

Hvordan ser din hyttedrøm ut?

Hytte er en investering du skal leve lenge med. Her skal fritiden nytes og minner skapes. Ofte går den til og med i arv. Snakk med oss om fritidsboligen du ser etter nå, eller den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre

Aktiv Eiendomsmegling / Hallingmegleren AS / TVS - Vatslivegen 40

aktiv.

Vats / Ål

Vatslivegen 40 /
3570 Ål

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne. Vi megler frem dine verdier.





Tiril Grytli

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Jurst

Mobil 90 62 60 52

Email tg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hallingdal

Sentrumsvegen 126

3550 Gol

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: kr 3 300 000 + omk.

Omkostninger: kr 83 842

Totalt inkl. kr 3 383 042

omkostninger:

Selgere: Buskerud Tingrett

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Selveier

Byggeår: 1966 / 2009

Bra/P-rom: 113 m²/ 113 m²

Gnr./bnr.: 77/10

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 1 960 m²

Oppdragsnr.: 1310230004

* Regnet ut fra prisantydning.



Vatslivegen 40

Velkommen til visning i Vatslivegen 40

Flott og oppgradert hytte med 4 soverom, 2 bad og vaskerom. Stue, kjøkken og spisestue i åpen løsning med røstet himling og store vindusflater.

Eiendommen utgjør et sjarmerende hyttetun med laftede uthus - herunder en eksklusiv badstue med egen dusj.

Eiendommen har en usjenert beliggenhet, nærhet til snaufjellet, panoramautsikt og svært gode solforhold.

Hilsen
Tiril Grytli



















Tomtegrenser
følger av vedlagt
skylddelings-
forretning



Linjene viser
inngjerding av
tomten.



































Innhold

Velkommen	1
Innhold	30
Standard	30
Beliggenhet	31
Beskrivelse av eiendommen	32
Offentlige forhold	33
Prisantydning inkl. omkostninger	33
Øvrige kjøpsforhold	33
Nabolagsprofil	35
Tilstandsrapport 30.03.23	37
Tegninger hytte og tilbygg 2008	67
Matrikkelbrev	73
Byggesøknad tilbygg 2008	82
Skylddelingsforretning	85
Festeavtale parkering (ny 1989), med tilleggssavtale om endring av grenser.	86
Kommuneplan - utsnitt Leveldåsen	88
Kommuneplan - planbestemmelser	89
Situasjonskart ortofoto	98
Situasjonskart kommuneplan	99
Situasjonskart	100
Energiattest	101
Finansiering	107
Løsøre og tilbehør	109
Boligkjøperforsikring	111

Innhold

Forbrukerinformasjon om budgiving	114
Budskjema	115

Salgsoppgave

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt; jf. tvangsfullbyrdsloven. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Buskerud Tingrett som medhjelper ved salg av eiendommen.

INNHold

Hytte på 113 kvm BRA / 113 kvm P-rom. Inneholder følgende rom: Kjøkken, stue og spisestue i åpen løsning, Bad 1, Bad 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Vaskerom, Entré/gang.

I tillegg har eiendommen 2 uthus og en badstue på 13 kvm BRA.

STANDARD

Hytta ble helrenovert i 2009, og har gjennomgående høy standard, med moderne overflater og materialvalg.

Stue, kjøkken og spisestue i åpen løsning med røstet himling og store vindusflater mot utsikten.

Hytta har 4 romslige soverom, 2 bad og vaskerom. Her er plass til hele familien uten at det går på bekostning av komfort.

Det er varmekabler i gang, på badene og på vaskerom. Stue har flott peisovn med kleberstein. Det er trepanel på vegger og himlinger, eikeparkett på gulv, og fliser på bad og i entré. Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer og god skapplass. Bad med delikate innredninger og overflater.

Badstue i laftet tømmer, med glassvegger inn til badsturom. Dusjrom har flislagte gulv med varme.

Godt med lagringsplass både i hytta og i to laftede uthus/boder. Begge har innlagt strøm, og et av dem er i dag innredet som anneks.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningssakkyndig, og det er utarbeidet tilstandsrapport som interessenter oppfordres til å lese nøye igjennom.

Nedenfor følger utdrag fra tilstandsrapport vedrørende forhold ved eiendommen som har fått tilstandsgrad 2 og 3.

Følgende forhold har fått Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlig avvik:

TG3 : Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
Det er ikke registrert brannvarslere i bygningen. Slukkeutstyr er pulverapparat 2 kg

Følgende forhold har fått Tilstandsgrad 2
TG2 : Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer, og det er registrert frostsprengte nedløp i stedvis hull av korrosjon (rust).

TG2 : Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen synlig lufting av takkonstruksjonen annet enn luftesjikt mellom undertak og taktekking.

På kaldloft er det antydning til misfarging av undertak, men det var ikke indikasjon på fukt ved befaring. På loft er det tydelige spor etter mus.

TG2 : Utvendig > Vinduer
I stue er det 2 vinduer som har sprekt isolerglass.

TG2 : Innvendig > Overflater
Registrert noe glipper, knirk/svikt og unøyaktighet på eikeparkett, spesielt i område ved gulvluker.

TG2 : Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

TG2 : Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG2 : Innvendig > Pipe og ildsted
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

TG2 : Innvendig > Krypkjeller
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Tydelige spor etter mus.

TG2 : Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 1

TG2 : Våtrom > Overflater Gulv > Bad 1
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

TG2 : Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad 1
Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

TG2 : Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

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

TG2 : Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 2

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er montert like ved dusjen.

TG2 : Våtrom > Overflater Gulv > Bad 2

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

TG2 : Våtrom > Ventilasjon > Bad 2

TG2 : Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Registrert løs hendel på blandebeholder. Innebygningsskap som kjøleskap er plassert i er ute av lodd, noe som gjør til at døren ikke står i lukket stilling. Foring mellom dette skapet og vegg er løs.

TG2 : Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TG2 : Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll.

TG2 : Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Ringmur fra 1966 har forvitring på overflater. I utsparinger har ikke montert ventilrist for å hindre skadedyr. På tilbygg er det stedvis lite underdekning av masser på ringmur.

TG2 : Tomteforhold > Terrengforhold

Flatt terreng anbefales å planere med fall bort fra bygning. Spesielt på baksiden/skyggeside hvor det sannsynligvis vil ligge snø utover våren.

TG2 : Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Følgende forhold har ikke blitt undersøkt:

TG IU : Tomteforhold > Septiktank

Det er videre ikke foretatt hulltaking mot våtrom.

BELIGGENHET

Hytta ligger åpent og usjenert til i fjellbygda Vats i Ål, på et sjarmerende tun med tre laftede tømmerhus. Her er panoramautsikt, og svært gode solforhold!

Hytta har nærhet til snaufjellet, likevel med lun beliggenhet. Eiendommen byr dermed på fred og ro, samtidig som den er et godt utgangspunkt for friluftaktiviteter sommer som vinter.

Enkel langrennsløype like ved hytta, som er tilknyttet det omfattende løypenettet i Bergsjøområdet. Kun 10 minutter til Skarslia Ski- og Akesenter, og 15 minutter til Ål skisenter.

Bergsjøområdet er kjent for sitt store løypenett langt innover fjellheimen. Her er velpreparerte langrennsløyper i vakkert høyfjellsterreng, opptil 1300 meter over havet, med panoramautsikt mot både Hallingskarvet og Reineskarvet. Her er ulike rundturer med forskjellig utfordringsgrad og

lengde. Valgmulighetene er mange, og sesongen er lang.

Sommerstid byr området på en rekke merkede stier for fotturer i variert fjellterreng. For den som søker høyden, er det flere toppturmuligheter - fra vennlige topper i nærheten, til de mer krevende. Det er også et ypperlig område for sykkelstier - enten på stier, eller på milevis med idylliske grusveier innover fjellheimen. Svært gode muligheter for fiske sommer som vinter, med en rekke fiskevann, og noen av Sør-Norges beste isfiskevann.

Av andre aktiviteter som tilbys i området, kan nevnes kiting, hundekjøring, båtutleie, ridning, kanefart mv. Ta turen til en hytte eller støl med forskjellig utsalg eller servering, eller nyt en bedre middag på en av fjellstuene i nærheten.

Parkering 200 meter fra hytta, med sti det siste stykket ned til eiendommen. Fra parkering er det ca. 20 minutter til Ål, med butikker, service- og kulturtilbud. Samhald, ca. 10 minutter unna, har døgnåpen dagligvarebutikk.

Se linker for mer informasjon:

- Stier og turforslag: www.ut.no

- Langrennsløyper:

www.skisporet.no, og

facebookgruppen "Bergsjøområdet, Ål i Hallingdal". Se også

[https://www.](https://www.youtube.com/watch?v=w6yobtjxJzs)

[youtube.com/watch?v=w6yobtjxJzs](https://www.youtube.com/watch?v=w6yobtjxJzs)

- Alpinanlegg: www.skarslia.no og

www.aalski.no

- Fiske: www.inatur.no

- Fjellstuer/støler i nærheten:

www.rodungstol.no,

www.bergsjostolen.no,

www.fagerdalen.com og

www.iungsdalshytta.dnt.no

- Informasjon om Ål:

www.visitaal.no

Bebyggelse

Eiendommen er bebygget med hytte på 113 kvm BRA, samt badstue og 2 uthus. I området er det landbruk og spredt fritidsbebyggelse.

Adkomst

Følg Riksvei 7 mot Ål. Ca. 3 km øst for Ål sentrum, følg skilting mot Vats. Følg Nordbygdvegen i 14 km, og ta til høyre inn på Vatsvegen. Ta til høyre i en skarp sving etter ca 1 km, og deretter til høyre etter 450 meter, ved parkering. Sti / kjerrevei ned til eiendommen er på høyre hånd etter ca. 60 meter. Det vil bli satt opp skilt ved visninger.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Hytta er helrenoveret og tilbygget i år 2009. Opprinnelig byggeår er 1966.

Opprinnelig del av hytta har ringmur av plasstøpt betong. Tilbygget har ringmur med murte betongblokker og plasstøpt plate, antatt fundamentert på utskiftede masser. Ringmurer har ventiler med utsparinger. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med tømmermannskledning og noe spaltepanel. Saltakkonstruksjon med sperrer, som over stue/kjøkken er utført med sperrer lagt på limtrebjelker. Taktekking er behandlede trebord. Vinduer med 3-lags isolerglass i trerammer. Kompaktlaminert ytterdør, og verandadør i stue av 2-lags isolerglass. Drenering fra 2009.

Se tilstandsrapport vedlagt i prospektet for nærmere beskrivelse av byggemåte.

Areal

Hovedhytte: 113 kvm BRA / 113 kvm P-rom

Følgende rom inngår i primærareal:

Kjøkken/stue/spisestue, Bad 1, Bad 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Vaskerom, Entré/gang.

Badstue: 13 kvm BRA / 13 kvm P-rom

Uthus (eldhus): ca 10 kvm BRA (rommet har lav takhøyde og tilfredsstiller dermed ikke kravene til målbart areal).

Uthus: ca 8 kvm BRA (rommet har lav takhøyde og tilfredsstiller dermed ikke kravene til målbart areal).

Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund mfl. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Montert sentralstøvsuger.

Oppvarming

Stue har rentbrennende peisovn tilknyttet stålpipeline. Varmekabler i entré/gang, vaskerom og begge bad. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Badstue har varmekabler i gulv, og badstuovn. Uthus (eldhus) har innlagt strøm og oppvarming med panelovn.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke har vært branntilsyn eller feier på eiendommen.

Tomten

Eiet tomt. 1 960 m², i henhold til vedlagt skylddelingsforretning.

Tomt er opparbeidet rundt hytta. Ellers naturtomt beliggende i bjørkeskog.

Parkering

Parkering 200 meter fra eiendommen, på ca. 120 kvm iht. vedlagt festeavtale. Av denne følger også rett til oppføring av garasje.

Vei/vann/avløp

Privat vei med parkering 200 meter fra hytta (hvorav siste 120 meter av adkomstvei er på sti/traktorvei).

Vann fra eget borehull.

Eget infiltrasjonsanlegg for avløp, med slamavskiller.

NB. Eiendommen har ikke utslippstillatelse, noe et slikt anlegg krever.

Dusj i badstue har avløp som går ut i terreng.

Formuesverdi

Formuesverdi er ikke innhentet.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter er pr. 2023 er kr 4 678,-, fordelt på:

- Eiendomsskatt: kr 2 240,- (ikke mva-pliktig)
- Renovasjon: kr 2 438,- (inkl. mva)

Faste løpende kostnader

I tillegg til offentlige/kommunale avgifter, vil følgende løpende kostnader måtte påregnes:

- Forsikring
- Strøm
- Kostnader til vedlikehold
- Bomavgift Vatslivegen
- Innbetaling til løypelaget (oppfordret)

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Hytte: Byggeløyve gitt 27.11.2008 (opprinnelig del: 19.01.1966)
Badstue: Byggemeldt 21.04.2022
Uthus / eldhus: Byggetillatelse datert 28.11.1974
Uthus: Byggetillatelse datert 28.11.1974

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter.

Konsesjon

Krever ervervet av eiendommen konsesjon bærer kjøper risikoen for at konsesjon blir gitt. Budgiver kan ikke gjøre budet betinget av at han får konsesjon. Jfr. opplysninger gitt av namsmyndighetene er høyeste pris som vil bli godkjent kr Ål kommune har innført nedsatt konsesjonsgrense, jf. konsesjonslova § 7. Egenerklæring om konsesjonsfrihet må registreres hos kommunen før skjøtet kan tinglyses.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven kap. 11.

Ta kontakt med megler for informasjon om betydningen av dette, herunder for budgivningsprosessen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 77 Bnr. 10 i Ål kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Det hviler en bruksrett på eiendommen. Kontakt megler for nærmere opplysninger.

Eiendommen har rett til parkering i henhold til festeavtale, herunder rett til oppføring av garasje.

Eiendommen selges fri for pengeheftelser. Det er legalpant for kommunale avgifter.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til LNF.

Eiendommen ligger innunder kommuneplan for Ål 2010-2022 (plan-ID: 2006 021).

Området ligger ikke under reguleringsplan.

Kommentar fra kommunen: I forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel, er det avsatt et felt sør for eiendommen til formålet spredt boligbebyggelse.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

Omkostninger
82 500,- (Dokumentavgift)*
172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

83 842,- (Omkostninger totalt)*
3 383 842,- (Totalpris inkl. omkostninger)*

*Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal innbetales innen en oppgjørsdag som er tre måneder regnet fra den dag medhjelperen forelegger bud for rettighetshaver og retten etter tvbl. § 11-29; dog inntreffer ikke betalingsplikten før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig; jfr. tvbl. § 11-27.

Kjøpesummen skal innbetales til meglerforetakets klientkonto.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Det er begjært tvangssalg av eiendommen og gjennomføring reguleres således av tvangsfullbyrdsloven av 26. juni 1992 kapittel 11.

Undersøkelse

Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis.

Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere.

Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

Feil og mangler

Ifølge tvangsfullbyrdsloven § 11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas som hovedregel i den stand den befinner seg. Det bemerkes at lov om avhending av fast eiendom ikke får anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne

med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav. Det henvises i den forbindelse også til tvbl. § 11-40 og § 11-41.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager.

For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Kjøpekontrakt

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Skjøtet

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil

denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av in-blancoskjøte er ikke mulig.

Rydding/rengjøring

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle selger og kjøper avtaler at selger skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra selgers side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag / erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Konsesjon:

Krever ervervet av eiendommen konsesjon bærer kjøper risikoen for at konsesjon blir gitt. Budgiver kan ikke gjøre budet betinget av at han får konsesjon. Jfr. opplysninger gitt av namsmyndighetene er høyeste pris som vil bli godkjent kr

Odel:

Det hviler ikke odel på eiendommen.

Overtakelsestidspunktet

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt:
- budet er stadfestet (behøver ikke være rettskraftig) og
- kjøpesummen er innbetalt i sin helhet

Lov om hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30

dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kap. 3.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 17.04.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Hallingmegleren AS
Sentrumsvegen 126, 3550 Gol
Organisasjonsnummer: 924726849

Camilla Garli
Fagansvarlig / Advokat
Tlf: 48 21 98 30
E-post: cg@aktiv.no

Ansvarlig megler:
Ludvig Hungerholdt

Vatslivegen 40

Høyde over havet

852 m



Offentlig transport

Ål stasjon Linje 41	22 min 19.5 km
Gamle Søre Vats skule Linje 336	21 min 1.7 km
Nørdre Ton Linje 336	21 min 1.7 km

Avstand til byer

Hønefoss	2 t 12 min
Gjøvik	2 t 33 min
Sogndalsfjora	2 t 49 min
Kongsberg	2 t 59 min
Oslo	3 t 5 min
Bergen	4 t 33 min

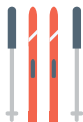
Ladepunkt for el-bil

Ål Skisenter	14 min
Bergsjøstølen fjellstue	18 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 121 m
- 433 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Skarslia Ski og akesenter
- Kjøretid: 11 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Hallingdal natur- og miljøsender	5 min
Skarslia Ridesenter	11 min

Sport

Vatsfjordbanen Fotball	6 min 2.7 km
Vats skule - Gymnastikksal Aktivitetshall	6 min 3.1 km

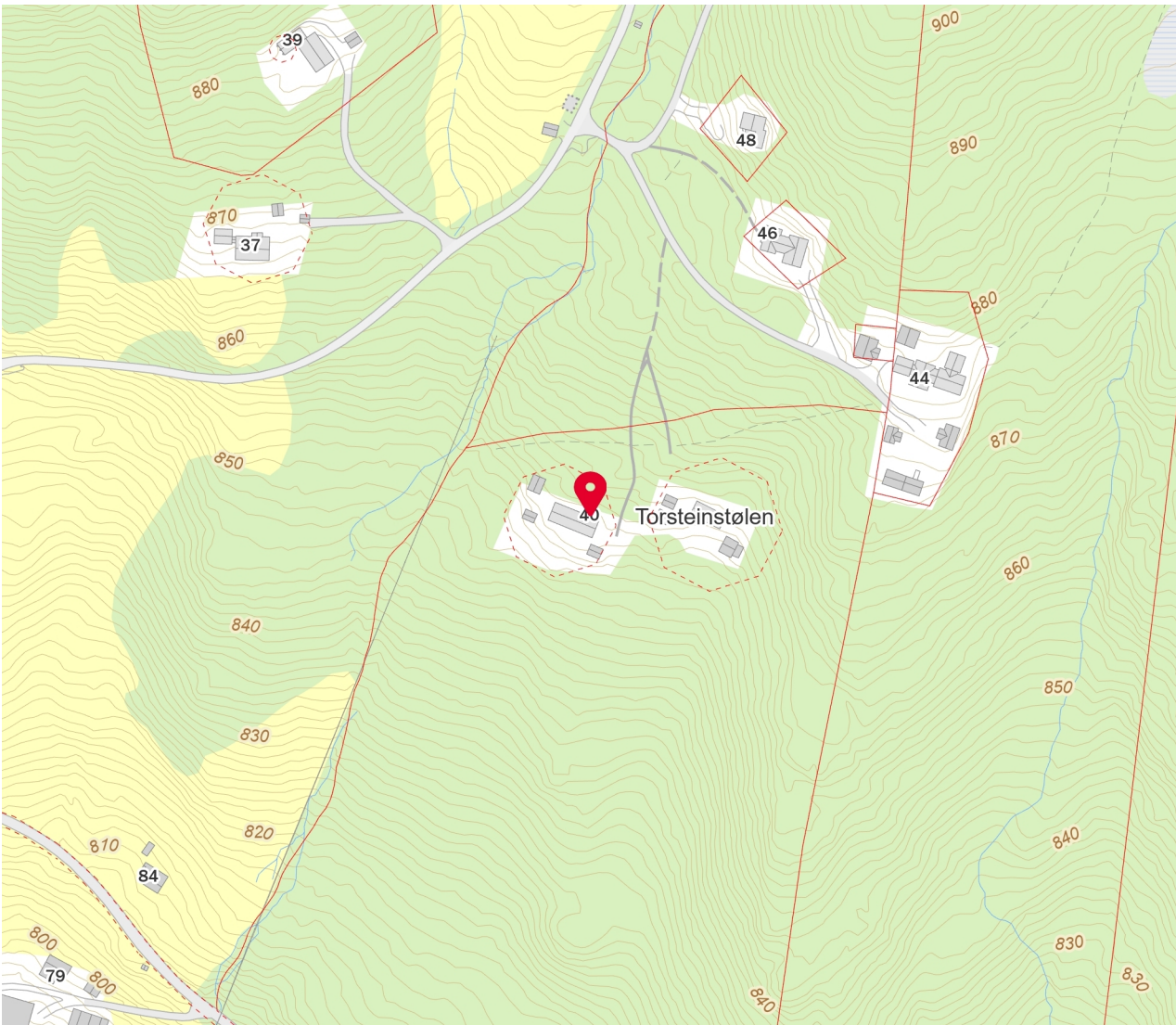
Dagligvare

Rema 1000 Ålingen Post i butikk, søndagsåpent	23 min 18.8 km
Kiwi Ål Søndagsåpent	23 min 19.3 km

Varer/Tjenester

Ålingen Kjøpesenter	23 min
Boots apotek Ål	23 min
Ål Vinmonopol	23 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Gol kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Gol kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Tilstandsrapport

📍 Vatslivegen 40, 3570 ÅL

📖 ÅL kommune

gnr. 77, bnr. 10

Markedsverdi

3 100 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 113 m², Eldhus 0 m², Uthus 0 m², Badstue 13 m²



Befaringsdato: 28.02.2023

Rapportdato: 30.03.2023

Oppdragsnr.: 17937-1067

Referansenummer: HQ6246

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Rotebakkdokken



Gyldig rapport
30.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol, Fagernes og Beitostølen.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter.

Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

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

Rapportansvarlig

Glenn Rotebakkdøkken

Uavhengig Takstingeniør

glenn@takstmann.com

975 45 244

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er bygget med god standard på overflater og utstyr, og synlig del av opprinnelig bygning fra 1966 er grunnmur og takkonstruksjon. Bygningen for øvrig har god håndverksmessig utførelse og lite bruksslitasje.

På loft og kjellerkulp/krypkjeller er det tydelig spor etter mus, og det kan ikke utelukkes at det også er tilfelle i andre konstruksjoner. Det må foretas tetting av årsak.

Eiendommen/bygningene har flere avvik mht. opplysninger fra kommunen, fremlagte tegninger/dokumentasjon som bl.a. omfatter byggetillatelser og vann-/avløpsforhold. Eiendommen har pr.d.d ikke utslippstillatelse. Tømming av slamavskiller krever bilvei fram, noe eiendommen ikke har.

For øvrige merknader henvises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Opprinnelig del av bygningen har ringmur som er satt direkte på grunn. Tilbygget har ringmur og plasstøpt plate på grunn på utskiftede masser. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med tømmermannskledning og noe spaltepanel. Takteking er behandlede trebord med beslag, takrenner og nedløp av sink. Saltakkonstruksjon med sperrer som i stue/kjøkken er utført med sperrer lagt på limtrebjelke. Kompaktlaminert hovedytterdør med adkomst til entré. Verandadør med 2-lags isolerglass i stue med utgang til terreng. Vinduer med 3-lags isolerglass i trerammer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger og himlinger av bindingsverk med overflatebehandlet trepanel
Gulv med eikeparkett, fliser i bad, entré og vaskerom på trebjelkelag.
I stue er det peisovn med kleberstein tilknyttet isolert stålpipes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badene har flislagt gulv med nedsenket dusjnisse. Utstyrt med dusj, veggmontert WC, servant montert på benkeplate.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av plater med glatte fronter. Utstyrt med overskap, benkeskap, skufferekke. Ventilator. Integreerte hvitevarer; kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp. God oppbevaringsplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er rør-i-rør med fordelerskap plassert i vaskerom. Stoppekran montert i kjellerkulp.
Avløpsrør av plast som er ført gjennom krypkjeller (uisolerte rør).
Montert sentralstøvsuger.
Elektrisk anlegg fra 2009. Sikringsskap med jordfeilautomater og AMS-strømmåler.
Oppvarming med varmekabler, varmemefolie og panelovner.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opprinnelig del av bygningen har ringmur som er satt direkte på grunn. Tilbygget er opplyst i forrige tilstandsrapport å være fundamentert på utskiftede masser.
Ringmur av plasstøpt betong fra 1966. Tilbygg har ringmur med murte betongblokker som er pusset utvendig. Entré har ringmurselementer og støpt plate på grunn. Ringmur har ventilering med utsparinger

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	126 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	113 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	113	113	0
Sum	113	113	0
Eldhus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	0	0	0
Sum	0	0	0
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	0	0	0
Sum	0	0	0
Badstue			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	13	13	0
Sum	13	13	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ikke brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

Eldhus

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

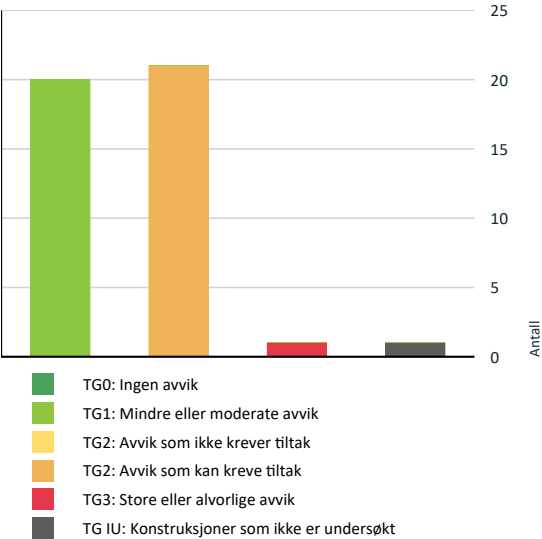
- Det foreligger ikke tegninger

Badstue

- Det foreligger ikke tegninger

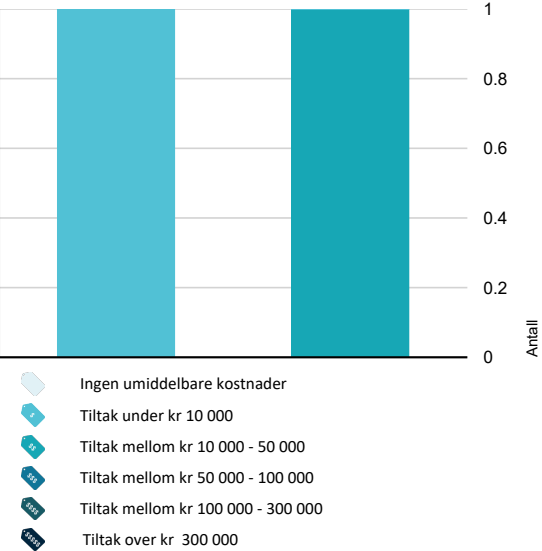
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport av bygninger på eiendommen Gnr. 77 Bnr. 10 i Ål kommune. Rekvirent er Hallingmegleren AS v/Tiril Grytli. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samt gjennomgang av mottatt og innhentet dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert, samt at den ble utført vinterstid slik at besiktelse av utearealer, terrasse, grunnmur og yttertak var begrenset.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil/svikt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Det er ikke registrert brannvarsler i bygningen. Slukkeutstyr er pulverapparat 2 kg .

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer.

Registrert frostsprengte nedløp i stedvis hull av korrosjon (rust).

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen synlig lufting av takkonstruksjonen annet enn luftesjikt mellom undertak og takteking. På kaldloft er det antydning til misfarging av undertak, men det var ikke indikasjon på fukt ved befaring. På loft er det tydelige spor etter mus.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

I stue er det 2 vinduer som har sprekt isolerglass.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrert noe glipper, knirk/svikt og unøyaktighet på eikeparkett, spesielt i område ved gulvluker.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det må foretas tiltak for å lukke avviket, som f.eks sikring av ventiler i grunnmur som ikke har ventilrister.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Peisovnen står < 5 cm fra brennbar yttervegg.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

I kjellerkulp med teknisk utstyr er det registrert tydelige spor etter mus. Sammenstilt med spor etter mus på kaldtloft er det risiko for at det er aktivitet i flere konstruksjoner.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 1

[Gå til side](#)



Våtrom > Overflater Gulv > Bad 1

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Dusj har lokalt fall, gulv for øvrig er tilnærmet flatt.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad 1

[Gå til side](#)

Det mangler drenering fra innebygget sistene.



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 2

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er montert like ved dusjen.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad 2

[Gå til side](#)

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

Det er lokalt fall til sluk i dusjnisje. Gulv for øvrig er tilnærmet flatt.



Våtrom > Ventilasjon > Bad 2

[Gå til side](#)



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrert løs hendel på blandebatteri. Innebygningsskap so kjøleskap er plassert er ute av lodd, noe som gjør til at døren ikke står i lukket stilling. Foring mellom dette skapet og vegg er løs.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Elektrisk anlegg fra 2009. Sikringsskap med jordfeilautomater. Oppvarming med varmekabler, varmefolie og panelovner.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ringmur fra 1966 har forvitring på overflater. I utsparinger har ikke montert ventilrist for å hindre skadedyr. På tilbygg er det stedvis lite underdekning av masser på ringmur.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Flatt terreng anbefales å planere med fall bort fra bygning. Spesielt på baksiden/skyggeside hvor det sannsynligvis vil ligge snø utover våren.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Byggetillatelse datert 19.01.1966

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg og modernisering	Tilbygd og renoveret i 2009. Byggetillatelse datert 27.11.2008.
------	--------------------------	---

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekking er behandlede trebord.

Nedløp og beslag

TG 2

Beslag, takrenner og nedløp av sink. Utkast til terreng.



Viser nedløp med rusthull.



Viser frostsprengt nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Registrert frostsprengte nedløp i stedvis hull av korrosjon (rust).

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Defekte nedløp må byttes.

Veggkonstruksjon

TG 1

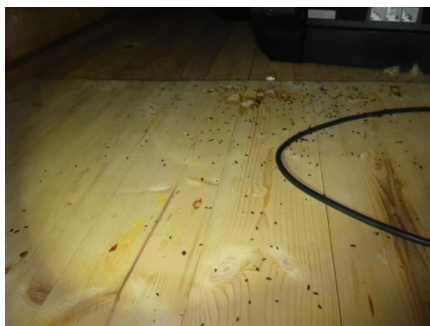
Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med tømmermannskledning og noe spaltepanel.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Saltakkonstruksjon med sperrer. I stue/kjøkken er det sperrer lagt på limtrebjelke i mønet.



Viser muselort på kaldtloft.



Viser tegn på fukt under taktro som skyldes ikke tilstrekkelig lufting av kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen synlig lufting av takkonstruksjonen annet enn luftesjikt mellom undertak og takteking. På kaldtloft er det antydning til misfarging av undertak, men det var ikke indikasjon på fukt ved befaringsdato.

På loft er det tydelige spor etter mus.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres der det er teknisk mulig.

Vinduer

! TG 2

Vinduer med 3-lags isolerglass i trerammer.



Viser stort vindu i stue med sprekt isolerglass.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I stue er det 2 vinduer som har sprekt isolerglass.

Tiltak

- Tiltak:

Isolerglass må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

! TG 1

Kompaktlaminert hovedytterdør med adkomst til entré.

Verandadør med 2-lags isolerglass i stue med utgang til terreng.

Utvendige trapper

! TG 1

Platting utført av tre ved inngangsparti.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

! TG 2

Vegger og himlinger av bindingsverk med overflatebehandlet trepanel. Gulv med eikeparkett.



Viser unøyaktighet rundt gulvluker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe glipper, knirk/svikt og unøyaktighet på eikeparkett, spesielt i område ved gulvluker.

Tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses som ikke nødvendig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Trebjelkelag over krypkjeller med stubbelofter av trebord og asfaltplater. Entré er bygget med betongplate på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det må foretas tiltak for å lukke avviket, som f.eks sikring av ventiler i grunnmur som ikke har ventilrister.

Tiltak

- Andre tiltak:

Radon

! TG 2

Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger, og det var heller ikke vanlig å montere radonsperre på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å foreta radonmåling og eventuelt gjøre tiltak.

Pipe og ildsted

! TG 2

I stue er det peisovn med kleberstein tilknyttet isolert stålpipes. Pipe har heldekkende beslag over tak.



Viser peisovn står nesten inntil yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbar materiale er for liten. Peisovnen står < 5 cm fra brennbar yttervegg.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres større klaring mellom peisovn og yttervegg. Må sjekkes opp mot monteringsanvisning.

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 2

Krypkjeller under trebjelkelag med stubbeloft med trebord og asfalt.



Viser fuktmåling med normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

I kjellerkulp med teknisk utstyr er det registrert tydelige spor etter mus. Sammenstilt med spor etter mus på kaldtloft er det risiko for at det er aktivitet i flere konstruksjoner.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det er forsøkt tetting mellom stubbeloft og svill på yttervegg utført med byggeskum.

Utsparinger i grunnmur for ventilering av krypkjeller har ikke montert lufterist e.l. Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport at det før renovering i 2009 var høyt fuktnivå i krypkjeller.

Innvendige dører

TG 1

Malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

Generell

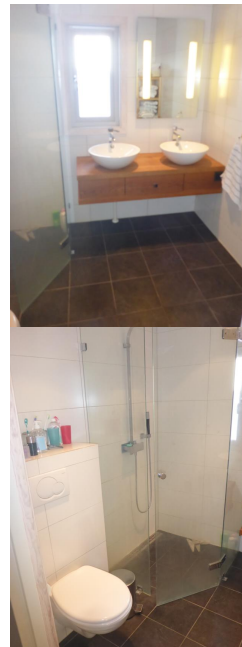
Våtrom fra 2009t og tekniske forskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn.

Årstall: 2009

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er flislagt. Himling har trepanel.



Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med nedsenket dusjnische.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Dusj har lokalt fall, gulv for øvrig er tilnærmet flatt.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Gulvsluk av rustfritt stål. Benyttet smøremembran.



Årstall: 2009

Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

Dusj med dusjvegger, veggmontert klosett, 2 servanter på benkeplate.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være sistene er sikret med plastbag, dette må i så fall dokumenteres.

Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk. Tilluft med spalte under dørblad og spalteventil i vindusramme.

Årstall: 2009

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking mot våtsone i bad fordi lokasjon for dette er bak kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrom fra 2009 og tekniske forskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn.



Årstall: 2009

Overflater vegger og himling

! TG 1

Vegger er flislagt. Himling har trepanel.

Årstall: 2009

Overflater Gulv

! TG 2

Flislagt gulv.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Gulvsluk av plast. Benyttet smøremembran.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk i himling. Tilluft fra entré (ikke dør mellom vaskerom og entré).

Årstall: 2009

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking mot våtsone fordi lokasjon for dette er flislagt vegg i tilliggende rom (bad).

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Våtrom fra 2009 og tekniske forskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn.



Årstall: 2009

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er flislagt.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er montert like ved dusjen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak anses som ikke nødvendig, så lenge det utvises forsiktighet ved bruk.

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med nedsenket dusjnisje.

Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

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

Det er lokalt fall til sluk i dusjnisje. Gulv for øvrig er tilnærmet flatt.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Gulvsluk av rustfritt stål. Benyttet smøremembran.



Årstall: 2009

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Dusj m/dusjdører, veggmontert klosett og servant montert på benkeplate.

Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk. Tilluft til bad ved spalte under dørbblad og spalteventil i vndusramme.

Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking mot våtsone i bad fordi lokasjon for dette er bak plassbygd seng på tilleggende soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning av plater med glatte fronter. Utstyrt med overskap, benkeskap, skufferekke. Ventilator. Integrerte hvitevarer; kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp. God oppbevaringsplass.



Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert løs hendel på blandebatteri. Innebygningsskap so kjøleskap er plassert er ute av lodd, noe som gjør til at døren ikke står i lukket stilling. Foring mellom dette skapet og vegg er løs.

Tiltak

- Tiltak:

Skap må justeres og foring festes.

Avtrekk

TG 1

Ventilator med avtrekk over tak.

Årstall: 2009

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Vannledninger er rør-i-rør med fordelerskap plassert i vaskerom. Stoppekran montert i kjellerkulp.

Årstall: 2009

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast som er ført gjennom krypkjeller (uisolerte rør).

Årstall: 2009

Ventilasjon

TG 2

Det er ikke etablert annen ventilering enn spalteventiler i vindusrammer på badene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Montert selvtømmende utekran.

Varmtvannstank

TG 1

200 liters varmtvannsbereder.

Årstall: 2009

Andre installasjoner

TG 1

Montert sentralstøvsuger.

Elektrisk anlegg

TG 2

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Elektrisk anlegg fra 2009. Sikringsskap med jordfeilautomater. Oppvarming med varmekabler, varmefolie og panelovner.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2009
3. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
2009
4. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
5. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
7. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
8. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
9. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

Det er ikke registrert brannvarslere i bygningen. Slukkeutstyr er pulverapparat 2 kg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Eldre lite pulverapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opprinnelig del av bygningen har ringmur som er satt direkte på grunn. Tilbygget er opplyst i forrige tilstandsrapport å være fundamentert på utskiftede masser.

Drenering

TG 1

Dreneringsforhold er ikke kjent i detalj. Eier opplyser det ble drenert på nytt rundt hytta i 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Ringmur av plaststøpt betong fra 1966. Tilbygg har ringmur med murte betongblokker som er pusset utvendig. Entré har ringmurselementer og støpt plate på grunn. Ringmurer har ventilering med utsparinger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ringmur fra 1966 har forvitring på overflater. I utsparinger har ikke montert ventilrist for å hindre skadedyr. På tilbygg er det stedvis lite underdekning av masser på ringmur.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det anses å ikke være nødvendig med tiltak på ringmur. I utsparinger monteres netting/rist av metall. Ringmur på tilbygg anbefales å etterfylle pukk e.l.

Terrengforhold

TG 2

Terreng rundt bygningen er stedvis flatt. For øvrig svakt hellende terreng bort fra bygning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flatt terreng anbefales å planere med fall bort fra bygning. Spesielt på baksiden/skyggeside hvor det sannsynligvis vil ligge snø utover våren.

Tiltak

- Tiltak:

Det er vurdert å ikke være behov for umiddelbare tiltak. Overvåk området og utført planering og eventuelt drenering i grunn.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Innlagt vann fra egen borebrønn. Vann- og avløpsledninger er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Septiktank

TG IU

Slamavskiller av glassfiber tilknyttet spredegrøft. Tanken er ikke besiktet eller lokalisert pga. snø, men eier har sendt bilde av tankene.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Eldhus



Anvendelse

Byggeår
1974

Kommentar
Byggetillatelse søkt samtidig som uthus.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen har noe vedlikeholdsbehov. Bygningen er ikke musetett.

Beskrivelse
Bygget av laftet tømmer som utvendig er kledd med panel på to sider. Står på grunnmur av stein på terreng. Takteking er trebord.
Bygningen har skjevheter/setninger.

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1974

Kommentar
Byggetillatelse datert 28.11.1974

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen har noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Bygget av laftet tømmer, delvis kledd med panel. Står på trestabber/steinpilarer. Takteking er torv.

Badstue



Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar
Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundament er ringmurselementer og antatt støpt plate på utskifta masser. Bygget av laftet tømmer. Takteking er torv lagt over takmembran, ikke montert takrenner.

Gulv belagt med fliser. Innvendige vegger er elementbygd badstue med flislagt vegg mot dusjnische. Innlagt strøm med eget fordelerskap. Oppvarming med elektrisitet; elektrisk badstuovn og gulvvarme i dusjrom. Innlagt vann med fordelerstamme montert åpent over badstue. Montert dusj med avløp direkte til terreng.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

113 m²/113 m²

Fritidsbolig: Entré, Gang, Stue, Kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, Vaskerom

Andre bygg: Eldhus, Uthus, Badstue
Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	3 100 000
Kr 3 800 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi	3 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger på nordsiden av dalføret, i området mellom Votndalsåsen og Bergsjø, som er et forholdsvis velfungerende og generelt populært marked med omsetningstid på eiendommene som vanligvis er kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men sammenligningsgrunnlaget er lite/begrenset. Den største forskjellen er at denne eiendommen ligger i dalsiden og ikke på fjellet, samt at det ikke er bilvei helt fram. Det er også registrert flere avvik på bygninger/eiendom som normalt vil begrense markedsverdien. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg									
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Heimhovdun 13 ,3570 ÅL 47 m² 1970	3 sov		21-07-2022	2 500 000	2 100 000	0	2 100 000	44 681
2	Heimhovdun 65 ,3570 ÅL 80 m² 1991	4 sov		21-07-2022	3 200 000	3 100 000	0	3 100 000	38 750
3	Akebakken 48 ,3570 ÅL 138 m² 2008	4 sov		28-08-2022	5 250 000	5 250 000	0	5 250 000	38 043
4	Tverrlie 16 ,3570 ÅL 79 m² 2011	2 sov		09-02-2023	3 250 000	2 960 000	0	2 960 000	37 468
5	Akebakken 48 ,3570 ÅL 138 m² 2008	4 sov		10-03-2021	4 950 000	4 650 000	0	4 650 000	33 696
6	Nordbygdvegen 2206 ,3570 ÅL 67 m² 1976	3 sov		07-12-2022	0	1 750 000	0	1 750 000	26 119
7	Nordbygdvegen 2190 ,3570 ÅL 79 m² 1971	5 sov		12-02-2023	2 200 000	1 900 000	0	1 900 000	24 051

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, forsikring og vedlikeholdsutgifter stipulert.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 650 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 700 000

Eldhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Eldhus	Kr.	80 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Badstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Badstue	Kr.	270 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 100 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Vatslivegen 40, 3570 ÅL
Gnr 77 - Bnr 10
3043 ÅL

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Elvevegen 4
3550 GOL



Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	113	113	0	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad 1, Bad 2, Vaskerom	
Sum	113	113	0		

Kommentar

Bruksareal er målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ikke brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Eldhus					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	0	0	0		Benyttes som bod. Innredet som gjesterom.
Sum	0	0	0		

Kommentar

Rommet har lav takhøyde og tilfredsstiller dermed ikke kravene til målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Bygningen er oppført i matrikelbrevet, men er ikke angitt med byggetillatelse.

Uthus					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	0	0	0		Bod
Sum	0	0	0		

Kommentar

Rommet har lav tak høyde og tilfredsstiller dermed ikke kravene til målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Badstue					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	13	13	0	Badstue m/dusj	
Sum	13	13	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Vatslivegen 40, 3570 ÅL
Gnr 77 - Bnr 10
3043 ÅL

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Elvevegen 4
3550 GOL



Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Bygningen er oppført i matrikkelbrevet, men er ikke angitt med byggetillatelse. I tidligere takst er det opplyst av rekvirent at det ikke er søkt om byggetillatelse, og at avløp fra dusj føres til terreng.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2023	Tiril Grytli Glenn Rotebakkdokken	Eiendomsmeglerfullmektig Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3043 Ål	77	10		0	1960 m ²	Skylddelingsforretning	Eiet
Adresse Vatslivegen 40							
Hjemmelshaver Oskar Bakkevig							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i lia mellom Kaslegard i Vats og Sirestølen/Hausestølen i Ål kommune. Avstand til RV7/Ål er om lag 20 km. Det er adkomst med privat helårsvei og parkering 200 meter fra hytta. Eiendommen har sol og utsikt mot Vats og åsene rundt. Den ligger i et område med gode muligheter for aktiviteter med bla. sykling og oppkjørte skiløyper med kort avstand til stort løypenett i fjellet.

Adkomstvei

Det er adkomst fra Vatsvegen (kommunal vei) og videre på privateid vei til parkering 200 meter fra eiendommen, hvorav de siste 120 meter på sti.

Tilknytning vann

Egen vannforsyning fra borehull.

Tilknytning avløp

Privat infiltrasjonsanlegg.

I byggesøknad datert 17.11.2008 er det angitt at det ikke skal installeres vannklosett, og at det foreligger utslippstillatelse. Ifølge Bjørn Bakkevig i tidligere tilstandsrapport er det i badstue etablert avløp for gråvann som føres til grunn.

Regulering

Området er ikke detaljregulert. I kommuneplanen er området ifølge Ål kommune avsatt som LNFR.

Om tomten

Tomt er opparbeidet rundt hytta. Ellers naturtomt beliggende i bjørkeskog

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1965



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere takst	17.02.2022		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	14.03.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Kommunal eiendomsoppgave	20.01.2022		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei
Skylddelingsforretning	18.01.1965		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

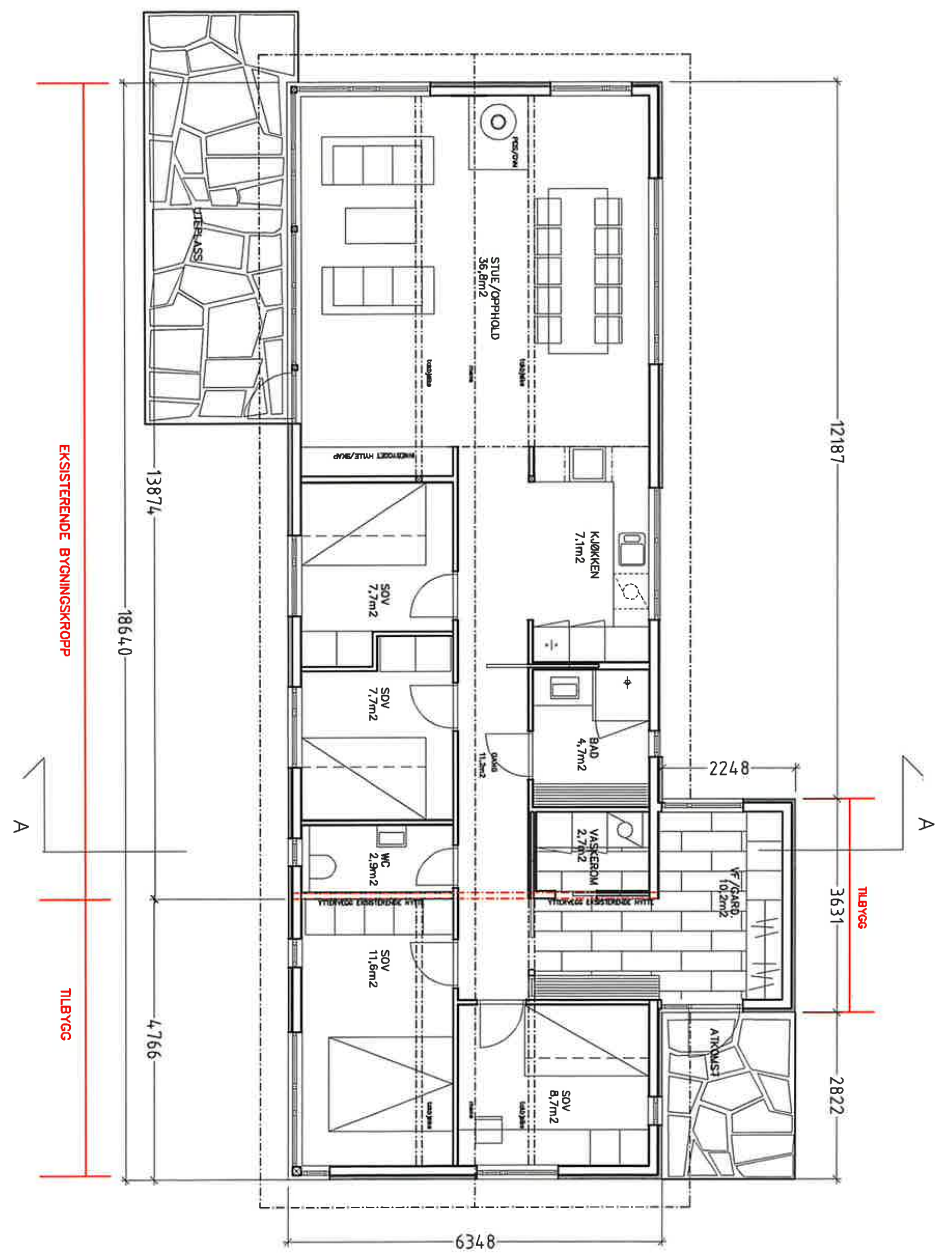
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HQ6246>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

J10

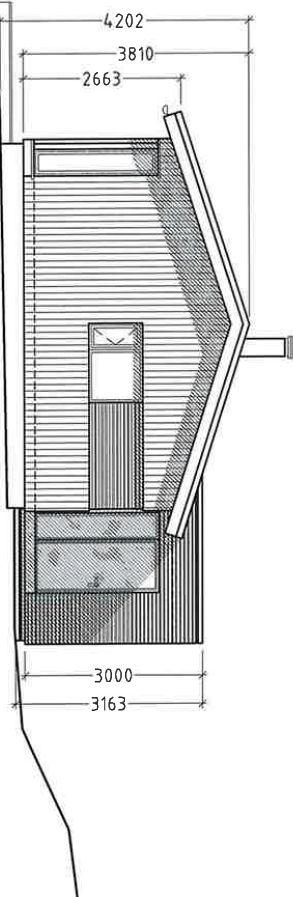


HYTTE VATS
PLAN M/INDRE MÅL M 1:100
ÅL KOMMUNE
01.11.2008
BJØRN OG INGER MARGRETE BAKKEVIG
SIV.ARK SOLVEIG DAHL GRUE, MNAL

E4

FASADE SØR

FASADE ØST

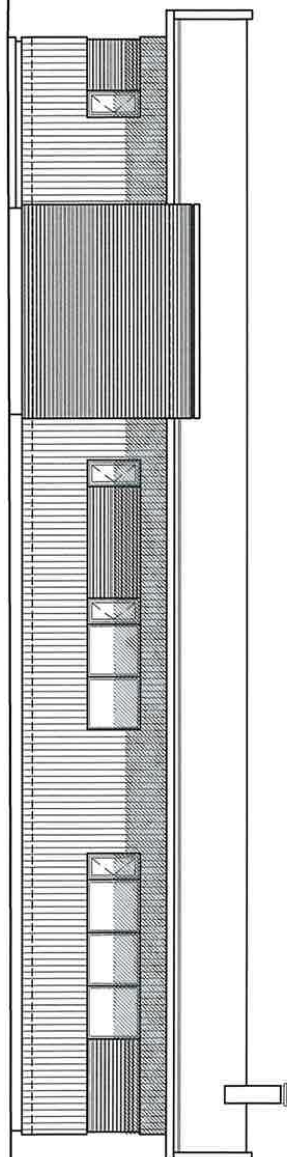


HYTTE VATS
FASADER M 1:100

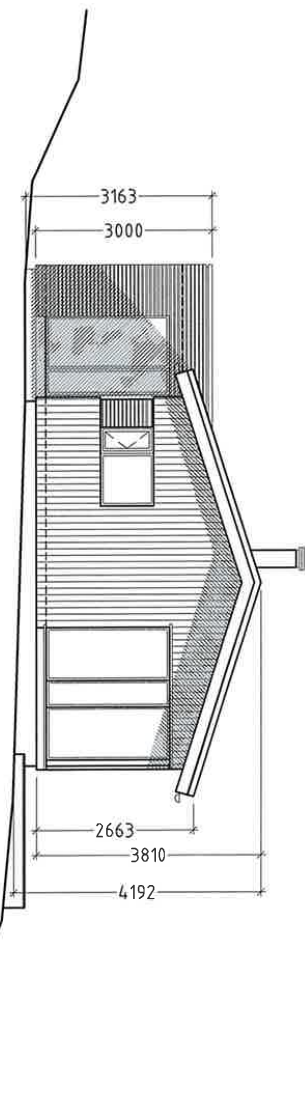
ÅL KOMMUNE
01.11.2008
BJØRN OG INGER MARGRETE BAKKEVIG
SIV/ARK SOLVEIG DAHL GRUE, MNAL

ES

FASADE NORD



FASADE VEST

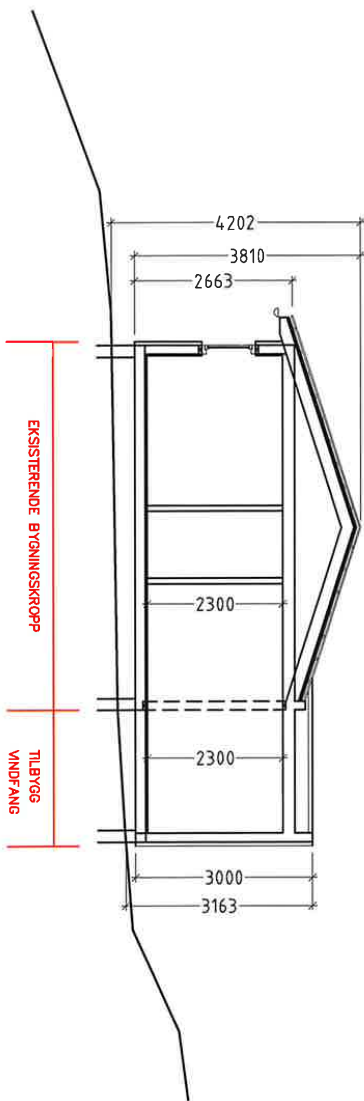


HYTTE VATS
FASADER M 1:100

ÅL KOMMUNE
01.11.2008

BJØRN OG INGER MARGRETE BAKKEVIG
SIV/ARK SOLVEIG DAHL GRUE, MNAL

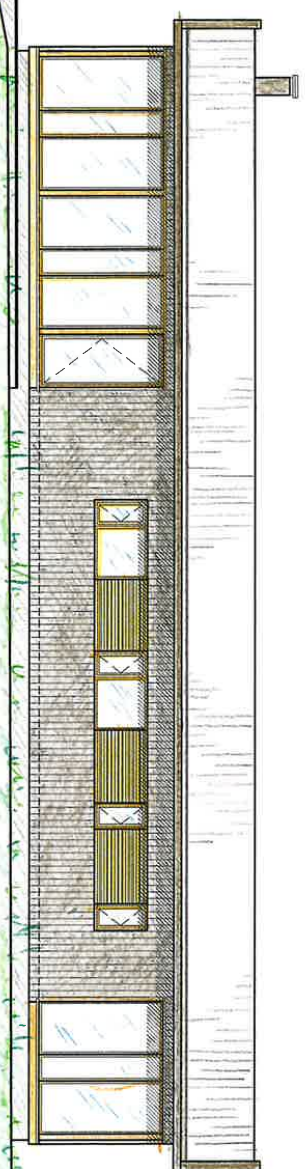
E6



HYTTE VAIS
TVERSNITT A-A M 1:100
ÅL KOMMUNE
01.11.2008
BJØRN OG INGER MARGRETE BAKKEVIG
SIV.ARK. SOLVEIG DAHL GRUE, MNAL

E8

FASADE SØR



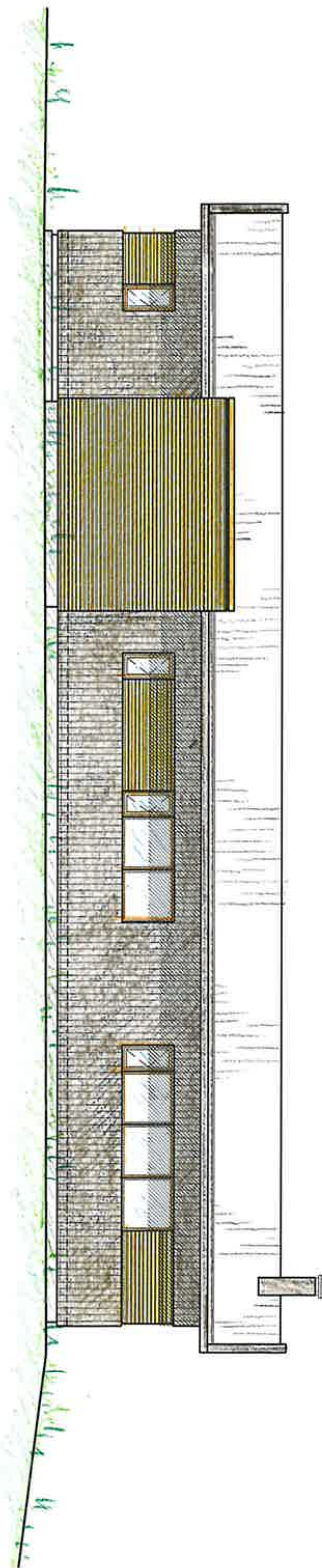
FASADE ØST



HYTTE VATS
FASADER M 1:100
ÅL KOMMUNE
01.11.2008
BJØRN OG INGER MARGRETE BAKKEVIG
SIV/ARK SOLVEIG DAHL GRUE, MNAL

E9

FASADE NORD



FASADE VEST



HYTTE VATS
FASADER M 1:100

ÅL KOMMUNE
01.11.2008

BJØRN OG INGER MARGRETE BAKKEVIG
SIV/ARK SOLVEIG DAHL GRUE, MNAL

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3043 - ÅL
Gårdsnummer: 77
Bruksnummer: 10

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.03.2023 kl. 15:36
Produsert av: Kristine Økland Rimehaug
Attestert av: Ål kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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/matrikelbrev

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

Skylddeling	05.10.1964				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0619 - 77/3	0	
		Mottaker	0619 - 77/10	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	05.02.2009				0619wao 05.02.2009
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	0619 - 77/3	0	
		Berørt	0619 - 77/10	0	

Adresser					
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
	Adressesettilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Øst	
Vegadresse	Vatslivegen	1174	40	Grunnkrets	0209 Søre Vats
				Stemmekrets:	2 Leveld
				Kirkesokn:	04080103 Leveld
				Postnr.område:	3570 ÅL
				Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten														
Bygningsnr:		159 941 493												
Løpenr:														
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32												
Nord: 6729355		Øst: 467327												
Bygningsendringskode:														
Bygningstype:		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol												
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring												
Bygningsstatus:		Tatt i bruk												
Energikilder:		Elektrisitet												
		Biobrensel												
Oppvarming:		Elektrisk												
		Annen oppvarming												
Etasjer														
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
H01	0	0	110	110	0	0	0	Fritidsbolig	110	0	Kjøkken	0	0	77/10
Bruksenheter														
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal			Ant. boliger:			Datoer	
1174 Vatslivegen 40	H0101			Fritidsbolig			110			0			77/10	
Bygningsnr: 159 941 493														
Løpenr: 1														
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32												
Nord: 6729355		Øst: 467333												
Bygningsendringskode:		Tilbygg												
Bygningstype:		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol												
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring												
Bygningsstatus:		Tatt i bruk												
Energikilder:														
Oppvarming:														
Etasjer														
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
H01	0	0	38	38	0	0	0	Fritidsbolig	38	0	Kjøkkentilgang	0	0	77/10
Bruksenheter														
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal			Ant. rom			Matrikkelenhet	
1174 Vatslivegen 40	H0101			Fritidsbolig			38			0			77/10	
Kontaktpersoner														
13.03.2023 15:36														
Matrikkelbrev for 3043 - 77 / 10														
Side 4 av 9														

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse							
Tiltakshaver	261162	BAKKEVIG BjØRN		Bjørnveien 49 0774 OSLO							
Bygningsnr:	159 941 507		Bebygd areal:	0	Ant. boliger: 0						
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer: 1						
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	9	Vannforsyning:						
	Nord: 6729343 Øst: 467336		Bruksareal totalt:	9	Avløp:						
Bygningsendningskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis: Nei						
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb		Bruttoareal annet:								
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0							
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0							
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0							
Oppvarming:											
Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
H01	0	0	9	9	0	0	0	0	0		
Bruksenheter											
Adresse			Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
			Unummerert bruksenhet	0		0	0	0	0	0	77/10
Bygningsnr:	159 941 515				Bebygd areal:	0	Ant. boliger: 0				
Løpenr:					Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer: 1				
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32				Bruksareal annet:	7	Vannforsyning:				
	Nord: 6729355 Øst: 467308				Bruksareal totalt:	7	Avløp:				
Bygningsendningskode:					Bruttoareal bolig:	0	Har heis: Nei				
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb				Bruttoareal annet:						
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring				Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk				Alternativt areal:	0					
Energikilder:					Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:											
Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
H01	0	0	7	7	0	0	0	0	0		
Bruksenheter											
Adresse			Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
			Unummerert bruksenhet	0		0	0	0	0	0	77/10

Byggningsnr: 300 572 209

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6729368 Øst: 467310

Byggningsendringskode:

Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

Alternativt areal:

Alternativt areal 2:

16

0

13

13

0

16

16

0

0

Ant. boliger:

Ant. etasjer:

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis:

0

1

Nei

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

01.08.2011

Etasjer

Etasje

Antall boenheter

BRA bolig

BRA annet

BRA totalt

BTA bolig

BTA annet

BTA totalt

Alt. areal

Alt. areal 2

H01

0

13

13

13

0

16

16

0

0

Bruksenheter

Adresse

Bruksenhetsnummer

Bruksenhetstype

Bruksareal

Ant. rom

Kjøkkentilgang

Bad

WC

Matrikkelenhet

Unummerert bruksenhet

0

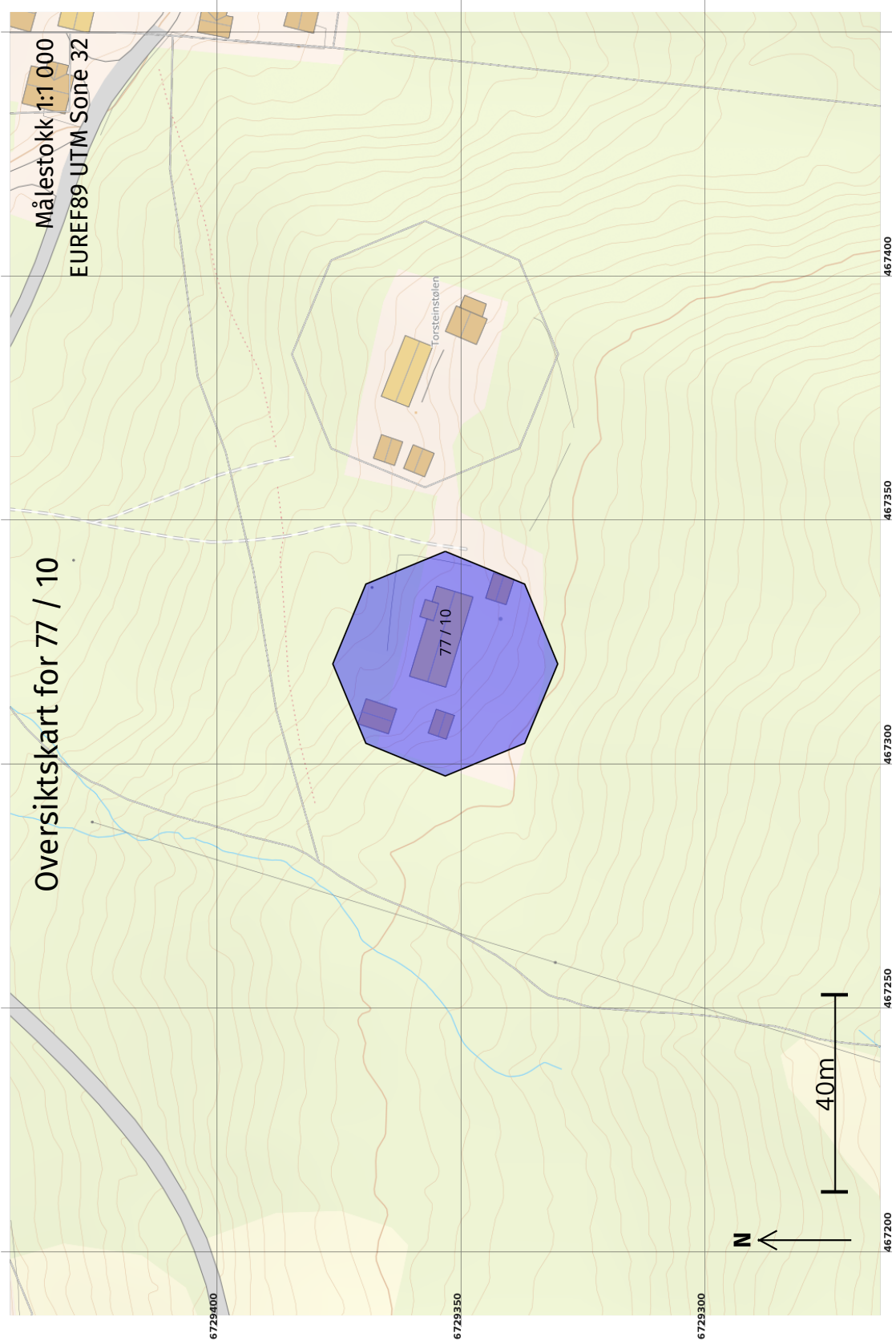
0

0

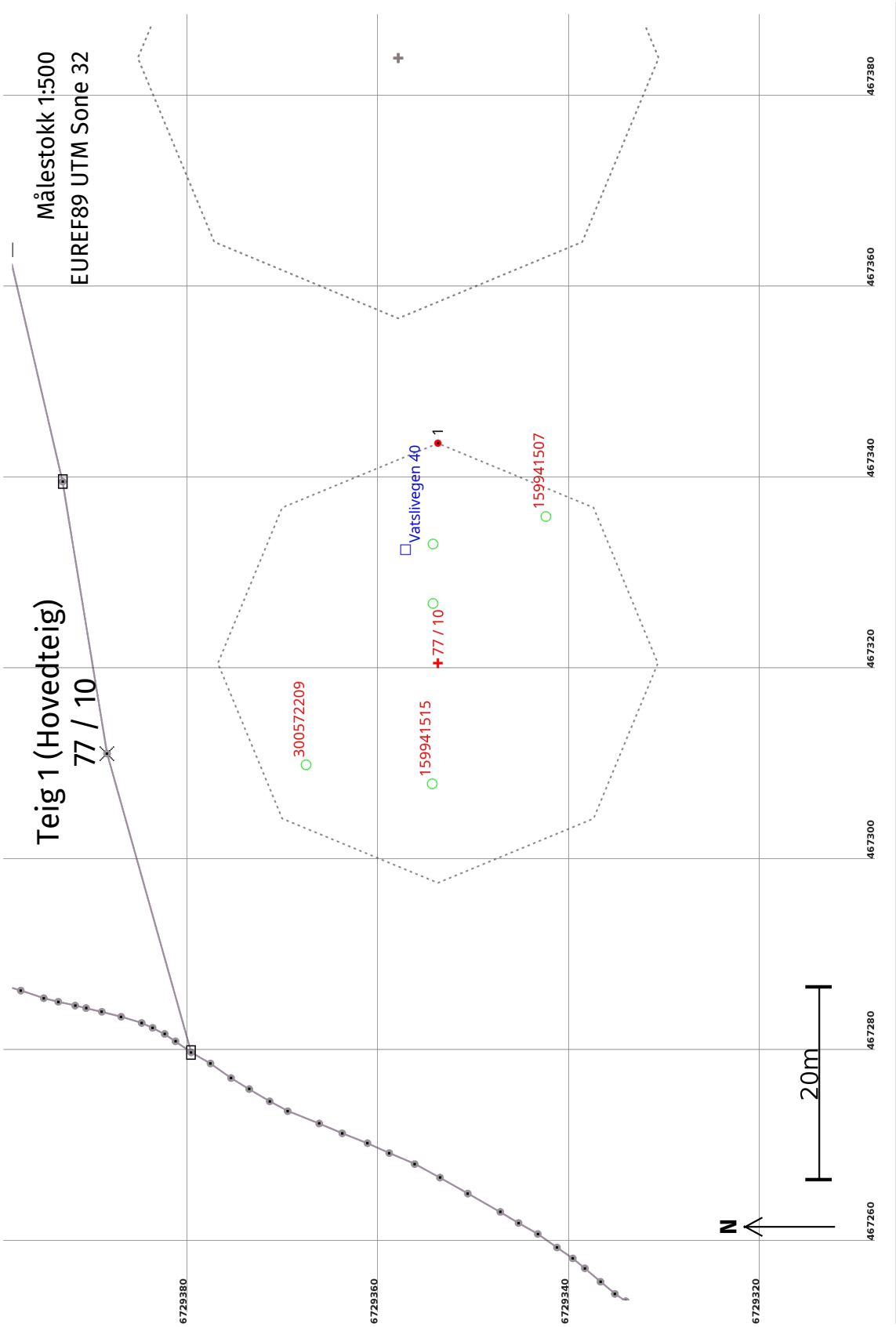
0

0

77/10



Oversiktskart for 77 / 10



Areal og koordinater

Areal: 1 500

Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6729354

Øst: 467320

Kommunens saksnr.	
Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a	Stempel AL KOMMUNE
Til kommune: AL	Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? 08/178 87/10 L42 Ja ☒ Nei ☒

Meldingen gjelder							
Eiendom/byggested	Gnr 77	Bnr 10	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	
	Adresse VATS				Postnr 3570	Poststed AL	
Tiltakets art	☐ Driftsbygning i landbruket ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg ☒ Mindre byggearbeid						
	Spesifiser kort tiltakets art TILBYGG PÅ EKSISTERENDE HYTTE						

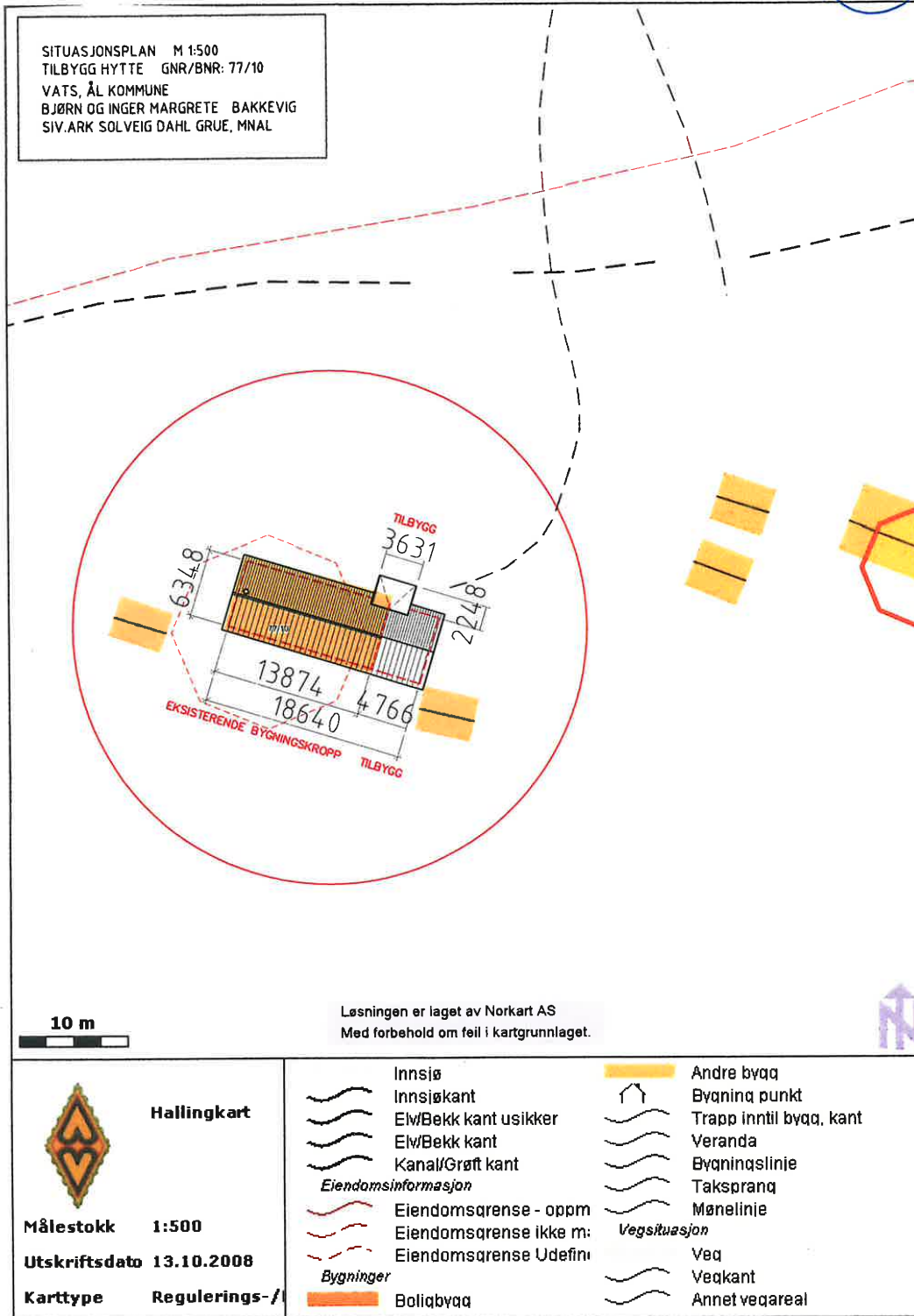
Forhåndskonferanse	
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, vedlegg referat Vedlegg nr E - 7

Estetikk	
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene Vedlegg nr E - 7

Arealdisponering																
Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan			Sett kryss for eksisterende plan												
	Spesifiser nærmere															
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv			Tillatt grad av utnytting												
	Beregningsregler i reguleringsplan ☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m ²) ☐ Prosent tomtutnyttelse (% TU) ☐ Annet															
Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei		Tomteareal 1960 m ²													
Bebyggelsen; størrelse og grad av utnytting	Antall etasjer (TEK § 4-1)		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Eksisterende bebyggelse</th> <th>Ny bebyggelse</th> <th>Sum</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">81 m²</td> <td style="text-align: center;">38 m²</td> <td style="text-align: center;">119 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">81 m²</td> <td style="text-align: center;">38 m²</td> <td style="text-align: center;">119 m²</td> </tr> </table>	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum	1	1	2	81 m ²	38 m ²	119 m ²	81 m ²	38 m ²	119 m ²	
	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum													
	1	1	2													
	81 m ²	38 m ²	119 m ²													
	81 m ²	38 m ²	119 m ²													
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)																
Bebygd areal (NS 3940)																
Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket		6%														
Vis beregning av grad av utnytting																

Arealdisponering (forts.)				
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense <u>7m</u>	Anden bygning <u>1m</u>	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand ☒ Nei	
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☒ Ja	Avstand <u>2. tomt</u> ☐ Nei	
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere		Vedlegg nr <u>1</u>	
Tilknytning til veg og ledningsnett				
Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	☐ Ja ☒ Nei	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
		☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei	
		☒ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☒ Ja ☐ Nei	
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta			
	☐ - offentlig vannverk			
	☐ Privat vannverk	Beskriv <u>Boret etter vann på tomta</u>		
	☒ Annen privat vannforsyning, innlagt vann			
	☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann			
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		☐ Ja ☐ Nei	
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta			
	☐ Offentlig avløpsanlegg			
	☒ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei		
		Foreligger utslippstillatelse? ☒ Ja ☐ Nei		
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		☐ Ja ☐ Nei	
Overvann	Takvann/overvann føres til:	☐ Avløpssystem	☒ Terreng	
Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)				
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -	
			X-koordinat: Y-koordinat:	
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		
Vedlegg				
Beskrivelse av vedlegg		Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader <u>Flatt tak vindfang</u>		B	1 -	☐
Gjenpart av nabovarsel		C	2 -	☐
Situasjonsplan		D	3 -	☐
Fasadetegninger og snitt <u>Med og uten fange</u>		E	4 - 9	☐
Andre vedlegg <u>Ny plan + tegning av eksisterende bygge</u>		J	10 - 13	☐
Erklæring og underskrift				
Tiltakshaver				
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)				
Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr	
<u>Bjørn Bakkenig</u>	<u>22 14 39 99</u>	<u>48 35 10 05</u>		
Adresse	Postnr	Poststed		
<u>Frognerseterveien 7</u>	<u>0775</u>	<u>Oslo</u>		
E-postadresse	☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet			
<u>bjoern.bakkenig@gmail.com</u>				
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver		
<u>17/11-08</u>	<u>Bjørn Bakkenig</u>	<u>BJØRN BAKKENIG</u>		

D3



Skyldskifteforretning

Ons dag den 30. sept. 1964 heldt underskrivne skyldskiftingsmenn etter oppnemning frå lensmannen skyldskifte over garden Kjellargard

g.-nr. 77 b.-nr. 3 med skyld 1, 29 mark i Ål

herad. Skyldskiftet er kravt av Botolv Buseth, Ål.

som har grunnboksheimelen til den eigedomen kravet gjeld.¹⁾

Oppnemninga frå lensmannen ligg ved. Av skyldskiftingsmennene har desse gjevi skjønsmannslovnad²⁾ før: Alle

Desse møtte på skyldskiftet.³⁾ Seljar og kjøpar var lovleg varsla, men møtte ikkje. Seljaren eig grunnen rundt tomte på alle kantar.

Til formann valde mennene Ola Kjellargard

Grensene for den luten av garden som er skild ifrå, går såleis som her vert sagt⁴⁾:

1. Areal: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, anna areal dekar. I alt 1, 960 dekar.

2. Korleis grensene går:⁴⁾

I nordaustre hyrna av tomte vart det hogd ein kross i ein bergklant. Derfrå går grensa på austsida av tomte i rett line 55 meter nedover til ein nedsett delestein, derfrå 40 meter mot vest til ein nedsett delestein, derfrå 43 meter mot nord til ein nedsett delestein og vidare derfrå i rett line til den fyrst nemde krossen.

¹ Når han som krev skyldskiftet ikkje har grunnboksheimel, vert forretninga ikkje å godtaka til tinglysing minder han ved dom er tilkjend eigedomsretten til den luten av eigedomen som skal skiljast ifrå (§ 1 i skyldskiftingslova).

² Har nokon av skyldskiftingsmennene ikkje gjevi slik lovnad som nemnd i lov nr. 1 frå 1. juni 1917 § 20, skal han før forretninga vert halden, skriva under denne fråsegna, som vert å senda inn til sørenskrivaren saman med skyldskifteforretninga: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera mi skjønsmannsteneste samvitsfullt og etter beste overtving.

N. N.»

³ Når nokon av dei partar eller grannar som forretninga vedkjem, ikkje møter, må forretninga innehalda opplysning om det ligg føre prov for at dei er varsla, eller når det gjeld grannar, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skyldskiftingslova).

⁴ Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ikkje skrivast opp her når desse eigarane ikkje er til stades og samtykkjer i det som er skrivi. Når mennene etter krav frå partane skifter marka med det same dei skifter skylda (§ 7 i lova), skal dei her taka med dei opplysningane som trengst om skiftinga. Ny bruksrett eller servitut må ikkje stiftast i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av han som har grunnboksheimelen til den eigedomen som heftet skal liggja på (§ 5 i lova).

FESTEAVTALE.

Underskrevne Gunnhild Kjellargård, eier av Kjellargård, gnr. 77, bnr. 1-2 i Ål, bortleier med dette en parkeringsplass på heimstolen, på ca. 120 m² til eieren av Bjørkehaugen, gnr. 77, bnr. 10 i Ål.

Plassen grenser mot aust til bekken, mot sør steingard og mot nord og vest til vegen.

Leietida er 60 år fra 1. jan. 1969, med rett for leieren til å fornye leieavtalen.

Leieren har rett til å bygge garasje på plassen.

Den årlige leie er kr. 250, som betales forskudd for 10 år. Leien kan justeres etter 10 år, dersom en av partene krever det. Blir det ikke forlangt justering av noen av partene, gjelder samme leie de kommende 10 år. Blir leier og utleier ikke enig om ny leieavtale, avgjøres saken ved lensmannsskjønn, som voldgiftsskjønn og er bindende for begge parter de kommende 10 år. Grunnlaget for taksten er gjengs tomteleie i bygda på den tida taksten holdes.

Dersom leieren ikke vil ha plassen lenger, må han si opp denne avtalen 1 år før de 10 år han har betalt for går ut. Og plassen må ryddes for eventuell garasje og andre ting som måtte stå der.

Ellers kan denne avtalen bare sies opp av leieren.

Denne avtalen trer i kraft fra 1. jan. 1989.

Vats 24. des. 1989

Gunhild Kjellargård
Utleier

Olav Bakkevig
Leier

Vi bevitner rett underskrift og at både leier og utleier er over 21 år.

Rigund Ohlsson
Ingvald Lofthagen

Siri Bakkevig

TILLEGG TIL FESTEAVTALE

av 1. jan 1969.

mellem : Gunhild Kjellargard, utleier
og : Oskar Bakkevig, leier

av parkeringsplass på heimestølen Kjellargard, gnr. 77, bnr 1-2
i A1.

Da den nordlige del av den avtalte parkeringsplass er tatt i bruk
til vei for annen bruker, ble Sevat Kjellargard og Oskar
Bakkevig ved besiktelse og oppmåling den 10. aug. 1990, enige om
følgende grenser for plassen: Mot vest mot vegen, mot nord mot
veg til Eide Fredriksen, mot syd mot linje mellom to rødmalte
stener. Plassen er ca. 120 kv.m.
Utleier og leier er enige i disse grenser for parkeringsplassen.

Utleier

Leier





Å
L

K
O
M
M
U
N
E



Arealdel av kommuneplanen 2010 – 2022

Utfyllande føresegner og retningslinjer

R:\AAL\FELLES\ADM & FELLESTENESTE\UTVIKLINGSAVD\Planar\KOMMUNEPLANAR\Arealdelen for Ål\Arealdelen for Ål
2010-2022

Ål kommune, Utviklingsavdelinga, 06.05.2010

Justert etter 2. gongs handsaming i KPU 30.03.09
og ny planlov som trådde i kraft 01.07.2009
og meklingsmøte 12.02.10
og kommunestyrevedtak 23.06.2010

AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN FOR ÅL 2010-2022

UTFYLLANDE PLANFØRESEGN OG RETNINGSLINER

Tekst i ramme er juridisk bindande føresegner etter § 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11 i plan- og bygningslova. Tekst som ikkje er ramma inn er retningslinjer. Desse vil bli vektlagt ved handsaming av enkeltsaker.

PLANOMRÅDET

Planområdet omfattar heile Ål kommune unnateke Sundreområdet og Øvre-Ålsåsen (Primhovda). Desse områda har eigne kommunedelplanar.

PLANKARTET

Plankartet er i målestokk 1:75.000 med utsnitt i forstørra målestokk.

1.0 GENERELLE FØRESEGN (§ 11-9)

1.1 Plankrav etter §11-9 nr. 1, 6 og 7

I område for bygningar og anlegg og LNF der det er opna for spreidd utbygging kan det ikkje oppførast bygg eller fradelast tomter til dette føremålet før det føreligg godkjent **reguleringsplan (område eller detaljregulering)** (§11-9, nr. 1).

Unntak frå plankravet :

Plankravet gjeld ikkje mindre frittliggande bygningar eller mindre tiltak på eksisterande byggverk på bebygd eigedom (§ 20-3 a og c).

Sjå pkt 2.1.1 om tidlegare disposisjonsplanar.

Sjå pkt 3.1.2 om fradelte tomter i LNF-2 B område.

Sjå pkt 3.2.1, c og d, om spreidde bustader og næring.

For områda (N20, N21, F6-1, F6-3a, F6-3b, F6-14 og F6-15) og områda (F3-1 og F3-2) skal det vere godkjent

Områderegulering

Nye og vesentleg utviding av eksisterande masseuttak skal skje etter godkjend reguleringsplan.

Stadfesta kommunedelplanar for Sundreområdet og Primhovda, samt regulerings- og bebyggelsesplanar jf. planarkiv for Ål kommune, skal framleis gjelde. Føresegner og retningslinjer i felles kommunedelplan for villrein i Nordfjella/ Hardangervidda villreinområde skal framleis gjelde.

1.2 Føresetnader for utbygging §11-9 nr. 6 og 7

Utbygging skal ikkje kome i konflikt med viktige landbruksområde, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde og område som er viktig for almen friluftsliv og ferdsel. I spesielle bygningsmiljø og naturområde skal utbygginga tilpassast eksisterande bygningsmiljø og ikkje leggjast visuelt eksponert. (§11-9, nr. 6 og 7).

1.3 Byggjeforbod langs vassdrag etter §11-9 nr.5 og 6

I område målt 100 m frå strandlina (målt i horisontalplanet og ved gjennomsnittleg flomvasstand) langs vatn over 100 daa og vassdraga Sundåni, Kulu, Ridøla, Kvinda, Sireåni, Heståni, Løkbekken, Lya, Votna og Hallingdalsåni, kan det ikkje byggjast eller setjast i verk nye bustadbygg, næringsbygg, fritidsbygg, vegar, masseuttak, landbruksvegar og masseuttak knytt til landbruket før arbeidet er i samsvar med godkjent reguleringsplan. For bekkar og mindre elver merka på plankartet er grensa 50 m.

Påbygging på eksisterande bustadbygg, næringsbygg, og fritidsbygg vert tillate om ikkje tilgangen for almenheten til strandsona vert redusert, jf § 11-11 nr.5. Utenomhusplan som syner almenhetens tilgang til strandsona skal følgje søknad om tiltak. Det er vidare eit krav om at utbygging på desse tomtene ikkje skal kome i konflikt med viktige landbruksområde, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde og område som er viktig for almen friluftsliv og ferdsel, jf §11-9 nr 6. Dette skal dokumenterast.

Retningsline for flomvurdering

Det er ikkje tillate med etablering av nye bygningar som t.d. bustader, fritidshus, landbruksbygningar, industri/næring/kontor, skuler og infrastruktur langs vatn og vassdrag* lågare enn nivået for ein 200 års flom, med mindre det blir utført tiltak som sikrar ny busetnad mot flom. Det same gjeld ved fornying og/eller re-etablering av desse bygningane.

Vurderingane og dokumentasjonen skal utførast av sakkyndig og vere i tråd med NVE sin retningsline nr.1/2008 Planlegging og utbygging i fareområde langs vassdrag. Retningslinene er tilgjengeleg på www.nve.no.

* Vassdrag er definert som elv eller vatn som har heilårig vassføring. I Ål er desse elvene inn under definisjonen: Hallingdalsåni, Votna, Lya, Sundåni, Kulu, Ridøla, Kvinda, Sireåni, Heståni og Løkbekken

Retningsline for riks- og fylkesveg

Før godkjenning av planar og fortetting av område der trafikken kjem ut på fylkesveg og/eller riksveg skal det vere vurdert om det er trong for naudsynte tiltak på riks- eller fylkesvegane. Avkøyrsløse skal vere godkjent av vegstyresmaktene.

Når trafikken på V2 (Sangelivegen) innanfor Reguleringsplan for Kleivi når ÅDT=350 skal frisktsoner på motsatt side av Rv7 gjennomførast.

Når trafikken på V2 (Sangelivegen) når ÅDT=800 skal Reguleringsplan for Kleivi takast opp til ny vurdering og det skal gjennomførast ny trafikkanalyse før vidare utbygging kan tillatast.

Retningsline for utbyggingsavtaler, jf §17-2

Kommunestyret har gjort fylgjande vedtak knytt til utbyggingsavtaler den 21.09.2006, saksnr 45/06: "Ål kommune-styre vedtek "Retningsliner for bruk av utbyggingsavtaler for Ål kommune" datert 11.9.06 som prinsipp for bruk av utbyggingsavtaler i Ål kommune med heimel i plan- og bygningslova § 64."

Retningsline for byggeområde

Ved regulering i framtidige og eventuell fortetting i eksisterande område for fritidshus og næringsområde bør det gjerast ei områdeanalyse som syner at det vert teke omsyn til: stigar/skiløyper, grøntkorridorar, terrengtilpassing, vass- og avlaupsanlegg, kvalitetane i eksisterande bygningsmiljø, utnyttingsgrad, veg og andre verdiar i området.

2.0 BYGNINGAR OG ANLEGG (§11-7 nr.1)

2.1 FRITIDSBUSTADER (§ 11-9 og §11-10)

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

Det er unnatak frå plankravet for tomter som er godkjent i disposisjonsplanar. Disposisjonsplanane går ut som eigen plan, men tomtene er avsett som eksisterande byggeområde. Oversikt over ledige tomter finns i pkt 5.0. Aktuelle tomter må liggje inntil andre hytter, maksimalt 100 m frå eksisterande veg, ikkje liggje visuelt eksponert eller i ras- eller flomutsette område. Det er vidare eit krav om at utbygging på desse tomtene ikkje skal kome i konflikt med viktige landbruksområde, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde og område som er viktig for almen friluftsliv og ferdsel. Dette skal dokumenterast.

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

2.1.2 Rekkjefølgjekrav (§11-9 nr.4.)

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

2.1.3 Utforming og plassering av bygningar og anlegg (§11-9 nr.5, 11-10 nr.1)

- a) Om det ikkje er vedteke eigne føresegnar gjennom godkjent områderegulering eller detaljregulering, skal føresegnene i pkt 2.1.3 nyttast ved nybygg på **eksisterande** tomter og tilbygg til **eksisterande** bygg.
- b) Det kan byggjast ei buening (eitt kjøkken) pr. tomt. Kvar tomt kan ha inntil tre bygg, dvs. eitt fritidshus, eitt annekset og eitt uthus.
- c) Utnyttingsgraden i område som skal nyregulerast kan vere maksimalt 236 m² BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og annekset vera på inntil 150 m². Annekset kan ikkje vera større enn 30 m². Uthus kan vera på inntil 50 m². Det er krav om to parkeringsplassar à 18 m² pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og annekset skal vera maks. 3 meter. Mønehøgda kan vera inntil 6,0 meter.
- d) Utnyttingsgraden i område utan reguleringsplan kan vere maksimalt 186 m² BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og annekset vera på inntil 120 m². Annekset kan ikkje vera større enn 30 m². Uthus kan vera på inntil 50 m². Det er krav om to parkeringsplassar à 18 m² pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og annekset skal vera maks. 3 meter. Mønehøgda kan vera inntil 5,0 meter.
- e) **For desse områda er det eigne byggjeføresegn, jf. disposisjonsplan: Grønli hyttefelt (plan 11), Fjellstølen hyttefelt, (plan 36).** Desse punkta skal gjelde før dei generelle punkta i 2.1.3.
Grønli: På kvar tomt skal det berre byggast eit hus. Det kan i tillegg byggast eit uthus på inntil 15 m². Tak skal vere saltak med takvinkel frå 15 til 28°. Tak skal tekkjast med torv, mørk skifer, svart papp eller impregnerte bord. Grunnmur skal vere max. 45cm høg. Alle hus skal byggast i reine trekonstruksjonar, utvendige fargetonar skal vere brunsvarte. Det kan gjerast opptil 100 m² rundt hytta.
Fjellstølen: På kvar tomt skal det berre byggast eit hus. Tak skal vere saltak med takvinkel frå 15 til 22°. Tak skal tekkjast med torv, mørk skifer, svart papp eller impregnerte bord. Grunnmur skal vere max. 45cm høg. Alle hus skal byggast i reine trekonstruksjonar, utvendige fargetonar skal vere brunsvarte. Hytta skal ikkje gjerast inn.
- f) Bygningar skal leggast i balanse mellom skjering og fylling. Fylling skal ikkje overstige 1,0 meter og kan ikkje strekkje seg lenger enn 2,5 meter frå yttervegg.
- g) Mønehøgde, takvinkel, form og materialbruk skal samsvare med omkringliggande bygg. Nye område kan planleggast med samtidsarkitektur. Som hovudregel skal det nyttast naturmateriale og mørke jordfargar i fasadar.
- h) Glasruter og glasareal skal ikkje utgjere meir enn 30% av den enkelte fasade sitt veggareal. Taktekking skal vera torv, skifer, tre eller skiferliknande takpapp.
- i) Det er ikkje tillate med flaggstong, spir eller klokkeårn.
- j) Det er tillate å gjerde inn inntil 400 m² av tomta, inklusiv bygga, under føresetnad av at det vert nytta sauesikkert gjerde. Grind skal svinge utover.
- k) Det kan framførast infrastruktur som veg, straum, vatn, avlaup osv. Det er ein føresetnad at det vert planlagt og utført med tanke på minst mogleg terrenginngrep og hogst av skog.
- l) For områda F3-1 – Nysetlia og F3-2 – Veneshovda skal det takast særleg omsyn til beiteressursane i området ved plassering av byggeområda i detalj.

2.2 BUSTADOMRÅDER (§ 11-9 og §11-10)

- a) Innanfor eksisterande bustadområde kan det tillatast fortetting om det ikkje kjem i konflikt med lokale fellesareal for opphald og leik, og om avkøyring til offentlig veg kan godkjennast, jf §11-10 nr.4.

2.3 OFFENTLEG ELLER PRIVAT TENESTEYTING, NÆRINGSVERKSEMD, RÅSTOFFUTVINNING, FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (§ 11-9 og §11-10)

- a) Innanfor eksisterande industri- og næringsområde kan det tillatast fortetting om omsynet til skjermvegetasjon, støv og anna ureining frå området mot nærliggjande bygg vert vurdert og teke omsyn til, jf §11-10 nr.1.
- b) Område I2 (Torpo sentrum, sør) er område for mindre arealkrevjande og ikkje støyande industriverksemdar.
- c) I område N3 (Torpomoen) er det ikkje tillate med detaljhandel, jfr. Fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur i Buskerud okt. 2003.
- d) Syningen fjellpark: Område N20 er område for hotell, utleigehytter, aktivitetsområde og fritidshus. Inntil 50% av bygningsmassen i området kan vera for fritidshus. 50% av bygningsmassen skal vere varme senger (utleige, hotell). Området N21 er aktivitetsområde i tilknytning til område N20.
- e) A1 og A2 er område for forsamlingshus. Reguleringsplan for området skal omfatte avkøyring/ kryss inn på riksveg7, ny køyrebru over Hallingdalselva, syne sanering av kryss Rv7 - Bæra bru og nærliggjande avkøyringar. Det skal lagast ei trafikkanalyse og ei flomvurdering av områda.

2.4 IDRETTSANLEGG (§ 11-9 og §11-10)

Innanfor områda kan det plasserast bygg og anlegg som har med drift av idrettsanlegget å gjera. Dette er spreidde idrettsanlegg som skytebane, fellesanlegg for ski, skibakkar osv.

Retningsline for fritidsbustader

Områder for fritidsbustader bør planleggjast familievennlege og med god plass, og vere godt tilpassa natur, landskap og eksisterande byggemønster. Det bør takast særleg omsyn til det einskilte området sitt særpreg/ byggjemønster.

Utdørs lyssetjing skal ha skjult lyskjelde og skal vera avslått når bygningane ikkje vert bebudd. Det er ikkje tillate med lysarrangement langs vindskier, rekkverk og gesimsar i samband med julehøgtida.

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

Det meste av Ål kommune er avsett til landbruks-, natur- og friluftsområde. LNF-sona er delt inn i arealkategoriar med ulike reglar for spreidd utbygging.

LNF Villrein, fjell og skog område

Innanfor desse områda gjeld dei generelle reglane for utbygging i LNF område.

LNF 2 – Område med eksisterande spreidde fritidsbustader

Område med eksisterande fritidshus.

LNF 3 – Grender

Område med fast busetnad og aktivt landbruk. Det er opning for utbygging til spreidd nærings- og bustadformål etter eigne føresegnar. Ledige hus må prioriterast for fast busetjing. Det vil ikkje vera tillate med ny utbygging av fritidshus eller bruksendring frå bustad til fritidshus i denne sona.

3.1 AREAL FOR SPREIDDE FRITIDSHUS I LNF-2 (§11-7 nr.5b og §11-11 nr.2)

Punkt 3.1.1 gjeld for både LNF-2 A og LNF-2 B områda. Punkt 3.1.2, 3.1.3 og 3.1.4 gjeldt kun LNF-2 B område. Punkt 3.1.5 gjeld kun LNF-2 A område.

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

I området (LNF-2 A og B) er det ikkje tillate med bygging av **nye einingar** for fritidshus, bustader, turistanlegg eller næringsområde eller fradeling av tomter til dette.

3.1.2 Unntak for eksisterande frådeltte hyttetomter i LNF-2 B område (§11-11, nr. 2)

Unntak frå pkt 3.1.1 er at det kan byggjast på tidlegare frådeltte tomter (tomter godkjent etter 1.1.1980) i B områda gjennom handsaming av enkeltvise søknader, jf §11-11 nr.2. Aktuelle tomter må liggje inntil andre hytter, maksimalt 100 m frå eksisterande veg og ikkje liggje visuelt eksponert eller i ras- eller flomutsette område. Det er vidare eit krav om at utbygging på desse tomtene ikkje skal kome i konflikt med viktige landbruksområde, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde og område som er viktig for almen friluftsliv og ferdsel. Dette skal dokumenterast. Det kan maksimalt tillatast utbygd 25 tomter i B områda samla.

3.1.3 Andre bygge- og anleggstiltak i LNF - 2 B område (§11-9, nr. 1)

- a) I tilknytning til veg eller byggeområde for fritidshus kan det etablerast masseuttak/massedeponi for lokale byggeområde etter godkjent reguleringsplan.

3.1.4 Omfang, plassering og utforming av fritidsbygg i LNF-2 B område (§11-11, nr.2)

- a) Eksisterande bygg og godkjente tomter i **skogdekte** område kan byggjast ut etter føresegnene i pkt. 2.1.3, unnateke bokstav c og k.

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

- a) Eksisterande fritidshus kan byggjast ut etter føresegnene i pkt 3.1.5 b – h. (§11-11, nr 2)
- b) Det kan byggjast ei bueining (eitt kjøkken) pr. tomt. Kvar tomt kan ha tre bygg, dvs. eitt fritidshus, eitt annekst og eitt uthus, jf. §11-9 nr 5
- c) Utnyttingsgraden er 186 m² BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidsbustad og annekst vere på inntil 120 m². Fritidsbustaden kan maks vera 100 m², annekset kan ikkje vere større enn 30 m². Uthus kan vere på inntil 30 m². Om det er veg fram til tomta, er det krav om to parkeringsplassar à 18 m² pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og annekst skal vera maks. 3 meter, §11-9 nr 5.
- d) Mønehøgda kan vere inntil 5 meter. Tverrloft er ikkje tillate, jf §11-9 nr 5.
- e) Det skal nyttast naturmateriale og mørke jordfargar i fasadar. Glasrutene skal vere oppdelte og glasareal skal ikkje utgjere meir enn 30% av den enkelte fasade sitt veggareal. Taktekking skal vera torv eller tre, jf §11-9 nr 6
- f) Bygningar skal leggjast i balanse mellom skjering og fylling. Fylling skal ikkje overstige 1,0 meter og kan ikkje strekkje seg lenger enn 2,5 meter frå yttervegg, jf §11-9 nr 6.
- g) Det er ikkje tillate med flaggstong, spir eller klokkeårn, jf §11-9 nr 6.
- h) Det er tillate å gjerde inn inntil 400 m² av tomta, inklusiv bygg, under føresetnad av at det vert nytta sauesikkert gjerde. Grind skal svinge utover, jf §11-9 nr 5.

3.2 LNF- 3 GRENDER (§11-11, nr. 1 og 2)

3.2.1 Spreidd utbygging

- a) Eksisterande fritidshus kan utformast etter føresegnene i pkt 2.1.3.
- b) Det er ikkje tillate med nye fritidshus eller bruksendring til dette føremålet.
- c) Det kan tillatast nye spreidde bustadhus og næringsbygg om dei ikkje kjem i konflikt med viktige helse-, landbruk-, natur-, vilt-, landskap-, friluft- og kulturlandskapsinteresser og kulturminne.
- d) Gjennom behandling av enkeltvise søknader jf §11-11 nr. 2 kan det tillatast oppført enkeltvise spreidde bustader og næringsbygg som oppgitt under:

Sone	Bustader	Næring
Breie	3	3
Kvinnegardslia	3	3
Nordbygdene	5	8
Torpo og Opheim	5	5

- e) Næringsbygg skal ikkje overstige 200 m2 for enkeltvise søknader.
- f) Det er ikkje tillate med nye næringsareal eller bustader som krev ny avkøyring på rv7. Ved utvida bruk skal det vere vurdert ei sanering av fleire avkøyringar/kryss i området.
- g) Nye nærings tiltak skal ikkje medføre fare for helseskade eller helsemessig ulempe for dei som bur eller oppheld seg i området.
- h) Nye bustader skal planleggjast i tilknytning til anna fast busetnad. Veg fram til nye bustader skal halde stigningskravet til vegklasse III for skogsbilveg.
- i) Nye bustadhus skal ha tilfredsstillande støyforhold, jf MD retningsline T-1442.

Avkøyringar frå riks- og fylkesveggar (§11-09 nr.3)

- a) Spreidd utbygging må ikkje kome i konflikt med vedteken Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet.

Tilhøve til jordlova (jordlova, §2, 2.ledd)

Jordlovas §§9 og 12 skal gjelde i LNF-3 grender

Retningsline for spreidd utbygging i LNF-3 områder

Bustadhus nr 2 og 3 på ein gard kan leigast ut til fritidsføremål, men ikkje frådelast.

Næringar som kan tillatast er bl.a småindustri, utleigehytter, verksemdar knytt til foredling av lokale råvarer.

Retningsline for areal for spreidde fritidshus i LNF-2

Utanndørs lyssetjing skal ha skjult lyskjelde og skal vera avslått når bygningane ikkje vert bebudd. Det er ikkje tillate med lysarrangement langs vindskier, rekkverk og gesimsar i samband med julehøgtida.

4.0 OMSYNSSONER (§11-8)

4.1 Fareområde (§11-8 a))

4.1.1 Aktsemdkart for steinsprang

Områda omfattar soner i tråd med aktsemdkart for steinsprang. Før tiltak kan setjast i verk i desse sonene skal områda risikovurderast særskilt.

4.2 Bandlagte område (§11-8 d))

4.2.1 Naturvernområde, Fødalen landskapsvernområde

Området er i 1992 verna etter lov av 19. juni 1970, Lov om naturvern, § 5.

4.2.2 Naturvernområde, Tuftelia naturreservat

Området er i 1973 verna etter lov av 19. juni 1970, Lov om naturvern, § 8.

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

I områda F1-1, F2-2, F2-5, F3-1, F3-2, F6-8, F6-10b og F7-1 er det krav om felles regulering av eigedomane i det enkelte område.

LNF – Villrein

Viktige leveområde for villrein. Område der kommunane Aurland, Hemsedal, Hol, Lærdal, Ulvik og Ål i fellesskap er forplikta til å gje forvaltinga av villreinen prioritet. Ny utbygging må vurderast i høve til kva verknader anlegg og tiltak vil få for villrein.

Leveområde villrein og randsone villrein -

I samsvar med føremål for leveområde villrein, skal kommunane utøve eit særskild ansvar i høve til planar om tiltak som kan føre til auka aktivitet inn i villreinområdet. Før det vert utarbeidd planar om tiltak som kan gje vesentleg auka i ferdsel eller annan aktivitet inn i villreinområdet, skal det sendast melding til alle kommunane, samt villreinforvaltinga. Dei same organ vert rekna som høyringsinstans når planar føreligg.

Nedslagsfelt vassdrag verna mot kraftutbygging – Vola og Mørkedøla

Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag gjeld i 100-metersbeltet langs vassdraga innanfor nedbørsfeltet til elva Vola og Mørkedøla.

Kulturlandskap Leveld

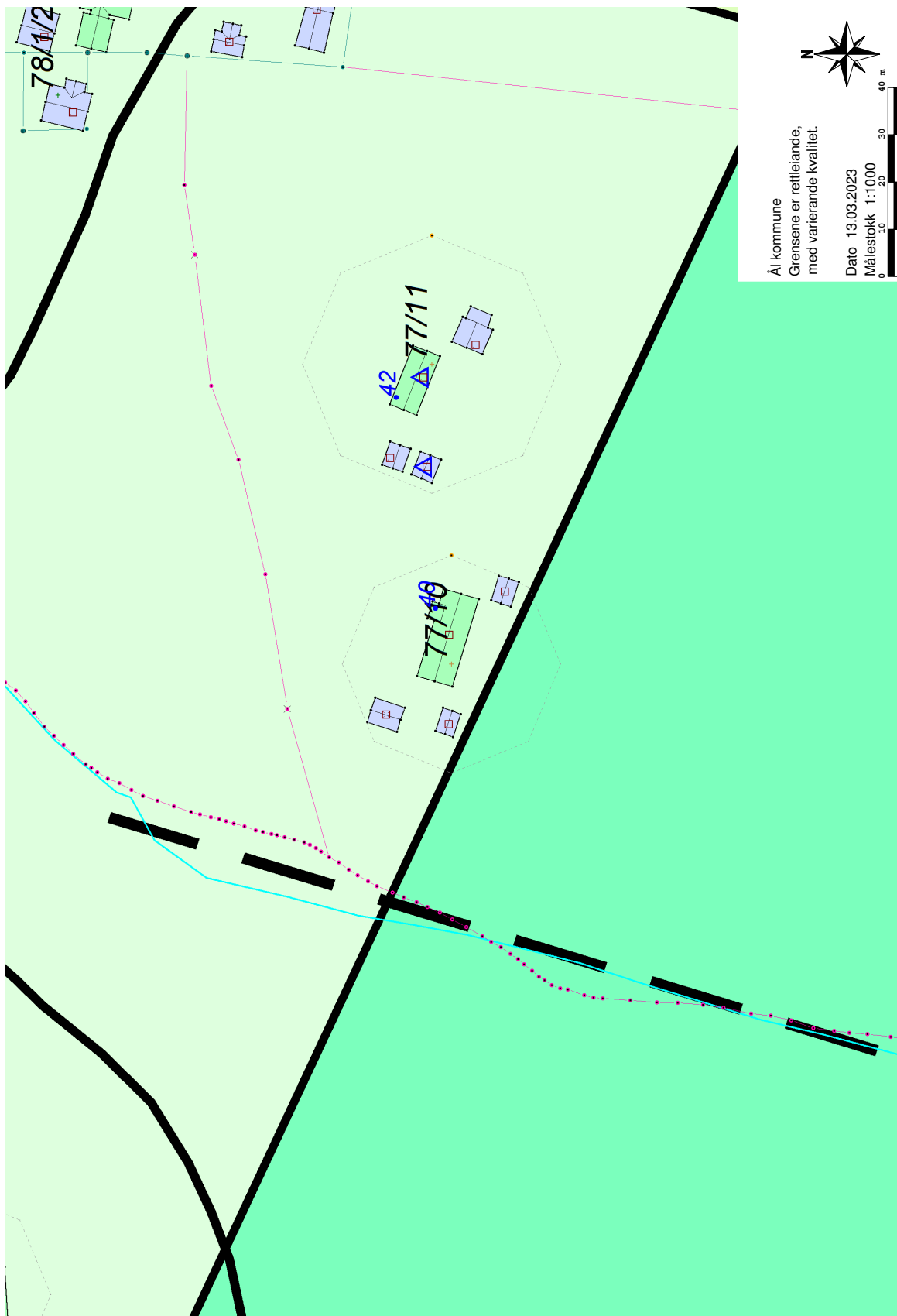
Innanfor område merka som område med Kulturlandskap av regional verdi bør det særleg takast omsyn til Leveld sin teigdeling og kulturhistoriske verdi med omsyn til rekkjetun.

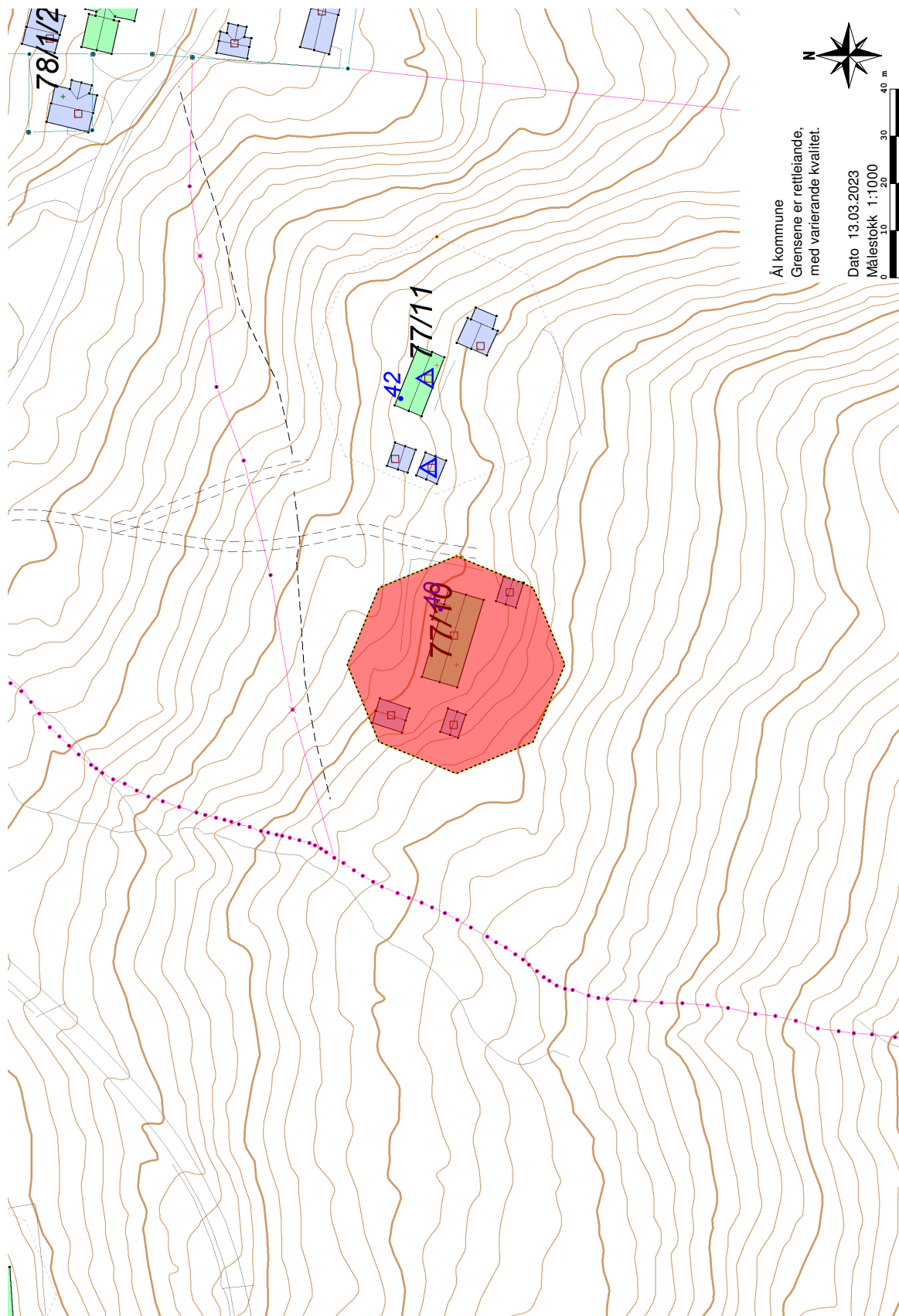
5.0 BYGGJEOMRÅDE FOR TIDLEGARE DISPOSISJONSPLANAR

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

Plannr.	Plannamn	Totalt tal tomter	Ledige tomter pr. 01.01.08
1	<u>Stokksendvatnet</u>	5	2
4	<u>Halleset hyttefelt</u>	7	0
7	<u>Randane hyttefelt</u>	5	1
8	<u>Jordet hyttefelt</u>	8	2
9	<u>Turrhaug hyttefelt</u>	52	1
11	<u>Grønli hyttefelt</u>	48	4
13	<u>Feten hyttefelt</u>	7	3
16	<u>Kråkehovda hyttefelt</u>	23	0
17	<u>Breie hyttefelt</u>	107	20
19	<u>Skarsgard hyttefelt</u>	7	5
20	<u>Stavestølen hyttefelt</u>	20	13
22	<u>Torsbugjerda hyttefelt</u>	4	0
27	<u>Toresgard hyttefelt</u>	4	3
29	<u>Tangeskog hyttefelt</u>	8	2
30	<u>Gaurhovdstølen sameige</u>	12	6
33	<u>Vats hyttegrend</u>	18	3
34	<u>Nystølen hyttefelt</u>	25	3
36	<u>Fiellstølen hyttefelt</u>	19	3
37	<u>Rabbehalle hyttefelt</u>	2	0
38	<u>Plassestølen hyttefelt</u>	8	1
39	<u>Barskrind søndre hyttefelt</u>	6	4
40	<u>Sangefjell 1</u>	25	0
42	<u>Sangefjell 2</u>	101	6
45	<u>Osestølen sameige</u>	2	0
46	<u>Hagaheimstølen hyttefelt</u>	8	2
47	<u>Heimstølhovda hyttefelt</u>	6	0
52	<u>Kjellargard søre hyttefelt</u>	6	3
54	<u>Fåreslettene hyttefelt</u>	3	2
60	<u>Larshallremmen hyttefelt</u>	3	0
61	<u>Knutstølhovda hyttefelt</u>	2	0
62	<u>Teigen - Hestebrekk</u>	4	2
69	<u>Bergmo hyttefelt</u>	4	1
88	<u>Jøtatorsbu hyttefelt</u>	8	0

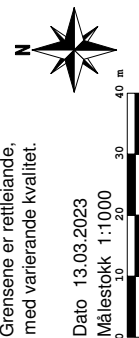






Ål kommune
Grensene er rettleiende,
med varierende kvalitet.

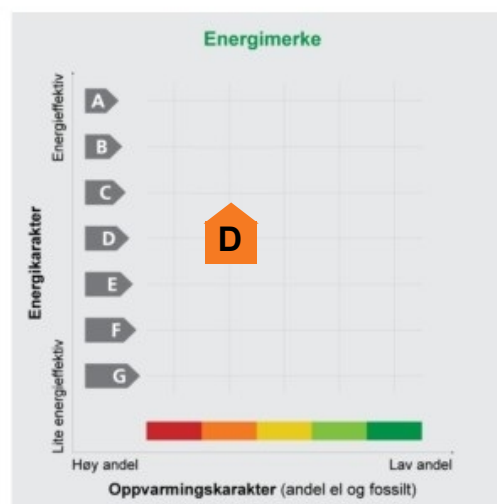
Dato 13.03.2023
Målestokk 1:1000





ENOVA

Adresse	Vatslivegen 40
Postnr	3570
Sted	ÅL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	77
Bnr.	10
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	159941493
Bolignr.	H0101
Merkenr.	59bfd9ff-feb5-4867-bf1a-d20003d3928b
Dato.	21.03.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

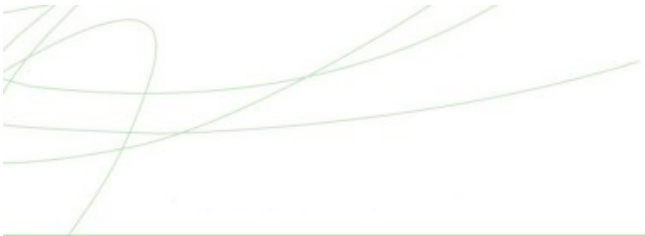
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Redusér innetemperaturen

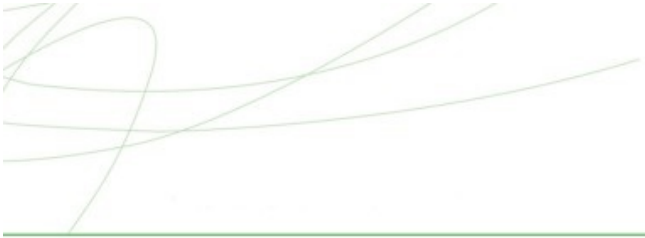
Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen

- Spar strøm på kjøkkenet

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

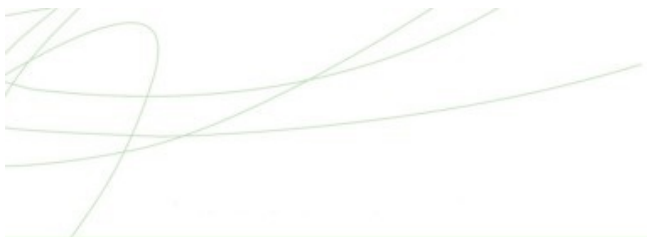
Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår: 2009
Bygningsmateriale: Tre
BRA: Tre
Ant. etg. med oppv. BRA: 113
Detaljert vegger: 1
Detaljert vindu: Nei
Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vatslivegen 40
Postnr/Sted: 3570 ÅL
Bolignr: H0101
Dato: 21.03.2023 11:59:15
Energiemerkenr: 59bfd9ff-feb5-4867-bf1a-d20003d3928b

Gårdsnr: 77
Bruksnr: 10
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 159941493

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Trenger du finansiering til din bolig?

Skue Sparebank tilbyr rådgivning og tips på veien mot finansiering av drømmeboligen.

Sammen med Aktiv Hallingdal tilbyr vi gunstig finansiering til deg som kjøper bolig. Kontakt våre dyktige rådgivere for en prat i dag.



Gro H. Hallingstad
Rådgiver
Tlf. 99163032
ghh@skuesparebank.no

I samarbeid med **aktiv.**

aktiv.



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med



**SOS
BARNEBYER**

Et trygt hjem for alle barn

etgodthjem.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Før bud innleveres må budgiver være kjent med følgende:

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangssalgsbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

Opplysninger om eiendommen

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmegling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

Mangler

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Råd før deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konseksjon eller odelsløsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

Kjøpekontrakt, overtakelse og oppgjør

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdselsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdselslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdselsloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

For eiendommen:

Adresse:

Vatslivegen 40, 3570 Ål
Gnr. 77, bnr. 10 i Ål kommune

Oppdragsnummer:

90230008

Meglerforetak: Hallingmegleren AS

Saksbehandler: Tiril Grytli

Telefon: 90 62 60 52

E-post: tg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med følgende:

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen (3 uker ved bud på andelsleiligheter).
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for namsrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg er beskrevet i vedlagte informasjonsskriv.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 17.04.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker

☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud

NOTATER