ROAHOVDA 19

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport Roahovda 19
Kommunale opplysninger
Tinglyste dokumenter
Energiattest
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT ROAHOVDA 19

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Roahovda 19, 3588 DAGALI
HOL kommune
gnr. 96, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 22.09.2024 **Rapportdato:** 30.09.2024 **Oppdragsnr.:** 20498-1064 **Referansenummer:** XE1266

Autorisert foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS **Vår ref:**

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

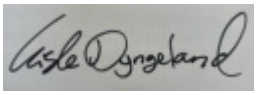
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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.

Rapportansvarlig



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

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.

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

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

Fritidsboligen holder en lav standard hvor det må forventes og påregnes en del utgifter til vedlikehold etter dagens standard.
Elektrisk anlegg anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Fritidsbolig - Byggeår: 1965

Gå til side

UTVENDIG

Taktekking:
Pappshingel

Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig
tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring.

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen hvit aluminium.

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
Fasade/kledning:
Stående trekledning av eldre type.

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Takkonstruksjon:
Antatt plassbygget tak-sperr med limtredrager.

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass Vinduer

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør av tre med meindre felt av isolerglass og malt balkongdør i tre med felt av isolerglass.

Terrasse:
Utgang fra kjøkken/stue.
Underlag av understøttete bjelker med dekke av terrassebord.
Rekkverk av tre.

Gå til side

INNVENDIG

Overflater
Gulv: Furugulv

Vegger: Trepanel

Himling: Trepanel

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i
overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder
hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted:
Fritidsboligen har mursteinspipe.
Det er 2 stykk vedovner.
Feieluke inne på bad.

Innvendige dører:
Innvendig har fritidsboligen malte fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav grunnet alder på bad.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Soverom tilliggende våtrom, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
8,6 vektprosent.

Gå til side

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Profilerte fronter i tre

Benkeplate: Heltre benkeplate

Hvitevarer:
- Innfelt platetopp i benkeplate
- Integrert stekeovn

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert høye fuktverdier innvendig i kjøkkenskap ved vask eller på gulv ved vask og oppvaskmaskin på befaringsdagen.

Avtrekk:
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom:
Overflater av panel på vegg og tak.
Gulv av furugulv.
Avtrekk gjennom lufteventil i vegg.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber,medsynlig vannrør av plast fra varmtvannsbereder.
Det er ikke besiktiget i rørskap.

Avløpsrør av ukjent type.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og
åpningsvinduer.

Varmtvannstank:
Ca:100 liters veggmontert

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.
Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.
Sikringsskap henger på toalettrom.
-Kurser:
10 amper: 3stk.
15 amper: 1stk.
25 amper: 1stk.

Branntekniske forhold: Batteri røykvarslere

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere. Det antas byggegrunn av fjell.

Drenering:
Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser
kontrollert (tilgang).
Det er ikke opplyst om problemer ei heller om utført arbeid med
dreneringen.
Dreneringen antas da å være fra byggeåret, og utført i henhold til
praksis på tidspunktet.

Grunnmur:
Bygningen har betonggrunnmur.
Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsledning:
Avløpsrør av ukjent type og av ukjent alder, privat septiktank av betong.

Vannledning:
Vannledning av ukjent type og av ukjent alder, vannforsyning fra tjern i nærheten.

Septiktank:
Septiktanken er av betong.
Installasjons år er ukjent.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

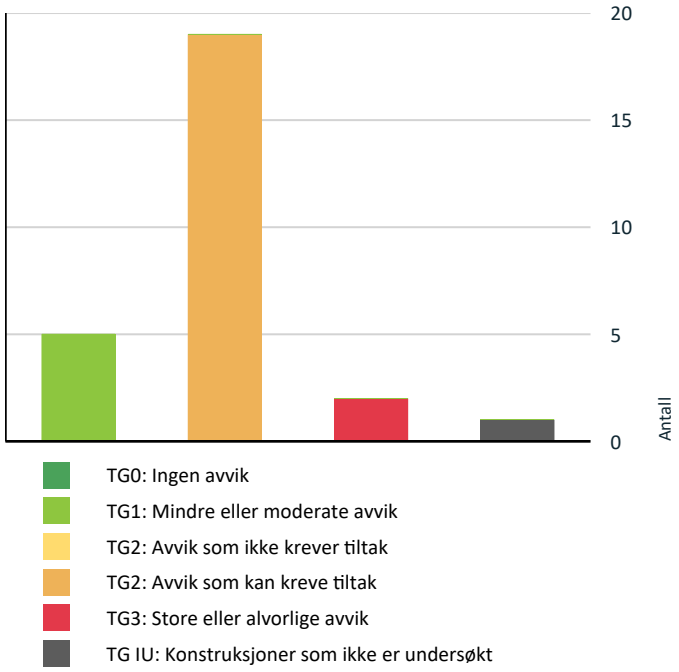
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planlagt tilbygg er tegnet inn på fremviste tegninger.

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

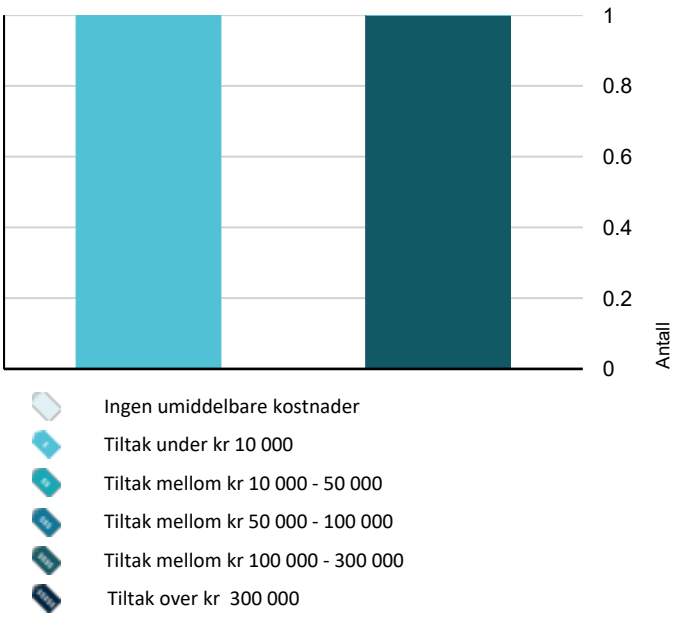
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

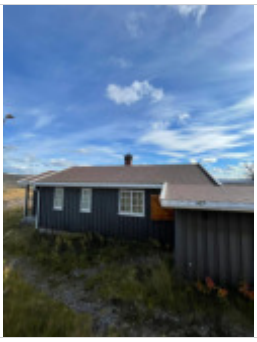
Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Kilde: Grunnboksinformasjon

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må påregnes vedlikehold og oppgradering til dagens standard.

Tilbygg / modernisering		
2004	Tilbygg	Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger på tilbygg fra år 2004. Tiltaket er ikke satt i gang og det kreves ny melding til kommunen for behandling av tegnet tilbygg.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking:
Pappshingel

Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring.

TG 2 Nedløp og beslag

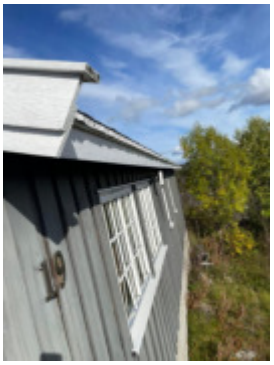
Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen hvit aluminium.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Det er avvik:

Det mangler renner og nedløp på en side.
Det foreligger tilsynsrapport med avvik vedr. tilkomst for feier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Renner og nedløpmå etableres.
Typegodkjent taksikringsutstyr må etableres.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
Fasade/kledning:
Stående trekledning av eldre type.

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

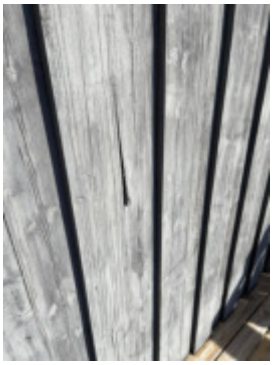
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av utvendig kledning, vannbord og vindskibord.
Bedre lufting og musebånd må etableres.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon:
Antatt plassbygget tak-sperr med limtredrager.

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Søyle til bærende takkonstruksjon ved inngang er løs.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelse av takkonstruksjon.
Søyle til bærende takkonstruksjon på festes.



TG 2 Vinduer

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass Vinduer

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

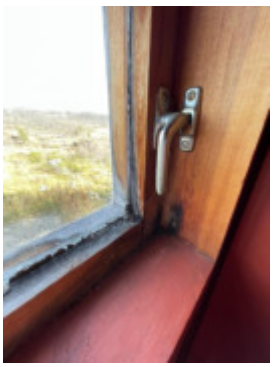
Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

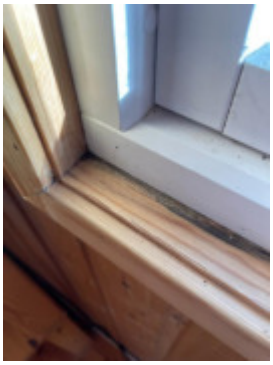
Vinduer av eldre type med lavere isoleringsevne kan det forekomme kondensering på innvendig glass ved varierende temperaturforskjeller innvendig og utvendig.



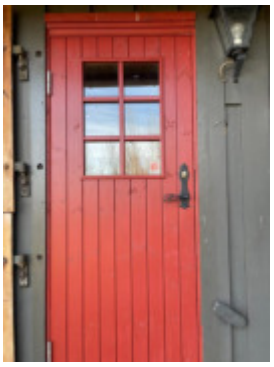




Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør av tre med meindre felt av isolerglass og malt balkongdør i tre med felt av isolerglass.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Utvendige beslagsløsning ved hoved ytterdør må utbedres.

Konsekvens/tiltak
- Beslag må skiftes ut.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Vindusglass i dører av eldre type med lavere isoleringsevne kan det forekomme kondensering på innvendig glass ved varierende temperaturforskjeller innvendig og utvendig.
Kondensering over lengre tid medfører fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører med glass.
Jevnlig vedlikehold trengs på eldre dører med glass.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

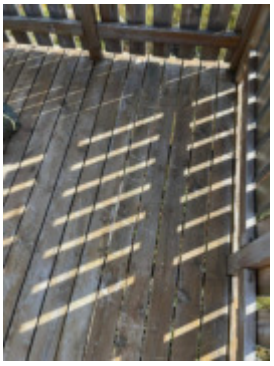
Terrasse:
Utgang fra kjøkken/stue.
Underlag av understøttete bjelker med dekke av terrassebord.
Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav
Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker og misfarging.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må påregnes vedlikehold av terrassebord.



Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater
Gulv: Furugulv

Vegger: Trepanel

Himling: Trepanel

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

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

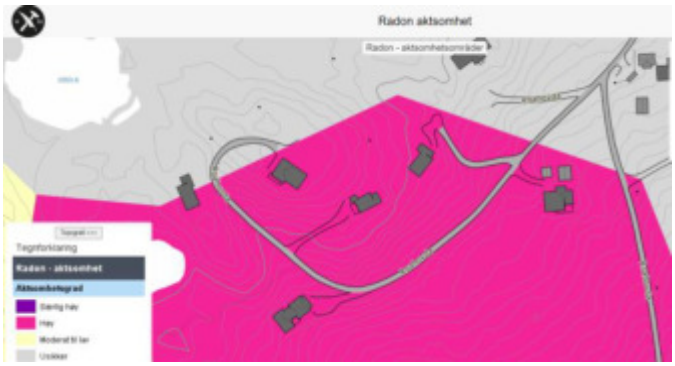
TG 2 Radon

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

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et område med "høy" radon aktsomhet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

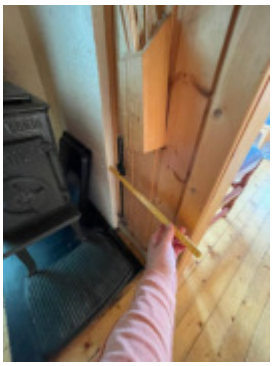
Pipe og ildsted:
Fritidsboligen har mursteinspipe.
Det er 2 stykk vedovner.
Feieluke inne på bad.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist andre avvik:

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten ved vedovn i gang.
Det er påvist sprekk i glass på vedovn i stue.

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.







TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører:
Innvendig har fritidsboligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

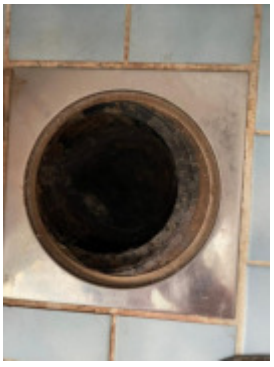
Tilstandsgraden er satt hovedsakelig ut fra forhold som alder/forventet levetid (i tillegg til evt beskrevne avvik).
Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle bad som er fra 1997 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid)
Det opplyses om at badet fungerte ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

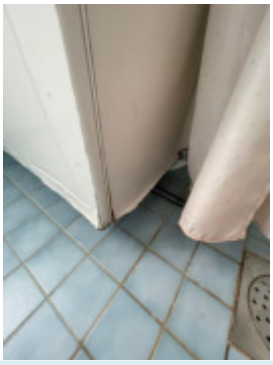
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
Det opplyses om at badet fungerte ved befaring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Soverom tilliggende våtrom, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
8,6 vektprosent.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Profilerte fronter i tre

Benkeplate: Heltre benkeplate

Hvitevarer:
- Innfelt platetopp i benkeplate
- Integrert stekeovn

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert høye fuktverdier innvendig i kjøkkenskap ved vask eller på gulv ved vask og oppvaskmaskin på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk:
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom:
Overflater av panel på vegg og tak.
Gulv av furugulv.
Avtrekk gjennom lufteventil i vegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber,medsynlig vannrør av plast fra varmtvannsbereder.
Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent type.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank:
Ca:100 liters veggmontert

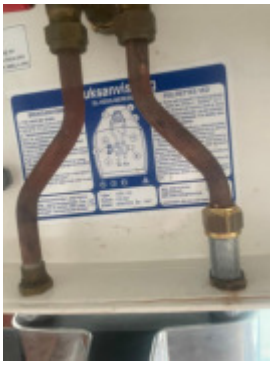
Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er pålagt med direkte tilkobling til varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer)
Det anbefales at bereder kobles direkte til det elektriske anlegget av et registrert elektrovirksomhet.



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.

Tilstandsrapport

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.
Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.
Sikringsskap henger på toalettrom.
-Kurser:
10 amper: 3stk.
15 amper: 1stk.
25 amper: 1stk.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1965 Det er ikke fremlagt opplysninger når anlegget ble installert. Innhent dokumentasjon om mulig.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En må forvente generell oppgradering av det elektriske anlegget. En samlet TG 2 for det elektriske anlegget er satt med bakgrunn i alder og sikringsskap har skru sikringer.
    Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.
    Lampe som er montert under overskap på kjøkken ved vask, er ikke egnet plassering grunnet våtsone.

Generell kommentar

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.
Da det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 år, anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

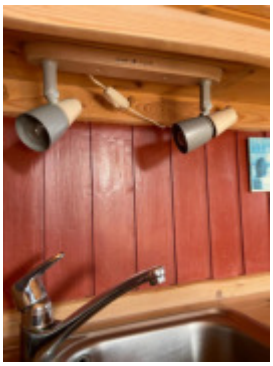
Lampe under overskap på kjøkken med vask, må byttes ut til en godkjent lampe i våtsone.





Tilstandsrapport





TG 3 Branntekniske forhold

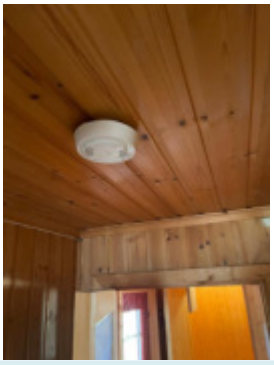
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens 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.

Branntekniske forhold: Batteri røykvarslere

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?
   Ja Det må etableres brannslukningsutstyr i fritidsbologen.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere. Det antas byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering:
Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser kontrollert (tilgang).
Det er ikke opplyst om problemer ei heller om utført arbeid med dreneringen.
Dreneringen antas da å være fra byggeåret, og utført i henhold til praksis på tidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke informert om problemer ved drenering.
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur:
Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger
Avløpsledning:
Avløpsrør av ukjent type og av ukjent alder, privat septiktank av betong.

Vannledning:
Vannledning av ukjent type og av ukjent alder, vannforsyning fra tjern i nærheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannkvaliteten må dokumenteres

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.
Installasjons år er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

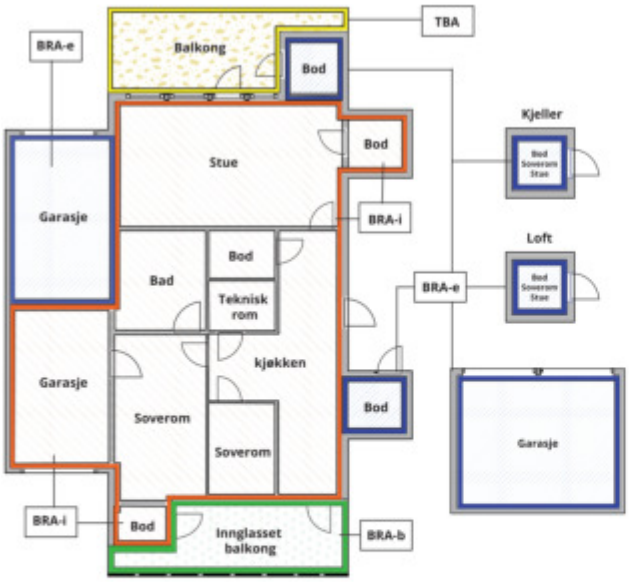
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	59	6		65	17
SUM	**59**	**6**			**17**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang , Toalettrom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Gang 2, Stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Planlagt tilbygg er tegnet inn på fremviste tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Fritidsbolig	59	0

Kommentar

Fritidsbolig

Rom som ligger utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Opplyser om utvendig bod på til sammen 6m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2024	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	96	11		0	2659.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Roahovda 19

Hjemmelshaver
Rønvik Even Harry

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger til dels usjenert til i høyfjellsterreng og har en solrik beliggenhet.
Ski- og turterreng i umiddelbar nærhet og videre innover i fjellet.
Ca. 20 min kjøretid til Geilo.

Ved Geilo sentrum er det handle muligheter som shopping, dagligvare, apotek, vinmonopol, kafe og restauranter.
Gode bussforbindelser og tog fra Geilo stasjon.

Geilo ble i 2008 utpekt som nasjonalparklandsby, og er et av fem tettsteder i Norge.
Fine ski og turmuligheter i umiddelbar nærhet. I nærområdet finnes også treningsstudio og badeanlegg på Vestlia Resort, hestesenter, golfbaner, alpinanlegg og
over 500 km oppkjørte og velpreparerte langrennsløyper som høyfjellsløyper, eller løyper i skjermet skogsterreng.
En rekke idretts muligheter ved Geilo IL.
Geilo og omegn er velkjent og godt egnet for fritidsfiske.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei, og videre via privat bom og stikkvei.
For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

Eiendommen har tilknytning til vann fra tjern i nærheten med etablert tinekabel i vannrør.
Det anbefales nærmere sjekk av vann kvalitet.

Tilknytning avløp

Eiendommen har septiktank i betong.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsboliger.
Kommuneplanens arealdel 2024-2036 for Hol kommune er under revidering. Planforslaget har vært på 1. gangs høring.
Informasjon om planprosessen ligger tilgjengelig på Hol kommune sin hjemmeside.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For detaljert reguleringsplan se www.hol.kommune.no/ eller kontakt Hol kommune.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat natur tomt med gruslagt stikkvei med oppstillingsplass ved bolig.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Konferer megler for detaljer.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2000	Kilde Eiendomsverdi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

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.

Takstingeniør Gisle Dyngeland AS
Totlandsvegen 205
5226 NESTTUN

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.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• 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

iVerdi AS, 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/XE1266

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

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Hol kommune
Adresse Ålmannvegen 8, 3576
Telefon

Utskriftsdato: 10.09.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3330 **Gårdsnr.:** 96 **Bruksnr.:** 11
Adresse: Roahovda 19, 3588 DAGALI
Referanse: 120/3004551/315-24-0150 Roahovda 19

Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat 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: 10.09.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3330 **Gårdsnr.:** 96 **Bruksnr.:** 11
Adresse: Roahovda 19, 3588 DAGALI
Referanse: 120/3004551/315-24-0150 Roahovda 19

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon		3036
Branntilsyn, feiing		340
Eiendomsskatt		880

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: 10.09.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3330 **Gårdsnr.:** 96 **Bruksnr.:** 11
Adresse: Roahovda 19, 3588 DAGALI
Referanse: 120/3004551/315-24-0150 Roahovda 19

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.

Teknisk etat

HOL KOMMUNE

Even Rønvik
Postboks 5030
1503 MOSS

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 096/011	04/01708 - OWA		02.06.2004

SVAR PÅ MELDING OM TILTAK

Melding nr.:	0044/04				
Melder (navn og adresse):		**Tiltakshaver (navn og adresse):** Even Rønvik, Postboks 5030, 1503 MOSS			
Eiendom/byggested: Roahovda		**Kommune:** 0620 Hol	**Gbnr.:** 096/011	**Melding dato:**	**Mottatt dato:** 29.04.2004
Tiltak: Tilbygg fritidsbolig	**Ny bebyggelse BYA:**	**Bruksareal:**	**Andre opplysninger:**		

Kommunen har mottatt melding om tiltak i h.h.t. plan- og bygningslovens § 86a. Under forutsetning av at hytten fremdeles bare skal bestå av 1 enhet, har kommunen ingen merknader til meldingen. Det har heller ikke kommet inn merknader fra naboer, og arbeidene med tiltaket kan startes.

I h.h.t. "*Forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll*" § 8 gjelder følgende ved meldingsarbeider: For slike tiltak har tiltakshaver selv ansvaret for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

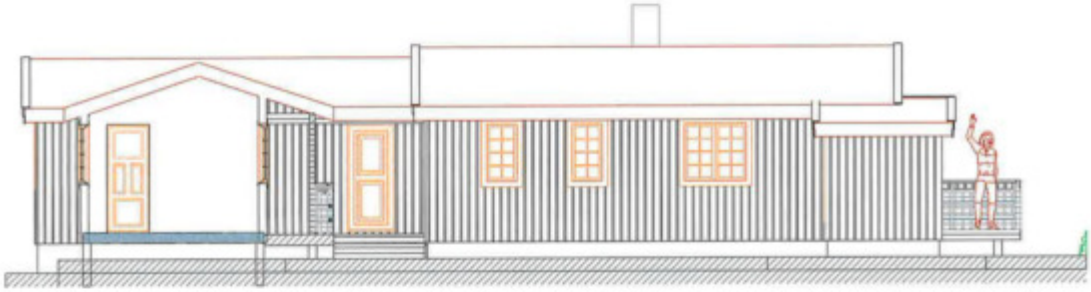
Er tiltaket ikke satt i gang 3 år etter at melding er sendt, må ny melding sendes kommunen til behandling. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96

I h.h.t. "Betalingsregulativ etter Plan- og bygningslovens §109" vil det bli sendt regning for behandling.

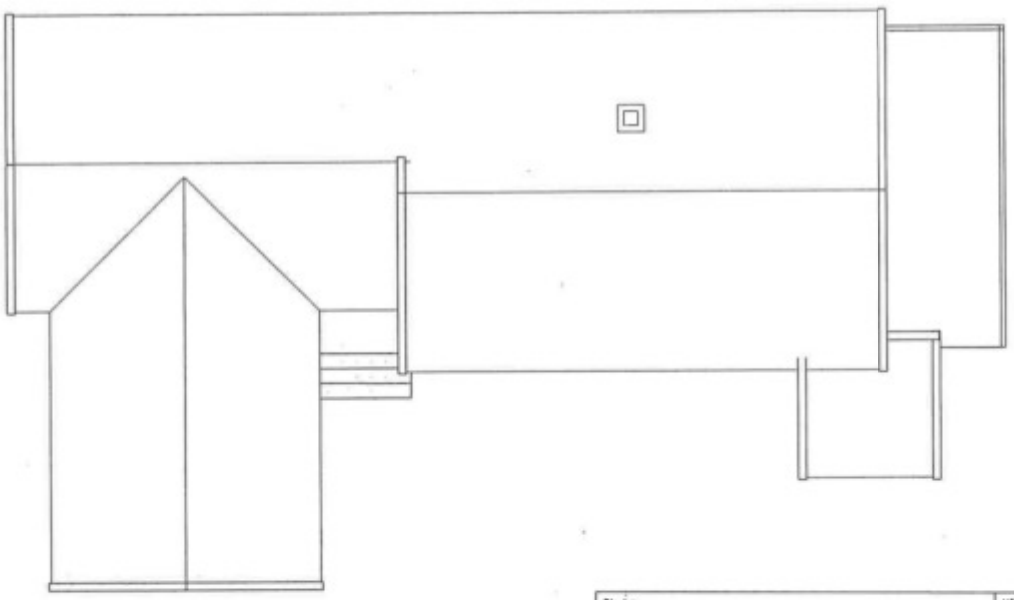
Lykke til med gjennomføring av tiltaket!

Med hilsen

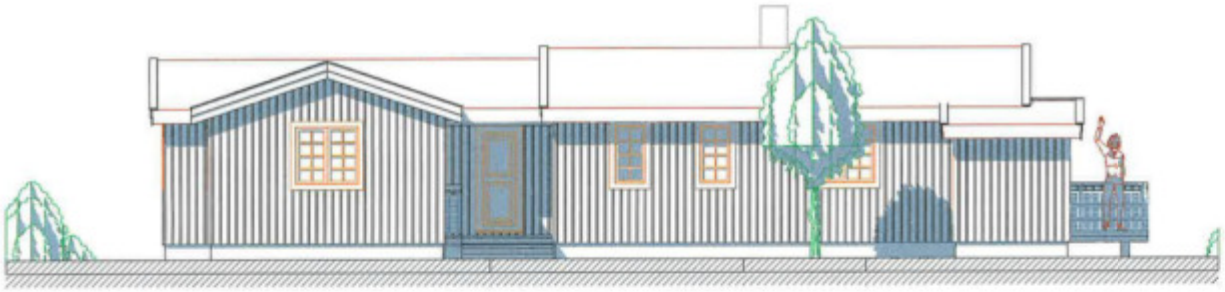
Olav Warberg
byggesaksbehandler



Tegning:	Målestokk:
Snitt sørøst	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg hytte Even Rønvik	
Sted: Geilo	
Arkitekt: Aksel O. Rønvik siv ark MNAL	Dato: 09.03.2004



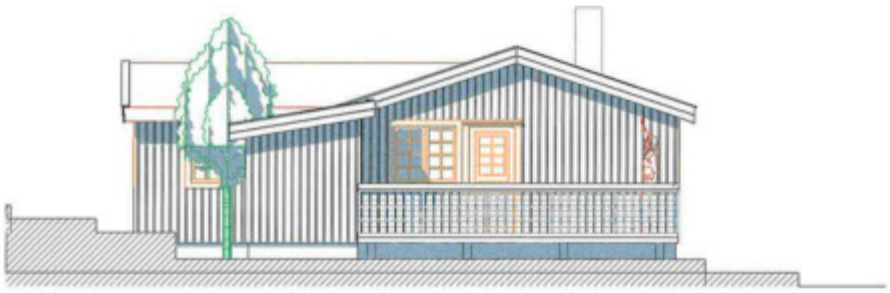
Tegning:	Målestokk:
Takplan	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg hytte Even Rønvik	
Sted: Geilo	
Arkitekt: Aksel O. Rønvik siv ark MNAL	Dato: 09.03.2004



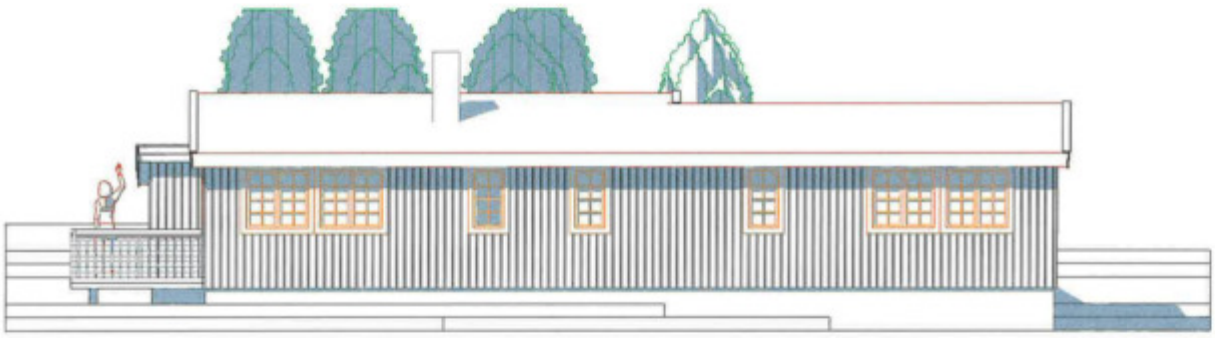
Tilbygg

Eksisterende

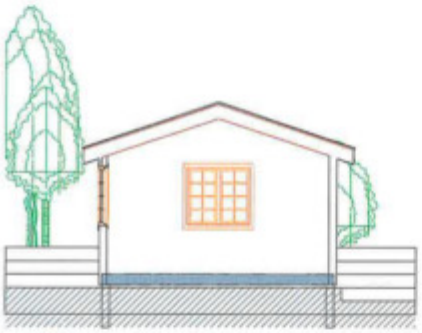
Tegning:	Målestokk:
Fasade nordvest	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg hytte Even Rønvik Sted: Geilo	
Arkitekt: Aksel O. Rønvik siv ark MNAL	Dato: 09.03.2004



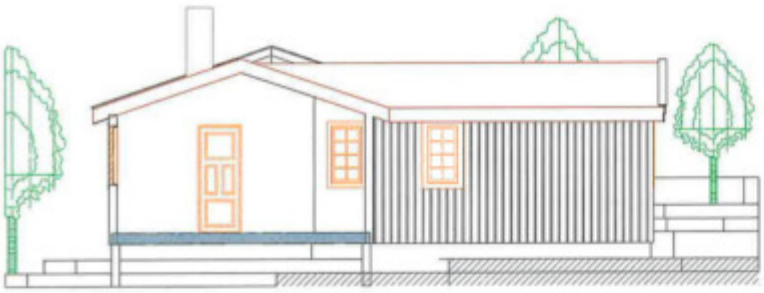
Tegning:	Målestokk:
Fasade sørvest	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg hytte Even Rønvik	
Sted: Geilo	
Arkitekt: Aksel O. Rønvik siv ark MNAL	Dato: 09.03.2004



Tegning:	Målestokk:
Fasade sørøst	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg hytte Even Rønvik Sted: Geilo	
Arkitekt: Aksel O. Rønvik siv ark MNAL	Dato: 09.03.2004



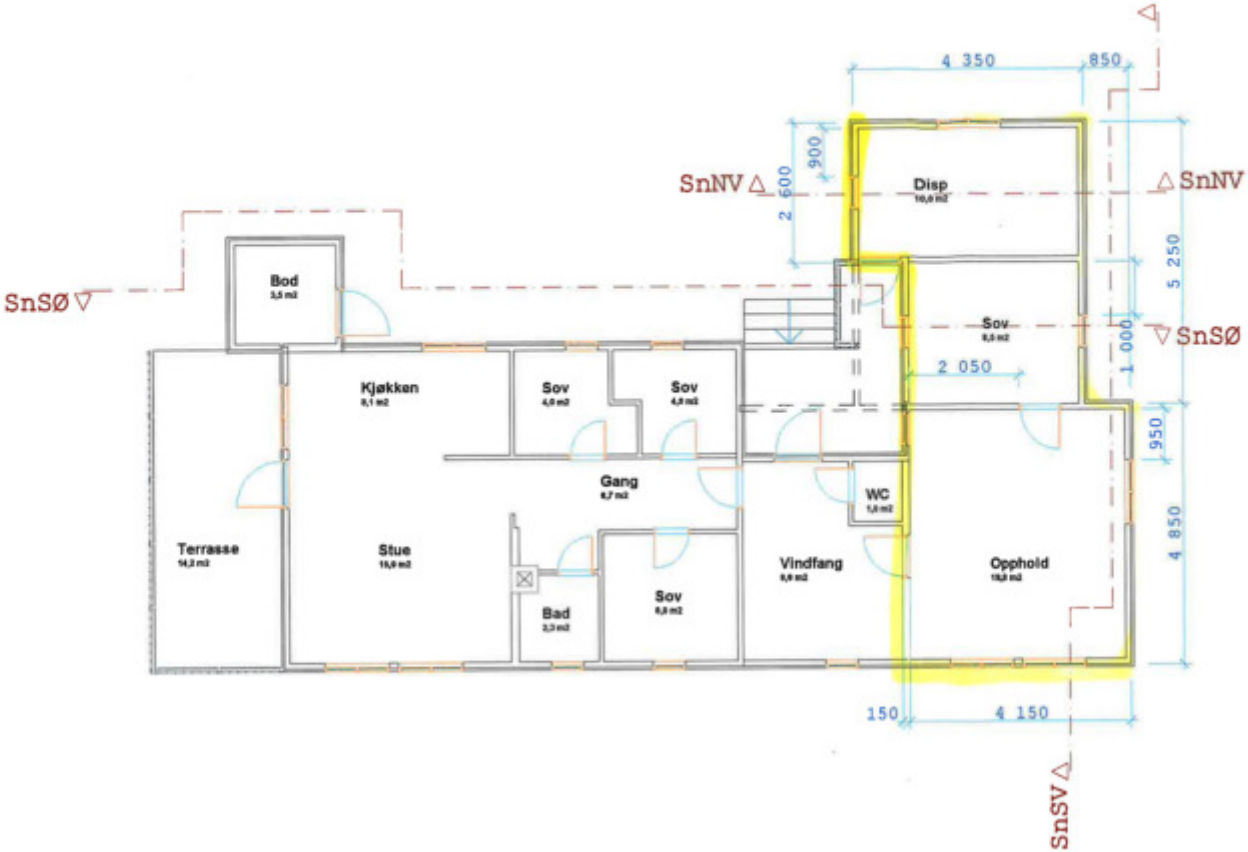
Tegning:	Målestokk:
Snitt nordvest	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg hytte Even Rønvik Sted: Geilo	
Arkitekt: Aksel O. Rønvik siv ark MNAL	Dato: 09.03.2004



Tegning:	Målestokk:
Snitt sørvest	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg hytte Even Rønvik	
Sted: Geilo	
Arkitekt: Aksel O. Rønvik siv ark MNAL	Dato: 09.03.2004



Tegning:	Målestokk:
Fasade nordøst	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg hytte Even Rønvik	
Sted: Geilo	
Arkitekt: Aksel O. Rønvik siv ark MNAL	Dato: 09.03.2004



Tegning: **Plan 1. etg**	Målestokk: **1:100**
Prosjekt: Tilbygg hytte Even Rønvik Sted: Geilo	
Arkitekt: Aksel O. Rønvik siv ark MNAL	Dato: 09.03.2004

Hol kommune
Adresse Ålmannvegen 8, 3576
Telefon

Utskriftsdato: 10.09.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Hol kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3330 **Gårdsnr.:** 96 **Bruksnr.:** 11
Adresse: Roahovda 19, 3588 DAGALI
Referanse: 120/3004551/315-24-0150 Roahovda 19

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Roahøvde dagali
Reguleringsformål	Fritidsboliger

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Vedlegg
3 vedlegg

Kommentar
Kommuneplanens arealdel 2024-2036 for Hol kommune er under revidering. Planforslaget har vært på 1. gangs høring. Informasjon om planprosessen ligger tilgjengelig på Hol kommune sin hjemmeside.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Reguleringsplan for Roahøvde, Dagali, del av gnr 96/1. Reguleringsbestemmelser.

Vedtatt Hol kommunestyre 26.01.06 saksnr. 06/06.
Mindre reguleringsendring vedtatt i utvalg for plan og utvikling 17.02.2021, saknr 11/21

1. GENERELT

1.1. Området reguleres for følgende formål

Bestemmelsene gjelder innenfor området som er avmerket på plankartet.

Området har følgende formål:
Byggeområde
Landskapsområde
Spesialområde

1.2. Hensikten med bebyggelsesplanen

Hensikten med bebyggelsesplanen er å legge til rette for bygging av fritidsboliger innen byggeområdet. Innenfor landbruksområdet legges det til rette for skogdrift og beite Og innenfor spesialområde legges det til rette for vei, vann- og avløpsanlegg, samt kraftforsyning.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Gjerde

Det tillates ikke gjerder på tomter som hindrer beiterettigheter i området eller allmennhetens rett til ferdsel.

2.2. Automatisk freda kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, dukker opp automatiske fredede kulturminner, må arbeide straks stanses og fylkesmannen varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8.2.

2.3. Rekkefølgebestemmelser i f.b.m. avkjørsler til Fv40

De eksisterende avkjørslene til Fv40 skal være stengt og nye opparbeidet og godkjent før det gis byggtillatelser innenfor bebyggelsesplanområdet. Dog vil det bli tillatt å sette i gang arbeider med opparbeidelse av vei og grave ut byggetomter for å benytte masser fra området til opparbeidelse av nye avkjørsler.

3. REGULERINGSBESTEMMELSER

3.1. Byggeområde

3.1.1. Formål
Innenfor området kan det oppføres fritidsboliger.

3.1.2. Tillatt utnytting
Det kan på hver enkelt tomt bygges en frittliggende fritidsbolig med tilhørende uthus/garasje/anneks. Maksimal tillatt utnytting er 186 m2 BYA pr. tomt inkl. 36 m^2 til parkering. Innafor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks være på inntil 150 m2 BYA. Det kan bygges en fritidsbolig (med en bruksenhet) pr. tomt. På hver tomt tillates det maksimalt 3 bygninger. Evt. anneks/uthus kan ikke være større enn 30 m2 BYA, og kan ikke inneholde kjøkken. Evt. garasje kan ikke være større enn 40 m2 BYA

3.1.3. Tillatt bygningshøyde
Tillatt bygningshøyde beregnes ut fra veiledning til teknisk forskrift. Maksimal mønehøyde settes til 5,5 m. Maksimal tillatt gesimshøyde settes til 3,5 m fra ferdig planert terreng. Maksimal tillatt mønehøyde for anneks/garasje/uthus er 4,5 m fra ferdig planert terreng.

3.1.4. Antall enheter
På hver tomt tillates oppført en enhet med eventuelt tilhørende uthus/garasje/anneks, jf. punkt 3.1.2.

3.1.5. Fargevalg og takflater
All bebyggelse skal holdes i mørke farger i skalaen grå og brun.

3.1.6. Bygningenes plassering
Bygningene skal plasseres slik at bygningene får en naturlig god tilknytning til terreng. Grunnmurshøyde på over 0,5 m tillates ikke. Bygningene skal ikke plasseres nærmere vann og vassdrag enn angjeldende regler.

3.1.7. Bevaring av vegetasjon
I størst mulig grad skal vegetasjonen mellom tomtene forsøkes bevart. Det tillates uthugging av høye trær for å bedre utsikt.

3.1.8. Bygningenes form
Alle utbyggingstiltak skal planlegges med tanke på harmoni der forholdene mellom bygningenes høyde og bredde skal være harmonisk, samt forholdene mellom bygningene i en gruppe må harmonere med hverandre. Takvinkel skal være mellom 22 og 32 grader.

3.1.9. Antenner m.v
I byggeområdet tillates det ikke antenner som sitter på toppen av hustak. Antenner skal festes på vegg. Dette gjelder også parabolantenne. Flaggstang er ikke tillatt.

3.1.10. Parkering
For hver hytteenhet skal det etableres minst 2 vinterbrøyta parkeringsplasser.

3.1.11. Avkjøringer
Avkjøringer opparbeides som vist på plankart og detaljutsnitt.

3.2. Landbruksområde

3.2.1. Beite og hogst
Innenfor området kan det beites og foretas hogst.

3.3. Spesialområde

3.3.1. Spesialområde privat vei
Området skal brukes til adkomstvei til fritidsboligene og driftsvei i landbruket.

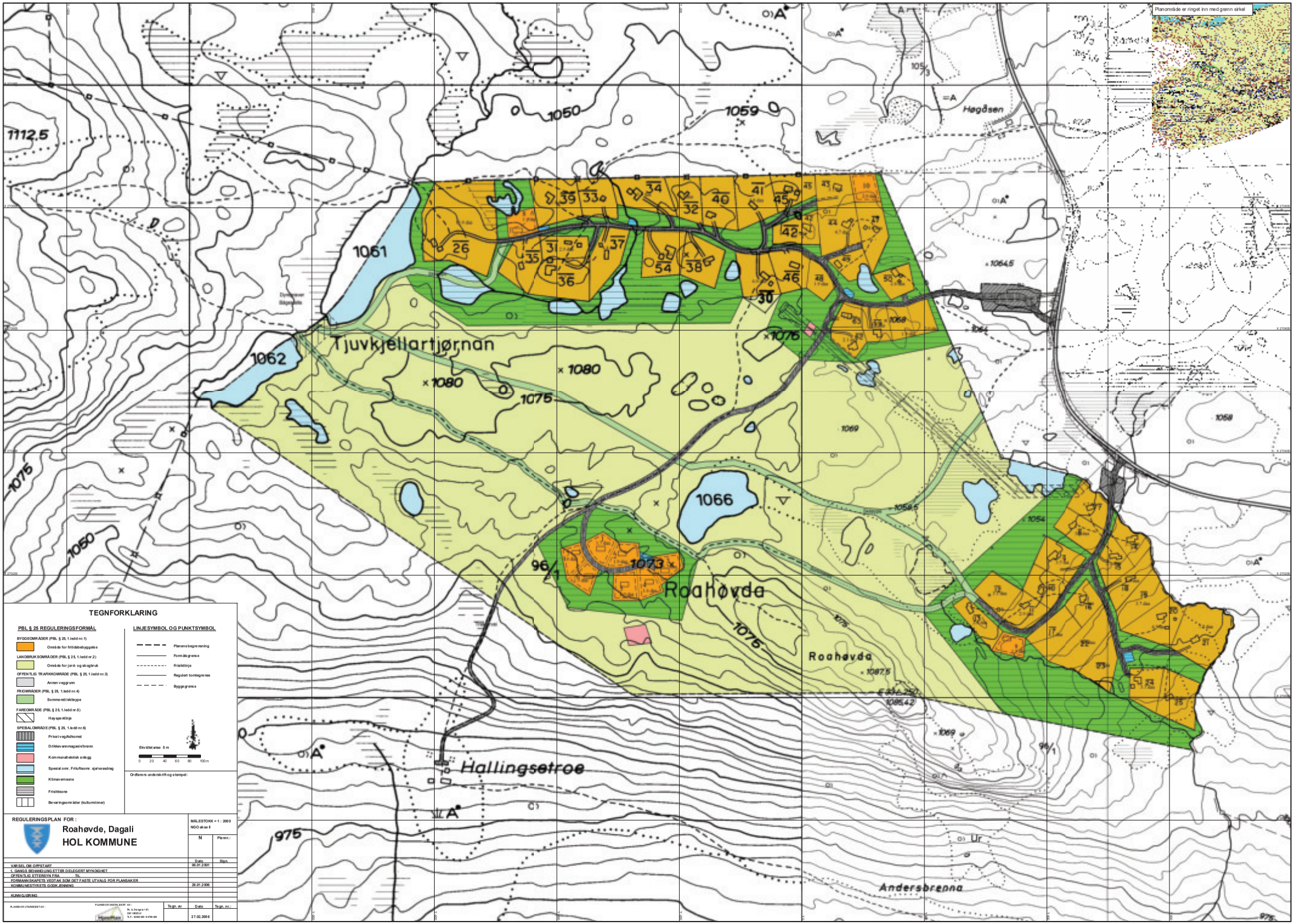
3.3.2. Spesialområdet vann- og avløpsanlegg
Innenfor området kan det bygges vann- og avløpsanlegg med tilhørende bygning for tekniske installasjoner.

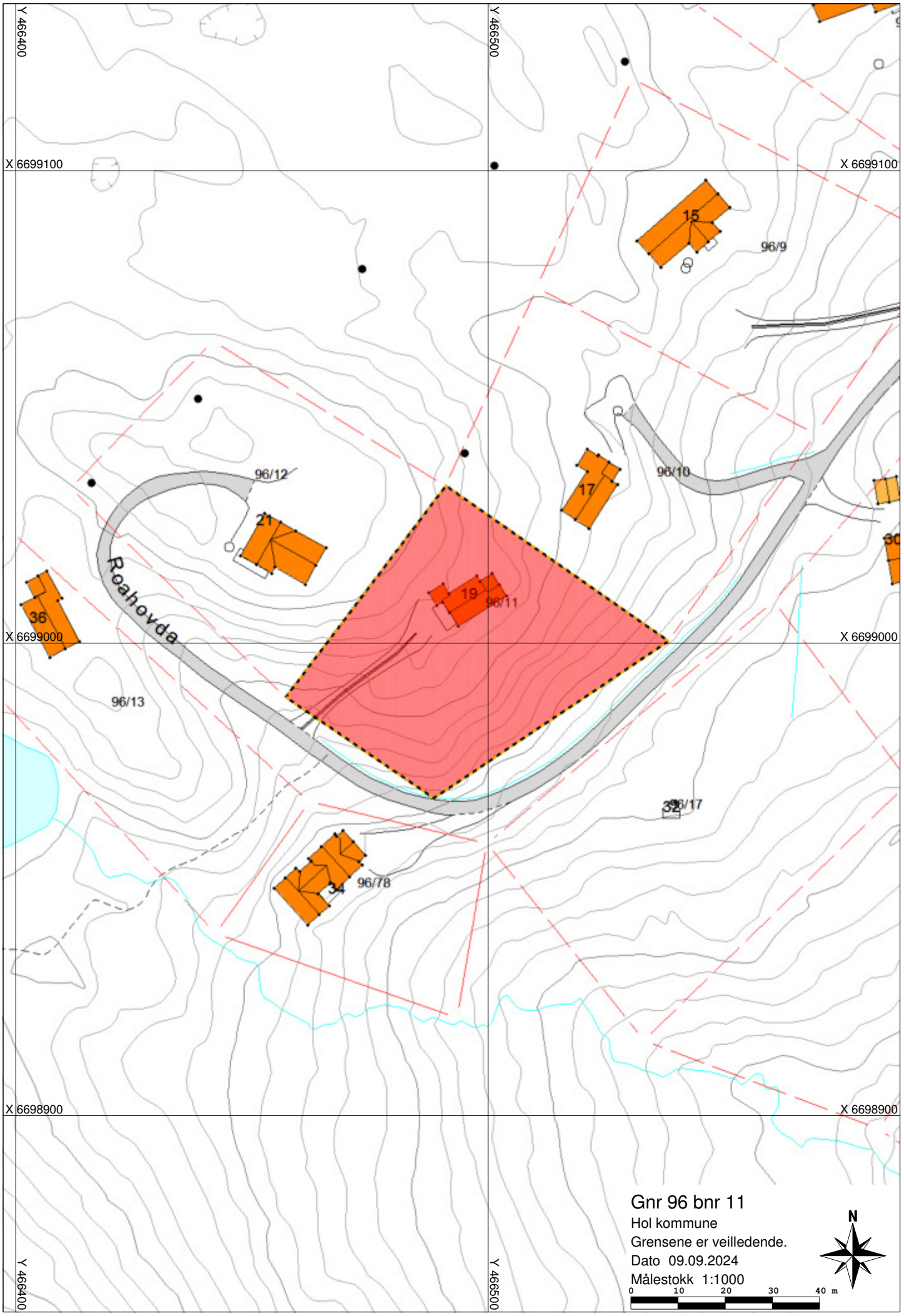
3.3.3. Spesialområde kraftforsyning
Innenfor området kan bygges trafostasjon.

3.3.4. Spesialområde kulturminner
Det er avsatt et område i planen som et bufferområde mot det registeret kulturminne som ligger vest for og utenfor planen. Det er ikke registrert noen kulturminner i planen.

3.3.5. Spesialområde grøntstruktur
Det tillates ikke å sette opp noen form for bebyggelse i dette området. Vegetasjonen skal så langt som mulig beholdes og snauhugst må ikke forekomme.

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan gis ut fra plan- og bygningslovens bestemmelser om dispensasjon.


Planområde er ringet inn med grønn sirkel
Tjuvkjellartjørnan
Roahøvda
Roahøvda
Hallingsetroe
Andersbrenna
Høgåsen
1112.5
1050
1059
1061
1062
1080
1075
1066
1073
1064.5
1068
1069
1058
1054
1087.5
1085.42
975
96/1
TEGNFORKLARING
PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER (PBL. § 25, 1.ledd nr.1)
Område for fritidsbebyggelse
LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.2)
Område for jord- og skogbruk
OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE (PBL. § 25, 1.ledd nr.3)
Annen veggrunn
FRIOMRÅDER (PBL. § 25, 1.ledd nr.4)
Sommerstrikkelype
FAREOMRÅDE (PBL § 25, 1.ledd nr.5)
Høyspentlinje
SPESIALOMRÅDE (PBL. § 25, 1.ledd nr.6)
Privat vegAdkomst
Drikkevannmagasin/brønn
Kommunalteknisk anlegg
Spesial omr. Friluftsområ. sjøvassdrag
Klimavernsone
Frisiktsone
Bevaringsområder (kulturminner)
LINJESYMBOL OG PUNKTSYMBOL
Planens begrensning
Formålsgrense
Frisiktlinje
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Ekvidistanse 5 m
0 20 40 60 80 100m
Ordførers underskrift og stempel:
REGULERINGSPLAN FOR :
Roahøvde, Dagali
HOL KOMMUNE
MÅLESTOKK = 1 : 2000
NGO akse II
N
Plannr.:
Dato
Sign.
VARSEL OM OPPSTART 06.01.2001
1. GANGS BEHANDLING ETTER DELEGERT MYNDIGHET
OFFENTLIG ETTERSYN FRA TIL
FORMANNSKAPETS VEDTAK SOM DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER
KOMMUNESTYRETS GODKJENNING 26.01.2006
KUNNGJØRING
PLANEN ER UTARBEIDET AV :
PLANEN ER DIGITALISERT AV :
Tegn. av
Dato
Tegn. nr.:
27.02.2006


Y 466400
Y 466500
X 6699100
X 6699000
X 6698900
15
96/9
17
96/10
96/12
21
19
96/11
36
Roahovda
96/13
32
96/17
34
96/78
Gnr 96 bnr 11
Hol kommune
Grensene er veiledende.
Dato 09.09.2024
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	96
Bruksnummer:	11

Utskriftsdato/klokkeslett:	10.09.2024 kl. 11:07
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:	LAS BARRANCAS
Etableringsdato:	12.03.1965
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 96 / 11	2 659,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220248	RØNVIK EVEN HARRY		FLEISCHER BRYGGE 250 1531 MOSS	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6699008	466500		2 659,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst Omnummerert til: 3330 - 96/11 Omnummerert fra: 3044 - 96/11	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: 3044 - 96/11 Omnummerert fra: 0620 - 96/11	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	12.03.1965			
Skylddeling				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0620 - 96/1	0
Mottaker	0620 - 96/11	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Roahovda	1154	19 EUREF89 UTM Sone 32 6699010	466496	Grunnkrets 0213 Kyrkjehovda Stemmekrets: 7 Geilo Kirkesokn: 04080402 Dagali og Skurdalen Postnr.område: 3588 DAGALI Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 160 137 843
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6699010 Øst: 466496
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	60	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	60	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					
Alternativt areal:	5					
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	0	0	60	60	0	0	0	5	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1154 Roahovda 19	H0101	Fritidsbolig	60	0		0	0	96/11

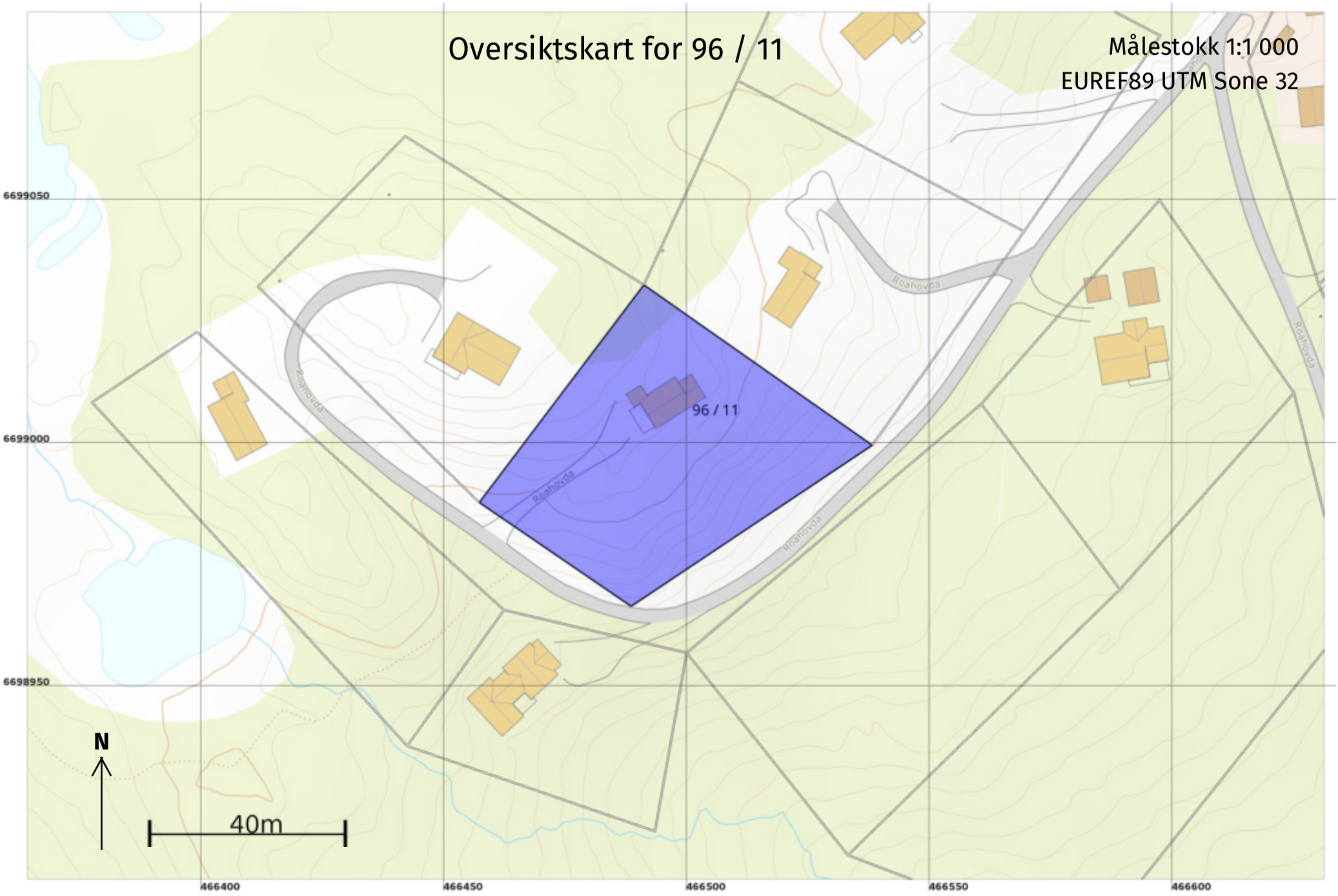
Bygningsnr:	160 137 843		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:	1		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	02.06.2004	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	39	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	02.06.2004	
	Nord: 6699010	Øst: 466496	Bruksareal totalt:	39	Avløp:		Tatt i bruk:	02.06.2005	
Bygningsendringskode:	Tilbygg		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0					
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:									

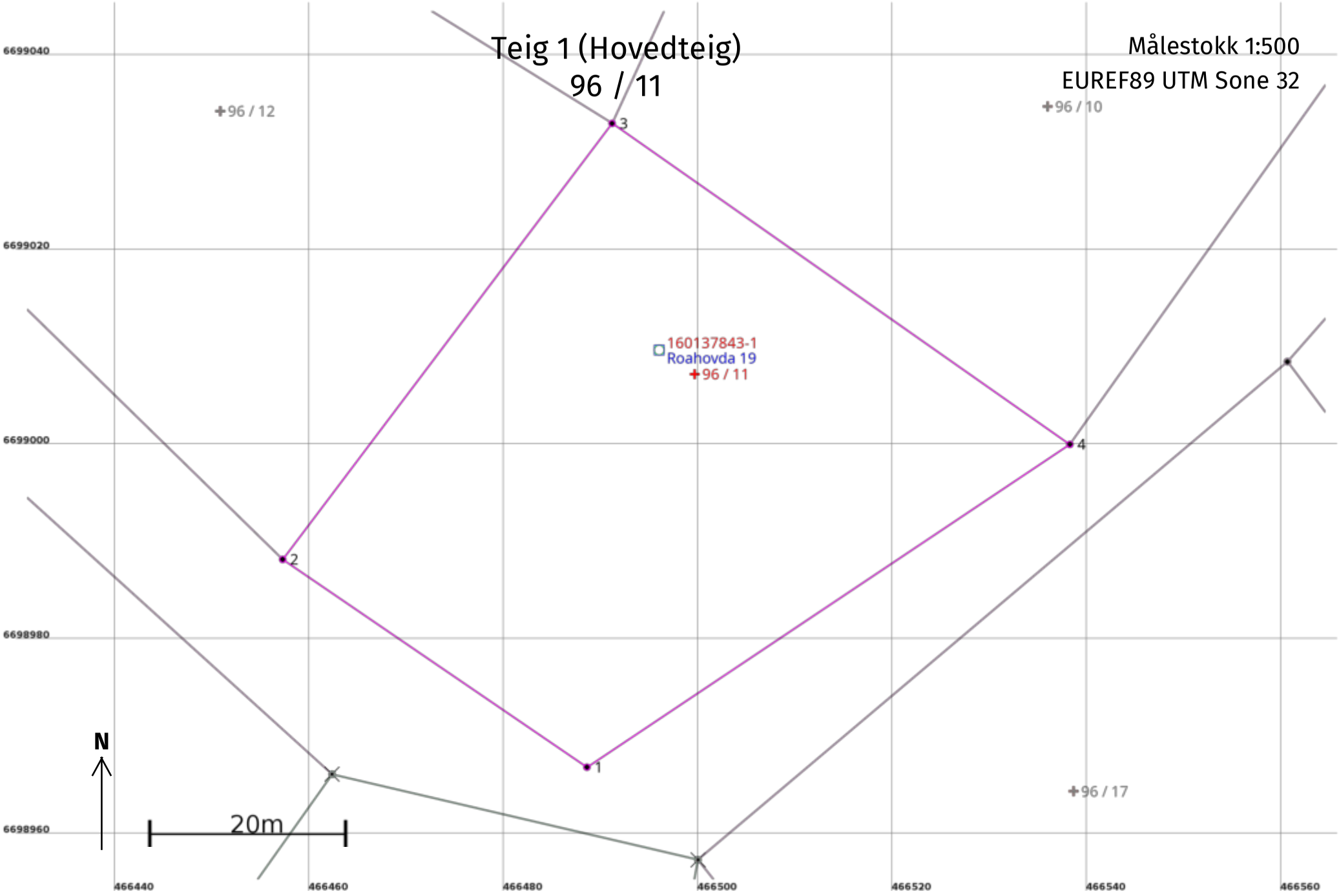
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	39	39	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	96/11


Oversiktskart for 96 / 11
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6699050
6699000
6698950
96 / 11
Roahovda
N
40m
466400
466450
466500
466550
466600


Teig 1 (Hovedteig)
96 / 11
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+96 / 12
+96 / 10
+96 / 17
160137843-1
Roahovda 19
+96 / 11
1
2
3
4
N
20m
6699040
6699020
6699000
6698980
6698960
466440
466460
466480
466500
466520
466540
466560

Areal og koordinater

Areal: 2 659,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6699008 **Øst:** 466500

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6698967,19	466488,56	Jord 37,86	Rør	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
2	6698988,52	466457,28	Jord 56,14	Rør	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
3	6699033,29	466491,15	Jord 57,45	Rør	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
4	6699000,33	466538,21	Jord 59,69	Rør	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	


Y 466400
Y 466500
X 6699100
X 6699000
X 6698900
15
96/9
3.5 daa
96/12
3.1 daa
21
17
96/10
19
96/11
36
Roan ov da
2.9 daa
96/13
2.8 daa
32
96/17
4.1 daa
34
96/78
9
1.5 daa
Gnr 96 bnr 11
Hol kommune
Grensene er veilledende.
Dato 09.09.2024
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N

TINGLYSTE DOKUMENTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HERLEIKSPLASS & PARTNERE
KYRKJEVEGEN 21
3580 GEILO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 315-24-0150 (Kristoffer Tomin Waage)
Vår referanse: 3578324/24870759
Bestilling: C3 2024-09-10 (6) 84

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1894	22	3.8.1965	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3330 HOL	96	11	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/1894/22
Uthentet 2024-09-10 10:01

8 21

KJØPEKONTRAKT.

Dnr. 1894 : 65. 614 4/8.

Undertegnede, Magnus Aasberg,

- f. 25/2-25, adr. Dagali som selger

og advokat Gustav B. Dreyer

f. 17.6.14 adr. Holmen, Oslo som kjøper

har i dag inngått sådan avtale:

1.

Magnus Aasberg selger til:

advokat Gustav B. Dreyer

en hyttetomt beliggende på Hoahøvda i Dagali, hvilken tomt har fått betegnelsen:

tomt nr. V navn "Las Barrancas"

gnr. 96 bnr. 11

av skyld 1 øre i Hol herred.

2.

Kjøpesummen utgjør ..... Kr. 7.400.00

kroner ...sjutusenfirehundre.

som betales således:

Kontant ved denne kontrakts underskrift ..... Kr. 7.400.00

Resten erlegges med ..... Kr. 0

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen ved denne avtales underskrift alle med handelen forbundne omkostninger, nemlig til skylddeling, tinglesning, stempel, anmerkninger og provisjon etter særskilt spesifikasjon.

3.

Skjøte utstedes straks. Skjøtet skal være fritt for pengeheftelser.

Kjøperen tiltrer straks eiendommen, og overtar denne med beliggenhet og grenser som han selv måtte ha besiktiget den, og ellers under henvisning til forelagt utparselleringskart, plan og skylddelingsforretning.

4.

Selgeren anlegger for egen regning kjørevei fra riksvei 275 inn på hyttefeltet, men kjøperen må selv legge eventuell stikkvei inn på sin tomt.

Vedlikehold og snømåking påhviler hytteeierne. Selgeren er imidlertid villig til å påta seg dette arbeide etter nærmere avtale med hytteeierene i området.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/1894/22
Uthentet 2024-09-10 10:01

5.

Tomten kan kun bebygges med en hytte. For bebyggelsen gjelder forøvrig:

a) Tegninger og beskrivelse og plassering av bygget skal på forhånd forelegges for selgeren, idet denne skal påse at bebyggelsen faller naturlig inn i terrenget til minst mulig sjenanse for nabo.

b) Grunnmuren skal være lav, maksimum 50 cm der den er lavest, og høyst 150 cm der den er høyest.

c) Hytten skal bygges i en etasje. Det skal være mønetak med takvinkel minst 15° og høyst 30°. Maksimal høyde fra overkant grunnmur til overkant møne, skal være 3,5 meter.

d) Hyttens grunnflate, inkl. ytre rom (ikke eventuell garasje) skal være på minimum 50 kvm. Der det er mulig, skal uthus og eventuell garasje bygges sammen med hytten.

e) Hyttens yttervegger skal være i tre (tømmer eller stående panel) og/eller gråstein.

Vindusflatene må ikke dekke mer enn 5 kvm. av vedkommende ytterveggs areal, og må tilsammen for ett rom ikke utgjøre mer enn 30% av rommets gulvflate.

Som utvendig farge på hytten, tillates ikke brukt farger som ikke harmonerer med fjellnaturen, således ikke hvitt og skarpe signalfarger.

Som taktekke tillates ikke brukt bølgeblikk eller annet metall.

6.

Kjøperen plikter å være med på eventuell felles kloakk og renovasjonsordning for området, dersom dette måtte bli nødvendig og forlanges av andre hytteeiere, som måtte være sjenert av den ordning man først forsøker seg med. Så lenge det ikke er etablert noen fast renovasjonsordning i hyttefeltet, skal all søppel og kloakk graves ned på sted som anvises av grunneieren, i behørig avstand fra annen bebyggelse, og minst 30 meter fra bekk eller vann.

I tilfelle det skulle oppstå tvist mellom kjøperen og andre hytteeiere vedrørende renovasjonsordningen, vedtar kjøperen den ordning som Hol helseråd måtte fastsette for feltet.

7.

Tomtefeltet er underlagt regler om fellesbeite, hvorfor inngjæring av tomten kun kan skje etter samtykke av Dagali grunneigerlag.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/1894/22
Uthentet 2024-09-10 10:01

373

8.

Hugst på tomten kan kun skje med selgerens tillatelse, idet terrengets karakter mest mulig skal bevares, dog under hensyntagen til tomteeierens behov for lys og utsikt.

9.

Dersom vann ikke finnes på tomten, gis kjøperen rett til å ta vann på selgerens eiendom, gnr. 96, bnr. 1 i Hol, etter nærmere anvisning. Dersom annen hytteeier i tomtefeltet mangler muligheter til på rimelig måte å få vann på egen eiendom, eller på selgerens eiendom, samtykker kjøperen i at vann eventuelt tas på hans eiendom, dersom vann i tilstrekkelig mengde finnes. Forutsetningen er at dette ikke er til gene for kjöperen.

10.

Kjøperen sørger selv for å søke konsesjon. Alle utgifter hertil bæres av kjøperen. Kjøperen bærer selv risikoen i fall konsesjon skulle bli nektet.

11.

Ved eventuelt videresalg av tomt og bebyggelse, kan salg ikke skje til forening eller bruk som "bedriftshytte."

Nærværende avtale er opprettet i to eksemplarer, hvorav partene har fått ett eksemplar hver.

Oslo, den 23.12. 1964

Som selger: Som kjøper:

Magnus Aasberg Gustav B. Dreyer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/1894/22
Uthentet 2024-09-10 10:01

SIY 1895 65 Dbf. 4/8

kl. 75,-

S K J Ø T E.

Undertegnede, Magnus Aasberg, f. 25/2-25,
Aasberg i Dagali,

skjøter og overdrar herved til:
...advokat Gustav B. Dreyer.....
f. ...17.6.1914.... adr. ...Holmen, Oslo.....
..... under henvisning til ovenstående kjøpekontrakt:

min eiendom ..."Las Barrancas".....
gnr. 96, bnr. ...11.... av skyld 1 øre i
Hol herred, for en kjøpesum, stor
kr. ...7.400.00... kroner ...sjutusenfirehundre...
hvilken kjøpesum er avgjort på omforenet måte.

Dagali, den ...23.12..... 1964

...Magnus Aasberg...
Magnus Aasberg

Undertegnede bekrefter herved at Magnus Aasberg har undertegnet foran og at han er over 21 år.

D.u.s.

Oluf Lützow Erlandsen
.....
h.r. advokat

Undertegnede ektefelle, fru Ragnhild Aasberg, samtykker herved i ovennevnte skjøtning.

Dagali, den ...23.12.... 1964

...Ragnhild Aasberg...
Ragnhild Aasberg

Til vitterlighet:

Oluf Lützow Erlandsen
.....
h.r. advokat

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HERLEIKSPLASS & PARTNERE
KYRKJEVEGEN 21
3580 GEILO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 315-24-0150 (Kristoffer Tomin Waage)
Vår referanse: 3578326/24870769
Bestilling: C3 2024-09-10 (6) 81

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1895	22	3.8.1965	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3330 HOL	96	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/1895/22
Uthentet 2024-09-10 09:59

S 14 - 1895 cs 44/4/8

kl. 15 -

S K J Ø T E.

Undertegnede, Magnus Aasberg, f. 25/2-25,
Aasberg i Dagali,

skjøter og overdrar herved til:
.....advokat Oscar E. Dreyer.....
f. ...17.6.1911.... adr. ...Holmen, Oslo.....
..... under henvisning til ovenstående kjøpekontrakt:

min eiendom ..."Les Bakkanaas".....
gnr. 96, bnr. ...11.... av skyld 1 øre i
Hol herred, for en kjøpesum, stor
kr. ...7.000.00... kroner ...sjutusenkroner...
hvilken kjøpesum er avgjort på omforenet måte.

Dagali, den ...2.12.... 196'

.....Magnus Aasberg.....
Magnus Aasberg

Undertegnede bekrefter herved at Magnus Aasberg har undertegnet foran og at han er over 21 år.

D.u.s.

Olaf Littrow Erlandsen
.....
h.r. advokat

Undertegnede ektefelle, fru Ragnhild Aasberg, samtykker herved i ovennevnte skjøtning.

Dagali, den ...2.12.... 196

.....Ragnhild Aasberg.....
Ragnhild Aasberg

Til vitterlighet:

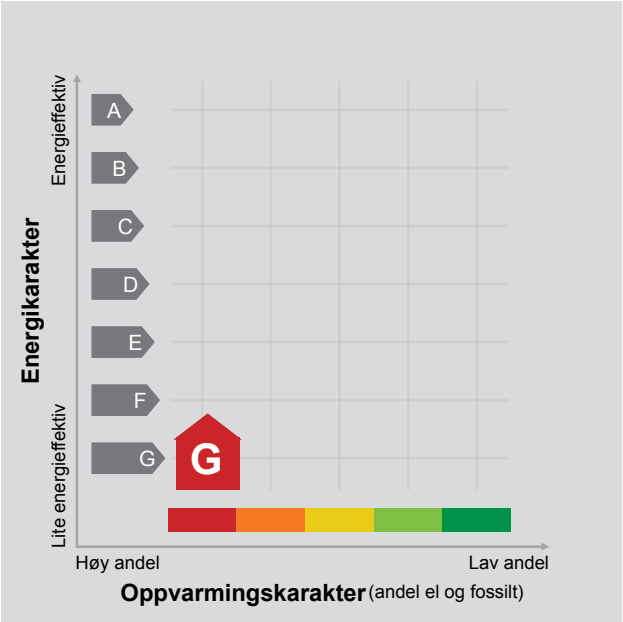
Olaf Littrow Erlandsen
.....
h.r. advokat

Kartverket Arkiv
Rett kopi bekreftes

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Roahovda 19
Postnummer	3588
Sted	DAGALI
Kommunenavn	Hol
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160137843
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-33798
Dato	03.10.2024



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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Vask med fulle maskiner
- Slå el.apparater helt av

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	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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. 24 24 08 95 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. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

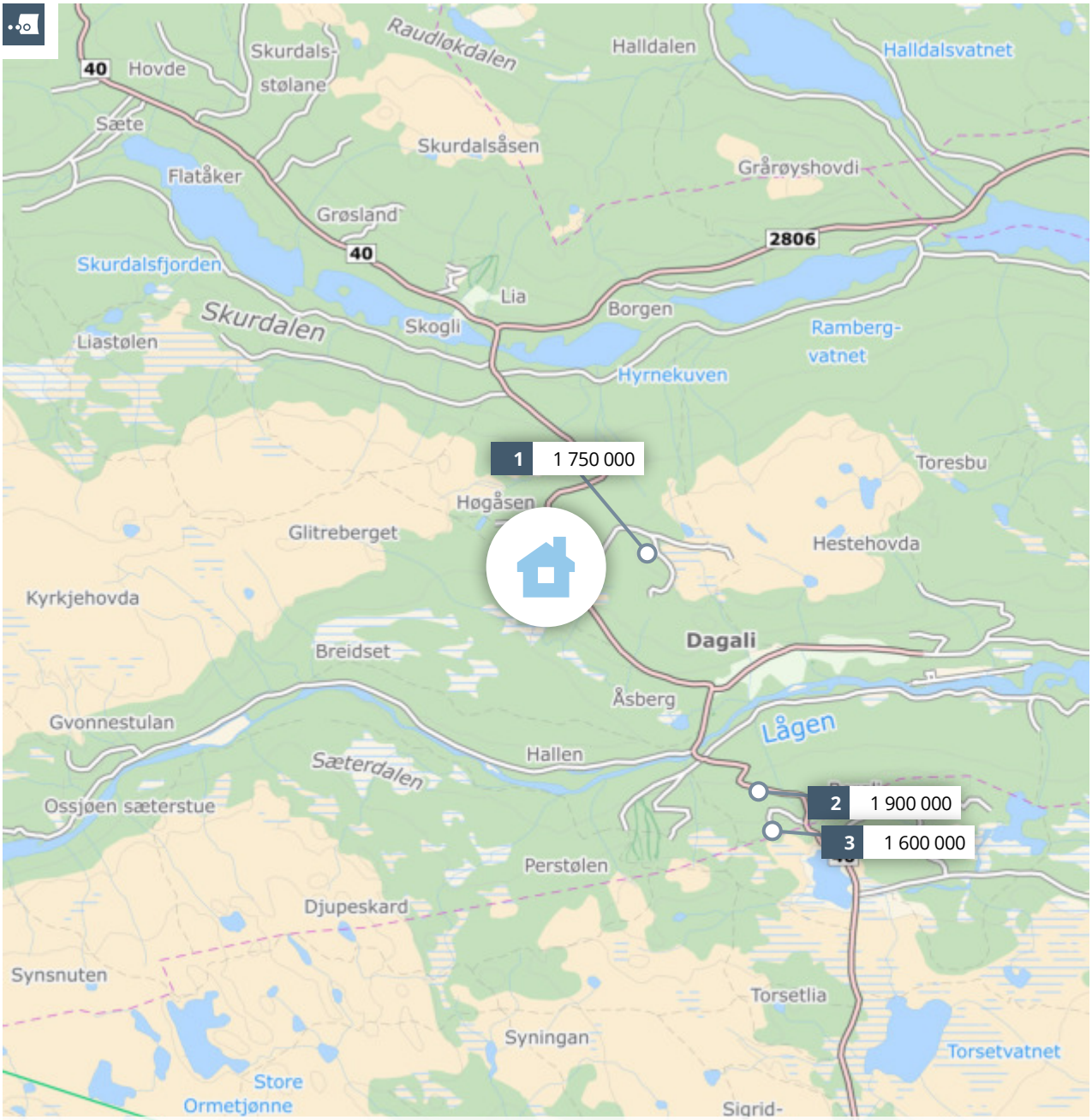
Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ROAHOVDA 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Herleiksplass & Partnere AS den 03.10.2024

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Roahovda 19, 3588 DAGALI

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 96 BNR 11 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3330 HOL GRUNNKRETS KYRKJEHOVDA

Verdivurdert til

2 000 000

-	2 000 000	33 898
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	59 m²
BRA	65 m²
Tomt	2 659 m²
Byggeår	1965

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

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

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gravarhovdstubben 11 81 m² 1971 2 890 m² 4 sov	26.02.2024	1 650 000	**1 750 000**	0	1 750 000	**21 605**
2 Dagalivegen 221 73 m² 1972 1 881 m² 3 sov	13.11.2023	2 100 000	**1 900 000**	0	1 900 000	**26 027**
3 Smettesetervegen 136 63 m² 1975 1 077 m² 3 sov	30.07.2024	1 790 000	**1 600 000**	0	1 600 000	**25 397**

Sjarmerende og enkle fjellhytten med en fantastisk beliggenhet. Hytten ligger høyt og fritt.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

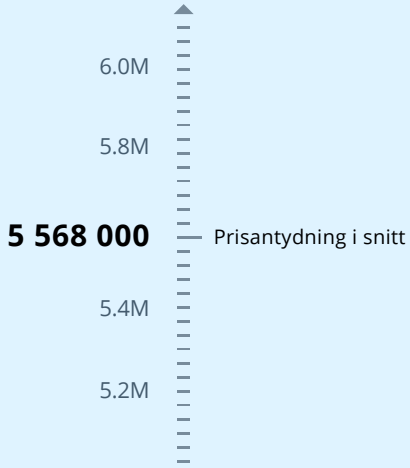
1 Tilbygg fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.06.2000		28.06.2000	-	850 000	-	850 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. For høy pris iht. standarden

Fritidsboliger til salgs i HOL kommune nå

82
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

56
dager

Fritidsboliger solgt i HOL kommune siste 3 mnd

41
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

174
dager

for 3.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

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:
Roahovda 19
Gnr. 96 Bnr. 11 i Hol kommune

Oppdragsnummer:
315-24-0150

Meglerforetak: Herleiksplass & Partnere AS

Saksbehandler: Kristoffer Tomin Waage

Telefon / Mobil: / 90 97 75 17

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater