	1/1	0	kr 471,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 241,00	1/1	0	kr 40,00
	737	Tilsyn fyringanlegg B 6. år	kr 1,00	stk	kr 130,00	1/1	0	kr 22,00
24.04.2025	55	Eiendomsskatt - bolig	kr 858 900,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 286,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 4 909,00	1/1	0	kr 1 023,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 201,00	1/1	0	kr 42,00
	412	Kloakkavg Hovet m3	kr 200,00	m3	kr 32,01	1/1	0	kr 1 334,00
	429	Kloakk fastledd bolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 2 263,00	1/1	0	kr 471,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 241,00	1/1	0	kr 40,00
	737	Tilsyn fyringanlegg B 6. år	kr 1,00	stk	kr 130,00	1/1	0	kr 22,00
25.02.2025	55	Eiendomsskatt - bolig	kr 858 900,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 286,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 4 909,00	1/1	0	kr 1 023,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 201,00	1/1	0	kr 42,00
	412	Kloakkavg Hovet m3	kr 200,00	m3	kr 32,01	1/1	0	kr 1 334,00
	429	Kloakk fastledd bolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 2 263,00	1/1	0	kr 471,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 241,00	1/1	0	kr 40,00
	737	Tilsyn fyringanlegg B 6. år	kr 1,00	stk	kr 130,00	1/1	0	kr 22,00

kr 18 876,00

2024

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
18.12.2024	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 826 700,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 276,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 4 638,00	1/1	0	kr 966,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 190,00	1/1	0	kr 40,00
	412	Kloakkavg Hovet m3	kr 200,00	m3	kr 25,66	1/1	0	kr 1 069,00
	429	Kloakk fastledd bolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 2 263,00	1/1	0	kr 471,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 142,00	1/1	0	kr 24,00
	737	Tilsyn fyringanlegg B 6. år	kr 1,00	stk	kr 76,50	1/1	0	kr 13,00
22.10.2024	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 826 700,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 276,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 4 638,00	1/1	0	kr 966,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 190,00	1/1	0	kr 40,00
	412	Kloakkavg Hovet m3	kr 200,00	m3	kr 25,66	1/1	0	kr 1 069,00
	429	Kloakk fastledd bolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 2 263,00	1/1	0	kr 471,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 142,00	1/1	0	kr 24,00
	737	Tilsyn fyringanlegg B 6. år	kr 1,00	stk	kr 76,50	1/1	0	kr 13,00
29.08.2024	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 826 700,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 276,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 4 638,00	1/1	0	kr 966,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 190,00	1/1	0	kr 40,00
	412	Kloakkavg Hovet m3	kr 200,00	m3	kr 25,66	1/1	0	kr 1 069,00
	429	Kloakk fastledd bolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 2 263,00	1/1	0	kr 471,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 142,00	1/1	0	kr 24,00
	737	Tilsyn fyringanlegg B 6. år	kr 1,00	stk	kr 76,50	1/1	0	kr 13,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 142,00	1/1	0	kr 24,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

29.08.2024	729	Feiing 6. hvert år bolig	-kr 1,00	stk	kr 98,00	1/1	0	-kr 16,00
25.06.2024	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 826 700,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 276,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 4 638,00	1/1	0	kr 966,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 190,00	1/1	0	kr 40,00
	412	Kloakkavg Hovet m3	kr 200,00	m3	kr 25,66	1/1	0	kr 1 069,00
	429	Kloakk fastledd bolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 2 263,00	1/1	0	kr 471,00
	729	Feiing 6. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 98,00	1/1	0	kr 16,00
	737	Tilsyn fyringanlegg B 6. år	kr 1,00	stk	kr 76,50	1/1	0	kr 13,00
23.04.2024	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 826 700,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 276,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 4 638,00	1/1	0	kr 966,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 190,00	1/1	0	kr 40,00
	412	Kloakkavg Hovet m3	kr 200,00	m3	kr 25,66	1/1	0	kr 1 069,00
	429	Kloakk fastledd bolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 2 263,00	1/1	0	kr 471,00
	729	Feiing 6. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 98,00	1/1	0	kr 16,00
	737	Tilsyn fyringanlegg B 6. år	kr 1,00	stk	kr 76,50	1/1	0	kr 13,00
23.02.2024	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 826 700,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 276,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 4 638,00	1/1	0	kr 966,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 190,00	1/1	0	kr 40,00
	412	Kloakkavg Hovet m3	kr 200,00	m3	kr 25,66	1/1	0	kr 1 069,00
	429	Kloakk fastledd bolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 2 263,00	1/1	0	kr 471,00
	729	Feiing 6. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 98,00	1/1	0	kr 16,00
	737	Tilsyn fyringanlegg B 6. år	kr 1,00	stk	kr 76,50	1/1	0	kr 13,00
								kr 17 138,00

2023

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
12.12.2023	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 826 700,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 276,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 3 776,00	1/1	0	kr 787,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 104,00	1/1	0	kr 22,00
	412	Kloakkavg Hovet m3	kr 200,00	m3	kr 21,37	1/1	0	kr 890,00
	429	Kloakk fastledd bolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 1 870,00	1/1	0	kr 390,00
	721	Tilsyn fyringsanlegg B 4.år	kr 1,00	stk	kr 142,00	1/1	0	kr 30,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 132,00	1/1	0	kr 28,00
25.10.2023	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 826 700,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 276,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 3 776,00	1/1	0	kr 787,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 104,00	1/1	0	kr 22,00
	412	Kloakkavg Hovet m3	kr 200,00	m3	kr 21,37	1/1	0	kr 890,00
	429	Kloakk fastledd bolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 1 870,00	1/1	0	kr 390,00
	721	Tilsyn fyringsanlegg B 4.år	kr 1,00	stk	kr 142,00	1/1	0	kr 30,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 132,00	1/1	0	kr 28,00
29.08.2023	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 826 700,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 276,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 3 776,00	1/1	0	kr 787,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 104,00	1/1	0	kr 22,00
	412	Kloakkavg Hovet m3	kr 200,00	m3	kr 21,37	1/1	0	kr 890,00
	429	Kloakk fastledd bolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 1 870,00	1/1	0	kr 390,00
	721	Tilsyn fyringsanlegg B 4.år	kr 1,00	stk	kr 142,00	1/1	0	kr 30,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 132,00	1/1	0	kr 28,00
29.06.2023	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 826 700,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 276,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 3 776,00	1/1	0	kr 787,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 104,00	1/1	0	kr 22,00
	412	Kloakkavg Hovet m3	kr 200,00	m3	kr 21,37	1/1	0	kr 890,00
	429	Kloakk fastledd bolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 1 870,00	1/1	0	kr 390,00
	721	Tilsyn fyringsanlegg B 4.år	kr 1,00	stk	kr 142,00	1/1	0	kr 30,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 132,00	1/1	0	kr 28,00
24.04.2023	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 826 700,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 276,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 3 776,00	1/1	0	kr 787,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 104,00	1/1	0	kr 22,00
	412	Kloakkavg Hovet m3	kr 200,00	m3	kr 21,37	1/1	0	kr 890,00
	429	Kloakk fastledd bolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 1 870,00	1/1	0	kr 390,00
	721	Tilsyn fyringsanlegg B 4.år	kr 1,00	stk	kr 142,00	1/1	0	kr 30,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 132,00	1/1	0	kr 28,00
24.02.2023	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 826 700,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 276,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

24.02.2023	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 3 776,00	1/1	0	kr 787,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 104,00	1/1	0	kr 22,00
	412	Kloakkavg Hovet m3	kr 200,00	m3	kr 21,37	1/1	0	kr 890,00
	429	Kloakk fastledd bolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 1 870,00	1/1	0	kr 390,00
	721	Tilsyn fyringsanlegg B 4.år	kr 1,00	stk	kr 142,00	1/1	0	kr 30,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 132,00	1/1	0	kr 28,00
								kr 14 538,00

FDV-DOKUMENTASJON

Panasonic HZ25XKE – luft-luft-varmepumpe

Forvaltning, drift og vedlikehold

1. Anleggs- og kundeopplysninger

Oppdragsgiver / installatør	Hallingdal Klima AS
Kontaktperson	Magnus Bruno Larsen
Telefon	924 98 821
E-post	bruno@live.no
Installasjonsadresse	Hovsvegen 245, 3576 Hol
Arbeidsordretype	Installasjon
Monteringsdag	Tirsdag 31. oktober 2023

2. Produktidentifikasjon

Komponent	Modell	Serienummer	Produksjonsdato
Innendørsdel	Panasonic CS-HZ25XKE	4891755591	2023.02
Utendørsdel	Panasonic CU-HZ25XKE	6596553116	2023.01

3. Tekniske data

Egenskap	Oppgitt verdi
Strømforsyning	230 V AC, 50 Hz
Varmekapasitet (merkeskilt)	3,20 kW
Kjølekapasitet (merkeskilt)	2,50 kW
Strøm ved varme / kjøling	2,60 A / 2,10 A
Effektopptak ved varme / kjøling	570 W / 455 W
Maksimalt effektopptak	2,16 kW / 9,4 A
Kuldemedium	R32
Fyllingsmengde kuldemedium	1,06 kg
GWP / CO■-ekvivalent	675 / 0,72 tonn

4. Drift og bruk

• **Oppvarming:** Velg HEAT/varmemodus og still inn ønsket temperatur. AUTO-modus kan gi mindre forutsigbar drift dersom målet er oppvarming.

• **Luftstrøm:** Hold luftinntak og luftutblåsning frie. Unngå å dekke til innendørs- eller utendørsdelen.

• **Avriming:** Ved oppvarming kan utedelen periodevis avrime automatisk. Damp eller vann fra utedelen under avriming er normalt.

• **Strøm:** Anlegget skal brukes på korrekt dimensjonert og jordet strømforsyning. Elektrisk arbeid skal utføres av kvalifisert personell.

5. Vedlikehold

• **Filter:** Kontroller og rengjør støvfiltrene regelmessig, normalt hver 2.–4. uke ved jevnlig bruk. Følg produsentens brukerveiledning.

• **Innendørsdel:** Tørk av utsiden med en myk, lett fuktet klut. Ikke bruk løsemidler eller spyl vann inn i enheten.

• **Utendørsdel:** Hold området rundt enheten fritt for løv, snø og andre hindringer. Kontroller at kondensvann kan renne bort.

• **Service:** Ved redusert effekt, unormal støy, feilkoder eller mistanke om lekkasje kontaktes kvalifisert varmepumpetekniker. Kuldemediekretsen skal kun håndteres av kvalifisert personell.

6. Sikkerhet og miljø

Anlegget inneholder kuldemedium R32, som er klassifisert som brennbart (A2L). Unngå å skade rør eller kuldemediekrets. Ved mistanke om lekkasje: unngå åpen flamme og tennkilder, luft ut området dersom dette kan gjøres trygt, og kontakt kvalifisert servicepersonell. Kuldemedium skal ikke slippes ut i atmosfæren. Produktet skal leveres til godkjent mottak ved kassering.

7. Dokumentasjon og merknader

Modell, serienummer og merkeskiltdata er avlest fra bilder av innendørs- og utendørsdel. Kapasitetsverdiene er merkeskiltverdier og er ikke en fullstendig ytelses- eller energimerking. Monteringsdetaljer, rørstrekk, installert kuldemediefylling utover merkeskiltets opplysning, elektrisk kurs og funksjonstest er ikke oppgitt i grunnlaget og er derfor ikke bekreftet her. Produsentens fullstendige brukerveiledning og installasjonsmanual gjelder foran generelle råd i dette dokumentet.

Hallingdal Klima AS

Enden 5, 3550 Gol | Telefon: 32 17 86 90 | E-post: post@hallingdalklima.no | hallingdalklima.no

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Elektroservice Hallingdal Installasjon AS

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde

18110 - KG bygg og Betong AS
KG bygg og Betong AS
3577 HOVET

Fra

Elektroservice Hallingdal Installasjon AS
Stølsvegen 42
3580 Geilo

Avdeling: Geilo
Telefon: 32095960
E-post: geilo@ehi.no

Saksbehandler: HELLING, Tor Ove

Ordre / dato

Ordre nr: 36831

2. mai 2016

Arbeidssted

Ny inst i bolig som er pusset opp
Ny inst i bolig som er pusset
3577 HOVET

Kontakt

Geir Ole Johansen
907 27 654
907 27 654

Arbeidsbeskrivelse

Ny installasjon i bolig som er blitt totalrenovert.

Utførte kontroller

Sluttkontroll

Se vedlegg for spesifikasjon

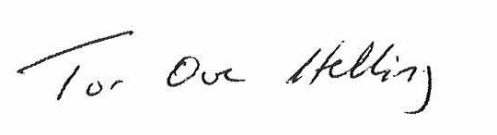
MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato:
02.05.2016

Underskrift, installatør:



Vedlegg

Spesifikasjon av utførte kontroller

Sluttkontroll

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for		Nyanlegg	
Type anlegg		Bolighus	
Utført i henhold til		NEK 400:2010	
Måler nr.			
Byggeår *Ny installasjon sartet i 2013.*			
Senere utbedret			
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		

Dato

20.04.2016

Kontrollert av:



STRAND, Ole Johnny

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:

- Samboeravtale 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 500kr
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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside **her.**