# KULTHAUGVEGEN 2

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Informasjon fra Hol kommune
Tinglyste dokumenter
Energiattest
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Kulthaugvegen 2, 3593 USTAOSET

HOL kommune

gnr. 5, bnr. 164

**Areal (BRA): Hytte 129 m²**



**Befaringsdato:** 25.01.2024 **Rapportdato:** 30.01.2024 **Oppdragsnr.:** 12211-1733 **Referansenummer:** QH5845

**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

# 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.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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.




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hytte er oppført år 1974 iflg. fremvist tegning, år 2008 ble det montert nytt el. skap og det meste av kabler ble skiftet, år 2009 ble det montert ny kjøkkeninnredning og ny varmtvannsbereder, år 2009/2010 ble det støpt nytt gulv i kjellerstue og gang m/trappeløp, yttervegger i kjellerstue og gang m/trappeløp ble lektet inn og isolert med 100 mm isolasjon + vindsperre bak lekter iflg. eier, kjellerstue og gang m/trappeløp ble innredet, år 2010 ble det montert ny ytterkledning og isolasjon i 1. etasje, det ble også samme år montert nye vinduer og ny ytterdør, år 2011 ble bad/wc renovert iflg. eier.

Hytte har normal bruksslitasje på innvendige overflater sett i relasjon til alder.
Det er registrert noe avvik på hytte.

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

**Hytte - Byggeår: 1974**

Gå til side

UTVENDIG

Grunnmur i betong.

Yttervegger i kjeller er oppført i betong.
Yttervegger 1. etasje er oppført i stav/laft konstruksjon, stavkonstruksjonen er kledd utvendig med stående kledning.
Vinduer i trematerialer med 3-lags isolerglass, utvendig aluminiumsbeslått.
Kompakt ytterdør.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og antatt takstoler.
Tak er tekket med pappshingel.
Takrenner i trematerialer, kjettingnedløp.

Vinduer i trematerialer med 3-lags isolerglass, utvendig aluminiumsbeslått.
Kompakt ytterdør.
Det er uteplass mot vest med levegg i trematerialer.
Utvendig platting med skifer.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige gulvoverflater: gulvbord med lakkert overflate og fliser.
Innvendige veggoverflater: trepanel hovedsakelig med malt og beiset overflate, panelplater med malt overflate, noe laftet tømmer.
Innvendige himlinger: trepanel hovedsakelig med malt overflate.

Pipe i leca, pusset over tak.
Peis med innsats.
Vedovn.

Innvendige speildører, hovedsakelig i heltre furu og hovedsakelig med behandlet overflate.
Garderobeskap med beiset overflate på ene soverom.

Gå til side

VÅTROM

Bad/wc 1. etasje har fliser på gulv, det er fliser på vegger og det er malt trepanel i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett, 1 dusjkabinett.

Bad i kjeller har belegg på gulv, det er trepanel på vegger og i himling.
Badet har 1 håndvask og 1 dusj med forheng.

Gå til side

KJØKKEN

Innredning med profilerte fronter.
Oppvaskbenk og kjøkkenbenk.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp, micro.
Benkeplater i heltre.
Overskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

El. skap med automatsikringer.
Noe fast belysning.
Varme i gulv i entrè/gang m/trappeløp og bad/wc 1. etasje.
Varme i gulv i gang m/trappeløp og stue i kjeller.
Panelovner.

Varmtvannsbereder 200 L plassert i teknisk rom i kjeller, 2009 modell iflg. eier.
Trykktank 55 L, 2006 modell plassert i teknisk rom i kjeller.
Det er vannfilter på forbruksvann.
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.

Naturlige lufteventiler i vinduer og yttervegg.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

Gå til side

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m² )

#### Hytte

| | Internt bruksareal | Eksternt bruksareal | Innglasset balkong | |
|---|---|---|---|---|
| ETASJE | BRA-i | BRA-e | BRA-b | SUM |
| 1. etasje | 68 | 0 | 0 | 68 |
| Kjeller | 61 | 0 | 0 | 61 |
| **Sum** | **129** | **0** | **0** | |
| **Sum BRA** | **129** | | | |

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

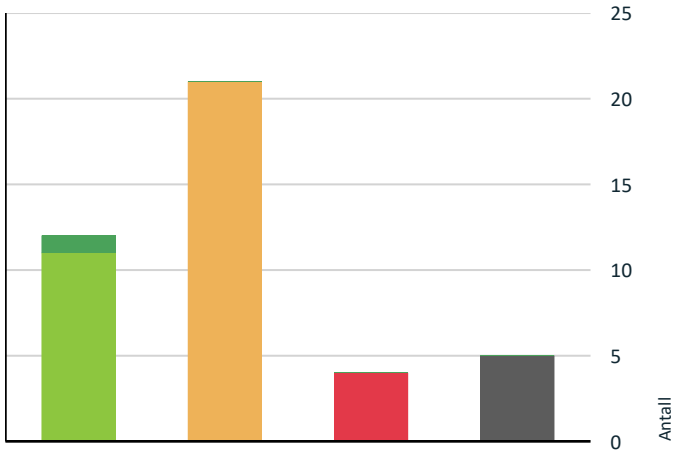
### Hytte

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

Fremviste plantegninger stemmer ikke med dagens bruk, det foreligger kun tegning av ene fasade og det foreligger ingen tegning av kjeller.
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

# Sammendrag av boligens tilstand

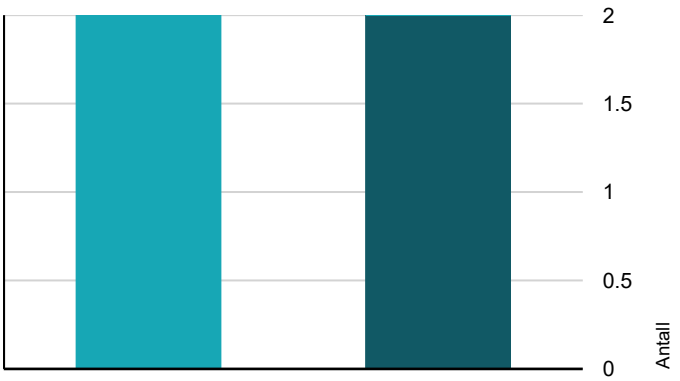
## Fordeling av tilstandsgrader




- 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.

### Hytte

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| Våtrom > Kjeller > Bad > Generell | Gå til side |
| Tomteforhold > Drenering | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |
| 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 - 2 | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Dører | Gå til side |
| Innvendig > Overflater | Gå til side |
| Innvendig > Radon | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side

# Tilstandsrapport

## HYTTE



**Byggeår**
1974

**Kommentar**
Byggeåret er basert på fremvist tegning

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

Tak er tekket med pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Kommentarer:
Taktekking er ikke visuelt besiktiget grunnet snø.

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

**Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i trematerialer, kjettingnedløp.

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

Det er avflasset maling på takrenner.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- 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.

Takrenner har behov for overflatebehandling.

### TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i stav/laft konstruksjon, stavkonstruksjonen er kledd utvendig med stående kledning.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert råteskader på bunnstokker i hjørne på venstre side av inngang.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Råteskadet laft må byttes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bilde av råteskader på laft.



Bilde av råteskader på laft.

## TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Yttervegger er oppført i stav/laft konstruksjon, stavkonstruksjonen er kledd utvendig med stående kledning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ytterkledning rundt store deler av hytte er avsluttet helt ned mot beslag til bunnstokk.
Beslag på bunnstokk har ikke riktig fall rundt store deler av hytte.
Det er begrenset besiktigelse av ytterkledning enkelte steder rundt hytte grunnet mye snø.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Vann kan bli liggende på beslag og ytterkledning vil da trekke vann og over kan dette føre til råteskader.
Skal avviket lukkes må avstanden mellom ytterkledning og beslag økes og beslag rettes slik at det får riktig fall.
Det er ikke lufting bak ytterkledning, skal dette utbedres fører dette til at kledning må demonteres og lufting må etableres.
Det ble ikke registrert noe skader ved befaring som følge av avvikene.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og antatt takstoler.

**Vurdering av avvik:**
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres luke i himling slik at kaldloft kan besiktiges.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

Vinduer i trematerialer med 3-lags isolerglass, utvendig aluminiumsbeslått.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert vannbrettbeslag under vinduer, dette kan føre til fuktinntrengning.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Skal avviket lukkes må det monteres beslag under vinduer for å unngå fuktinnrengning, det ble ikke registrert symptomer på fuktinntrengning ved befaring.

## TG 2 Dører

Kompakt ytterdør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe avflasset maling på ytterdør.
Det er noe lysgjennomgang mellom dørblad og karm.

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

Ytterdør bør males og justeres.

## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er uteplass mot vest med levegg i trematerialer.

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

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

## TG IU Utvendige trapper

Utvendig platting med skifer.

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

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

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendige gulvoverflater: gulvbord med lakkert overflate og fliser.
Innvendige veggoverflater: trepanel hovedsakelig med malt og beiset overflate, panelplater med malt overflate, noe laftet tømmer.
Innvendige himlinger: trepanel hovedsakelig med malt overflate.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Det er noe fuktskjolder på laft i gavlvegg i stue, dette er gammelt.
Det er noe bom/hullrom under skifer foran peis i stue, ene skifer er tildels løs og det er noe sprekker i ene fuge.
Det er noe fuktskjolder i nedkant trepanel i eldste del av innredet kjeller grunnet vanninntrengning på 1990 tallet iflg. eier.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Skifer på gulv foran peis må festes tilstrekkelig og fuges på nytt.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i 1. etasje er trebjelkelag.
Kjeller har hel betongplate på terreng.

## TG 2 Radon

Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et område merket gult som er moderat til lav aktsomhet.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i leca, pusset over tak.
Peis med innsats.
Vedovn.

## TG 3 Rom Under Terreng

Eldste del av kjeller har betongplate på terreng, yttervegger er oppført i betong.
Eldste del av innredet kjeller har svartapp mot yttervegg, er innlektet og isolert.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er registrert råteskader på bunnsvill i bod mot terreng og i bunnsvill mellom teknisk rom og gang med innredning.
Det er registrert saltutslag enkelte steder på betongvegger i kjeller.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring må utføres.

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

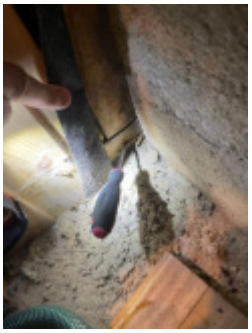
Høyst sannsynlig er hele bunnsvill på vegg mot terreng i eldste del av kjeller råteskadet.
Innvendig vegg overflater mot yttervegg i eldste del av kjeller må rives og bygges opp igjen på nytt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Bilde viser råteskade på bunnsvill i bod inntil bad.



Bilde viser råteskade i bunsvill i teknisk rom.

## TG 1 Rom Under Terreng - 2

Renovert del av kjeller har betonggulv på terreng, yttervegger er oppført i betong.
Innvendig er vegger lektet inn med 100 mm + vindsperre og isolasjon iflg. eier.
Renovert del har fliser på gulv og panelplater på vegger.

Hulltaking tatt i yttervegg mot terreng i kjellerstue.
Ikke registrert fukt i vegg, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.



## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i heltre med malt overflate, rekkverk.

**Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige speildører, hovedsakelig i heltre furu og hovedsakelig med behandlet overflate.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

En del 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

Garderobeskap med beiset overflate på ene soverom.

### TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Innredning med profilerte fronter i gang i kjeller.
Underskap og overskap, benkeplate i laminat.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: bilder.

Badet renovert år 2011 av eier selv, det er ikke skiftet vannrør i forbindelse med renoveringen.

Bad/wc har fliser på gulv, det er fliser på vegger og det er malt trepanel i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett, 1 dusjkabinett.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 1 Overflater vegger og himling

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

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Det er begrenset fall til sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Badet fungere med dette avviket såfremt det ikke oppstår en vannlekkasje da dette kan føre til at vann renner mot dør.
Det anses ikke som økonomisk rasjonelt å utføre utbedring av fallforhold før en eventuelt skal renovere badet.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/WC

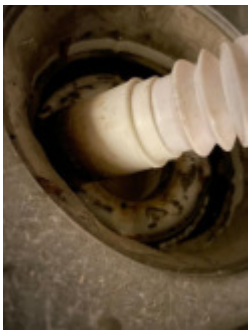
### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder tilsendt av eier.

**Vurdering av avvik:**
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vannrør bak dusjkabinett er korte så dusjkabinett kan ikke flyttes frem for lett tilkomst til sluk uten at en må koble fra vannrør.
Vannrør er av kobber og er av eldre årgang, dette vil redusere forventet levetid på badet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Bilde av sluk under dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett, 1 dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Ene vegg i dusjsone er mot kjøkken og den andre vegg i dusjsone er yttervegg.
Badet har iflg. eier hatt dusjkabinett siden badet ble renovert år 2011 så sannsynligheten for fuktskader i konstruksjonen er minimal.

# Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

### TG 3 Generell

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

Badet har belegg på gulv, det er trepanel på vegger og i himling.
Badet har 1 håndvask og 1 dusj med forheng.

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

Badet har trepanel på vegger, også i dusjsone.
Det er ikke oppbrett på gulvbelegg langs vegger.
Eier benytter ikke rommet som bad men som bod grunnet badets tilstand.

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

Det er registrert fuktskjolder i nedkant vegger i dusjsone og antydning til råteskader.
Det er også høyst sannsynlig råteskade på bunnsvill mot yttervegg på badet.
Skal badet benyttes som bad må badet renoveres i sin helhet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

KJELLER > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Badet må renoveres i sin helhet om rommet skal benyttes som bad.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

### TG 1 Overflater og innredning

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

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## 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 lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke registrert lufterør for avløp over tak.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Lufterør for avløp skal i utgangspunktet føres over tak.

## TG 2 Ventilasjon

Naturlige lufteventiler i vinduer og yttervegg.

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

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

Dette gjelder på ene soverom 1. etasje.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Trykktank 55 L, 2006 modell plassert i teknisk rom i kjeller.
Det er vannfilter på forbruksvann.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Teknisk rom i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sluk i gulv i teknisk rom.
Det er en del vanninnstalasjoner i rommet.

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

Det anbefales at det monteres waterstop på teknisk rom slik at vann stenges ved en eventuell vannlekkasje.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 200 L plassert i teknisk rom i kjeller, 2009 modell iflg. eier.

**Vurdering av avvik:**

- 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.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## 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.
Varme i gulv i entrè/gang m/trappeløp og bad/wc 1. etasje.
Varme i gulv i gang m/trappeløp og stue i kjeller.
Panelovner.

# 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)
   **2008**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Eier har selv utført oppgraderinger av el. anlegg år 2008, han er utdannet heismontør og hadde på den tiden lov til å utføre el. arbeid i egen bolig/hytte iflg. eier.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja Eier har ikke fremvist samsvarserklæring på el. anlegget.**
   **Det anbefales derfor at det utføres en utvidet el. kontroll på el. anlegget.**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **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?
    **Nei**
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**

    **Det er ikke innholdsfortegnelse i el. skap, avviket må lukkes.**
    **Det anbefales 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 2023 modell.

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**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei Røykvarslere er kun visuelt besiktiget, funksjonstest er ikke utført.**



# TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 3 Drenering

Grunnmursplast på yttervegger mot terreng i kjeller og drenering rundt hytte iflg. eier.
Det ble lagt ny fuktsikring og drenering på 1990 tallet etter fuktinntrengning iflg. eier.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert høyt fuktinnhold og råteskader i bunnsvill i eldste del av innredet kjeller.
Det har ikke vært fuktinntrengning i kjeller etter det ble drenert på nytt rundt hytte år 1990 tallet.
Men ut i fra registrerte fuktskader på bunnsvill i eldste del av innredet kjeller så har grunnmursplast og drenering svært begrenset effekt.

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

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

## TG IU Terrengforhold

Hytte ligger i svakt skrånet terreng.

**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:**
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Foreta kontroll av brønnvann.
• Vannkvalitet må dokumenteres
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 2 Oljetank

Eier informerer om at det er en oljetank på eiendommen men at denne er tømt og fylt med sand etter avtale med Hol kommune ca. år 2005.

**Vurdering av avvik:**
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det må utføres nærmere undersøkelser om oljetank er sanert iht. Hol kommunes regler.

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

## Hytte

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** |
| 1. etasje | 68 | | | 68 | | |
| Kjeller | 61 | | | 61 | | |
| **SUM** | **129** | | | | | |
| **SUM BRA** | **129** | | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Stue , Kjøkken m/spiseplass, 2 soverom , Bad/wc , Entré/gang m/trappeløp | | |
| Kjeller | Kjellerstue , Bad , Teknisk rom , 3 boder, Gang , Gang m/trappeløp | | |

**Kommentar**

Romhøyde i kjeller er 203-223 cm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Fremviste plantegninger stemmer ikke med dagens bruk, det foreligger kun tegning av ene fasade og det foreligger ingen tegning av kjeller.
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

### 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:* Vinduer i kjeller er for små til at de er godkjent til rømningsvei.
Kravet til vinduer for rømning er minimum høyde 60 cm, minimum bredde 50 cm, høyde + bredde må være til sammen over 150 cm.
Avstand underkant fra gulv til underkant vindu i kjeller er 126 cm.
Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 1,0 m med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning
Vinduer i kjeller er også tildekt utvendig med mye snø, vinduer som er godkjent til rømning skal til enhver tid ikke være hindret for åpning.

Det er også for lite dagslysinnfall i kjellerstue.

Iflg. eier er det bestilt nytt godkjent vindu for rømning i kjeller som skal skiftes før salg.

## 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) |
|---|---|---|
| **Hytte** | 113 | 16 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 25.1.2024 | Geir Sletto | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3330 HOL | 5 | 164 | | 0 | 1055.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Kulthaugvegen 2

**Hjemmelshaver**
Morvik Øyvind

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Privat vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn iflg. eier.

**Tilknytning avløp**

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

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

**Om tomten**

Opparbeidet tomt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 15.01.2024 | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Ordregrunnlag | | | Ikke gjennomgått | 0 | Nei |
| Info fra eier | 16.01.2024 | | 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/QH5845

## 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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---|
| **Oppdragsnummer** | 315240007 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse** | Kulthaugvegen 2 | | |
| **Postnummer** | 3593 | **Poststed** | USTAOSET |

**Er det dødsbo?** ☐ Ja ☒ Nei

**Salg ved fullmakt?** ☐ Ja ☒ Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?** ☒ Ja ☐ Nei

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Når kjøpte du boligen?** | 2008 | **Hvor lenge har du bodd i boligen?** | 0år0mnd |

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?** ☐ Ja ☒ Nei

| | | | |
|---|---|---|---|
| **I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?** | Gjensidige | **Polise/avtalenr.** | 92997704 |
| **Selger1fornavn** | Øyvind | **Selger1etternavn** | Morvik |

### 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

Kommentar

**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

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt bad

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ny membran med slukmansjett ble lagt

**2.2 Er arbeidet byggemeldt?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det var vanninntrengning i kjeller på 1990 tallet. Så bledet gravet opp rundt hele hytten og drenert skikkelig. Siden har det ikke vært vanninntrengning.

**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

Kommentar

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 15.01.2024

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Knirk i gulvet på kjøkkenet

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det er litt råteskade på bad/bod i kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**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

Kommentar:

**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

Redegjør for hva som er gjort og når: Skiftet sikringskap. Dette ble utført av meg, da jeg er fagmann og har lov til å gjøre dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Eltilsynet var på befaring i 2006/2007

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**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

Kommentar:

**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

Kommentar: Den er tømt og fylt med sand etter avtale med kommunen. Dette ble gjort i 2005 tror jeg

**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

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

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 15.01.2024

Kommentar

**20. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**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

Kommentar

## 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**

**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.

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
15.01.2024

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.

Morvik, Øyvind

---

*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
15.01.2024

# INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

# Matrikkelbrev

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

| | |
|---|---|
| Kommune: | 3330 - HOL |
| Gårdsnummer: | 5 |
| Bruksnummer: | 164 |

| | |
|---|---|
| Utskriftsdato/klokkeslett: | 15.01.2024 kl. 08:30 |
| Produsert av: | Atle Kleivdal |
| Attestert av: | Hol kommune |

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

## Matrikkelenhet

| | |
|---|---|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn: | BEKKESTAD |
| Etableringsdato: | 18.10.1954 |
| Skyld: | 0,01 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Nei |

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 5 / 164 | 1 055,1 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 021271 | MORVIK ØYVIND | | NESJAVEGEN 54<br>5108 HORDVIK | 1 / 1 |

## Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 6707345 | 448875 | | 1 055,1 m2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | <br>Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | <br>Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2024 | Tinglyst | 01.01.2024 | smatmynd | 01.01.2024 |
| Omnummerering | | Omnummerert til:<br>Omnummerert fra: | 3330 - 5/164<br>3044 - 5/164 | | |
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020 | Tinglyst | 01.01.2020 | smatmynd | 01.01.2020 |
| Omnummerering | | Omnummerert til:<br>Omnummerert fra: | 3044 - 5/164<br>0620 - 5/164 | | |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Skylddeling | 18.10.1954 | | | | |
| Skylddeling | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0620 - 5/2 | 0 | |
| | | Mottaker | 0620 - 5/164 | 0 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet | 08.08.2011 | | | 0620kla | 08.08.2011 |
| Oppmålingsforretning | J 94/10 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Berørt | 0620 - 5/2 | 0 | |
| | | Berørt | 0620 - 5/164 | 0 | |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 08.07.2011 | Tinglyst | 28.03.2012 | 0620kla | 19.03.2012 |
| Oppmålingsforretning | J 121/10 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0620 - 5/2 | −1 654,5 | |
| | | Mottaker | 0620 - 5/406 | 1 654,5 | |
| | | Berørt | 0620 - 5/164 | 0 | |
| | | Berørt | 0620 - 5/178 | 0 | |
| | | Berørt | 0620 - 5/385 | 0 | |
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet | 08.07.2011 | | | 0620kla | 08.08.2011 |
| Oppmålingsforretning | J 94/10 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Berørt | 0620 - 5/2 | 0 | |
| | | Berørt | 0620 - 5/164 | 0 | |
| | | Berørt | 0620 - 5/178 | 0 | |
| | | Berørt | 0620 - 5/385 | 0 | |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. | Nord | Øst | Kretser | | | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Kulthaugvegen | 1159 | 2 | | | Grunnkrets | 0211 | Fjellet | Nei |
| | | | | | | Stemmekrets: | 7 | Geilo | |
| | | | EUREF89 UTM Sone 32 | | | Kirkesokn: | 04080403 | Geilo | |
| | | | | 6707355 | 448877 | Postnr.område: | 3593 | USTAOSET | |
| | | | | | | Tettsted: | | | |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 160 082 186
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6707355 Øst: 448877
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

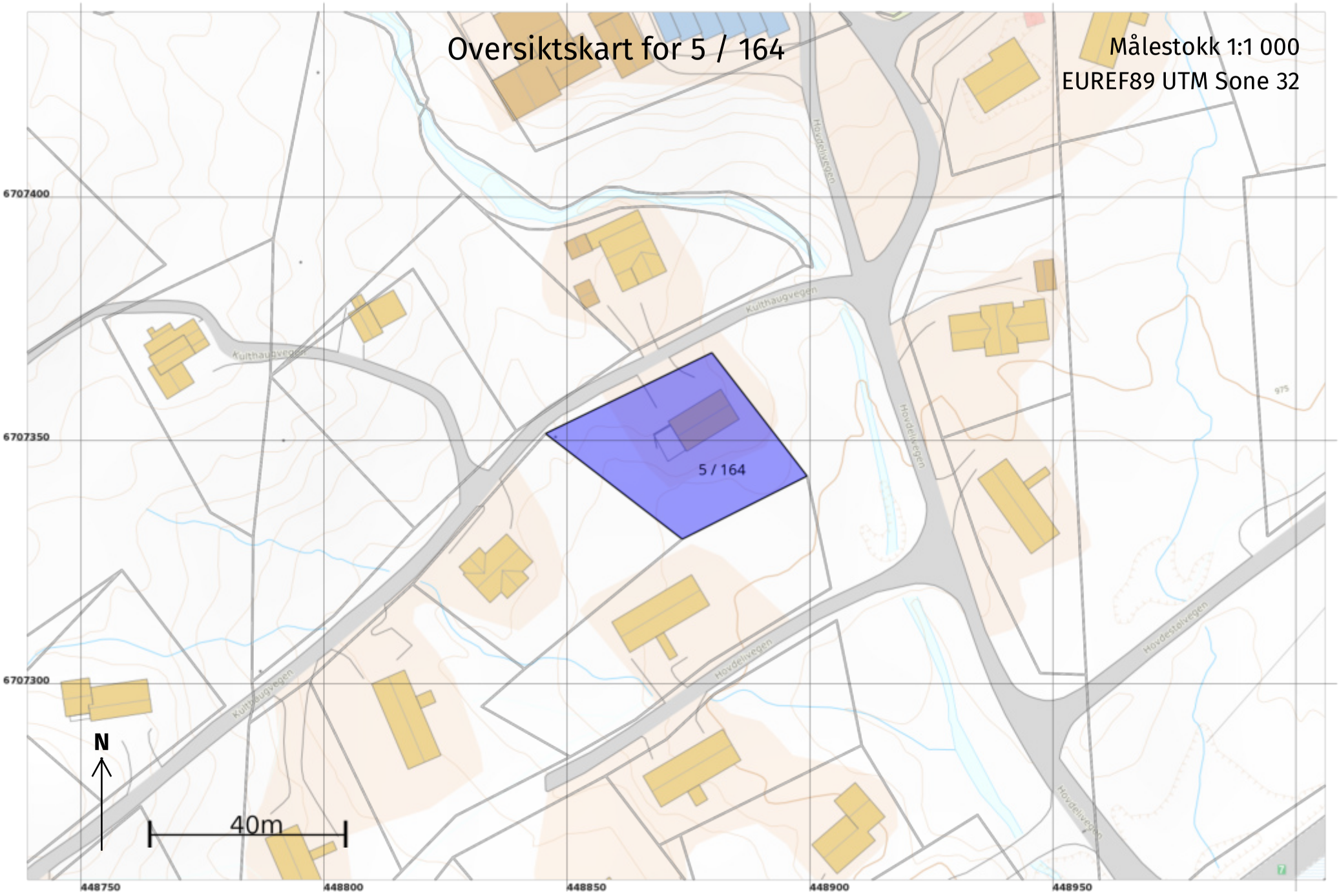
| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 1 | Datoer | |
| Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 2 | Rammetillatelse: | |
| Bruksareal annet: | 138 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | |
| Bruksareal totalt: | 138 | Avløp: | | Tatt i bruk: | |
| Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bruttoareal annet: | 0 | | | Ferdigattest: | |
| Bruttoareal totalt: | 0 | | | | |
| Alternativt areal: | 0 | | | | |
| Alternativt areal 2: | 0 | | | | |

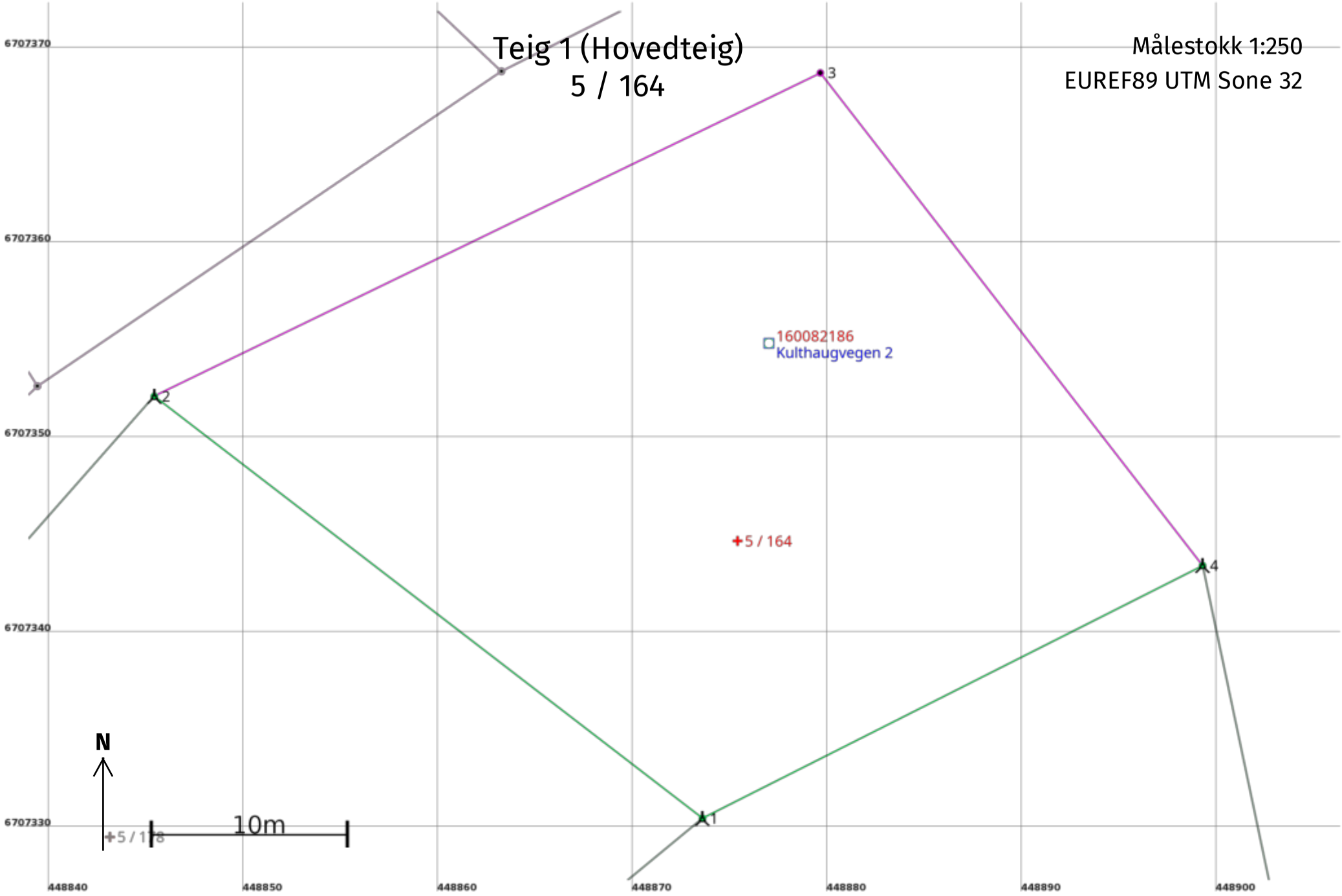
### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 0 | 71 | 71 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 0 | 67 | 67 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1159 Kulthaugvegen 2 | H0101 | Fritidsbolig | 138 | 0 | Kjøkken | 0 | 0 | 5/164 |


Oversiktskart for 5 / 164
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6707400
6707350
6707300
5 / 164
Kulthaugvegen
Hovdelivegen
Hovdestøtvegen
975
N
40m
448750
448800
448850
448900
448950


Teig 1 (Hovedteig)
5 / 164
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6707370
6707360
6707350
6707340
6707330
448840
448850
448860
448870
448880
448890
448900
1
2
3
4
160082186
Kulthaugvegen 2
5 / 164
N
10m

## Areal og koordinater

**Areal:** 1 055,1 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6707345 **Øst:** 448875

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6707330,63 | 448873,59 | Jordfast stein<br>35,50 | Bolt | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13 | |
| 2 | 6707352,28 | 448845,45 | Jordfast stein<br>38,00 | Bolt | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13 | |
| 3 | 6707368,87 | 448879,64 | <br>31,99 | Umerket | 69 Beregnet | 200 | |
| 4 | 6707343,60 | 448899,26 | Jordfast stein<br>28,76 | Bolt | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13 | |

**Hol kommune**
**Adresse** Ålmannvegen 8, 3576
**Telefon**

Utskriftsdato: 15.01.2024

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Hol kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3330 **Gårdsnr.:** 5 **Bruksnr.:** 164
**Adresse:** Kulthaugvegen 2, 3593 USTAOSET
**Referanse:** 120/3005810/3665136/Kulthaugvegen 2

| **Kommuneplan vedtatt** | |
|---|---|
| Dato | |
| Planen vedlagt | Nei |

| **Kommunedelplan vedtatt** | |
|---|---|
| Dato | |
| Planen vedlagt | Nei |

| **Status reguleringsplan** | |
|---|---|
| Planen vedlagt | Ja |
| Eiendommen ligger i regulert område | Ja |
| Navn på plan | Hovdestølen |
| Reguleringsformål | Område for fritidsbebyggelse |

| **Status bebyggelsesplan** | |
|---|---|
| Planen vedlagt | Nei |
| Eiendommen ligger i regulert område | Nei |
| Navn på plan | |
| Reguleringsformål | |

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

| **Vedlegg** |
|---|
| 3 vedlegg |

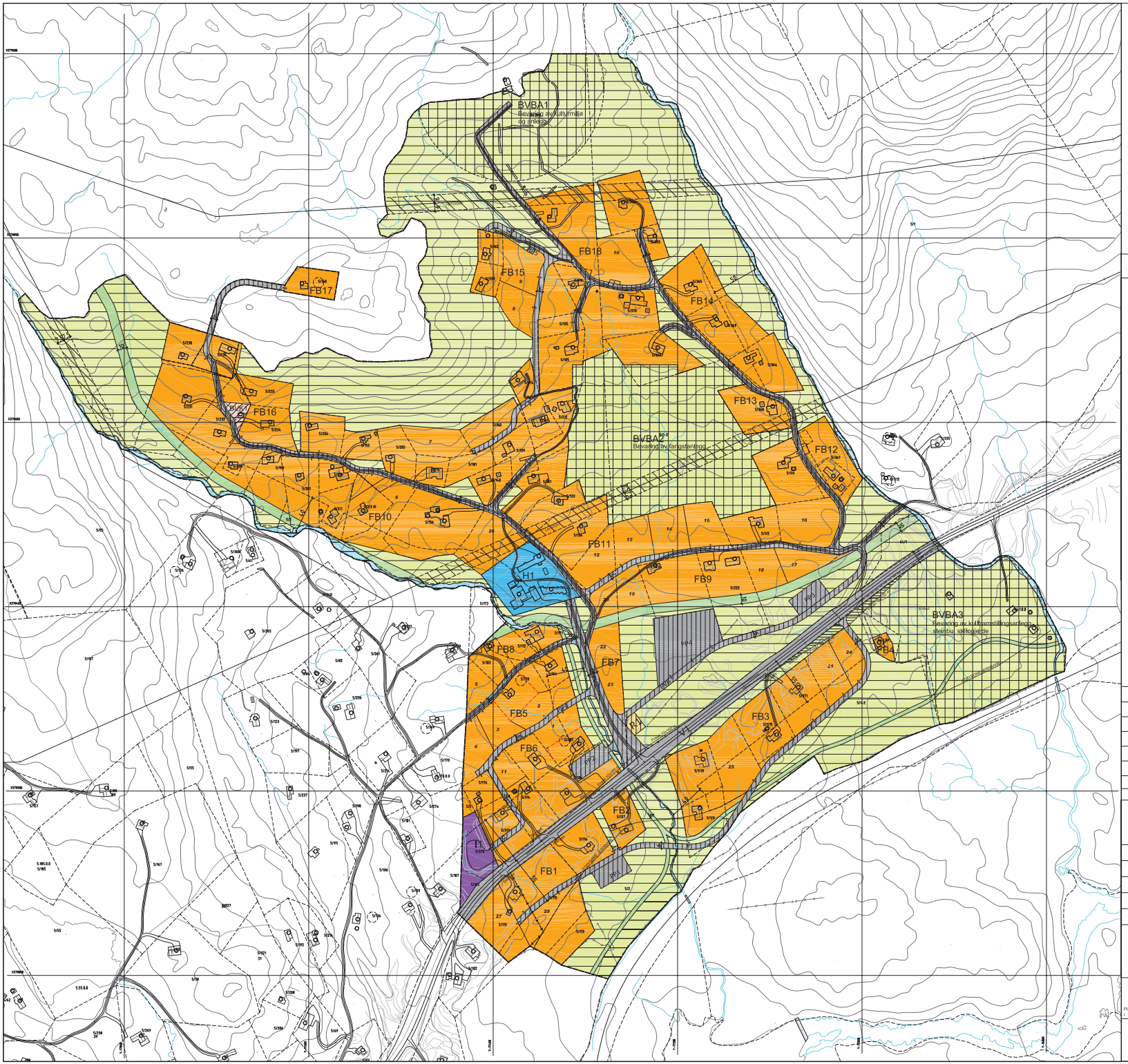
| **Kommentar** |
|---|
| Nord for denne eiendommen er det en plan under arbeid. Plan ID 5041 - Denne har ingen direkte påvirkning og berører ikke 5/164/0/0 |

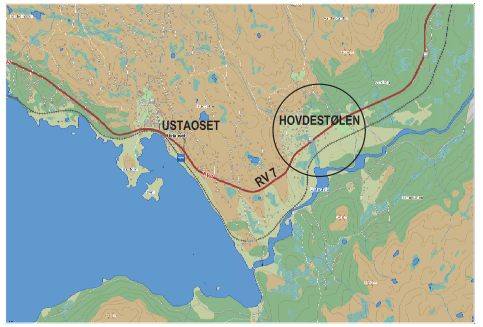
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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.




## TEGNFORKLARING

PLBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

**BYGGEOMRÅDER**
- Område for industri/lager - I1
- Områder for fritidsbebyggelse - FB1-18
- Hotell med tilhørende anlegg - H1

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
- Kjøreveg

**FRIOMRÅDER**
- Skiløype

**FAREOMRÅDER**
- Høyspenningsanlegg

**SPESIALOMRÅDER**
- Privat vei - PV1-8
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Bevaring av bygninger og anlegg BVBA1-3
- Privat parkering - PP1-5
- Privat renovasjon - R1
- Frisiktsone ved vei

**SPESIALOMRÅDER**
- Blovakanlegg - BVK1

**LINJESYMBOLER**
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for fareområde
- Grense for bevaringsområde
- Byggegrense
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje i vegkryss
- Eksisterende eiendomsgrenser
- Eksisterende uslkre elendomsgrenser
- Støysone jernbane

Ekvidistanse = 5m
Målestokk 1:2000

0 20 40 60 80 100

| REV. | ENDRINGEN GJELDER | SIGN. | DATO |
|---|---|---|---|
| | | | |

# REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR:
## HOVDESTØLEN

| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN -OG BYGNINGSLOVEN | SAKS NR. | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|
| 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker (THU): | TE 85/09 | 13/5-09 | LAS |
| Periode for offentlig ettersyn Fra: 20/5-09 Til: 20/6-09 | | | |
| 2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker (THU): | TE 123/09 | 9/9-09 | |
| Vedtak i kommunestyret: | 82/09 | 29/10-09 | LAS |

| PLANEN UTARBEIDET AV: | SAKS NR. | TEGN.NR. | ANSV. |
|---|---|---|---|
| HOL KOMMUNE<br>PLAN/BYGG/LANDBRUK<br>TLF. 32 09 21 00<br>FAX. 32 09 21 10 | | | |

PLANFREMMER: Geilo Utvikling AS,
Nordveien 7, 1450 Nesoddtangen

DATO: 20/9-09

# Hol kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

# REGULERINGSPLAN FOR HOVDESTØLEN
## gnr.5, bnr.2, sameie gnr.5, bnr. 1 og 2.
**PlanId 062005017**

Vedtatt av kommunestyret den 29.10.09 K-sak 82/09. Revidert 27.08.14 K-sak 54/14.

## 1. GENERELT

**Området reguleres til følgende formål;**

Innenfor planområdet er arealet regulert til følgende formål:

Byggeområde for:
- fritidsbebyggelse
- hotell med tilhørende anlegg
- område for industri/lager

Offentlige trafikkområder;
- kjørebane

Friområder:
- skiløyper/turveger

Fareområder:
- høyspentanlegg

Spesialområder:
- friluftsområder
- private veger
- privat parkering
- bevaring av bygninger og anlegg
- frisiktssoner
- biovakanlegg
- privat renovasjon

## 2. FELLES BESTEMMELSER

**Miljøforhold**

a) Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig.
b) Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få oppført bygningene, opparbeidete adkomstveier, parkeringsanlegg og andre anlegg.
c) Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veier skal revegeteres med stedbunden vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til ved anleggene etter hvert som utbyggingen blir ferdig.
d) Tomteeierne har ansvar for å sette i stand å så til på tomtene etter hvert som utbyggingen blir ferdig
e) Støygrense fra Bergensbanen og Riksveg 7 er vist i plankartet. I plankartets byggeområder (FB1-6 og I1) er støygrensene vist som byggegrenser. I disse

støyutsatte områdene skal det ikke oppføres nye boenheter. Eksisterende bebyggelse tillates ikke tilbygd, påbygd eller gjenoppbygd etter brann.

**Automatisk fredede kulturminner**

a) Planområdet er kulturminneregistrert og automatisk fredede kulturminner i området er avmerket på plankartet.
b) Dersom det fremkommer automatiske fredede kulturminner ved anleggsarbeidet må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud Fylkeskommune varsles, jmfr. Kulturminneloven § 8.2.
c) Før iverksettingen av reguleringsplan for Hovdestølen, skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminnene, kullgrop id 96243-3-6. Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

**Generelle bestemmelser for bebyggelsen**

All bebyggelse skal plasseres slik at de blir mest mulig tilpasset terreng og vegetasjon.

**Vann- og avløpsanlegg**

Planområdet ligger innenfor rensedistrikt Ustaoset Avløp og det er således utarbeidet avkloakkeringsplan for området som skal gjennomføres.
Vannforsyning skjer ved boring av brønn.

**Vinterbrøyting**

Veiene i planområdet tillates vinterbrøytet.

**Plankrav**

I næringsområdene kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 93 ikke finne sted før området inngår i bebyggelsesplan etter samme lovs § 28-2.

## 3. REGULERINGSFORMÅL

**Byggeområde for fritidsbebyggelse, FB1-17**

a) Innenfor planområdet kan det oppføres totalt 28 fritidsboliger på tomtene 1-28, i tillegg til allerede eksisterende ubebygde tomter
b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser mot annen eiendom, veg og bekk. Der byggegrenser ikke er inntegnet på plankartet gjelder standard byggegrense på 4 meter fra eiendomsgrense. Mot mindre bekker skal det tilstrebes en byggegrense på 10 meter.
c) Eksisterende fritidsboliger tillates om- eller tilbygd. Eiendommene kan bebygges med BRA=180m2. Det tillates en selvstendig boenhet på hver tomt/eiendom, samt et anneks og et uthus/garasje på maks BRA=30 hver.
d) Det tillates tunbebyggelse med en utnyttelse på BRA=250m2 fordelt på en selvstendig boenhet pr. tomt og valgfritt antall anneks og uthus/garasje på maks BRA=30m2 hver, for eiendommen 5/367 og tomt 11.
e) Bygges det 2 eller flere bygninger, skal bygningene plasseres i tunform med den nødvendige innbyrdes nærhet. Unntak fra denne bestemmelse er garasje/uthus på de tomtene hvor skrånende terreng vanskeliggjør tunvirkning eller tett bebyggelse.

f) Maksimalt tillatt fyllingshøyde er 1,5 m fra opprinnelig terreng.
g) Hovedmøneretning langs den lengste delen av bygningen skal være parallelt med eller tilpasset koteretningen på stedet.
h) Uthus og garasjer skal tilpasses hovedbygningen i utforming.
i) Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22 og 32 grader. Takflatene skal være rektangulære. Taktekking skal være torv, skifer eller tre.
j) Gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng skal ikke være over 3,5 meter og mønehøyde må tilsvarende ikke være over 5,50 meter. Underetasjer kan tillates der hvor terrenget ligger til rette for dette. Underetasjen skal behandles/fargelegges slik at den blir et bindeledd mellom bebyggelsen og terrenget omkring.
k) Høyde på synlig grunnmur må ikke være over 0,8 meter.
l) Bebyggelsen skal bygges opp ved hjelp av tradisjonelle byggemetoder og materialer.
m) Det skal benyttes mørke og matte jordfarger på fasadene.
n) Vinduåpninger skal i hovedsak være av moderat størrelse og skal være oppdelt i flere ruter. Større vindusflater skal være delt opp.
o) Det tillates ikke TV- antenner o.l over mønehøyde.
p) Det skal opparbeides minimum 2 vinterparkeringsplasser på tomt tilknyttet vinterbrøytet vei. For fritidsboliger som ikke har vegtilknytning må det dokumenteres at eiendommen har parkeringsløsning for 2 vinterbrøytede plasser.
q) Deling av tomter til fritidsbebyggelse skal følge de eiendomsgrenser som er vist i plankartet og det forutsettes ikke ytterligere tomtedeling.
r) Det tillates å gjerde inn et areal på maks 30 m² rundt inngangsparti/terrasse.

**Byggeområde for Hotell med tilhørende anlegg, H1**

a) Området skal nyttes til utleiehytter/-leiligheter, lignende turistbedrift eller serviceanlegg.
b) Eksisterende turist- og service anlegg tillates om- eller tilbygd. Det tillates en utnyttelse på %-BYA=30 inklusive garasjer, uthus og anneks.
c) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.
d) Maksimalt tillatt fyllingshøyde er 1,5 m fra opprinnelig terreng.
e) Hovedmøneretning langs den lengste delen av bygningen skal være parallelt med eller tilpasset koteretningen på stedet.
f) Uthus og garasjer skal tilpasses hovedbygningen i utforming.
g) Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22 og 32 grader. Takflatene skal være rektangulære. Taktekking skal være torv, skifer eller tre.
h) Gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng skal ikke være over 6 meter og mønehøyde må tilsvarende ikke være over 9 meter. Underetasjer kan tillates der hvor terrenget ligger til rette for dette. Underetasjen skal behandles/fargelegges slik at den blir et bindeledd mellom bebyggelsen og terrenget omkring.
i) Høyde på synlig grunnmur må ikke være over 0,8 meter.
j) Bebyggelsen skal bygges opp ved hjelp av tradisjonelle byggemetoder og materialer.
k) Det skal benyttes mørke og matte jordfarger på fasadene.
l) Vinduåpninger skal i hovedsak være av moderat størrelse og skal være oppdelt i flere ruter. Større vindusflater skal være delt opp.
m) Det tillates ikke TV- antenner o.l over mønehøyde.
n) Det skal opparbeides minimum 1,5 parkeringsplasser utleieenhet.

**Område for industri/lager, I1**

a) Området skal nyttes til lager og garasjer, samt parkering.
b) Avkjøring til Rv7 opprettholdes så lenge eiendommen nyttes til det avsatte formålet.
c) Endring av formål og eventuell ny utbygging på eiendommen vil forutsette sanering av avkjørsel og opparbeidelse av PV3 helt fram til I1

**Spesialområde friluftsområde**

a) Innenfor friluftområdene skal vegetasjonen bevares. Kommersiell skogsdrift er ikke tillatt, men grunneier kan drive plukkhogst innenfor reglene for verneskogspleie.
b) Det kan etter grunneiers samtykke opparbeides stier og løyper gjennom forsiktig rydding. Traseene kan justeres for å få best mulig tilpasning til terreng og vegetasjon.
c) Der ledningstraseer føres gjennom friluftsområder skal de planeres og tilsås med lokale vegetasjonsarter for å ta vare på naturlandskapet.

**Spesialområde bevaring av bygninger og anlegg**

a) Reguleringsplankartet viser områdenes avgrensning, og innenfor avgrensningen skal det ikke gjøres noen form for fysiske inngrep eller andre tiltak som kan skade, tildekke eller skjemme kulturminnene. Eventuelle planlagte tiltak av enhver art i bevaringsområdene må forelegges det regionale kulturminnevernets for godkjennelse. Spesialområdene inneholder kullgropene ID96243/7-14 og to nyere tids kulturminner i form av steinmur (R18) og steinbu (R21) som ligger innenfor S1 og fangssystemet ID78091/1-18 som ligger innenfor S2, kullgropene og fangstsystemet er alle automatisk fredete kulturminner. Innenfor S3 er en setervoll som er et nyere tids kulturmiljø lagt ut som spesialområde.
b) Innenfor spesialområdet skal vegetasjonen bevares. Kommersiell skogsdrift er ikke tillatt, men grunneier kan drive plukkhogst innenfor reglene for verneskogspleie.
c) Det kan etter grunneiers samtykke og det regionale kulturminnevernets godkjennelse opparbeides stier og løyper gjennom forsiktig rydding. Traseene kan justeres for å få best mulig tilpasning til terreng og vegetasjon.

**Spesialområde skiløype/Turveger**

a) Skiløyper/turveger tillates opparbeidet som vist på plankartet.
b) Det tillates ikke fast toppdekke kun grus eller lignende.
c) Lokal adkomst til hovedtrase er regulert til 4 meter bredde.
d) Hovedtrasse er regulert til 10 meter.

**Fareområde høyspenningsanlegg**

a) Fareområdene i planen er sikringssone ved høyspentlinje.
b) Sikringssonen er 7,5 meter fra senter høyspentlinje.

**Privat adkomstvei, PV1-8**

a) Privat adkomstvei opparbeides fram til hyttetomtene innenfor regulert veitrasé.
b) Vei på egen tomt kan etableres ved viste adkomstpiler.
c) PV2 har max bredde 10 meter og opparbeides som hovedadkomst, som vist på plankartet. Regulert areal inntil Rv7 skal gi plass for et evt fullkanalisert kryss.
d) Regulert bredde veitrase er 6 meter.
e) Veiene opparbeides som skogsbilveier med maks bredde 3 meter kjørbar vei.

f) Det skal gjøres minst mulig inngrep i naturen og eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig.

**Frisiktsone ved vei**

a) Avkjørsler til RV7 opparbeides i henhold til vegnormaler for Statens Vegvesen.
b) Ved PV1 skal frisiktsoner være 10x132 meter.
c) Ved PV2 skal frisiktsoner være 10x160 meter.

**Privat parkering, PP1-5**

a) Det skal opparbeides 2 vinterparkeringsplasser pr. hytte som ikke har vinterparkeringsplass på egen tomt, på parkeringsplassen anvist i plankartet.
b) Parkeringsplassene skal opparbeides som markparkering.

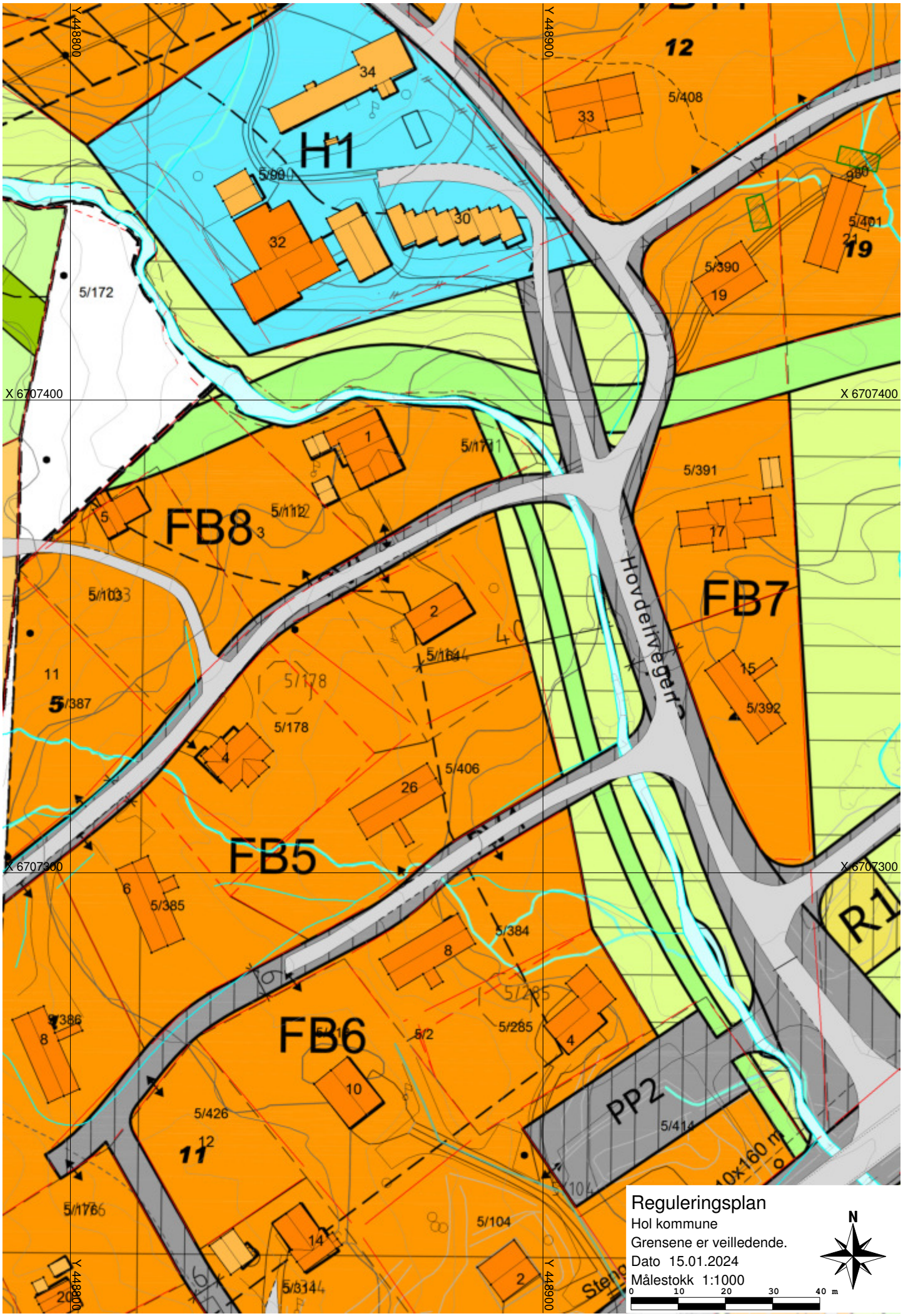
## 4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

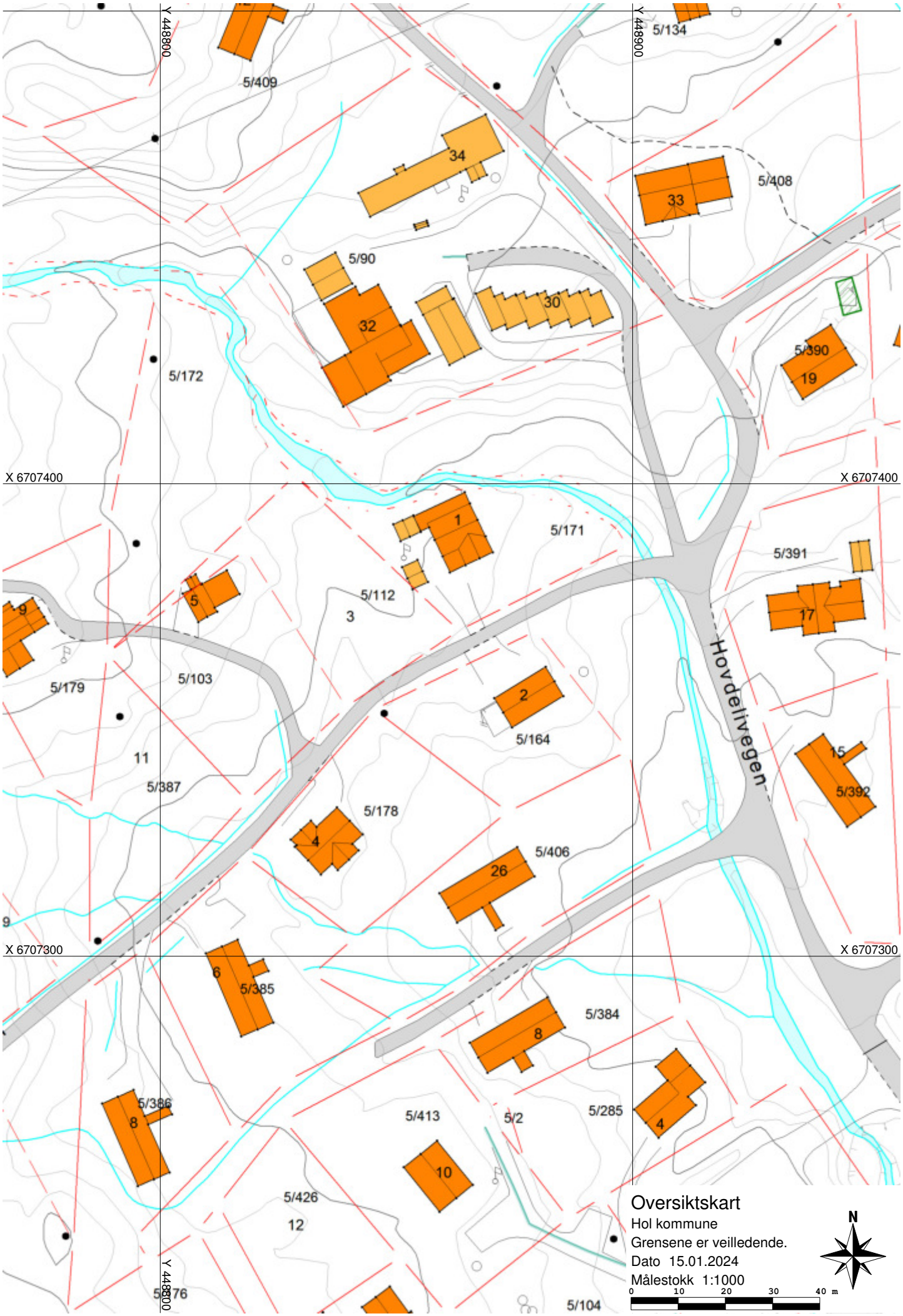
**Planskilt kryssing av RV 7**

To nye hovedadkomster fra Rv7 (PV1 og PV2), tilhørende parkeringsplasser (PP1 og PP4), samt kulvert for gående og skiløpere under riksveg 7 i samsvar med detaljregulering for skikulvert rv 7 – Ustaoset, skal være ferdigbygget med tilhørende skiløyper før igangsettingstillatelse på nye tomter blir gitt. For nødvendige tiltak på Rv7 må det utarbeides detaljert byggeplan i samsvar med vegnormalene, håndbok 139 – Byggeplaner ’90 til godkjenning. I god tid før gjennomføring av tiltakene må det inngås gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen om blant annet driftsoppfølging og kvalitetskontroll i byggeperioden.

**Stenging av eksisterende avkjørsler**

Eksisterende, sanerte avkjørsler skal være stengt og ny adkomst til de berørte eiendommene skal være etablert, før det gis brukstillatelse for bebyggelse på tomtene merket med nr 1-29 i planområdet.


Y 448800
Y 448900
X 6707400
X 6707300
H1
FB8
FB7
FB6
FB5
PP2
R1
Hovdelivegen
34
33
32
30
5/408
12
5/401
19
5/390
5/172
5/391
17
5/392
15
5/387
5/178
5/406
26
5/385
5/384
8
5/386
5/285
4
5/426
11
5/176
5/104
14
5/314
2
Reguleringsplan
Hol kommune
Grensene er veilledende.
Dato 15.01.2024
Målestokk 1:1000
N
0 10 20 30 40 m




## Oversiktskart

Hol kommune

Grensene er veiledende.

Dato 15.01.2024

Målestokk 1:1000

N

0 10 20 30 40 m

(1)

# U T S K R I F T  A V  M Ø T E B O K

FOR HOL BYGNINGSRÅD

I MØTE DEN 29/8 1974.

AV 5 MEDLEMMER VAR 5 TILSTEDE (MEDREGNET MØTENDE VARAMENN)

\+ / RÅDGIVERE.

Sak nr. 311/74. Gnr. 5, bnr. 164.
Byggherre: Johs. Solberg, Dronningensgt. 21 VI, Oslo 1.
Byggemelding: Hytte på Ustaoset.
Areal nybygg 75 m2.

Sak nr. 311/74. Vedtak: Godkjennes.
Hytten må settes på armert grunnmur.
Det tillates ikke innlagt vann eller innstallert vannklosett.
Godkjenningen er gitt på betingelse av at evnt. seinere påbud om kloakk, renovasjon, vanntilførsel etc. må kostes av hytteeier/grunneier.
Piper og brannsteder må utføres etter gjeldene brannforskrifter.
Hytta må plasseres i samråd med bygningssjefen.

Rett utskrift bevitnes:

Steinar Hammersbøen

**Hol kommune**
**Adresse** Ålmannvegen 8, 3576
**Telefon**

Utskriftsdato: 15.01.2024

# Opplysninger til eiendomsmegler

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

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3330 **Gårdsnr.:** 5 **Bruksnr.:** 164
**Adresse:** Kulthaugvegen 2, 3593 USTAOSET
**Referanse:** 120/3005810/3665136/Kulthaugvegen 2

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

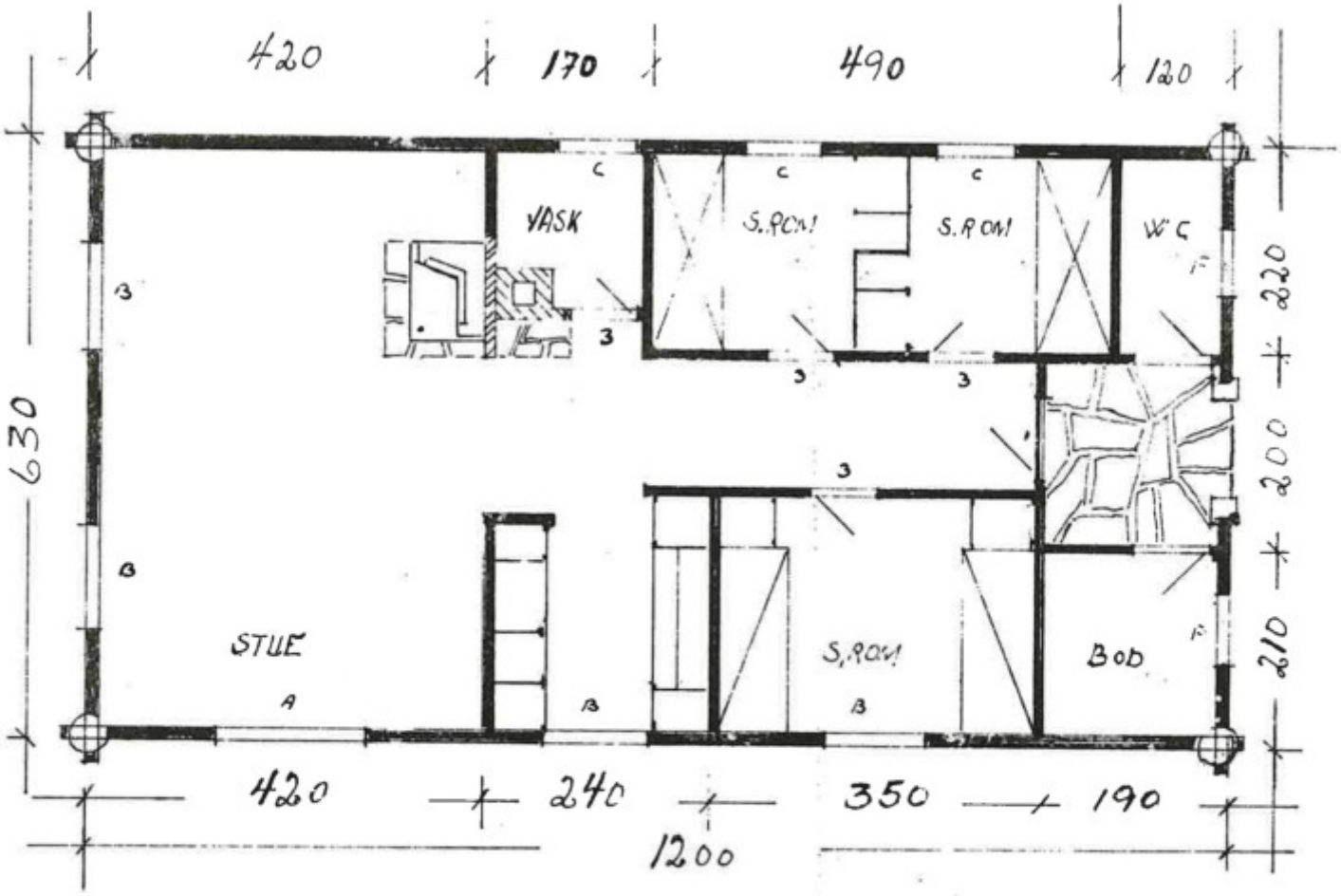
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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.

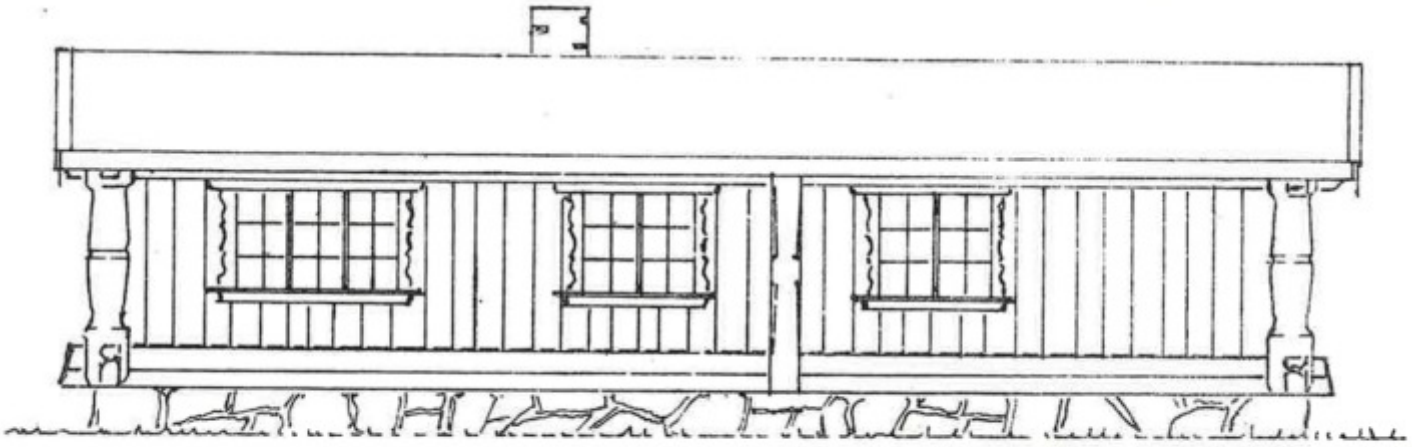
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Godkjent. Hol Byggingsråd
29/8 1974. Sak nr. 311/74




# Kongsgården i Eventyret.

## Type. 1. • 75.6 m² • Mål 1:75



**Hol kommune**
**Adresse** Ålmannvegen 8, 3576
**Telefon**

Utskriftsdato: 15.01.2024

# Opplysninger til eiendomsmegler

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

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3330 **Gårdsnr.:** 5 **Bruksnr.:** 164
**Adresse:** Kulthaugvegen 2, 3593 USTAOSET
**Referanse:** 120/3005810/3665136/Kulthaugvegen 2

| | |
|---|---|
| **Vann** | Eiendommen er tilknyttet privat nett.<br>Eiendommen har vannmåler |
| **Avløp** | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. |
| **Vei** | Eiendommen er tilknyttet privat 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: 15.01.2024

# Opplysninger til eiendomsmegler

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

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3330 **Gårdsnr.:** 5 **Bruksnr.:** 164
**Adresse:** Kulthaugvegen 2, 3593 USTAOSET
**Referanse:** 120/3005810/3665136/Kulthaugvegen 2

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

| Avgift | Grunnlag | Årlig avgift |
|---|---|---|
| Vann | | 282 |
| Avløp | | 3776 |
| Renovasjon | | 2426 |
| Branntilsyn, feiing | | 688 |
| Eiendomsskatt | | 2822 |

**Vannmåler: Ja**

| | Dato | Målestand m3 |
|---|---|---|
| **Sist avlest** | 26.12.2022 | 148 |

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.

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3330 Hol - 5/164/0/0

Eierrepresentant: Morvik Øyvind

Regningsmottaker: Morvik Øyvind




## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type | Grunneiendom | Bruksnavn | BEKKESTAD | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune | 3330 Hol | Tinglyst | Ja | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr | 5 | Seksjonert | Nei | Punktfeste | Nei |
| Bruksnr | 164 | Oppgitt areal | 0 m2 | Kulturminne | Nei |
| Festenr | 0 | Beregnet areal | 1055,1 m2 | | |
| Seksjonsnr | 0 | | | | |

## ADRESSER

*(Antall: 1)*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Adresse | Kulthaugvegen 2<br>3593 USTAOSET | Tilleggsnavn<br>Grunnkrets | Fjellet | Kirkesogn<br>Valgkrets | Geilo<br>Geilo |

## BYGNINGER

*(Antall: 1)*

| Bygningsnr. | Type | Status | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|---|---|---|---|---|---|
| 160082186 | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol | Tatt i bruk | Annet som ikke er næring | | 138 |

## TINGLYSTE EIERE

*(Antall: 1)*

| Eier | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle |
|---|---|---|---|---|
| MORVIK ØYVIND | NESJAVEGEN 54 | 5108 HORDVIK | 1/1 | Hjemmelshaver |

## KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

| Vare | | Grunnlag | Enhetspris | Fra | Andel | Korr% | Beløp inkl. mva |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 302 | Renovasjon hytte/støl bringe | 1,00 stk | kr 2 167,00 | 01.01.2024 | 1/1 | 0 | kr 1 354,00 |
| 430 | Kloakk fastledd fritidsbolig vannmåler | 1,00 stk | kr 3 847,00 | 01.01.2024 | 1/1 | 0 | kr 2 404,00 |
| 800 | Vannmålerleie | 1,00 stk | kr 225,00 | 01.01.2024 | 1/1 | 0 | kr 141,00 |
| 725 | Tilsyn fyringsanlegg F 4.år | 1,00 stk | kr 297,00 | 01.01.2024 | 1/1 | 0 | kr 186,00 |
| 726 | Feiing 4. hvert år fritidsbolig | 1,00 stk | kr 297,00 | 01.01.2024 | 1/1 | 0 | kr 186,00 |
| 52 | Eiendomsskatt - bolig og fritid | 1 410 500,00 pro | kr 2,00 | 01.01.2024 | 1/1 | 0 | kr 1 411,00 |
| 315 | Co2 avgift hytte/fritid | 1,00 stk | kr 43,00 | 01.01.2024 | 1/1 | 0 | kr 27,00 |
| | | | | | | | **kr 5 709,00** |

## FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

### 2023

| Oversendt | Vare | | Grunnlag | | Enhetspris | Andel | Korr% | Beløp inkl. mva |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **29.08.2023** | 52 | Eiendomsskatt - bolig og fritid | kr 1 410 500,00 | pro | kr 2,00 | 1/1 | 0 | kr 1 411,00 |
| | 302 | Renovasjon hytte/støl bringe | kr 1,00 | stk | kr 1 888,00 | 1/1 | 0 | kr 1 180,00 |
| | 315 | Co2 avgift hytte/fritid | kr 1,00 | stk | kr 53,00 | 1/1 | 0 | kr 33,00 |
| | 430 | Kloakk fastledd fritidsbolig vannmåler | kr 1,00 | stk | kr 3 179,00 | 1/1 | 0 | kr 1 987,00 |
| | 702 | Forskudd Kloakk | kr 8,00 | m3 | kr 21,37 | 1/1 | 0 | kr 107,00 |
| | 725 | Tilsyn fyringsanlegg F 4.år | kr 1,00 | stk | kr 275,00 | 1/1 | 0 | kr 172,00 |
| | 726 | Feiing 4. hvert år fritidsbolig | kr 1,00 | stk | kr 275,00 | 1/1 | 0 | kr 172,00 |
| | 800 | Vannmålerleie | kr 1,00 | stk | kr 225,00 | 1/1 | 0 | kr 141,00 |
| **24.02.2023** | 52 | Eiendomsskatt - bolig og fritid | kr 1 410 500,00 | pro | kr 2,00 | 1/1 | 0 | kr 1 411,00 |
| | 302 | Renovasjon hytte/støl bringe | kr 1,00 | stk | kr 1 888,00 | 1/1 | 0 | kr 1 180,00 |
| | 315 | Co2 avgift hytte/fritid | kr 1,00 | stk | kr 53,00 | 1/1 | 0 | kr 33,00 |
| | 423 | Målt Kloakk Ustaoset | kr 10,00 | m3 | kr 19,42 | 1/1 | 0 | kr 243,00 |
| | 430 | Kloakk fastledd fritidsbolig vannmåler | kr 1,00 | stk | kr 3 179,00 | 1/1 | 0 | kr 1 987,00 |
| | 702 | Forskudd Kloakk | kr 8,00 | m3 | kr 21,37 | 1/1 | 0 | kr 107,00 |
| | 712 | Fradrag Kloakk | -kr 27,00 | stk | kr 19,42 | 1/1 | 0 | -kr 655,00 |
| | 725 | Tilsyn fyringsanlegg F 4.år | kr 1,00 | stk | kr 275,00 | 1/1 | 0 | kr 172,00 |
| | 726 | Feiing 4. hvert år fritidsbolig | kr 1,00 | stk | kr 275,00 | 1/1 | 0 | kr 172,00 |
| | 800 | Vannmålerleie | kr 1,00 | stk | kr 225,00 | 1/1 | 0 | kr 141,00 |

**kr 9 994,00**

### 2022

| Oversendt | Vare | | Grunnlag | | Enhetspris | Andel | Korr% | Beløp inkl. mva |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **26.08.2022** | 52 | Eiendomsskatt - bolig og fritid | kr 1 410 500,00 | pro | kr 3,00 | 1/1 | 0 | kr 2 116,00 |
| | 302 | Renovasjon hytte/støl | kr 1,00 | stk | kr 1 586,00 | 1/1 | 0 | kr 991,00 |
| | 430 | Kloakk fastledd fritidsbolig vannmåler | kr 1,00 | stk | kr 2 720,00 | 1/1 | 0 | kr 1 700,00 |
| | 702 | Forskudd Kloakk | kr 27,00 | m3 | kr 19,42 | 1/1 | 0 | kr 328,00 |
| | 725 | Tilsyn fyringsanlegg F 4.år | kr 1,00 | stk | kr 291,00 | 1/1 | 0 | kr 182,00 |
| | 726 | Feiing 4. hvert år fritidsbolig | kr 1,00 | stk | kr 291,00 | 1/1 | 0 | kr 182,00 |
| | 800 | Vannmålerleie | kr 1,00 | stk | kr 225,00 | 1/1 | 0 | kr 141,00 |
| **24.02.2022** | 52 | Eiendomsskatt - bolig og fritid | kr 1 410 500,00 | pro | kr 3,00 | 1/1 | 0 | kr 2 116,00 |
| | 302 | Renovasjon hytte/støl | kr 1,00 | stk | kr 1 586,00 | 1/1 | 0 | kr 991,00 |
| | 423 | Målt Kloakk Ustaoset | kr 18,00 | m3 | kr 21,24 | 1/1 | 0 | kr 478,00 |
| | 430 | Kloakk fastledd fritidsbolig vannmåler | kr 1,00 | stk | kr 2 720,00 | 1/1 | 0 | kr 1 700,00 |
| | 702 | Forskudd Kloakk | kr 27,00 | m3 | kr 19,42 | 1/1 | 0 | kr 328,00 |
| | 712 | Fradrag Kloakk | -kr 19,00 | stk | kr 21,24 | 1/1 | 0 | -kr 504,00 |
| | 725 | Tilsyn fyringsanlegg F 4.år | kr 1,00 | stk | kr 291,00 | 1/1 | 0 | kr 182,00 |
| | 726 | Feiing 4. hvert år fritidsbolig | kr 1,00 | stk | kr 291,00 | 1/1 | 0 | kr 182,00 |
| | 800 | Vannmålerleie | kr 1,00 | stk | kr 225,00 | 1/1 | 0 | kr 141,00 |

**kr 11 254,00**

### 2021

| Oversendt | Vare | | Grunnlag | | Enhetspris | Andel | Korr% | Beløp inkl. mva |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **26.08.2021** | 52 | Eiendomsskatt - bolig og fritid | kr 1 369 900,00 | pro | kr 3,00 | 1/1 | 0 | kr 2 055,00 |
| | 430 | Kloakk fastledd fritidsbolig vannmåler | kr 1,00 | stk | kr 2 377,00 | 1/1 | 0 | kr 1 486,00 |
| | 702 | Forskudd Kloakk | kr 19,00 | m3 | kr 21,24 | 1/1 | 0 | kr 252,00 |
| | 725 | Tilsyn fyringsanlegg F 4.år | kr 1,00 | stk | kr 291,00 | 1/1 | 0 | kr 364,00 |
| | 726 | Feiing 4. hvert år fritidsbolig | kr 1,00 | stk | kr 291,00 | 1/1 | 0 | kr 364,00 |
| **23.02.2021** | 52 | Eiendomsskatt - bolig og fritid | kr 1 369 900,00 | pro | kr 3,00 | 1/1 | 0 | kr 2 055,00 |
| | 302 | Renovasjon hytte/støl | kr 1,00 | stk | kr 1 379,00 | 1/1 | 0 | kr 1 724,00 |
| | 423 | Målt Kloakk Ustaoset | kr 21,00 | m3 | kr 13,99 | 1/1 | 0 | kr 367,00 |
| | 430 | Kloakk fastledd fritidsbolig vannmåler | kr 1,00 | stk | kr 2 377,00 | 1/1 | 0 | kr 1 486,00 |
| | 702 | Forskudd Kloakk | kr 19,00 | m3 | kr 21,24 | 1/1 | 0 | kr 252,00 |
| | 712 | Fradrag Kloakk | -kr 20,00 | stk | kr 13,99 | 1/1 | 0 | -kr 350,00 |

## FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **23.02.2021** | 800 | Vannmålerleie | kr 1,00 | stk | kr 225,00 | 1/1 | 0 | kr 281,00 |
| | 810 | Manglende vannmåleravlesning | kr 1,00 | stk | kr 400,00 | 1/1 | 0 | kr 500,00 |
| | | | | | | | | **kr 10 836,00** |

**Hol kommune**
**Adresse** Ålmannvegen 8, 3576
**Telefon**

Utskriftsdato: 15.01.2024

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Hol kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3330 **Gårdsnr.:** 5 **Bruksnr.:** 164
**Adresse:** Kulthaugvegen 2, 3593 USTAOSET
**Referanse:** 120/3005810/3665136/Kulthaugvegen 2

## Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

## Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

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: 01.12.2024

# Opplysninger til eiendomsmegler

WI33307113 Restanser og legalpant Kilde: Hol kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3330 **Gårdsnr.:** 5 **Bruksnr.:** 164
**Adresse:** Kulthaugvegen 2, 3593 USTAOSET
**Referanse:** 120/3005810/3665136/Kulthaugvegen 2

## Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

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.

Rapport etter tilsyn

Adresse: Kulthaugvegen 2 H0101

Gårds- og bruksnr: 3044-5/164

Hol Brann- og Feiervesen gjennomførte tilsyn i din bolig. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk.

Hva må du gjøre?

Du må svare oss innen fristen på avviket går ut, og beskrive:

- hvordan du vil rette avvikene
- en dato for når hvert avvik skal være rettet

Tilbakemelding kan sendes på følgende måter:

- Via avviksbeskrivelsen i Min Eiendom
- e-post postmottak@hol.kommune.no

Kravet om tilbakemelding er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven 33 første ledd.

Avvik som du må rette

| | |
|---|---|
| 1. | Brennbart materiale skal ikke komme nærmere feie- eller sotluke enn 300mm. |
| Dato: | 26.08.2021 |
| Frist: | 16.09.2021 |
| Gjelder: | Røykløp |
| Saksbehandler: | Helge Tingstad |
| Beskrivelse: | Sotluke står for nært brennbart materiale, minste avstand skal være 30 cm. Gjelder til vegg. Kan tilpasse sotlukestein. |

Anmerkninger som du bør følge opp

1.

| | |
|---|---|
| Dato: | 26.08.2021 |
| Gjelder: | Bruksenhet |
| Saksbehandler: | Helge Tingstad |
| Beskrivelse: | Vindu som brukes som rømningsvei må ha høyde min. 0,6 m. og bredde min. 0,5 m. Summen av høyde og bredde bør være min. 1,5 m. Vindu i kjeller måler 40 cm. |

2.

| | |
|---|---|
| Dato: | 26.08.2021 |
| Gjelder: | Bruksenhet |
| Saksbehandler: | Helge Tingstad |
| Beskrivelse: | 6 kg pulverapperat utgått på dato,over 10 år gammelt. Fra 2006 |

3.

| | |
|---|---|
| Dato: | 26.08.2021 |
| Gjelder: | Bruksenhet |
| Saksbehandler: | Helge Tingstad |
| Beskrivelse: | Brannvesenet oppfordrer til å sette opp hus/hytte nr. skilt godt synlig på bygningen |

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?

Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi

- kreve at du retter avvikene innen en frist som vi fastsetter
- nekte deg å bruke fyringsanlegget

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

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Helge Tingstad  på telefon 95980031 eller e-post helge.tingstad@hol.kommune.no.

Med hilsen

Hol Brann- og Feiervesen

32092100

postmottak@hol.kommune.no

Definisjoner

Fyringsanlegg:

Avvik:

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.

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.
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

# TINGLYSTE DOKUMENTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/1433/22
Uthentet 2024-01-15 09:26


Bl. nr. 727b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

Dagbok nr. 1433 pr 74. Dkj 20/3
Hallingdal Sorenskriverembete

# Skjøte

st. 300,-

Undertegnede Johs. Solberg

født 10.9-1924
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Terje Gundersen

født
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Nedre Solbakken

g.nr. 5 br.nr. 171 av skyld mk. 0,01 i Hol herred [1])

matr.nr. til gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr. 36.000,- kronertrettisekstusen 00/100

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser (gnr. 5 bnr 164) på nabotomten som idag eies av Johs. Solberg forplikter Johs. Solberg seg til ikke å bygge høyere hytte enn i en etasje, og i tilfelle Johs. Solberg overdrar tomten til noen annen forplikter han seg til å selge tomten med denne kleusul.

Oslo den 15/2 74

(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at
har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

27/11.27 16/s. 40

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

Jungstubban 17, Sandvika Kløverveien 6A, Porsgrunn

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ekefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/1292/22
Uthentet 2024-01-15 09:26


937.

Bl. nr. 727 b.
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
6-56

Dagbok nr. 1292/1957 Hallingdal Sorenskriverembete

St. mk kr. 10.-

# Skjøte

Undertegnede Pål Sondre Sletten født 17-12-1887
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Asbjørn Sæther. 1911
adr Svenkerud på født 14-10-1957
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Bekkestad.

g.nr. 5 br.nr. 164 av skyld mk 1 i Hol herred [1]

matr.nr. ..... til ..... gate/vei ..... i ..... [1]

for en kjøpesum stor kr. 500 kr - kroner femhundrede-

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: Med rett til å bruke den opparbeide vei frem til Rønhen.

Hol den 15-7-1957

Pål Sondre Sletten
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Pål Sondre Sletten har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Liv Sletten Oskar Sæther

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

---

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... den .....

.....

Til vitterlighet:

1. Liv Sletten

2. Oskar Sæther

---

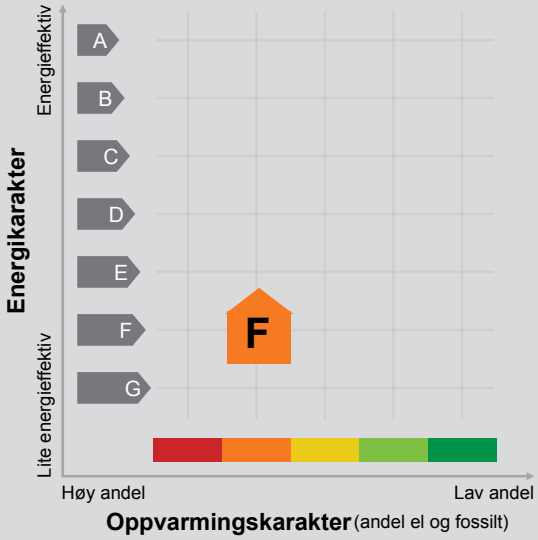
[1] Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

938

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Kulthaugvegen 2 |
| Postnummer | 3593 |
| Sted | USTAOSET |
| Kommunenavn | Hol |
| Gårdsnummer | 5 |
| Bruksnummer | 164 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 160082186 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 6ceeb711-4136-43b0-b886-ff2ad6fd538c |
| Dato | 12.02.2024 |




**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 til sparepærer på utebelysning**
**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
**- Montere urbryter på motorvarmer**

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:** | Fritidsbolig |
| **Byggeår** | 1974 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 129 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>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: Kulthaugvegen 2
Postnummer: 3593
Sted: USTAOSET
Kommune: Hol
Bolignummer: H0101
Dato: 12.02.2024 16:34:23
Energimerkenummer: 6ceeb711-4136-43b0-b886-ff2ad6fd538c

Kommunenummer: 3330
Gårdsnummer: 5
Bruksnummer: 164
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 160082186

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 4: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 19: 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 20: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

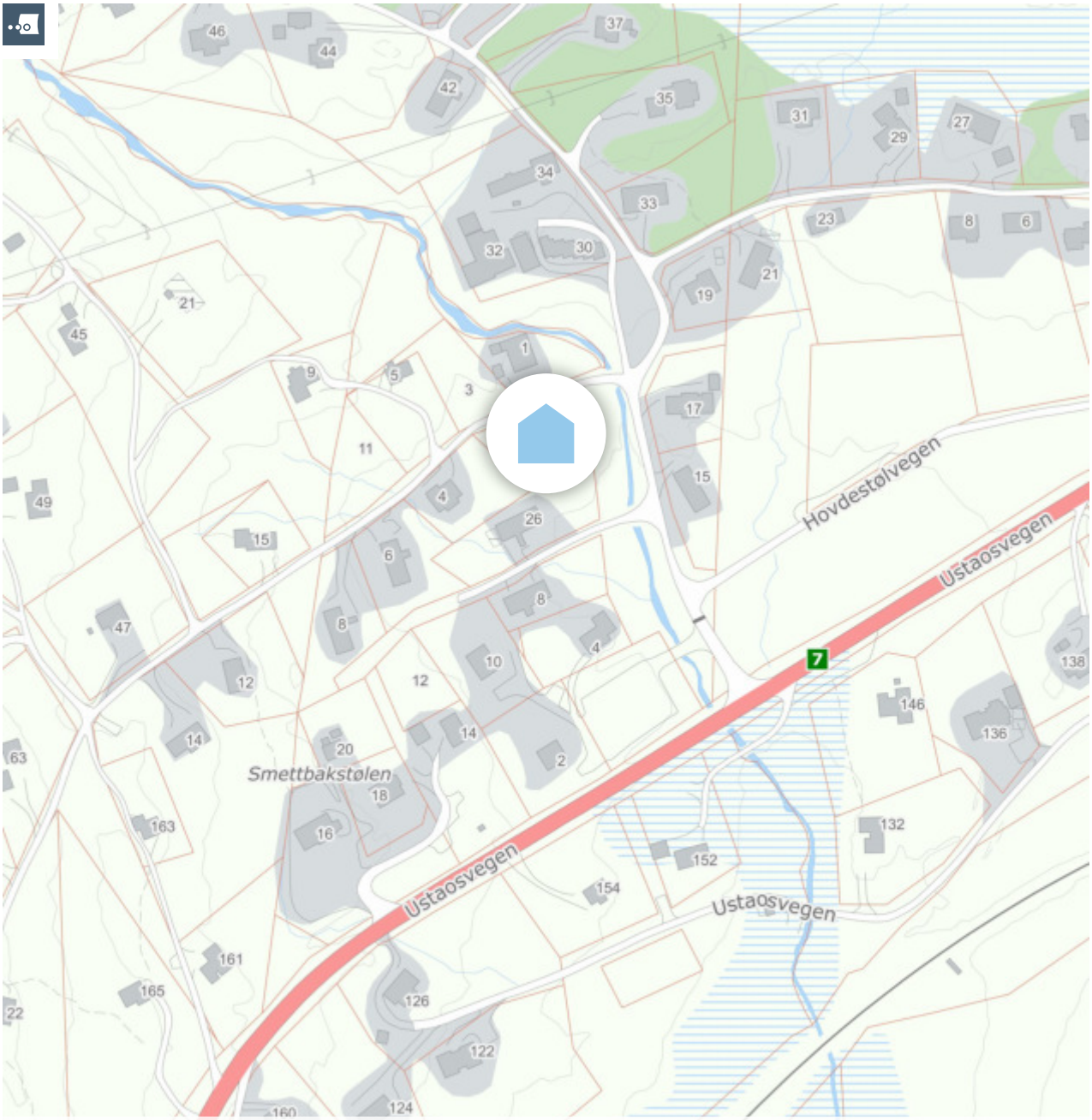
I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: 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.

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering
# KULTHAUGVEGEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren den 21.02.2024

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: Jannike Seljevoll Herleiksplass .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Kulthaugvegen 2, 3593 USTAOSET

Annet på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 5 BNR 164 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3330 HOL GRUNNKRETS FJELLET

Verdivurdert til

# 3 950 000

| - | 3 950 000 | 34 956 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | |
|---|---|
| P-ROM | 113 m² |
| BRA | 129 m² |
| Tomt | 1 055 m² |
| Byggeår | 1974 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis 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.

Hytte med fantastisk beliggenhet ca 1 000 meter over hverdagen. Ustaoset er et ideelt reisemål både sommer og vinter.

Hyggelig hytte med stue, kjøkken m/spiseplass, 2 soverom, bad/wc, entre m/ trappeløp til innredet kjeller. Kjeller med kjellerstue, bad, teknisk rom, 3 boder, gang og gang m/trappeløp.

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

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12.11.2008 | | 12.11.2008 | - | 1 000 000 | - | 1 000 000 | 1 |
| 11.01.2007 | | 11.01.2007 | - | 775 000 | - | 775 000 | 2 |
| 03.12.1997 | | 03.12.1997 | - | 200 000 | - | 200 000 | |

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

# 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**:
Kulthaugvegen 2
Gnr. 5 Bnr. 164 i Hol kommune

**Oppdragsnummer:**
315-24-0007


**Meglerforetak:** Herleiksplass & Partnere AS
**Saksbehandler:** Jannike Seljevoll Herleiksplass
**Telefon / Mobil:** / 97 97 51 51
**E-post:** jannike@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