STAKKESTØ 10A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema Ikke utfylt iht. vilkår
Kommunale opplysninger
Energiattest
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Stakkestø 10 A, 3580 GEILO

HOL kommune

gnr. 65, bnr. 285, snr. 1

Areal (BRA): Halvpart tomannsbolig 100 m²



Befaringsdato: 31.01.2024 **Rapportdato:** 05.02.2024 **Oppdragsnr.:** 12211-1738 **Referansenummer:** BA8190

Autorisert foretak: Sletto Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Sletto Takst AS
Sentrumsvegen 130
3550 GOL

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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart tomannsbolig er oppført år 1988/1989, skiftet terrassedører år 2018 og 2020, skiftet ene vindu i stue år 2020, ingen påkostninger utover dette.

Boligen har normal bruksslitasje på innvendige overflater sett i relasjon til alder.
Det er registrert noe avvik på boligen.
Ny eier må regne med kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger.
Dette skyldes at den normale levetiden for enkelte bygningsdeler er gått ut.

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

Halvpart tomannsbolig - Byggeår: 1989

Gå til side

UTVENDIG

Grunnmur i betong.

Kjeller har yttervegger i betong, fremside er kledd med liggende kledning.
Yttervegger er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med liggende kledning.
Vinduer i trematerialer, hovedsakelig koblede med faste sprosser i ytre ramme, 1 stk. vindu med 2-lags isolerglass i stuedel.
Ytterdør i trematerial.
Terrassedører i trematerialer med glassfelt.
Enkel labankdør til uisolert bod med adkomst utenfra.

Takkonstruksjon i trematerialer med takstoler og sperretak, undertak, isolasjon.
Tak er tekket med torv, knotteplast.
Takrenner med nedløp.

Terrassegulv i impregnerte trematerialer, rekkverk.
Utvendig platting som er skiferlagt ved inngang, trapp i impregnerte trematerialer, rekkverk i trematerialer.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige gulvoverflater: fliser, tepper, laminatgulv og noe vinylbelegg.
Innvendige veggoverflater: trepanel hovedsakelig med behandlet overflate, noe malte glatte overflater og noe panelplater.
Innvendige himlinger: trepanel hovedsakelig med behandlet overflate, noe lecaplank.

Pipe i leca, forblendet med stein over tak.
Peisovn.

Innvendig trapp i heltre med teppe i trinn, rekkverk.
Innvendige speildører i heltre med behandlet overflate.
Skyvedørsgarderobe på ene soverom.

Gå til side

VÅTROM

Bad/wc har fliser på gulv, det er våtromstapet på vegger og det er behandlet trepanel i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 badekar med dusj og forheng.

Gå til side

KJØKKEN

Innredning med heltre profil fronter med malt overflate.
Oppvask/kjøkkenbenk.
Benkeplater i laminat.
Overskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM

Badstu har fliser på gulv, det er trepanel på vegger og i himling.

Toalettrom har 1 toalett og 1 håndvask.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

El. skap med automatsikringer.
Noe fast belysning.
Hovedoppvarming er varme i gulv.

Varmtvannsbereder 198 L, 1988 modell plassert i bod.
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.

Bod har skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Naturlige lufteventiler i yttervegg.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Halvpart tomannsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	45	2	0	47
Kjeller	53	0	0	53
Sum	**98**	**2**	**0**	
Sum BRA	**100**			

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

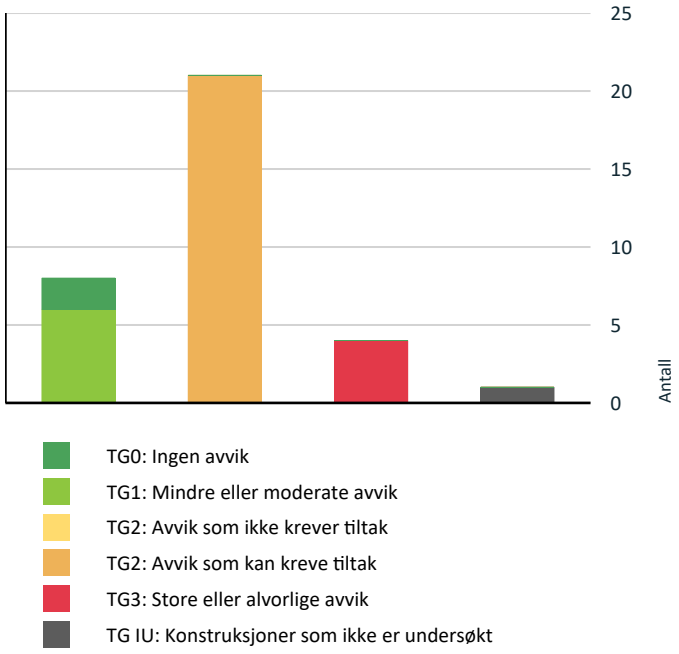
Halvpart tomannsbolig

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

Det er noe avvik mellom fremviste plantegninger og oppført bolig.
Det foreligger ikke ferdigattest, kun midlertidig brukstillatelse som er gitt 28.04.1989.

Sammendrag av boligens tilstand

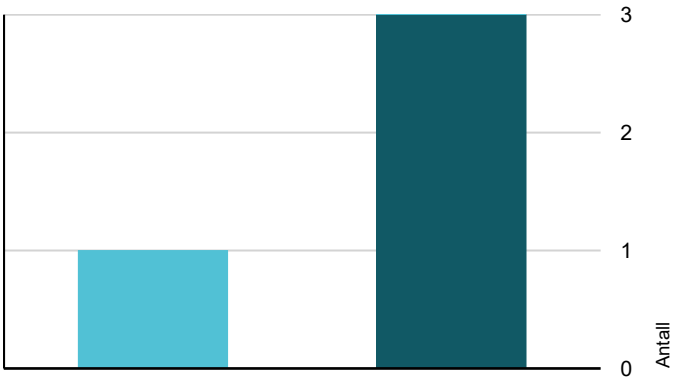
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Generell	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon - 2	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Badstue inntil bad/wc > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART TOMANNSBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Tak er tekket med torv, knotteplast.
Taket er besiktiget på tak.
Kommentarer:
Taktekking er ikke visuelt besiktiget grunnet snø.

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner med nedløp.

Kommentarer:
Det er ikke montert stige på tak for feiing av pipe, hovedregelen for feiing av pipe er at feier skal ha sikker adkomst til tak/pipe.
Taktekkingen er torv og det er opp til det lokale brann og feiervesen om adkomsten er sikker nok eller ikke.
En kan risikere at feier ikke får feiet pipe om dette skal utføres en tid på året det er is/glatt overflate på tak.

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

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

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke tilstrekkelig tettet for mus i nedkant ytterhjørner.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utettheter hvor mus kan komme inn i konstruksjonen må tettes.

TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Kjeller har yttervegger i betong, fremside er kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ytterkledning er ført helt ned til terreng på fremside av bolig, det er noe antydning til råteskader i nedkant ytterhjørne i kjeller som følge av dette.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avstand fra nedkant ytterkledning ned til terreng må økes i kjeller.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i trematerialer med takstoler og sperretak, undertak, isolasjon.
Kommentarer:
Det er begrenset besiktigelse av kaldtloft grunnet en del lagring av løsøre på loft under befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert muselort på loft.
Det er registrert ising i gradrenne mellom boenheter.
Det er værslitasje på isbord på topp av vindskibord.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utettheter hvor mus kommer inn i konstruksjonen må lokaliseres og tettes.
Det er vanskelig å unngå noe ising i gradrenne mellom boenheter grunnet takets konstruksjon men ising kan reduseres med varmekabel.
Isbord bør byttes i nær fremtid.



Bilde av ising i gradrenne på tak mellom boenheter.

TG 2 Vinduer

Vinduer i trematerialer, hovedsakelig koblede med faste sprosser i ytre ramme, 1 stk. vindu med 2-lags isolerglass i stuedel.
Kommentarer:
Kunde informerer om at det var planlagt å skifte ut vindu på det minste soverom grunnet trekk fra vindu.
Nytt vindu er kjøpt men ikke montert og befinner seg i boligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

En del vinduer har en del utvendig værslitasje og det er noe fuktskjolder i vinduer.
Det er ikke montert vannbrettbeslag over og under vinduer, dette kan føre til fuktinntrengning.
TG for øvrig ut i fra alder på vinduer, bortsett fra ene vindu i stue som er skiftet år 2020.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

De fleste vinduer har behov for utvendig vedlikehold.
Skal avviket lukkes vedr. utvendig beslag må det monteres beslag over og under vinduer for å unngå fuktinnrengning, det ble ikke registrert symptomer på fuktinntrengning ved befaring.
Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på koblede vinduer.

TG 2 Dører

Ytterdør i trematerial.
Terrassedører i trematerialer med glassfelt, ny år 2018 og 2020.
Enkel labankdør til uisolert bod med adkomst utenfra.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert beslag over terrassedører.
Det er ikke montert utvendig beslag ved dørstokk til terrassedør 1. etasje.
TG ut i fra alder på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skal avviket lukkes må det monteres beslag over terrassedører og beslag ved dørstokk på ene terrassedør for å unngå fuktinntrengning, det ble ikke registrert symptomer på fuktinntrengning ved befaring.
Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassegulv i impregnerte trematerialer, rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Store deler av terrasse er ikke besiktiget grunnet snø.
Det er noe værslitasje/sprekker i terrassgulv som er besiktiget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig platting som er skiferlagt ved inngang, trapp i impregnerte trematerialer, rekkverk i trematerialer.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendige gulvoverflater: fliser, tepper, laminatgulv og noe vinylbelegg.
Innvendige veggoverflater: trepanel hovedsakelig med behandlet overflate, noe malte glatte overflater og noe panelplater.
Innvendige himlinger: trepanel hovedsakelig med behandlet overflate, noe lecaplank.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert bom/hullrom under fliser enkelte steder i boligen.
Det er sprekk i 2-3 fliser i stuedel.
Det er noe ufagmessig utførelse av montering av panelplater på ene soverom og panel rundt åpning inn til garderobe i gang i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fliser med bom/hullrom har lettere for å løsne enn fliser som ikke har bom/hullrom.
Skal bom/hullrom under fliser utbedres må fliser tas opp og limes tilstrekkelig.
Fliser med sprekk må eventuelt byttes.
Ufagmessig utførelse av panelplater og panel er kun kosmetisk men om dette skal utbedres må plater og panel utføres på nytt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hel betongplate på terreng i kjeller.
Etasjeskiller i 1. etasje er lecaplank.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt noe skjevheter på gulv i stue/spisestue og noe skjevheter på gulv på ene soverom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe i leca, forblendet med stein over tak.
Peisovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres sotlukestein eller så må avstand til brennbart materiale økes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Kjeller har betonggulv på terreng, yttervegger er oppført med multielement.
Kjeller er innredet.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Hulltaking tatt i bakvegg mot terreng inne i bod i kjeller.
Måleresultat er 21,9 %, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.
Trevirke av gran bør ikke overstige en fuktighet på 15 %, fuktigheter over 15 % øker faren for mugg/råte.
Det ble også registrert noe mykt trevirke/bunnsvill i vegg og fukt i nedkant av svartpapp i vegg.

Det er også registrert fukt i gulvlist i bod i samme området som hulltaking ble foretatt, målt med pigger. (måleresultat 24,3%)

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det må utføres nærmere undersøkelser av vegger mot terreng i kjeller for å kartlegge omfanget av fukt i vegger.
Det er ikke kontrollert om det er sopp/mugg mellom organisk materiell og betong på multimurer og om det har oppstått skader på bunnsvill til multimur da vegger er lektet inn som gjør at det er vanskelig tilkomst.

Det er anbefalt at alt av organisk materialer fjernes på murer som er multimur da det ofte kan være soppdannelser mellom betong og organisk materiale.

Kostnadsestimatet er usikkert da det konkrete skadeomfanget ikke er kjent.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde viser fuktmåling inne i vegg etter hulltaking.



Bilde viser fuktmåling på gulvlist i området hvor hulltaking ble foretatt.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i heltre med teppe i trinn, rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige speildører i heltre med behandlet overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noen dører henger på karming.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører som henger på karming må justeres.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe på ene soverom.

VÅTROM

KJELLER > BAD/WC

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/wc har fliser på gulv, det er våtromstapet på vegger og det er behandlet trepanel i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 badekar med dusj og forheng.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er begrenset fall til sluk.
Det er ikke registrert membran i sluk.
Det er ikke fuktsikker overgang gulv/vegg.
Det er registrert bom/hullrom under en del fliser.
Det er hull fra tidligere installasjoner i veggoverflater i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet er i bruk, men grunnet alder og registrerte avvik må man regne med renovering i nær fremtid.
Skulle det oppstå en vannlekkasje på badet vil dette føre til følgeskader da det er utettheter i overgang gulv/vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

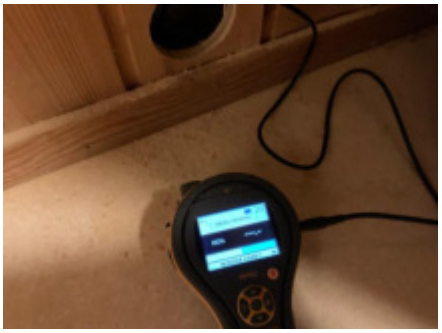
Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/WC

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking tatt i vegg fra bod mot dusjsone på bad/wc.
Ikke registrert fukt i vegg, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.
Det er betongvegg mellom rom så fuktmålinger er usikre.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN M/TRAPPELØP

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning med heltre profil fronter med malt overflate.
Oppvask/kjøkkenbenk.
Benkeplater i laminat.
Overskap.

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN M/TRAPPELØP

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE INNTIL BAD/WC

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Badstu har fliser på gulv, det er trepanel på vegger og i himling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er registrert bom/hullrom under de fleste fliser.
Det er ikke montert badstuovn i badstue.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert noen synlige symptomer på skader som følge av at badstuen ikke er bygget som rom i rommet.
Det er ukjent om det har oppstått fuktskader inne i konstruksjonen, om dette skal undersøkes nærmere må trepanel i badstue avdekkes.

Fliser med bom/hullrom har lettere for å løsne enn fliser som ikke har bom/hullrom.
Skal bom/hullrom under fliser utbedres må fliser tas opp og limes tilstrekkelig.

Det må monteres badstuovn om badstue skal benyttes som badstue.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har 1 toalett og 1 håndvask.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Lufterør for avløp er avsluttet i oppvaskbenk på kjøkken med en Durgoventil.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Lufterør for avløp skal i utgangspunktet føres over tak.
Det skal i utgangspunktet være stakeluke på stående avløpsrør men det kan være lagt opp til at rørlegger har mulighet til å stake via sluk.
Rørlegger må eventuelt ta en nærmere kontroll på dette og eventuelt vurdere om det er nødvendig å etablere stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Naturlige lufteventiler i yttervegg.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Bod har skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 198 L, 1988 modell plassert i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannsbereder er tilkoblet strøm via stikkontakt.
Det er slukrist i gulv men slukrist er silikonert fast og det ukjent om hullet er kun ett hull eller om det sluk under slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Gulv i bod er ikke fuktsikkert da belegg ikke er brettet opp langs vegger.
Skulle det oppstå en vannlekkasje fra bereder i bod vil vann kunne renne under vegger og følgeskader vil oppstå.
Det må utføres nærmere undersøkelser av om det er sluk i gulv eller kun ett hull i gulv under slukrist.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El. skap med automatsikringer.
Noe fast belysning.
Hovedoppvarming er varme i gulv.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   1989
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

El. anlegget er fra før 01.01.1999 og det foreligger ingen dokumentasjon på el. anlegget.
Det anbefales derfor at det utføres en utvidet el. kontroll på el. anlegget.



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere i himling, 1 stk. brannslukningsapparat og manuell brannslange i kjeller.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Røykvarsler er plassert på vegg i 1. etasje, denne skal plasseres i himling.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Drenering

Registrert grunnmursplast over terreng på deler av vegg mot sør.
Drenering er ukjent.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Grunnmursplast over terreng har ikke klemlist.
TG 3 på drenering/fuktsikring er gitt ut i fra registrerte fuktmålinger etter hulltaking i yttervegg mot terreng i kjeller.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

TG IU Terrengforhold

Boligen ligger i skrånet terreng.

Tilstandsrapport

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

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Sletto Takst AS
Sentrumsvegen 130
3550 GOL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Arealer

Halvpart tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
1. etasje	45	2		47		
Kjeller	53			53		
SUM	**98**	**2**				
SUM BRA	**100**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/spisestue/kjøkken m/trappeløp, Toalettrom , Vindfang	Uisolert bod med adkomst utenfra	
Kjeller	2 soverom , Bad/wc , Badstue inntil bad/wc, 2 boder , Garderobe , Gang m/trappeløp		

Kommentar

6 m2 overbygget inngangsparti.
15 m2 terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er noe avvik mellom fremviste plantegninger og oppført bolig.
Det foreligger ikke ferdigattest, kun midlertidig brukstillatelse som er gitt 28.04.1989.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpart tomannsbolig	80	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2024	Geir Sletto	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	65	285		1	1123.5 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra seeiendom.no	Eiet

Adresse
Stakkestø 10 A

Hjemmelshaver
Totland Liv Anne

Kommentar
Total tomtestørrelse for hele eiendommen.

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Opparbeidet tomt.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
1995	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke utfylt da dette er et død,s bo	Finnes ikke	0	Nei
Info fra kunde	24.01.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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 Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/BA8190

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA
IKKE UTFYLT IHT. VILKÅR

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	315240005

Adresse	Stakkestø 10A		
Postnummer	3580	**Poststed**	GEILO
Er det dødsbo?	☒ Ja ☐ Nei		
Avdødes navn	Liv Anne Totland		
Salg ved fullmakt?	☒ Ja ☐ Nei		
Navn på hjemmelshaver	Linn Westedt Pabst		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Selger1fornavn	Liv Anne	**Selger1etternavn**	Totland D/bo

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☐ Ja

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 21.02.2024

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☐ Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☐ Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overnevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☐ Ja

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
21.02.2024

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Westedt-Pabst, Linn Camilla

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
21.02.2024

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Hol kommune
Adresse Ålmannvegen 8, 3576
Telefon

Utskriftsdato: 16.01.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Hol kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3330 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 285 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Stakkestø 10A, 3580 GEILO
Referanse: 120/3004709/315-24-0005 Stakkestø 10A

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		2772
Avløp		2828
Renovasjon		0
Branntilsyn, feiing		370
Eiendomsskatt		1172

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	19.12.2022	1382

Kommentar
Det faktiske vannforbruket blir fakturert etterskuddsvis. Eiendommen har hatt fritak for renovasjon, pga det har stått tomt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Hol kommune
Adresse Ålmannvegen 8, 3576
Telefon

Utskriftsdato: 16.01.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Hol kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3330 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 285 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Stakkestø 10A, 3580 GEILO
Referanse: 120/3004709/315-24-0005 Stakkestø 10A

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Hol kommune
Adresse Ålmannvegen 8, 3576
Telefon

Utskriftsdato: 16.01.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Hol kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3330 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 285 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Stakkestø 10A, 3580 GEILO
Referanse: 120/3004709/315-24-0005 Stakkestø 10A

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

(Kommune)

Hol

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-85 § 99 nr 2 og 3

Anmelder	Byggherre
Tre-Hus Design v/Odd Nyhus 3360 Gjeithus	Kjell Granly Postboks 11 3581 Geilo

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vestlia boligfelt, Geilo	65	285 ~~245~~		

Deres søknad	Dato 30.06.88		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/ vedtak	Bygningssjefen i Hol	Vedtak dato 19/9-88	Saksnr. 574/88

Merknader

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

☐ hele bygget

☐ følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

Mangler i leilighet mot nord tilhørende Kåre Jordal:
Fra toalett må det føres luftekanal over tak eller mekanisk ventilasjon i vegg.
Veranda og rekkverk var ikke ferdig, verandadøren må sikres
Røkvarsler må monteres.

Dette arbeidet må være fullført innen: 1. juni 1989

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Hol	28/4-89	HOL KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	☒ ansvarshavende	Odd Nyhus Tre-Hus Design	3360 Geithus
	☐ andre		

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

HOL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Dato : 18.09.89
J.nr. : 89/02503
Arkiv : 65/285
Saksb.: SF

Kjell Granly
Kåre Jordal

Stakkestø 10
3580 Geilo

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV GARASJE PÅ GNR. 65 BNR. 285 I VESTLIA PÅ GEILO.

Overnevnte sak ble godkjent av bygningssjefen etter fullmakt den 11.09.89 og det ble gjort slikt vedtak i sak nr. 607/89 som vedlagte utskrift av møtebok viser.

Ett sett av søknaden og tegninger returneres i stemplet stand.

Før garasjen tas i bruk skal melding gis til bygningssjefen i Hol.

Dersom arbeidet ikke er igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort.
Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år.
Jfr. Plan - og bygningslovens paragraf 96.

Med hilsen
for bygn.sjefen
Sissel Ponnes
Sissel H.Ponnes
avd.ing

Adresse: 3576 HOL | Telefon: (067) 89 231 | Telefax: (067) 89 395 | Bankgiro: 2333.07.01145 | Postgiro: 5 49 86 05 | Postgiro - skatt: 1 20 62 00

Sak nr. : 607/89
Arkiv : 65/285
Journalnr.: 89/02503

M Ø T E B O K

H O L K O M M U N E

Saknummer	Utvalg	Møtedato	Saksb
607/89	Bygningssjefen	11.09.89	SF

SAK: GRANLY/JORDAL, SØKNAD OM BYGGELØYVE TIL GARASJE PÅ GNR 65 BNR 285 I VESTLIA PÅ GEILO

Byggherre: Kjell Granly & Kåre Jordal, Stakkestø 10, 3580 Geilo.

Boligtomten, som er bebygget med en tomannsbolig, ligger innenfor regulert boligområde i Vestlia, Geilo.

Omsøkte dobbelgarasje vil få en grunnflate på ca 39 m^2.

Det foreligger erkæring fra nabo Atle Kleivdal om godkjenning for plassering av garasjen 1.0 m fra nabogrense.

Bygningssjefen

VEDTAK:

Bygningssjefen godkjenner oppføring av omsøkte garasje på følgende betingelser:

1. Garasjen skal settes på armert grunnmur.

2. Avstand til bolighus skal være min. 2.0 m.

3. Endelig plassering av bygget skal foretas av bygningsmyndigheten.

Kommune	Byrå/Kontor/Utvalg m.m.	Møtested	Møte dato
HOL	BYGNINGSSJEFEN	HOL KOMMUNEHUS	19.09.88

Sak nr.

Sak nr.: 574/88 Saksbehandler: SF

285

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV BOLIG PÅ GNR. 65 BNR. 245 I VESTLIA: GEILO.

Byggherre : Kjell Granly, Boks 11, 3581 GEILO

Anmelder : Tre-Hus Design v/ Odd Nyhus, 3360 Geithus

Beskrivelse: Tomten ligger i det regulerte boligfeltet i Vestlia, Geilo.

Det omsøkte bygget er planlagt som en vertikaltdelt tomannsbolig, med en grunnflate på totalt ca. 119 m^2.

De to boligene vil bli helt like, både utvendig og innvendig. Hver bolig blir oppført i en etasje pluss kjeller.

Det omsøkte bygg ble plassert av bygningsmyndighetene 02.08.88

Tre-Hus design v/ Odd Nyhus søker om ansvarsrett for hele arbeidet.

VEDTAK:

Bygningssjefen godkjenner det omsøkte bygg på følgende betingelser:

01. Bygget skal oppføres i henhold til tegninger datert 30.06.88

02. Gjeldende regler og forskrifter skal overholdes.

03. Boligene skal settes på armert grunnmur.

04. Bygget skal tilknyttes off. vann og kloakk.

Tre-Hus Design v/ Odd Nyhus godkjennes som ansvarshavende for bygget.

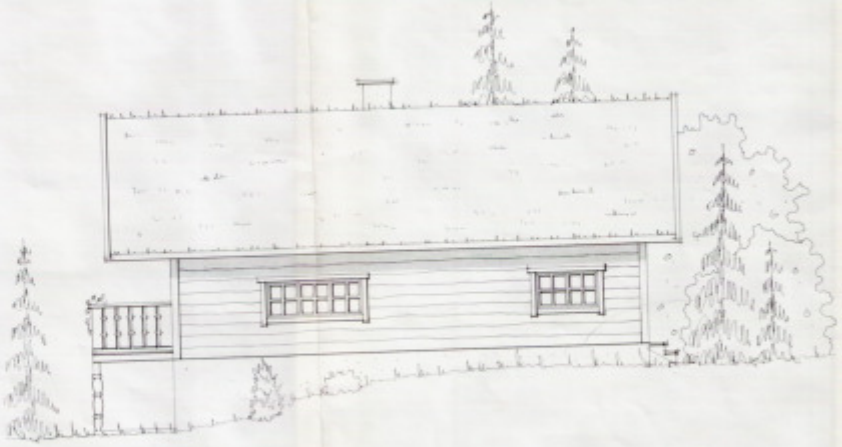
Sign.

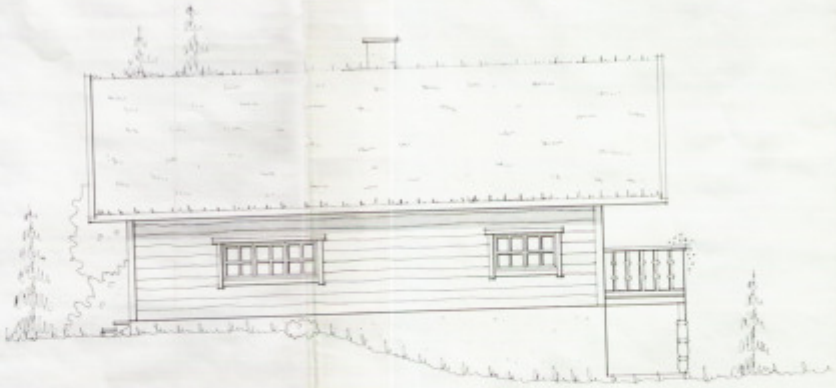
Utskrift sendt til

Byggherre
Anmelder

Blankett 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2 84









KJELL GRANLY 3581 GEILO.

TOMT.
TOMT NR. 68
VESTLIA BOLIGFFLT.

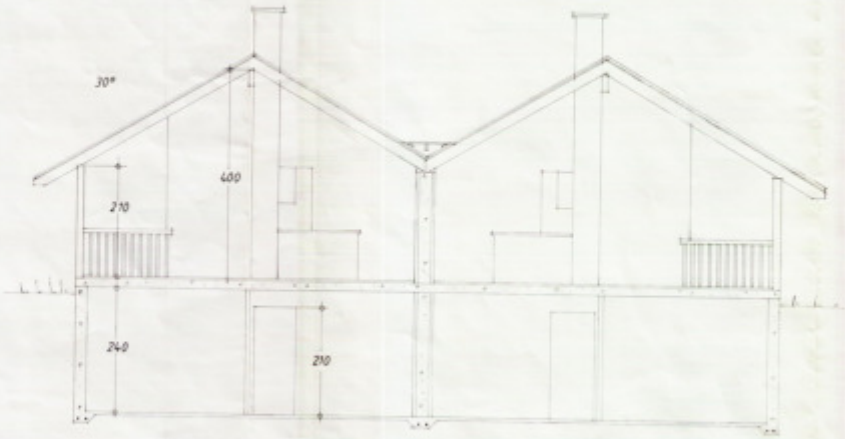
FASADER MÅL 1:50.

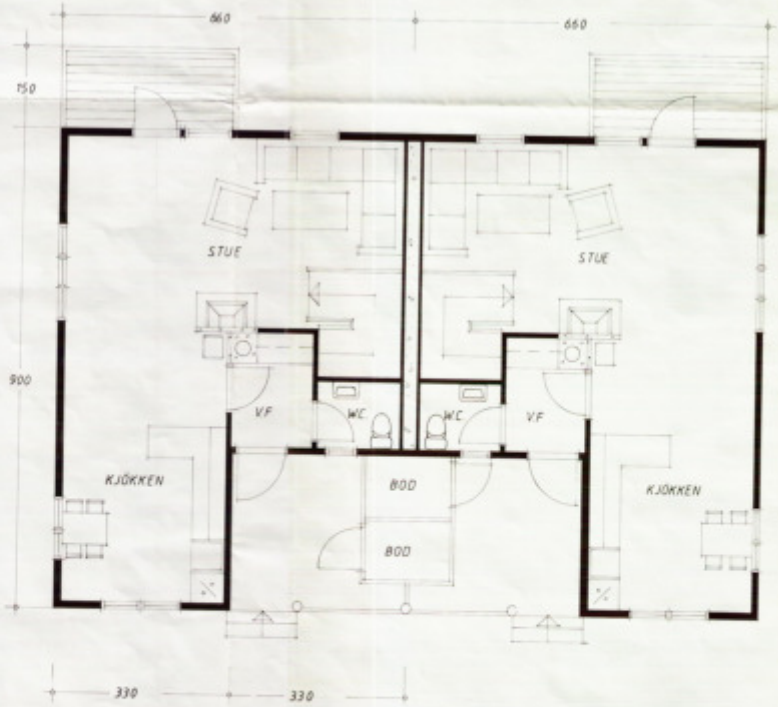
TRE-HUS DESIGN
3360 GEITHUS.
TLF. 03 78 03 27.

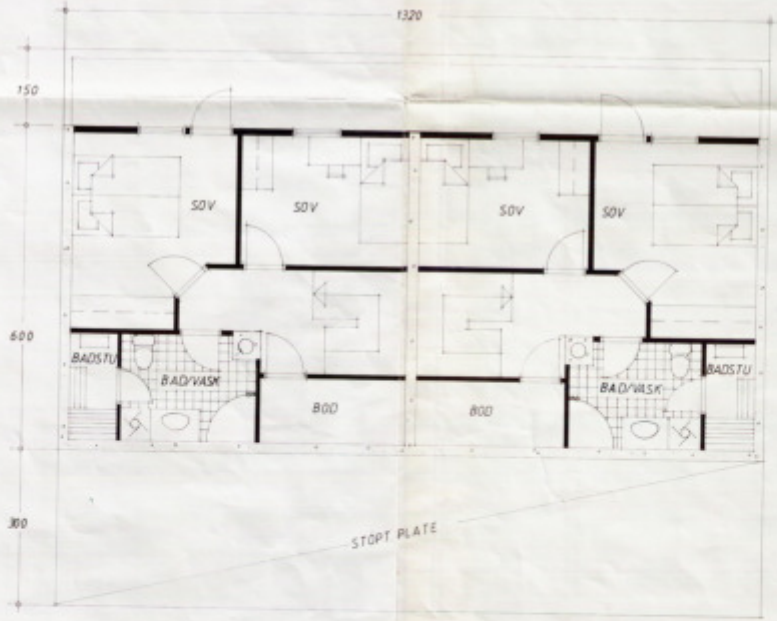
DATO/SIGN.
Geithus 30/6-88
O Nyhus.

MERKNADER.

BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med dispensasjon av pkt.
av 15/5 1998







KJELL GRANLY 3581 GEILO. | PLANER OG SNITT MÅL 1:50.

TRE-HUS DESIGN
3360 GEITHUS
TLF. 03 780327

DATO/SIGN
GEITHUS 30/6-82
O. Kjelhus

MERKNADER

BYGNINGSRÅDET I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 15./9. 19 83

23.11.2023

#mottaker#

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Stakkestø 10A-H0101
Gårds- og bruksnr: 3044-65/285/0/1

Vi varslet brannforebyggende tiltak på eiendommen 3044-65/285/0/1, Stakkestø 10A-H0101 den 22.11.2023

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Ikke utført
Årsak ikke utført:	Person ikke funnet

Tiltaket ble ikke gjennomført.

Har du spørsmål?

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

Med hilsen
Hol brann- og redning

91870110

postmottak@hol.kommune.no

Definisjoner

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

Aktuelt regelverk

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

Rett tinglest kopi
sign.
Hallingdal tingrett

DAGBOKFØRT
05.12.83 006132
SORENSKRIVEREN I
HALLINGDAL

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
KÅRE FORDAL	3580 GEILO	86122

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
65	285		HOL

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Øyvind Fordal	090336 38961
Solveig Wamberg Langdahl	050744 46221

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

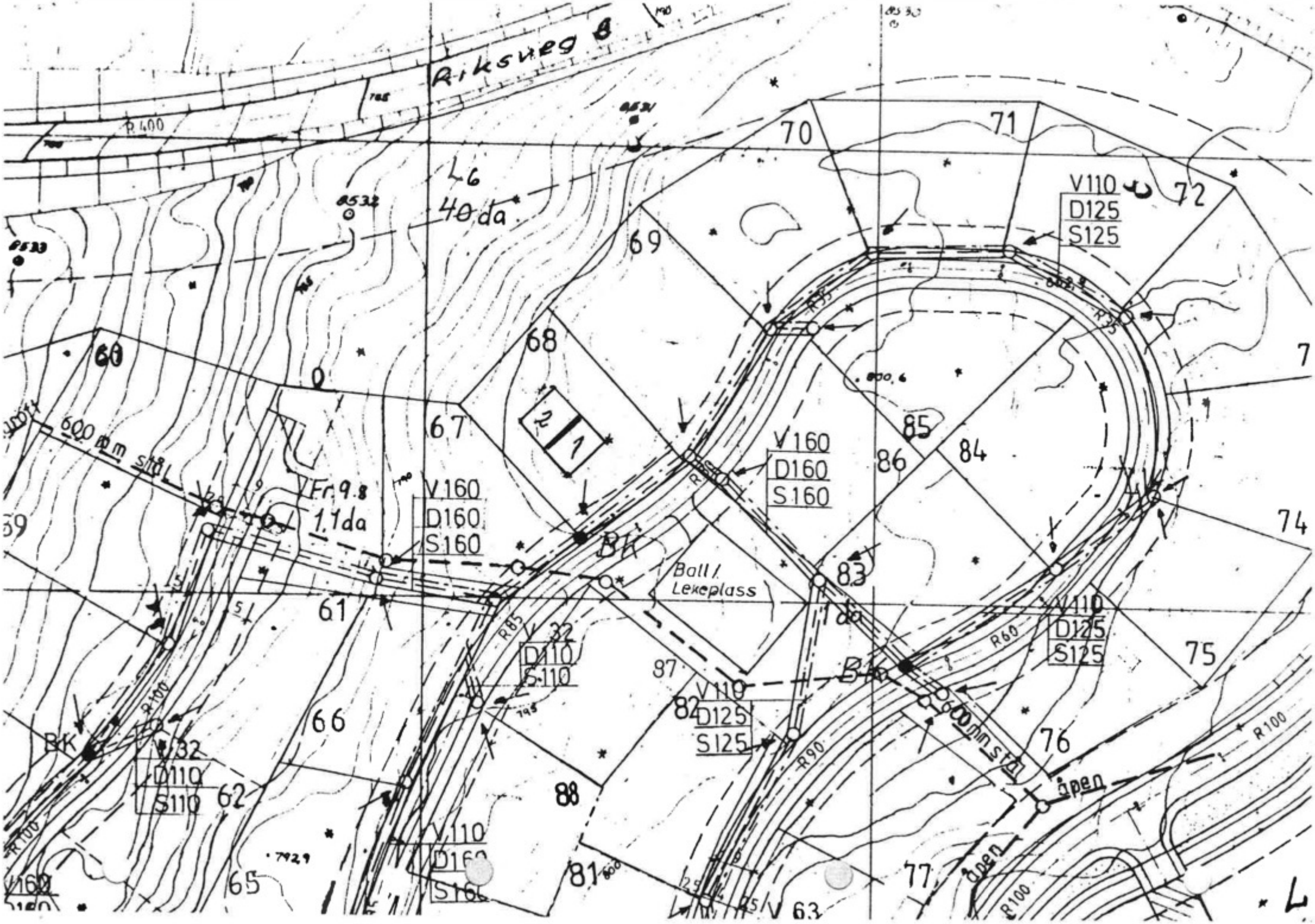
5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

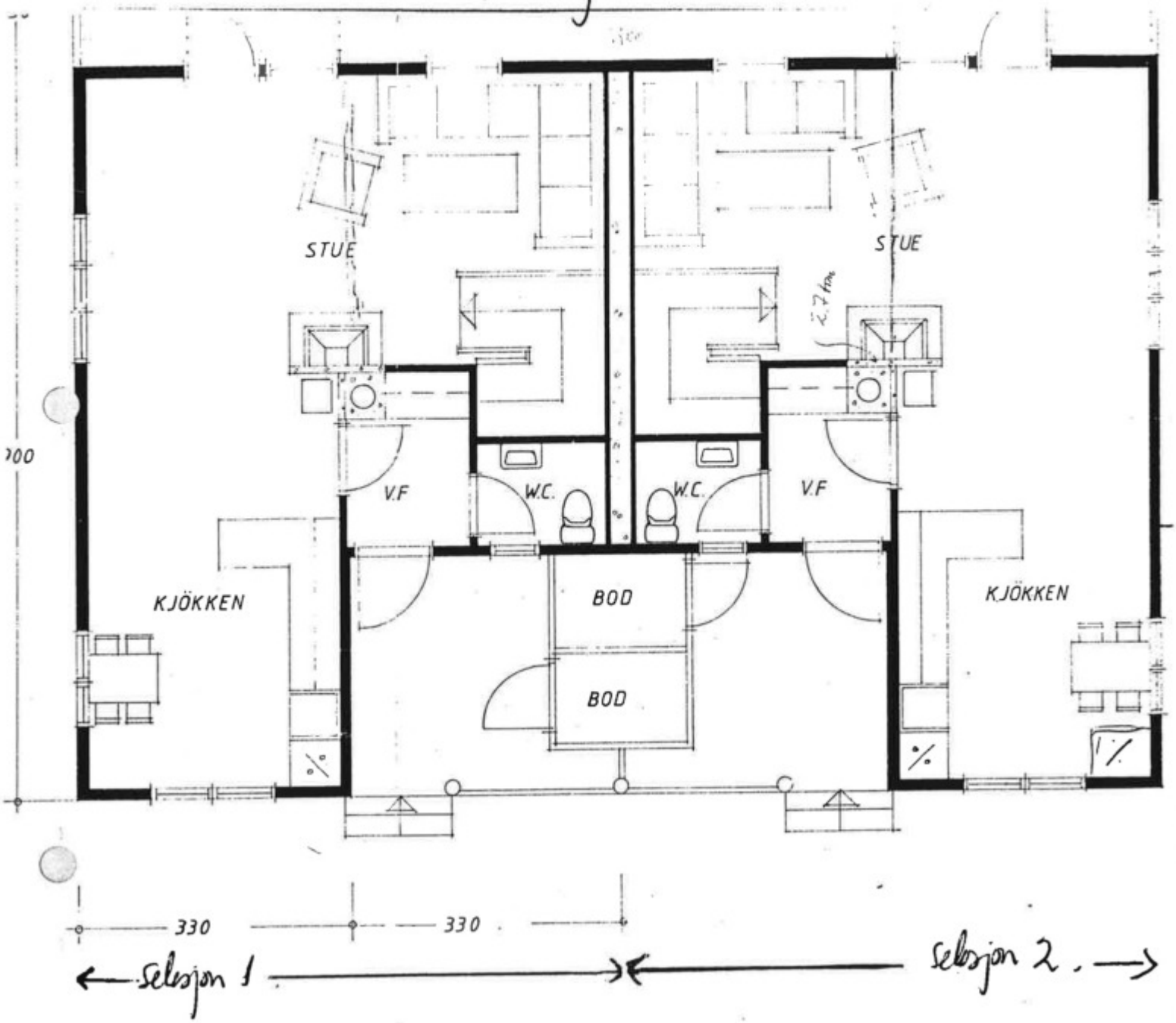
Egl. 350!

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

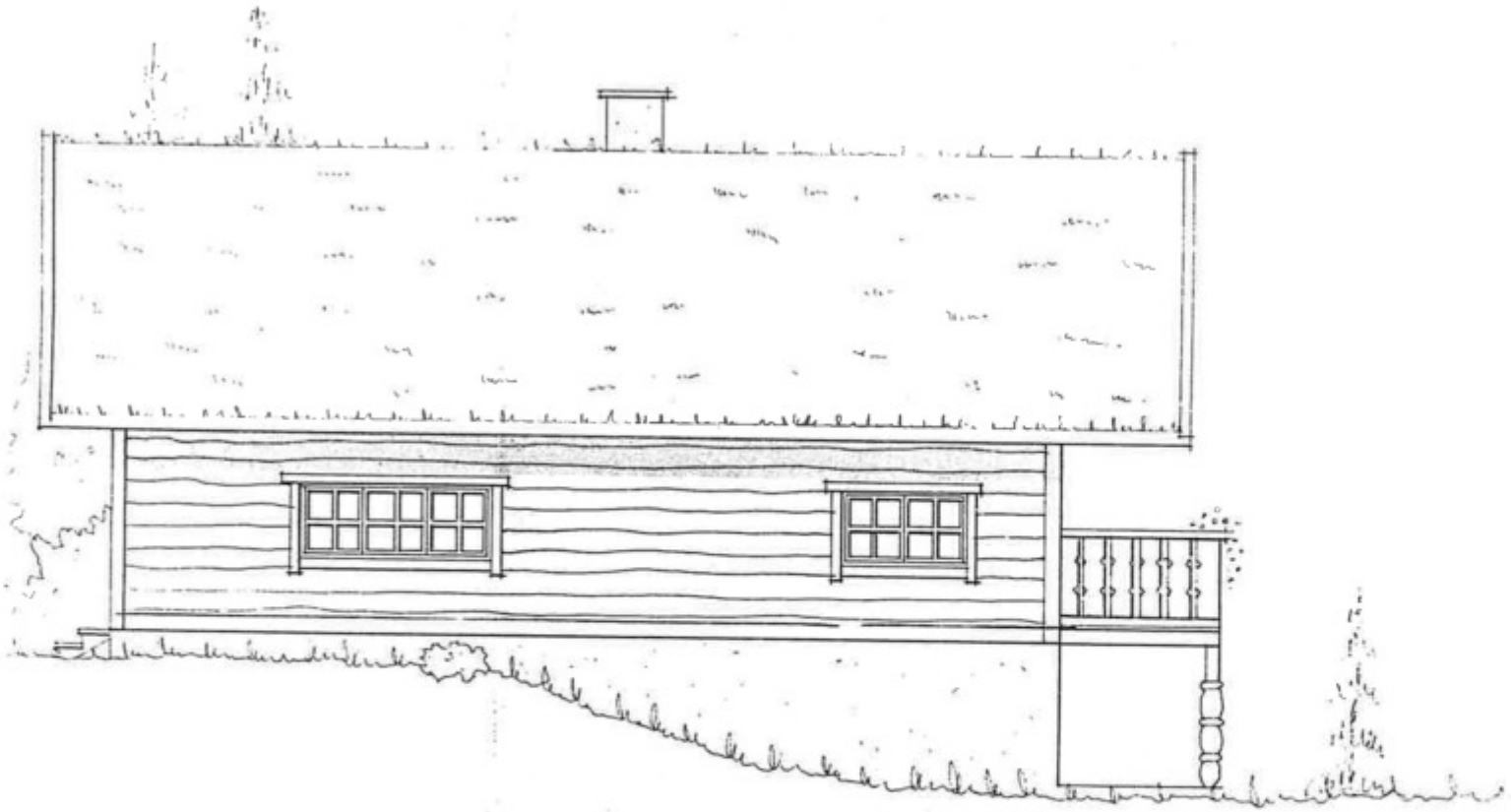
Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86


Riksveg 8
40 da
1,1 da
Fr. 9.8
600 mm stål
V160
D160
S160
V110
D125
S125
V32
D110
S110
V63
Ball / Lekeplass
BK
Bk
åpen
R400
R100
R90
R85
R60
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
74
75
76
77
81
82
83
84
85
86
87
88

1. etage.



ANLY 3581 GEILO. | PLANER OG S

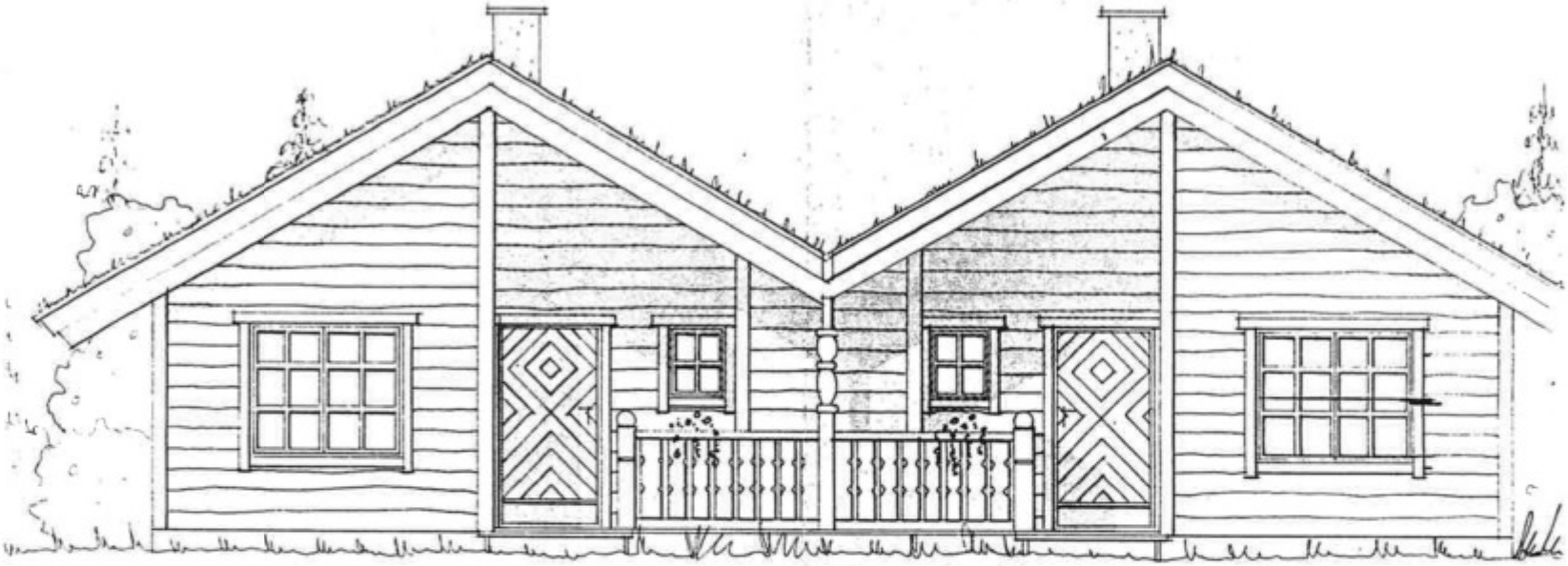


. Nord .

NLY 3581 GEILO.

TOMT.
TOMT NR. 68
VESTLIA BOLIGFFLT.

FASAL

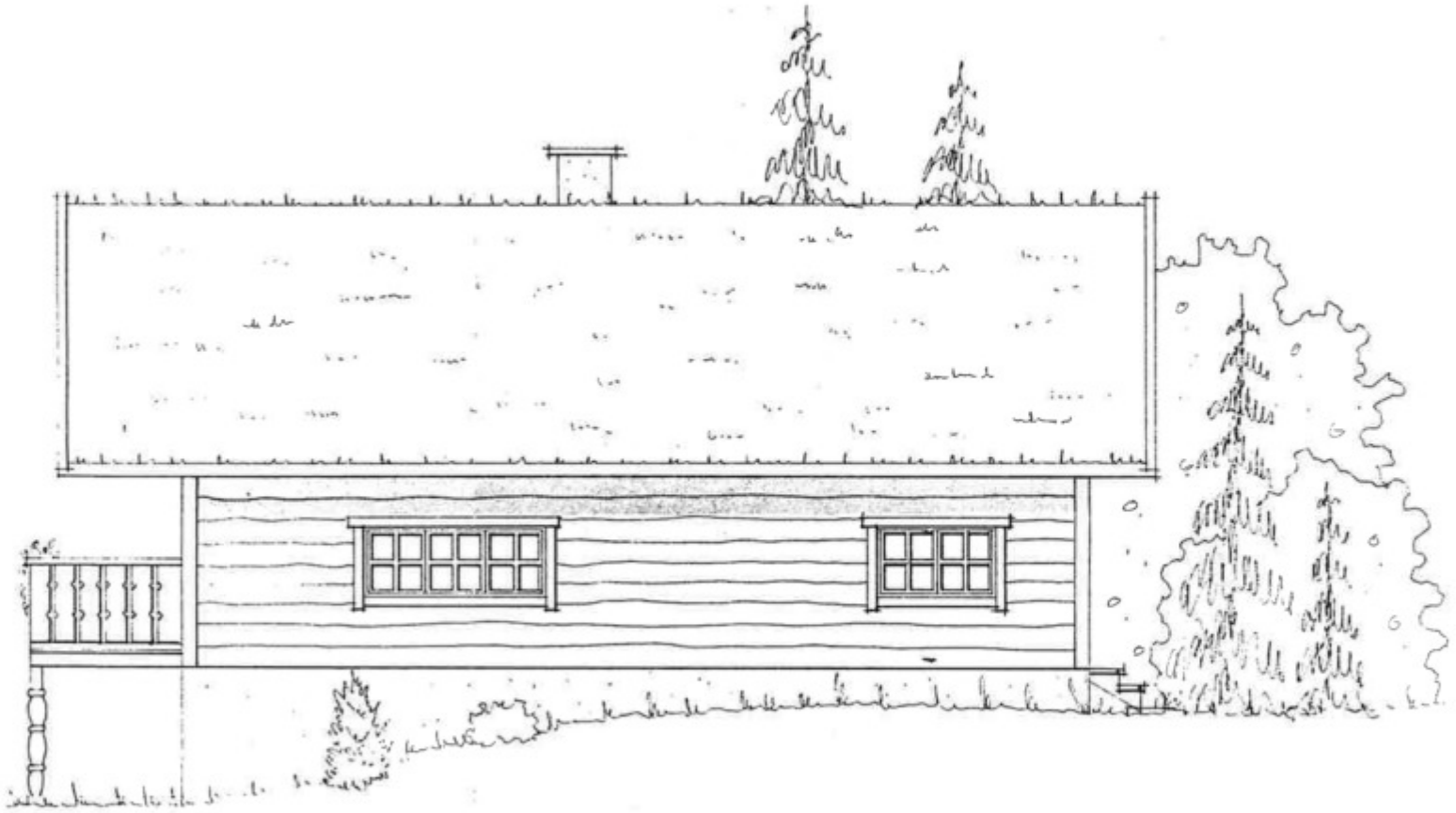


Øst.

ÅL 1·50.	TRE-HUS DESIGN 3360 GEITHUS. TLF. 03 78 03 27.	DATO/SIGN. GEITHUS 30/6-88 O Nyhus.	MERKNADER.

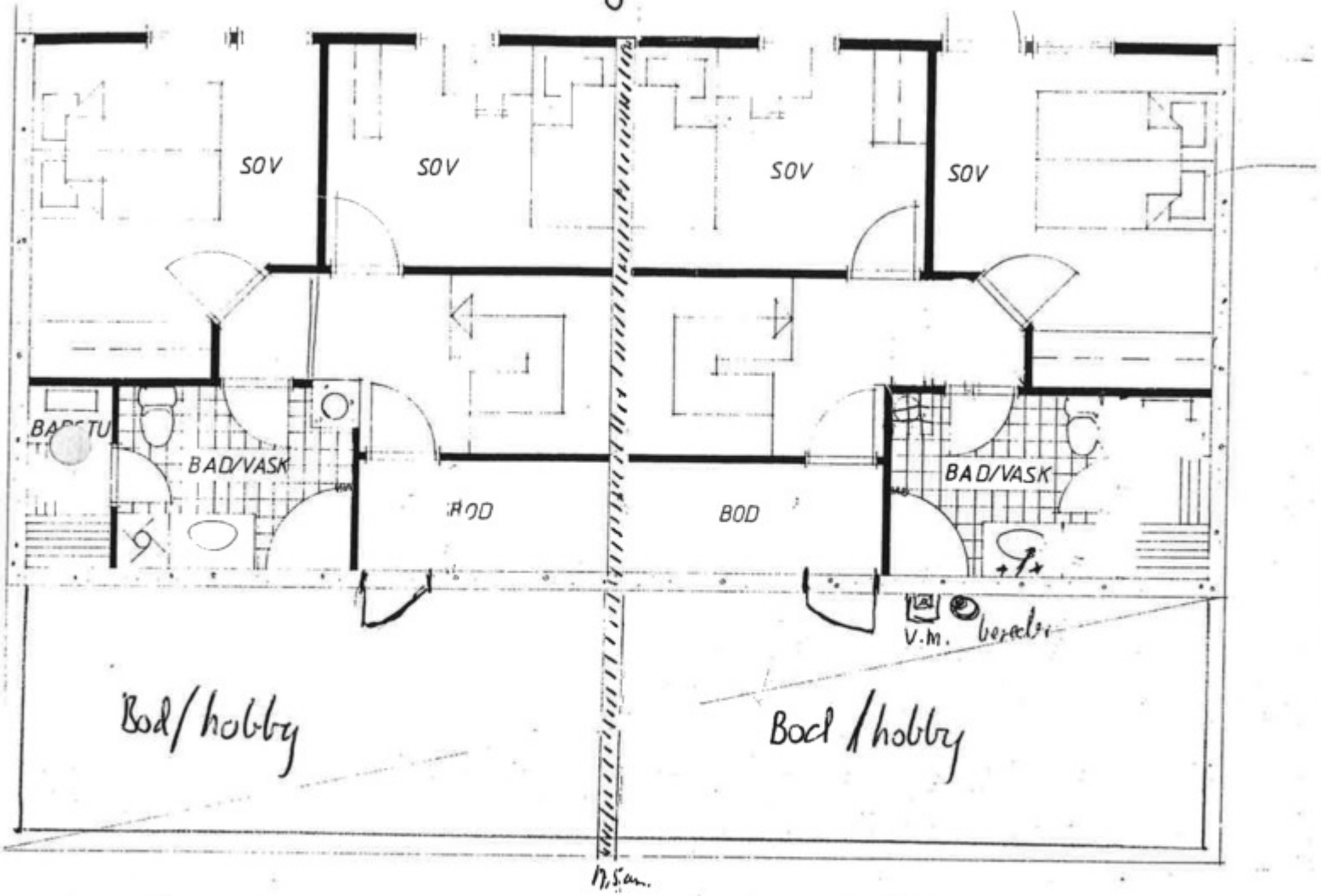


Vest.



Sydl.

Underetasje.



Sekcjon 1

Sekcjon 2

1:50.	TRE-HUS DESIGN 3360 GEITHUS. TLF. 03 780327.	DATO/SIGN. GEITHUS 30/6-88 O. Nyhus	MERKNADER.

Hol kommune
Adresse Ålmannvegen 8, 3576
Telefon

Utskriftsdato: 16.01.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Hol kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3330 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 285 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Stakkestø 10A, 3580 GEILO
Referanse: 120/3004709/315-24-0005 Stakkestø 10A

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Reguleringsplan Vestlia, Geilo del 2
Reguleringsformål	Boliger

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
3 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Reguleringsplan for Vestlia, Geilo del 2, Hol kommune

Reguleringsbestemmelser

Revidert 20.07.2007

I henhold til vedtak i kommunestyret 29.04.2004, saksnummer 0044/04.
Vedtatt om mindre vesentlig endring i THU 13.09.2006, saksnr 0127/06
Vedtatt om mindre vesentlig endring i THU 19.04.2007, saksnr 58/07

Dato:	11.02.2003	
Korrigert:	20.03.2003	I henhold til vedtak i Teknisk hovedutvalg den 19.02.2003, saksnummer 0029/03.
	29.09.2003	I henhold til innkomne høringsuttalelser fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling, Statens vegvesen og Buskerud Fylkeskommune
	30.09.2003	I henhold til innkomne høringsuttalelser fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling og Statens vegvesen vedrørende støy
	12.01.2004	I henhold til vedtak i Teknisk hovedutvalg den 19.11.2003, saksnummer 0150/03.
	01.06.2004	I henhold til vedtak i Hol kommunestyre den 29.04.2004, saksnummer 0044/04.
	13.09.2006	I henhold til vedtak i Teknisk hovedutvalg den 13.09.2006, saksnummer 127/06
	20.07.2007	I henhold til vedtak i Teknisk hovedutvalg den 19.04.2007, saksnummer 58/07

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

2. Området er regulert til følgende formål:

Byggeområde for:

Boliger	- felt B2, B8, B10-B15
Fritidsbebyggelse	- felt H1-H11
Forretning	- felt For
Turistvirksomhet	- felt Tb4 og Tb22
Industri	- felt I3 og I4
Offentlig formål	- felt O
Allmennyttig formål	- felt A

Landbruksområder - felt L1-L3, L6-L18

Offentlige trafikkområder
- Kjørebane
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn

Kjørbar gang-/sykkelveg	- felt GSK
Friområder	
Områder for lek og rekreasjon	- felt F2 - F22
Friområder	- felt F23 - F24
Turveger/skiløyper	- felt Fs1- Fs8
Turveg for hest	- felt FsH1-FsH8
Fareområder	
Høyspentlinjer	
Spesialområder	
Friluftsområder	- felt SpF1- SpF9
Friluftsområder/idrettsanlegg	- felt SpFi1 - SpFi5
Bevaring	- felt SpK
Private veger	- felt SpV1 - SpV5
Privat parkeringsplass	- felt SpP
Skjermingsvegetasjon	- felt SpVe
Frisiktsoner	
Fellesområder	
Felles avkjørsel	- felt FA1 – FA7

3. Fellesbestemmelser

3.1 Generelt

a) Bygningsmyndigheten kan forby virksomhet som etter deres skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for offentlig ferdsel.

b) Før iverksetting av tiltak iht. til angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredede kulturminner i planområdet (8 kullgroper merket R1-R4 og R8-R11).

Det skal tas kontakt med Buskerud Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes, jfr. Kulturminneloven §8.2.

Dersom det ved anleggsarbeid i området fremkommer automatiske fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

c) Transformatorkiosker og lignende tillates bare oppført der de etter bygningsmyndigheten sitt skjønn ikke er til ulempe.

3.2 Generelle bestemmelser for bebyggelsen

a) All bebyggelse skal utformes i henhold til lokal byggeskikk.

b) I områder for boliger, fritidsbebyggelse, offentlig og allmennyttig formål skal bebyggelsen utformes som frittliggende bygninger. I øvrige byggeområder kan bebyggelsen være sammenhengende eller åpen, avhengig av bebyggelsens art og forholdene på stedet. Bygningsmyndigheten avgjør dette etter en skjønnsmessig vurdering.

c) Boliger og fritidsboliger skal ha saltak med en takvinkel på 22-32°. Taket skal ha kraftige vindskier og rikelig takutstikk ved raft og gavl.

d) Takbelegg skal holdes i grå, brun eller grønn farge av mørk karakter. Det tillates ikke blanke takflater.

e) Med søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i målestokk 1:500 som skal vise bebyggelsens plassering, utforming, høyder, takform, avkjørsel, areal for parkering, av- og pålessing, garasje/uthus/anneks, utendørs lagerplass, tørkestativ, oljefat, søppelbeholdere o.l., fremtidig terreng, område hvor eksisterende vegetasjon skal bevares, områder som skal tilsåes/beplantes, plassering av gjerder og forstøtningsmurer samt den terrengmessige behandling med høydeangivelse.

f) Bygningsmyndigheten skal ved behandling av søknad om rammetillatelse ha for øye at all bebyggelse får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe eller byggefelt får en harmonisk utforming. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsmyndigheten. Det aksepteres ikke bruk av blanke plater på tak eller vegger.

3.3 Spesielle bestemmelser for bebyggelsen

a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Garasjer kan tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser der det etter bygningsmyndigheten sitt skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene eller offentlig ferdsel.

b) Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsmyndigheten. Møneretningen på bygningen skal følge lengderetningen på bygningen og ligge parallelt med terrenget.

c) Det tillates oppført frittliggende garasje, uthus eller anneks på inntil T-BRA = 50 m^2 pr. tomt for boliger og fritidsbebyggelse.

d) Bebyggelsen tillates oppført med de møne- og gesimshøyder som er angitt under de ulike byggeområder.

Underetasjer kan tillates der hvor terrenget ligger til rette for det etter bygningsmyndigheten sitt skjønn. Underetasje bør behandles/fargesettes slik at den blir et bindeledd mellom huset og terrenget omkring. Maksimal gesimshøyde for bygning med underetasje skal ikke overstige 6 meter og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

e) Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Maksimal synlig grunnmurshøyde skal være 30 cm.

f) Det skal være 2 stk. vinterbrøyta parkeringsplasser pr. bolig/fritidsbolig eller 1,5 parkeringsplass pr. boligenhet. For fritidsboliger som ikke har vegtilknytning, kan det dispenseres fra denne bestemmelsen.

g) Før igangsettingstillatelse på ny bebyggelse i områdene Tb22, B2b, B2d, B8, B11i, B12e kan gis, må det gjennomføres støyvurderinger og tilfredsstillende støyreduserende tiltak med etablering av støyskjerminger, støyvoller el. Tiltakene må avklares i byggesøknadene for de enkelte områdene. Det tillates ikke støynivåer over 55 dBA for utendørs oppholdsareal ved boliger, jfr Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79"

3.4 Ubebygde arealer

a) Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.

b) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsmyndigheten sitt skjønn kan virke sjenerende for offentlig ferdsel.

c) Materialvalg, utforming og farge på gjerder, forstøtningsmurer, skilt, reklamebruk samt utvendig belysning skal godkjennes av bygningsmyndigheten.

d) Tørkestativ, oljefat, søppelbeholdere o.l. skal plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse for naboene.

4. Byggeområder

4.1 Boliger - felt B2, B8, B10, B11, B12, B13, B14 og B15

a) I områdene skal det oppføres frittliggende boligbebyggelse. Bygningsmyndigheten kan tillate innslag av mindre kommersiell eller sosial virksomhet som etter deres skjønn ikke vil virke forstyrrende på bomiljøet.

b) I områdene B2 og B15 tillates en utnyttelse på %-BYA = 20 % inklusive garasje, uthus og anneks.
I områdene B8, B10, B11, B12, B13, B14 tillates en utnyttelse på %-BYA = 30 % inklusive garasje, uthus og anneks.

c) Det tillates gesimshøyde på 4 meter og mønehøyde på 6 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

d) Det skal være felles fargeskala innenfor de enkelte boligfelt.

e) Før utbygging av nye bolighus kan skje i felt B10, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

f) I felt B2, B8, B11i og B12e tillates det satt opp inntil 2 meter høy støyskjerm i eiendomsgrensen mot Rv. 40 som angitt på plankartet.

g) Kjøring til felt B14 og H2, H10 og H11 tillates på gang- og sykkelvei, angitt som felt GSK på plankartet.
Kjøring til eiendommene gnr. 64 bnr. 643, 650, 651 og 652 i felt B2c tillates på gang- og sykkelveg angitt som felt GSK.

4.2 Fritidsbebyggelse - felt H1 - H11

a) Områdene skal nyttes til fritidsboliger. Det tillates ikke bygget nye fritidsboliger innenfor områdene.

b) Eksisterende fritidsboliger tillates om- eller tilbygd. Det tillates en utnyttelse fra T-BRA = 175 m^2 til T-BRA = 250 m^2 avhengig av tomtestørrelse og beliggenhet.

c) Det tillates gesimshøyde på 3,5 meter og mønehøyde på 5,5 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

d) Bebyggelsen skal holdes i mørke jordfarger.

e) På fritidsboliger skal det nyttes torv, tre eller skifter som taktekkingsmateriale.

4.3 Forretning - felt For

a) Området skal nyttes til forretningsvirksomhet. Det tillates boliger i 2. etg.

b) Det tillates en utnyttelse på %-BYA = 40% inklusive garasje, uthus og anneks.

c) Det tillates gesimshøyde på 7 meter og mønehøyde på 11 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

d) Adkomst skal skje fra veg V1.

e) Det tillates ikke lager utendørs. Området skal holdes ryddig til enhver tid.

f) Antall parkeringsplasser tilrettelegges i henhold til Statens vegvesens normer for veg- og gateutforming som tilsier 1-3 parkeringsplasser pr. 100 m^2 for detaljbutikk. Min. 50 % av parkeringsplassene skal skje i kjeller.

g) Mot elva skal det etableres en vegetasjonssone på minimum 3 meters bredde.

4.4 Turistvirksomhet - felt Tb4 og Tb22

a) Område Tb4 og Tb22 skal nyttes til utleiehytter/leiligheter eller lignende turistbedrifter. Før området kan bygges ut, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

b) Felt SpK skal ha kjøreadkomst fra Geilolie via Tb22.

c) For felt Tb4 tillates en utnyttelse på %-BYA = 20 % inklusive garasje, uthus, anneks og kjeller. For felt Tb22 tillates en utnyttelse på %-BYA = 30 % inklusive garasje, uthus og anneks.

d) Det tillates gesimshøyde på 6 meter og mønehøyde på 9 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

e) Bebyggelsen skal plasseres slik at områdets grønne karakter bevares både i nær- og fjernvirkning.

f) Før utbygging i område Tb4, skal ny avkjøring SpV3 være etablert som adkomstveg.

4.5 Industri - felt I3 og I4

a) Områdene skal nyttes til lettere industrivirksomhet, lager og kontor. Det tillates drevet forretning som et ledd i industri-, lager- eller kontorvirksomheten. Annen forretningsvirksomhet tillates ikke.

b) I felt I4 skal oppføres trelast/byggvarehandel med tilhørende kontor og utstillingslokaler, nødvendige lagerlokaler og parkeringsanlegg.

I den utstrekning det etter bygningsmyndigheten sitt skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan innredning av mindre verksteder og lignende tillates

Arealer i 1.etg skal i hovedsak nyttes til trelasthandel/byggvarehandel og lagerlokaler. Arealer i 2.etg skal i hovedsak nyttes til utstilling.

c) Boligformål med tilknytning til virksomheten kan tillates i 2.etg. i felt I3.

d) I felt I3 tillates en utnyttelse på %-BYA = 20 % inklusive garasje, uthus, anneks. I felt I4 tillates en utnyttelse på %-BYA = 100 % inklusive garasje, uthus og anneks.

e) I felt I3 tillates gesimshøyde på 7 meter og mønehøyde på 11 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen, med unntak av bebyggelse i felt I3a mot Stølsvegen, hvor maksimal mønehøyde ikke skal overstige 10 meter.

f) Mønehøyde i felt I4, målt fra kotehøyde +766 – gjennomsnittlig planert terreng, skal ikke overstige 11 meter.

g) Bygningenes takvinkel skal være mellom 15-22 grader.

h) Antall parkeringsplasser tilrettelegges i henhold til Statens vegvesens normer for veg- og gateutforming som tilsier 0,5-2 parkeringsplasser pr. 100 m^2 kontor/lager og 1-3 parkeringsplasser pr.100 m^2 for detaljbutikk.

i) Alle kjøreveger og parkeringsareal skal ha fast dekke.

j) Langs alle eiendomsgrenser som vender mot friområder, skal det etableres en sone på min. 3 meters bredde som skal beplantes med trær eller busker.

l) Før felt I4 tas i bruk, skal det være etablert ny adkomst fra Rv. 40. Kjøreveger, parkeringsareal og tilhørende anlegg som vist på planen skal anlegges og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger.

4.6 Offentlig formål - felt O

a) Området skal nyttes til brannstasjon.

b) Det tillates en utnyttelse på %-BYA = 30 % inklusive garasje, uthus og anneks.

c) Det tillates gesimshøyde på 7 meter og mønehøyde på 10 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

4.7 Allmennyttig formål - felt A

a) Området skal nyttes til barnehage.

b) Det tillates en utnyttelse på %-BYA = 20 % inklusive garasje, uthus og anneks.

c) Det tillates gesimshøyde på 4 meter og mønehøyde på 6 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

d) Parkering skal skje på regulerte plasser på offentlig veggrunn i Vestlivegen.

5. Landbruksområde - felt L1-L3, L6– L18

a) Områdene skal nyttes til skogbruk og beite.

b) Det tillates ikke landbruksbebyggelse innenfor områdene.

6. Offentlige trafikkområder

6.1 Kjørebane
Nye vegers maksimale stigningsforhold er vist på plankartet og skal ikke overstige 1:10.

6.2 Annen veggrunn
Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskråninger skal beplantes eller tilsås samtidig med gjennomføring av anlegget. Vegskjæringer mot byggeområder, friområder, fellesarealer eller veger må være sikret med gjerder når området taes i bruk.

6.3 Parkering
I Vestlivegen er det regulert 4 parkeringsplasser ved nr. 29 (tomt for barnehage). Plassene skal nyttes til bruk for barnehagen på felt A.

6.4 Avkjørsler

a) Det tillates ikke direkte avkjørsler fra Rv. 40, med unntak av landbruksavkjørsler.

b) Der hvor det på plankartet er markert påbudt avkjørsel til eiendommen/feltet, tillates ikke avkjørsler fra andre veger.

c) Eksakt plassering av avkjørsler godkjennes av vegstyremakten.

7. Friområder

7.1 Områder for lek og rekreasjon - felt F2 - F22

a) Felt F8 og F18 skal nyttes som sentrale lekeplasser og ballsletter. Bygningsmyndigheten kan tillate bygg og anlegg som etter deres skjønn ikke vil være til hinder for bruk av områdene til friområder.

b) Felt F7, F9, F10, F13, F14, F15, F16 og F17 og F20 skal nyttes til nærlekeplasser med tilhørende anlegg.

7.2 Friområder - felt F23 og F24

a) Det tillates ikke opparbeidet gangstier eller anlegg for lek og rekreasjon i områdene.

b) I felt F24 tillates anlagt støyvoll i nødvendig høyde. Støyvollen skal tilpasses eksisterende terreng og beplantes med stedegen vegetasjon.

7.3 Skiløyper/turveger - felt Fs1-Fs8

a) Skiløyper/turveger tillates opparbeidet som vist på plankartet. Det tillates ikke fast dekke; kun grus som toppdekke.

b) Det kan ikke tillates etablering av Fs6 til kryssing av Rv. 40 før det er etablert ny undergang under riksvegen. Før undergang kan bygges må også nødvendig areal vest for Rv. 40 reguleres.

7.4 Turveg for hest – felt FsH1 – FsH8
Turveg for hest tillates opparbeidet som vist på plankartet. Det tillates ikke fast dekke.

7.5 Generelt
Snauhogst er ikke tillatt; kun tynning og annen skjøtsel for nødvendig vedlikehold.

8. Fareområder

8.1 Parkeringsplass som er planlagt under 66kV-linja skal ha en avstand målt vertikalt fra topp parkeringsplass til 66kV-linje på minst 8 meter.

8.2 Planen kan fastsette de enkelte stolpepunktene der dette er tjenlig eller nødvendig.

9. Spesialområder

9.1 Friluftsområder - felt SpF1 – SpF9

a) Områdene skal nyttes til friluftsliv. Det er ikke tillatt oppføre bygg eller anlegg i områdene.

b) Det er ikke tillatt å drive virksomhet som etter bygningsmyndigheten sitt skjønn er til hinder for områdenes bruk som friluftsområder.

c) Snauhogst er ikke tillatt; kun tynning og annen skjøtsel for nødvendig vedlikehold.

9.2 Friluftsområder/idrettsanlegg - felt SpFi1 - SpFi5
Områdene skal nyttes til friluftsliv og idrettsanlegg. Områdene tillates opparbeidet etter situasjonsplan godkjent av bygningsmyndigheten.

9.3 Bevaring fornminner og kulturlandskap - felt SpK
a) Innenfor området tillates drevet ordinær landbruksvirksomhet; dvs. beite og slått, for å ivareta kulturlandskapet.

b) Felt SpK skal ha kjøreadkomst fra Geilolie via Tb22. Ved søknad om omlegging av adkomst skal saken forelegges for Buskerud fylkeskommune til uttalelse før tillatelse gis.

c) Det tillates ikke noen form for inngrep i felt SpK som kan bidra til å skade eller skjemme området eller de automatisk fredete kulturminnene R5, R6 og R7.

9.4 Private veger - felt SpV1 - SpV5
Vegene skal være adkomst til eksisterende og ny bebyggelse langs vegene.

9.5 Privat parkeringsplass- felt SpP
Plassen skal nyttes til parkering for felt I4. Området skal ha fast dekke.

9.6 Skjermingsvegetasjon - felt SpVe
I område for skjermvegetasjon mot rv.40 skal vegetasjon søkes bevart i størst mulig grad.

9.7 Frisiktsoner
Innenfor frisiktsonene tillates ikke vegetasjon eller andre sikthindringer på mer enn 0,5 meters høyde over nivået for de tilstøtende vegene.

10. Felles avkjørsler - felt FA1- FA7

a) Felt FA1 skal være felles avkjørsel for eiendommene gnr. 64/467, 64/473 og 64/475.

b) Felt FA2 skal være felles avkjørsel for eiendommene gnr. 64/473, 64/475, 64/492 og 64/584.

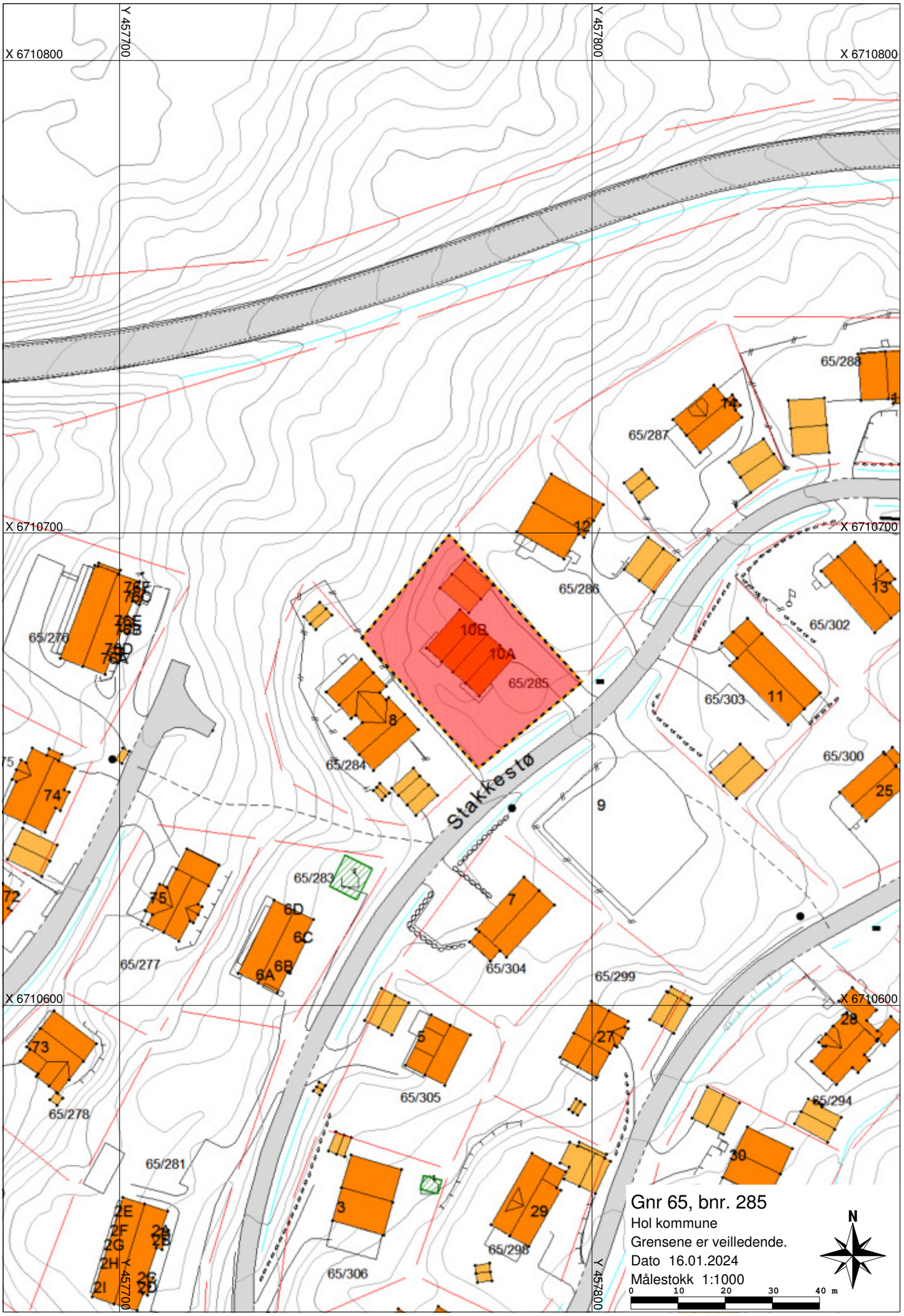
c) Felt FA3 skal være felles avkjørsel for eiendommene gnr. 64/354, 64/508 og 64/510.

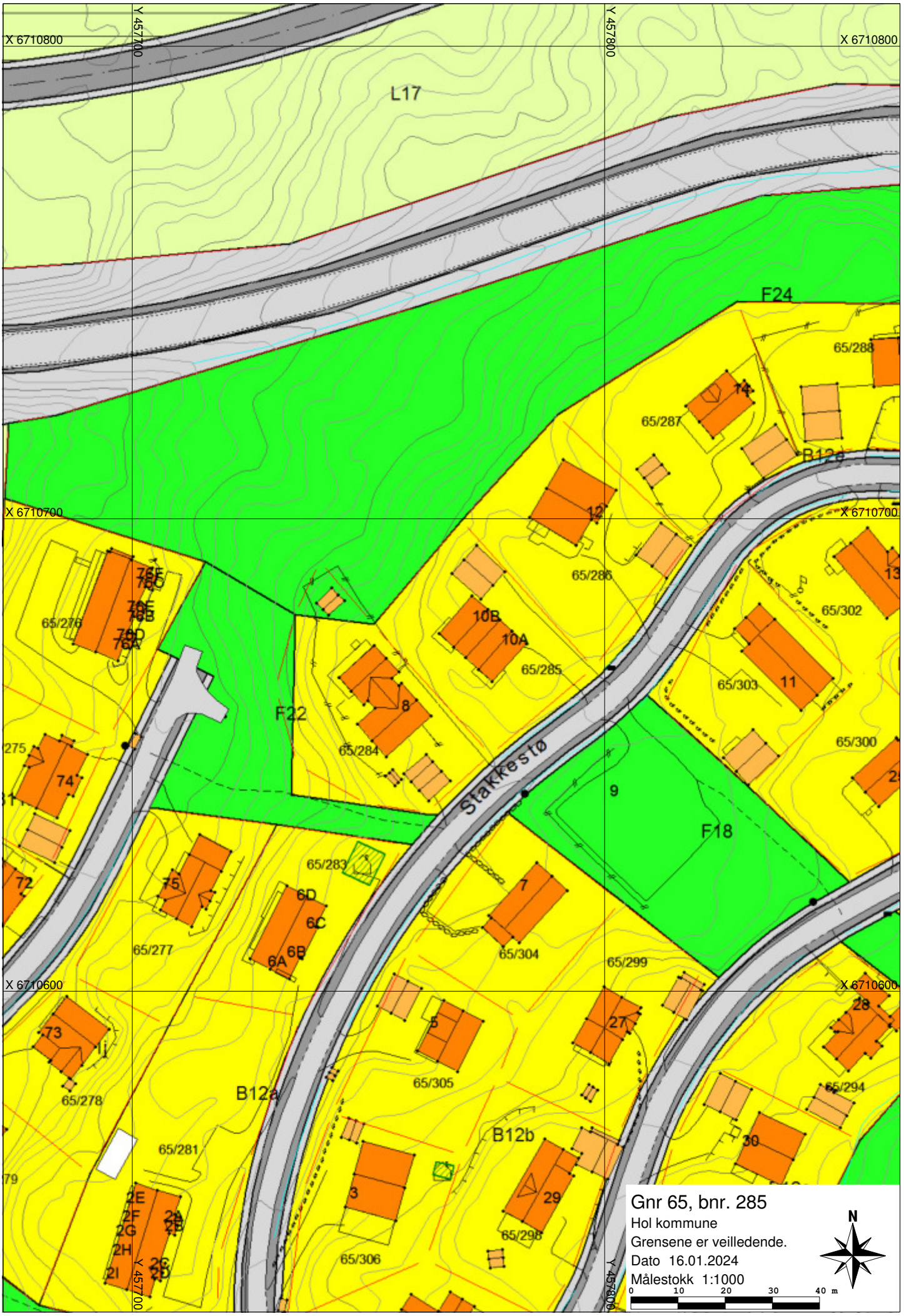
d) Felt FA4 skal være felles avkjørsel for eiendommene gnr. 64/345 og 64/385.

e) Felt FA5 skal være felles avkjørsel for eiendommene Vestlivegen 30, 32 og 34.

f) Felt FA6 skal være felles avkjørsel for de 4 ubebygde boligtomtene i felt B8.

g) Felt FA7 skal være felles avkjørsel for felt I3a, I3b og eiendommen gnr. 64/157.


X 6710800
Y 457700
Y 457800
X 6710800
X 6710700
X 6710700
X 6710600
X 6710600
Y 457700
Y 457800
65/288
65/287
65/286
65/285
65/284
65/283
65/277
65/276
65/278
65/281
65/305
65/306
65/298
65/304
65/299
65/294
65/300
65/302
65/303
Stakkestø
Gnr 65, bnr. 285
Hol kommune
Grensene er veilledende.
Dato 16.01.2024
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N


X 6710800
Y 457700
Y 457800
X 6710800
L17
F24
65/288
14
65/287
B12d
X 6710700
X 6710700
12
65/286
13
65/302
10B
10A
65/285
65/303
11
65/276
76F
76C
76E
76B
76D
76A
F22
8
65/284
65/300
Stakkestø
9
F18
275
74
72
65/283
75
6D
6C
6B
6A
65/277
1
65/304
65/299
X 6710600
X 6710600
73
65/278
B12a
5
65/305
27
28
65/294
B12b
65/281
30
3
29
65/298
65/306
2E
2F
2G
2H
2I
2A
2B
2C
2D
Y 457700
Y 457800
Gnr 65, bnr. 285
Hol kommune
Grensene er veilledende.
Dato 16.01.2024
Målestokk 1:1000
N
0 10 20 30 40 m

23.11.2023

#mottaker#

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Stakkestø 10A-H0101
Gårds- og bruksnr: 3044-65/285/0/1

Vi varslet brannforebyggende tiltak på eiendommen 3044-65/285/0/1, Stakkestø 10A-H0101 den 22.11.2023

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Ikke utført
Årsak ikke utført:	Person ikke funnet

Tiltaket ble ikke gjennomført.

Har du spørsmål?

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

Med hilsen
Hol brann- og redning

91870110

postmottak@hol.kommune.no

Definisjoner

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

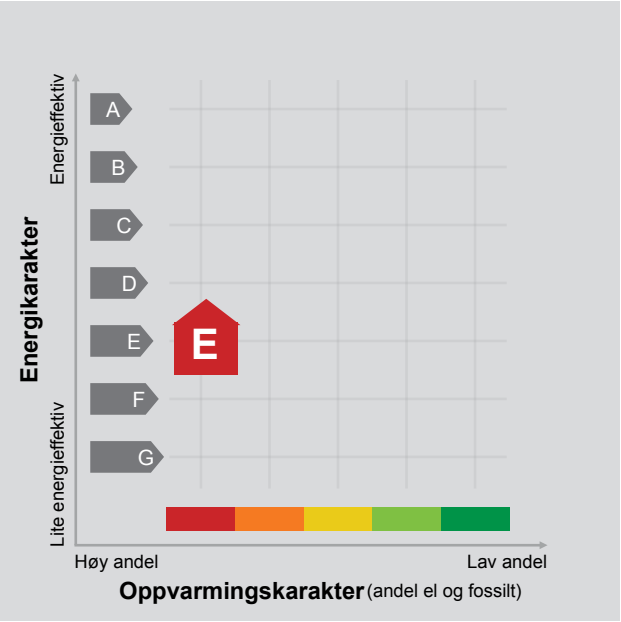
Aktuelt regelverk

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Stakkestø 10A
Postnummer	3580
Sted	GEILO
Kommunenavn	Hol
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	285
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12423489
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c35f2e07-727d-4369-af84-c68539771a78
Dato	19.03.2024



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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tiltak utendørs
- Vask med fulle maskiner
- 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 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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: Stakkestø 10A
Postnummer: 3580
Sted: GEILO
Kommune: Hol
Bolignummer: H0101
Dato: 19.03.2024 14:40:01
Energimerkenummer: c35f2e07-727d-4369-af84-c68539771a78

Kommunenummer: 3330
Gårdsnummer: 65
Bruksnummer: 285
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 12423489

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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.

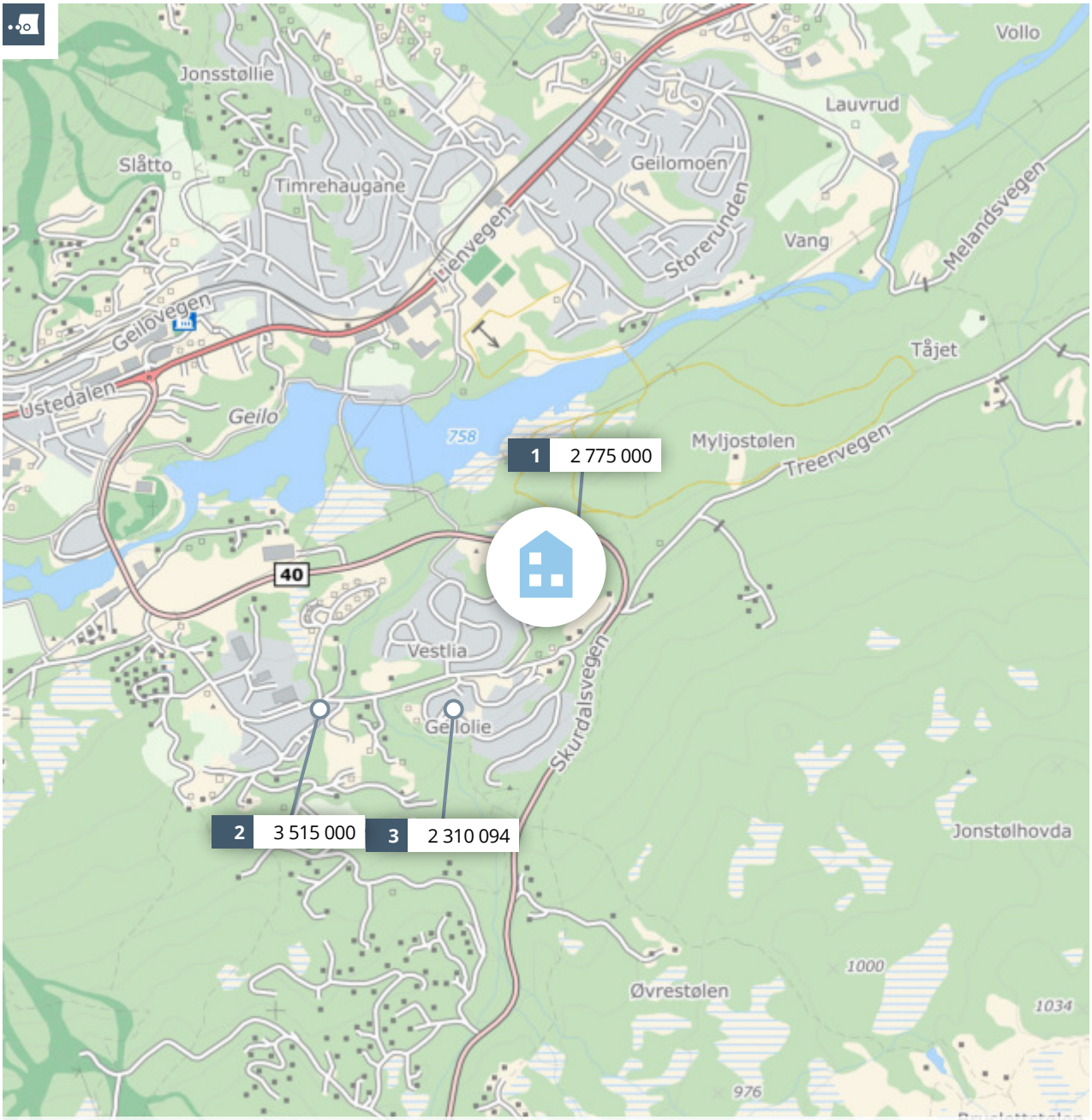
Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

STAKKESTØ 10 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren AS den 05.02.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristoffer Tomin Waage.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stakkestø 10 A, 3580 GEILO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1989

GNR 65 BNR 285 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3330 HOL GRUNNKRETS GEILOLIA

Verdivurdert til

2 600 000

-	2 600 000	26 531
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	98 m²
BRA	100 m²
Byggeår	1989

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

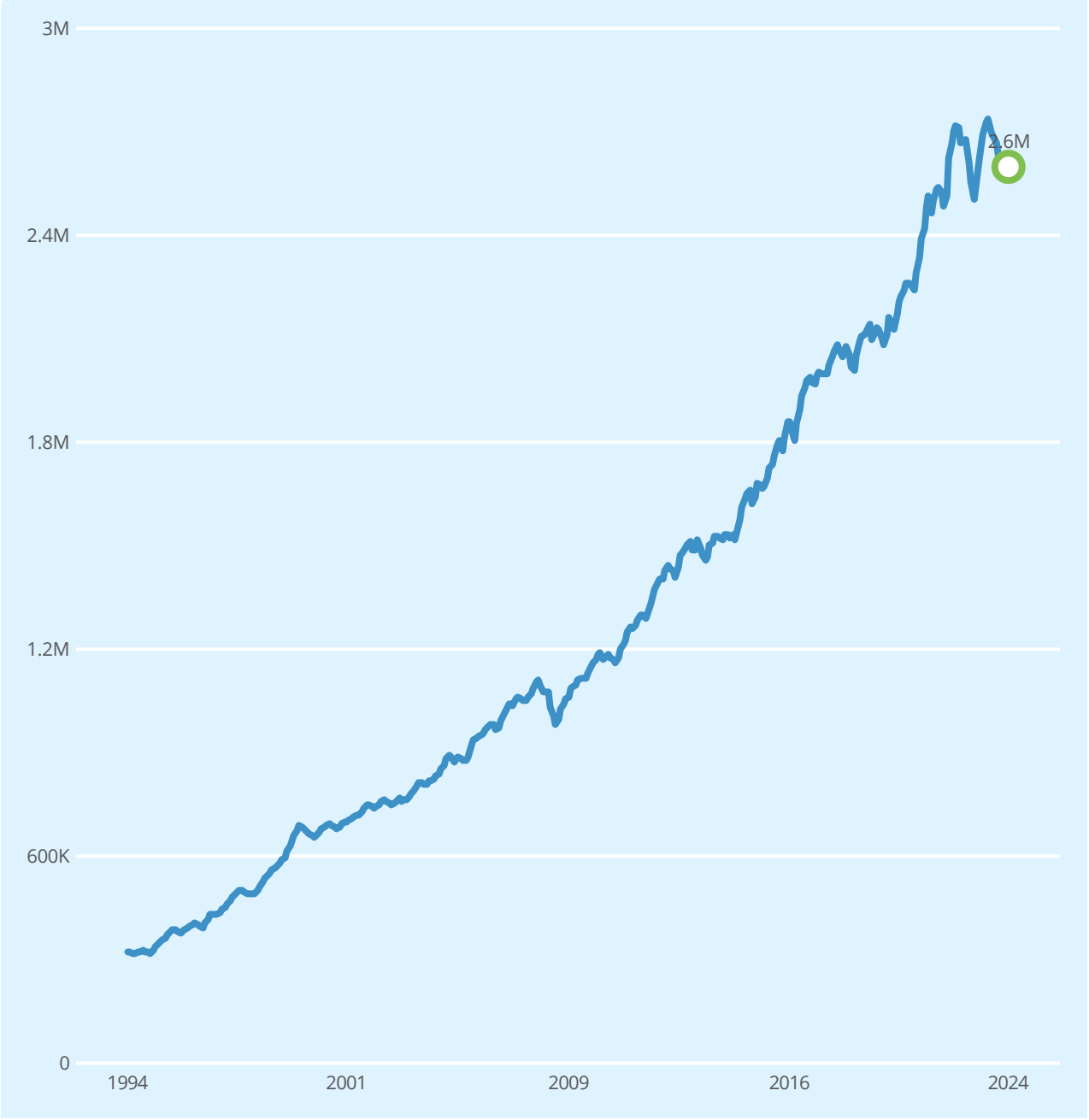
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stakkestø 25 75 m² 1995 1 199 m² 2 sov	26.05.2020	2 850 000	**2 775 000**	0	2 775 000	**37 000**
2 Gamle Skurdalsvegen 44 111 m² 1996 9 322 m² 4 sov	11.02.2022	3 250 000	**3 515 000**	0	3 515 000	**31 667**
3 Geilolie 46 60 m² 1991 1. etg 1 sov	15.06.2020	2 050 000	**2 275 000**	35 094	2 310 094	**38 502**

Halvparten av tomannsbolig, med eget seksjonsnummer, beliggende i populært boligområde på Geilo. Eiendommen er oppført i bindingsverk på grunnmur av betong. Saltak av tre, tekket med torv. Solrik terrasse på 15m2 og overbygd inngangsparti på 6m2. Eiendommen inneholder, stue med spisestue, kjøkken, to soverom, bad, badstu, (ikke innredet med ovn), vaskerom, toalett, entre og ganger, samt bod. Ideell halvpart av fellestomt med naboen. Tomten er eiet, med totalt areal på 1.124m2. Gangavstand til barnehager, skoler og til Geilo sentrum med et bredt tilbud av butikker og aktivitetstilbud og serveringssteder. Gode fritidstilbud i umiddelbar nærhet. Svært gode turmuligheter, alle årstider. Geilo er nasjonalparklandsby med to nasjonalparker i Hol kommune. Geilo ligger midt mellom Oslo og Bergen, med stasjon på Bergensbanen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.05.1995		31.05.1995	-	480 000	-	480 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Stor økning i boligpriser på Geilo de siste 30 år.

Leiligheter til salgs i HOL kommune nå

3
leiligheter til salgs

5.5M
5.3M
5 067 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
171
dager

Leiligheter solgt i HOL kommune siste 12 mnd

9
leiligheter solgt

2.7M
2.6M
2.5M
2 380 000 Prisantydning i snitt
2.3M
2 288 000 Salgspris i snitt
2.2M
2.1M

Solgt i snitt i løpet av
75
dager

for 5.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

51 963 Buskerud fylke i snitt siste 12 mnd

37 801 HOL kommune i snitt siste 12 mnd

26 531 Stakkestø 10 A Totalpris 2 600 000

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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, krokhengte 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Stakkestø 10A
Gnr. 65 Bnr. 285 Snr. 1 i Hol kommune

Oppdragsnummer:
315-24-0005

Meglerforetak: Herleiksplass & Partnere AS

Saksbehandler: Kristoffer Tomin Waage

Telefon / Mobil: / 90 97 75 17

E-post: kristoffer.tomin.waage@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater