PRIVATMEGLEREN

FJELLVEGEN 119

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra Hol kommune

Tinglyste dokumenter

Annen nyttig informasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Fjellvegen 119 , 3595 HAUGASTØL
HOL kommune
gnr. 55, bnr. 399

Sum areal alle bygg: BRA: 381 m² BRA-i: 358 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12139-22735 **Eiendomsverdi ref nr:** YG9657

Autorisert foretak: Takst & Eiendomsrådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Erik Øynebråten **Vår ref:** Jan Erik Øynebråten

Takst & Eiendomsrådgivning
Jan Erik Øynebråten
Eiendomsmegler MNEF / Ingeniør / Takstmann MNTF

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Takst & Eiendomsrådgivning AS

Takst & Eiendomsrådgivning AS ble etablert i 2008 av Jan Erik Øynebråten, som har bakgrunn som bygningsingeniør, eiendomsmegler og takstmann/bygningssakkyndig, og har arbeidet i eiendomsmarkedet i Hallingdal siden 1994.
Takstmannen/bygningssakkyndige er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredstillende utdanningssystemer, dataverktøy og forsikringsordninger for sine medlemmer.

Rapportansvarlig

Jan Erik Øynebråten
Uavhengig Takstingeniør
janerik@takstkonsulenten.no
941 45 000

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med kjeller, 1 etasje og loftsetasje oppført i 1991. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i byggeforskrifter fra før 1997.

Fritidsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med torv.
Takrenner i tre med nedløp av kjetting.
Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon, kledd utvendig med trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre isolert med mineralullisolasjon.
Tak hviler på runde søyler og rundåser av tre.
Vinduer i malt tre med hhv 2 lags isolerglass og 3 lags isolerglass.
Vinduer i vaskerom, kjøkken, spisestue, stue, ett soverom samt i loftsetasje ny i 2024.
Kompakt ytterdør i malt tre med glassfelt.
Balkongdører i malt tre med 3 lags isolerglass.
Balkongdør på kjøkken ny i 2023.
Takutstikk/svalganger rundt hele bygningen, totalt ca 110 m2, belagt med skiferheller på terreng.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med tepper, gulvbelegg og skifer. Sponplater i trimrom.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Delvis plate på mark i armert betong, og delvis gulvkonstruksjon samt etasjeskiller av trebjelkelag.
Elementpipe og peiser er pusset og malt.
Åpen gruepeis i stue samt på ett soverom.
Piper er forblendet med naturstein over tak.
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig gjennomgående vindeltrapp i tre.
Innvendige speildører i tre.
Badstuedør i tre.
Skyvedørsgarderobe i begge garderober.
Innbygde skap på 3 soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er hhv belagt med fliser og kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Servantskap, 2 overskap samt speil med lyslist.
Servant, wc samt dusjhjørne.

Bad 2 har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er hhv belagt med fliser og kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Servantskap, 2 overskap samt speil med lyslist.
Servant, wc samt dusjhjørne.

Bad 3 har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er hhv belagt med fliser og kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Servantskap, 2 overskap samt speil med lyslist.
2 servanter, wc samt dusjhjørne.

Vaskerom har skiferlagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Vaskeromsinnredning med benkeskap og høyskap
Skyllekum i rustfritt stål samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har gulv belagt med skifer.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Kjøkkeninnredning med skrog i laminat/finerte plater med under- og overskap med profilerte dører/fronter.
Benkeplate i tre. Oppvaskkum i rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer; komfyrtopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap samt fryseskap.
Kjøle og fryseskap nye i 2023.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue har tregulv lagt på betonggulv.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med med trepanel.
Faste sittebenker.
Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber.
Saltrenseanlegg på vannledning.
Vannstopp ventil montert.
Avløpsledninger i plast/pvc.
Ingen ventilasjon utover å lufte gjennom vinduer.
Lufteventiler i grunnmur i enkelte kjellerrom.
Trykktank plassert i teknisk rom/bod.
287 liter varmtvannsbereder plassert i teknisk rom/bod.
Elektrisk anlegg med utvendig hovedinntaksskap med hovedsikringer og digital strømmåler samt innvendig sikringsskap med automatsikringer samt overspenningsvern.
Astrour for utvendig belysning.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Utførelse av drenering er ukjent.
Grunnmur hhv i betong og Leca.
Tomten er skrånende sydvestvendt og hovedsakelig en naturtomt.
Utvendige vann- og avløpsledninger i plast/pvc.
Varmekabel på utvendig vann- og avløpsledning.
Septikktank/slamavskiller hhv i betong og glassfiber.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om Radonsperre på oppføringstidspunktet.
Iflg Radon-aktsomhetskart er eiendommen beliggende i område med høy aktsomhetsgrad.
Eiendommen er beliggende i aktsomhetsområde flom.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

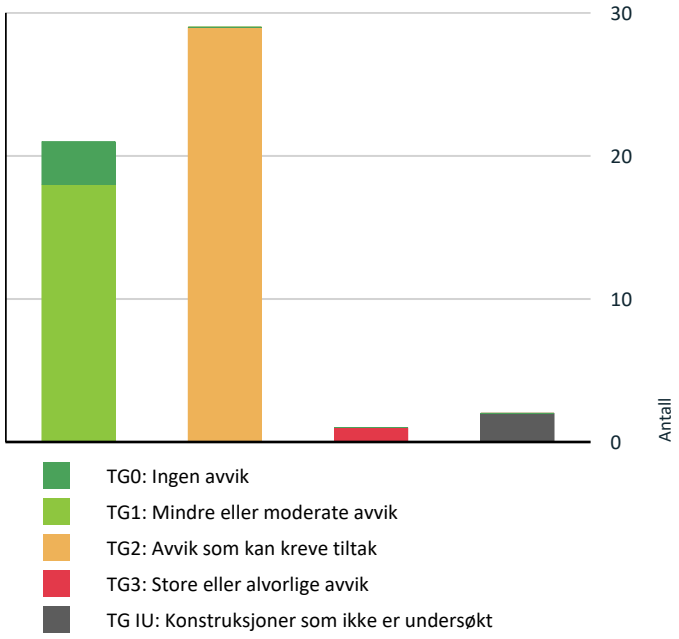
Det er kun fremlagt byggemeldte tegninger for 1 etasje, der vises en større bod som nå er hhv bod og ett soverom, ett rom er angitt som soverom og dette er nå ett bad, ett rom er angitt som soverom og er nå omkledningsrom og badstue. Det er ikke fremlagt tegninger for kjeller og loftsetasje og det er derfor ukjent hvorvidt de er i samsvar med byggetillatelse. Ferdigattest datert 16.07.1992.

Felles garasjeanlegg

• Det foreligger ikke tegninger

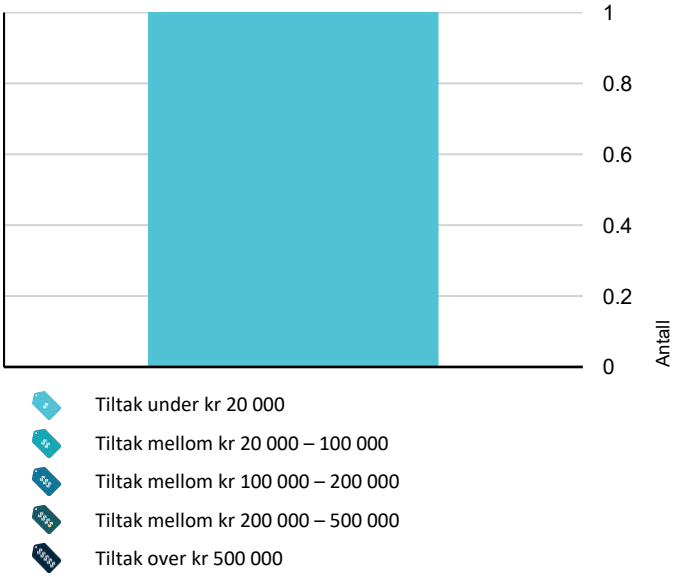
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takst & Eiendomsrådgivning AS har fått i oppdrag å utarbeide tilstandsrapport for fritidsbolig på eiendommen Fjellvegen 119, gnr. 55 bnr. 399 i Hol kommune, mht. salg av eiendommen. Det er forutsatt i denne takst at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfyllt. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven eller annet lovverk og reguleringsbestemmelser. Rommene er oppmålt og beskrevet slik de fremstod på befaringstidspunktet. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NT. Rommenes bruk og benevnelse kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940 Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Grunnboksutskrift er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger som kan ha betydning for dette takstdokument. Iflg. instruks fra Norsk Takst skal det ansettes kostnadsestimat ved TG2, dette er imidlertid utelatt da det ikke er krav ihht. forskrift.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje, uthus o.l er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Teknisk anlegg** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar
Iflg. rekvirent.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
God standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Registrerte noe slitasje og mindre råteskader på vindskibord/isbord/torvstokk.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Vindskibord/isbord/torvstokk må påregnes utskiftet.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner i tre med nedløp av kjetting.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Registrerte lekkasjer i takrenner.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner må påregnes utskiftet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon, kledd utvendig med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i tre isolert med mineralullisolasjon.
Tak hviler på runde søyler og rundåser av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Registrerte mindre skjevheter i enkelte søyler samt mindre nedbøyning i rundås på takutstikk.
Registrerte mindre ujevnheter/nedbøyning i himling.
Registrerte enkelte muselort samt ekskrement, trolig fra røyskatt, på kaldtloft. Dette er også kommentert i en tidligere taktsrapport og rekvirent opplyser at det ble foretatt tettinger etter dette, det er derfor uvisst hvorvidt muselort og ekskrementer stammer fra ett tidligere tilfelle.
Rekvirent opplyser at det er isdannelse på tak, spesielt ved hovedinngang som er forsøkt utbedret og at det er utfordring i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at søyler rettes opp og nedbøyd rundås justeres og forsterke i innfesting.
Det må undersøkes nærmere mht ujevnheter/nedbøyning i himling.
Det må undersøkt nærmere mht muselort/ekskrementer og eventuelt iverksatt tiltak, da mus kan forårsake skader på konstruksjoner, isolasjon og installasjoner.
Det må undersøkes nærmere mht isdannelse på taket da dette som oftest skyldes varmetap/mangelfull isolering og/eller dårlig lufting av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i malt tre med hhv 2 lags isolerglass og 3 lags isolerglass.
Vinduer i vaskerom, kjøkken, spisestue, stue, ett soverom samt i loftsetasje ny i 2024.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Kompakt ytterdør i malt tre med glassfelt.
Balkongdører i malt tre med 3 lags isolerglass.
Balkongdør på kjøkken ny i 2023.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takutstikk/svalganger rundt hele bygningen, totalt ca 110 m2, belagt med skiferheller på terreng.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er belagt med tepper, gulvbelegg og skifer. Sponplater i trimrom.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Registrerte bom i enkelte skiferfliser/enkelte løse skiferfliser samt krakkelering/oppsprekking i enkelte flisfuger i entre/trappegang. Fargenyanser på overflater etter tepper, møbler o.l samt enkelte spiker -/skruehull må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Løse skiferfliser og flisfuger må utbedres.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Delvis plate på mark i armert betong, og delvis gulvkonstruksjon samt etasjeskiller av trebjelkelag.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe og peiser er pusset og malt.
Åpen gruepeis i stue samt på ett soverom.
Piper er forblendet med naturstein over tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Registrerte enkelte mindre sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må iverksettes tiltak mht for liten avstand til brennbart materiale. Sprekker anbefales utbedret.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i teknisk rom og det er påvist høy fuktverdi. Måling foretatt med Protimeter MMS2, iflg. bruksanvisning er verdi opp til 17 (faktisk % fuktinnhold i tre) å betrakte som tørt og verdier fra 17 til 20 risikoverdier mens verdier over 20 er å betrakte som våt tilstand. Måleresultat: 20.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Registrerte muselort i teknisk rom/bod.

Konsekvens/tiltak

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

Det må undersøkt nærmere mht muselort og eventuelt iverksatt tiltak, da mus kan forårsake skader på konstruksjoner, isolasjon og installasjoner.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Registrerte at enkelte stubloftplater har begynt å løsne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Stubbloftplater må festes.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig gjennomgående vindeltrapp i tre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige speildører i tre.
Badstuedør i tre.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i begge garderober.
Innbygde skap på 3 soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom har skiferlagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Vaskeromsinnredning med benkeskap og høyskap
Skyllekum i rustfritt stål samt opplegg for vaskemaskin.

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

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membrandetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for vaskerommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke foretatt fuktsikring jmf tekniske forskrifter, forskrift beskriver våtsone som fra gulv og 0,5 meter over og på sidene av skyllekum. Registrerte enkelte fuktskjolder på vegg, Det var ikke utslag på fuktindikator.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Skiferlagt gulv med termostatsyrt gulvvarme.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskeromsinnredning med benkeskap og høyskap
Skyllekum i rustfritt stål samt opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra våtrommene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i kjøkken uten å påvise unormale forhold.
Måling foretatt med Protimeter MMS2, iflg. bruksanvisning er verdi opp til 17 (faktisk % fuktinnhold i tre) å betrakte som tørt og verdier fra 17 til 20 risikoverdier mens verdier over 20 er å betrakte som våt tilstand.
Måleresultat: 0.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Bad 1 har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er hhv belagt med fliser og kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Servantskap, 2 overskap samt speil med lyslist.
Servant, wc samt dusjhjørne.

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

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membrandetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er hhv belagt med fliser og kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke foretatt fuktsikring jmf krav i tekniske forskrifter, forskrift beskriver våtsone som 1 meter på hver side av dusj.
Det ble ikke registrerte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktsikres.



1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Målte høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel til 7 mm, det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt/membran ved terskel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse/avslutning av membran ved dørterskel og det er derfor ikke mulig å konstatere om krav er innfridd.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv i dusjhjørne.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap, 2 overskap samt speil med lyslist.
Servant, wc samt dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Bunnprofil på dusjhjørne er silikonert mot gulv og dette vil hindre at vann, ved en eventuell vannlekkasje, når sluk og da heller renne ut i tilstøtende rom/konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må etableres åpning i silikonfuge slik at eventuelt lekkasjevann når sluk.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra våtrommene.

1. ETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soverom bak dusj uten å påvise unormale forhold.
Måling foretatt med Protimeter MMS2, iflg. bruksanvisning er verdi opp til 17 (faktisk % fuktinnhold i tre) å betrakte som tørt og verdier fra 17 til 20 risikoverdier mens verdier over 20 er å betrakte som våt tilstand.
Måleresultat: 0.



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad 2 har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er hhv belagt med fliser og kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Servantskap, 2 overskap samt speil med lyslist.
Servant, wc samt dusjhjørne.

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

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membrandetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er hhv belagt med fliser og kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke foretatt fuktsikring jmf krav i tekniske forskrifter, forskrift beskriver våtsone som 1 meter på hver side av dusj.
Det ble ikke registrerte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktsikres.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målte høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel til minus 3 mm, det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt/membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv i dusjhjørne.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap, 2 overskap samt speil med lyslist.
Servant, wc samt dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Bunnprofil på dusjhjørne er silikonert mot gulv og dette vil hindre at vann, ved en eventuell vannlekkasje, når sluk og da heller renne ut i tilstøtende rom/konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må etableres åpning i silikonfuge slik at eventuelt lekkasjevann når sluk.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra våtrommene.

1. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusj er plassert hhv mot yttervegg og mot tilstøtende badstue og hulltaking er ikke mulig.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 3

Generell

Beskrivelse

Bad 3 har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er hhv belagt med fliser og kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Servantskap, 2 overskap samt speil med lyslist.
2 servanter, wc samt dusjhjørne.

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

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membrandetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



1. ETASJE > BAD 3

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er hhv belagt med fliser og kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke foretatt fuktsikring jmf krav i tekniske forskrifter, forskrift beskriver våtsone som 1 meter på hver side av dusj.
Det ble ikke registrerte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktsikres.



1. ETASJE > BAD 3

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Målte høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel til 5 mm, det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt/membran ved terskel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse/avslutning av membran ved dørterskel og det er derfor ikke mulig å konstatere om krav er innfridd.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD 3

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv i dusjhjørne.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD 3

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap, 2 overskap samt speil med lyslist.
2 servanter, wc samt dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Bunnprofil på dusjhjørne er silikonert mot gulv og dette vil hindre at vann, ved en eventuell vannlekkasje, når sluk og da heller renne ut i tilstøtende rom/konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må etableres åpning i silikonfuge slik at eventuelt lekkasjevann når sluk.

1. ETASJE > BAD 3

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra våtrommene.

1. ETASJE > BAD 3

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusj er plassert hhv mot yttervegg og mot tilstøtende badstue og hulltaking er ikke mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har gulv belagt med skifer.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Kjøkkeninnredning med skrog i laminat/finerte plater med under- og overskap med profilerte dører/fronter.
Benkeplate i tre. Oppvaskkum i rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer; komfyrtopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap samt fryseskap.
Kjøle og fryseskap nye i 2023.





1. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue har tregulv lagt på betonggulv.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med med trepanel.
Faste sittebenker.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Elektrisk badstueovn.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber.
Saltrenseanlegg på vannledning.
Vannstopp ventil montert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast/pvc.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilasjon utover å lufte gjennom vinduer.
Lufteventiler i grunnmur i enkelte kjellerrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Trykktank plassert i teknisk rom/bod.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

287 liter varmtvannsbereder plassert i teknisk rom/bod.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke vanntett gulv med sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med utvendig hovedinntaksskap med hovedsikringer og digital strømmåler samt innvendig sikringsskap med automatsikringer samt overspenningsvern.
Astrour for utvendig belysning.

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.
   1991

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det opplyses at det er utført småarbeider på el-anlegg over flere år samt at det foreligger samsvarserklæring det som er i nyere tid, samsvarserklæring er ikke fremlagt.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

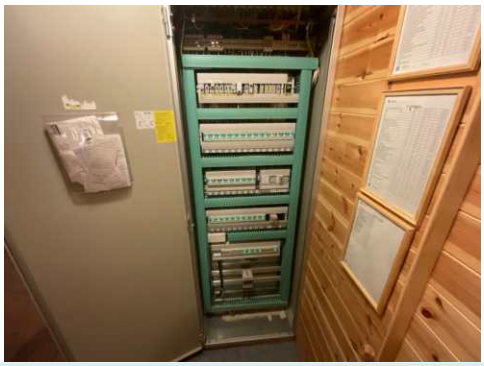
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ved manglende samsvarserklæring kan det ikke utelukkes at det er utført arbeider av ufaglærte og at det derfor er større sannsynlighet for at det er feil og mangler på anlegget slik som brannfare og støtfare. Det anbefales derfor utvidet el-kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utførelse av drenering er ukjent.
Det var stedvis synlig at det er montert grunnmursplast. Stedvis er det ikke mulig å konstatere hvorvidt det er montert grunnmursplast, denne kan imidlertid vær avsluttet under terreng.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplast er ikke avsluttet med innpusset topplist.
Det må undersøkes nærmere mht grunnmursplast og det må besørges at denne avsluttes over terreng med innpusset topplist.
Se pga Pkt Rom under terreng mht høye fuktverdier målt i bunnsvill.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur hhv i betong og Leca.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende sydvestvendt og hovedsakelig en naturtomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast/pvc.
Varmekabel på utvendig vann- og avløpsledning.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse ligger skjult i grunnen. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann.
Tilstandsgrad baserer seg på aldersbetraktning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septikktank/slamavskiller hhv i betong og glassfiber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om Radonsperre på oppføringstidspunktet.
Iflg Radon-aktsomhetskart er eiendommen beliggende i område med høy aktsomhetsgrad.
Eiendommen er beliggende i aktsomhetsområde flom.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredstillende rømningsveger fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Det må etableres rømningsveg fra kjeller dersom rom skal benyttes til varig opphold slik som f eks kjellerstue og trimrom.

Bygninger på eiendommen

Felles garasjeanlegg



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2023

Kommentar
Iflg. rekvirent.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Normal godt vedlikehold.

Beskrivelse
Felles garasjeanlegg med gulv på grunnn i betong. Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd utvendig med trepanel. Saltakkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i stål. Motorstyrt leddport av sandwichelementer. Innvendig er vegger kledd med ram plater.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

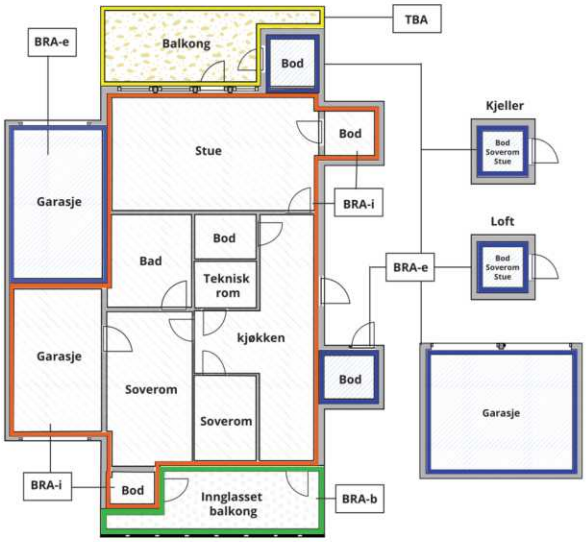
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	88			88			88
1. Etasje	236			236			236
Loftsetasje	34			34		53	87
SUM	**358**					**53**	**411**
SUM BRA	**358**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trappegang, div kjellerrom/boder, teknisk rom, trimrom, kjellerstue		
1. Etasje	Entre/trappegang, bod, gang, 4 soverom, garderobe, vaskerom, bad 1, bad 2, bad 3, omkledningsrom, garderobe 2, badstue, åpen kjøkkenløsning, spisestue, stue		
Loftsetasje	Trappegang, 6 sovealkover, servantrom		

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kun fremlagt byggemeldte tegninger for 1 etasje, der vises en større bod som nå er hhv bod og ett soverom, ett rom er angitt som soverom og dette er nå ett bad, ett rom er angitt som soverom og er nå omkledningsrom og badstue.
Det er ikke fremlagt tegninger for kjeller og loftsetasje og det er derfor ukjent hvorvidt de er i samsvar med byggetillatelse.
Ferdigattest datert 16.07.1992.

Felles garasjeanlegg

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er mindre lagringshems over deler av garasje.
Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Jan Erik Øynebråten	Takstingeniør
	Reidar Brusletto	90171777

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	55	399		0	4999.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fjellvegen 119

Hjemmelshaver

Perfetti Egidio Alessandro

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat veg.

Tilknytning vann

Privat grunnboring.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med slamavskiller og spredegrøft.
Hol kommune opplyser at eiendommen ikke lagt godkjent utslippstillatelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Div tlf/epost	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.06.1990		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.06.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). 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 ren 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.

• 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/YG9657

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

	Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr		Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
	Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter		Tomt
	Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.	X	Fritidsbolig
	Annet (spesifiser):		

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
55	399				

Adresse Fjellvegen 719

Postnr. 3595 Hougastøl

Byggeår 1991

Når kjøpte du boligen —

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. Ja X Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

– Ikke fått oppl.

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn Alessandro Perfetti Fornavn Egidio

Ny adresse E-post

Tel. priv.

Postnr. Sted Mobil

SELGER 2

Etternavn Fornavn

Ny adresse E-post

Tel. priv.

Postnr. Sted Mobil

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: Dusj/WC tett, men utbedret

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei X Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

AL Rørservice. Riv pakninger. Byttet WC.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

X Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

X Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: Tette avløp pga full tank. Utbedret varmekabel/Ny.

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei X Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

AL Rørservice.

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: Lekkasje takrenne.

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

X Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Det er isdannelse syns ved hjørne hovedinngang som er forsøkt utbedret. Utfordring kan sitte i takkonstruksjon

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: Noe lekkasje fasade. Noe utbedret vind.

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: Se neste

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei X Ja, kun av faglært

X Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Tilhøgg bytket vinduer. Tettet mellom vinduskarminger. Tettet mellom stokker. Vinduer tett.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei X Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

12-24 Elfirma. Over flere år.
Div småarbeider

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei X Ja

Hvis ja, når? Det som er: nyere tid

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

X Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

X Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

X Nei Ja, kun av fagkjært

Ja, både av fagkjært og egeninnsats

Ja, kun av ufagkjært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

X Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

X Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Ikke relevant.

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Ikke relevant

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

X Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: Musefort i kjellerbod. Tettet. Regelmessig utv. mot

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

X Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei X Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

ifbm tidligere salgsoppgave

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei X Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

TA bygg. Byttet vinduer.
Tufte byggservice - Byttet dør.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

X Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Beiset hele hytta 2023. Skiftet farge.
Pypere torhv 11. 2023

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Nytt kjøkken/fryseskap. 2023
Ny varmtvannsbereder. 2023
Ny verandadør 2023.
Nye vitelamper. 2023
Nye vinduer ~~11 stk~~. 2023

Ny garasje 2024.

Undertegnede har hatt tilsyn siste 5 år.
Hytte ikke brukt av eier, men slektninger.
Relativt lite benyttet.

Sted / dato
Geilo 10/6-26

For selger:
Sign. selger 1

Sign. selger 2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Herleiksplass & Partnere AS	Oppdragsnr.	315260044
Addresse	Fjellvegen 119		
Postnr.	3595	Sted	HAUGASTØL
Selgers navn	Egidio Alessandro Perfetti		
Selgers navn	Ragna Hansen Nord		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Ragna Hansen Nord

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.06.2026

Signert av *Ragna Hansen Nord*

Initialer selger:
R H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	55
Bruksnummer:	399

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.05.2026 kl. 09:20
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:	SOLFJELL
Etableringsdato:	20.06.1963
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 55 / 399	4 999,6 m2	
Matrikkelenheten har andel (1 / 70) i realsameie: 55 / 496	7 298,5 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		050675	PERFETTI EGIDIO A			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		050675	PERFETTI EGIDIO A			

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6709767	438065		4 999,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3330 - 55/399 Omnummerert fra: 3044 - 55/399			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3044 - 55/399 Omnummerert fra: 0620 - 55/399			
Skylddeling	20.06.1963				
Skylddeling		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring			
		Avgiver: 0620 - 55/13: 0			
		Mottaker: 0620 - 55/399: 0			

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	23.08.2017			0620kla	23.08.2017
Annen forretningstype		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring			
		Berørt: 0620 - 55/13: 0			
	17/02902	Berørt: 0620 - 55/399: 0			

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Fjellvegen	1099	119 EUREF89 UTM Sone 32 6709763	438061	Grunnkrets: 0211 Fjellet Stemmekrets: 7 Geilo Kirkesokn: 04080403 Geilo Postnr.område: 3595 HAUGASTØL Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

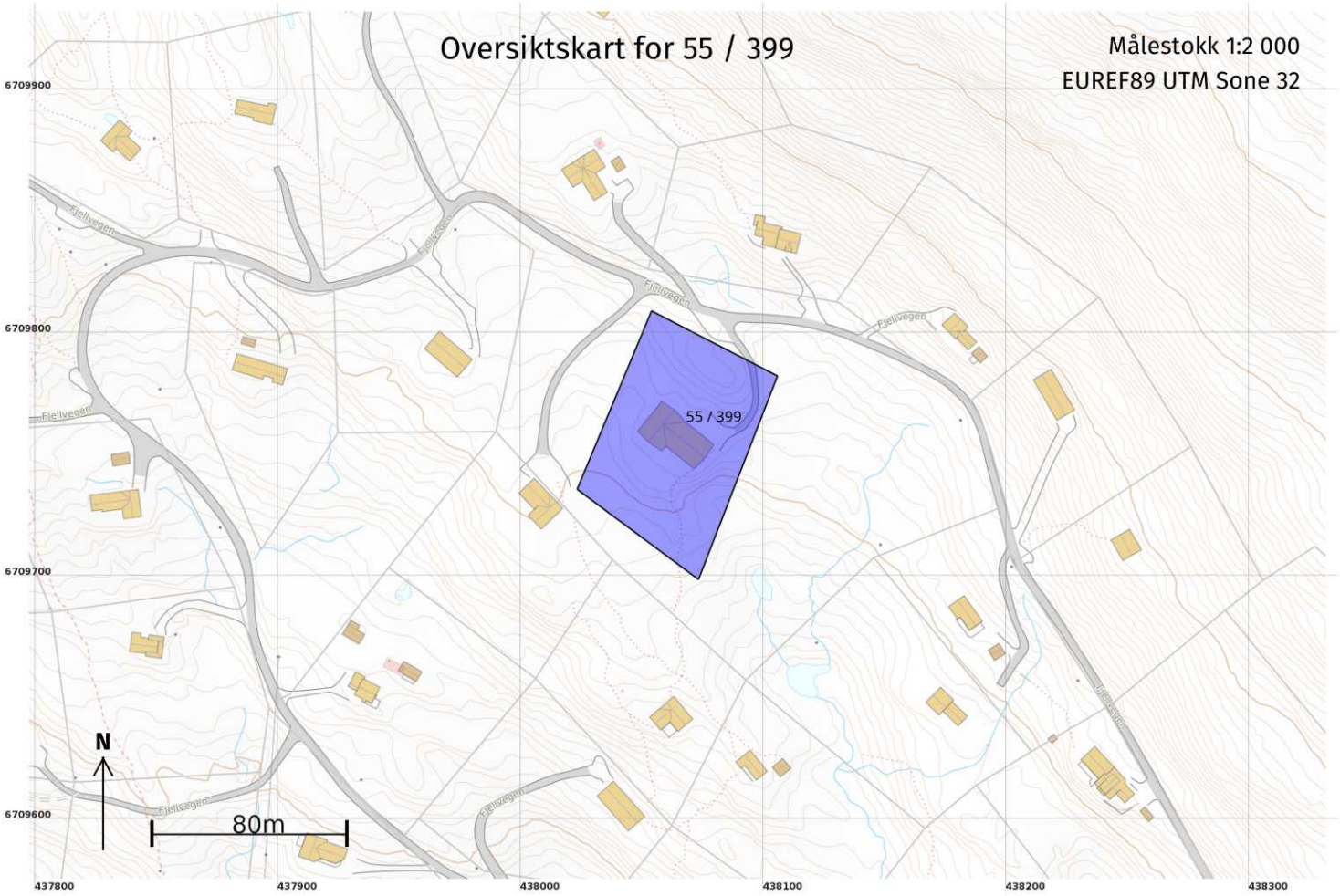
Bygningsnr:	160 063 041	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	290	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6709763 Øst: 438061	Bruksareal totalt:	290	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

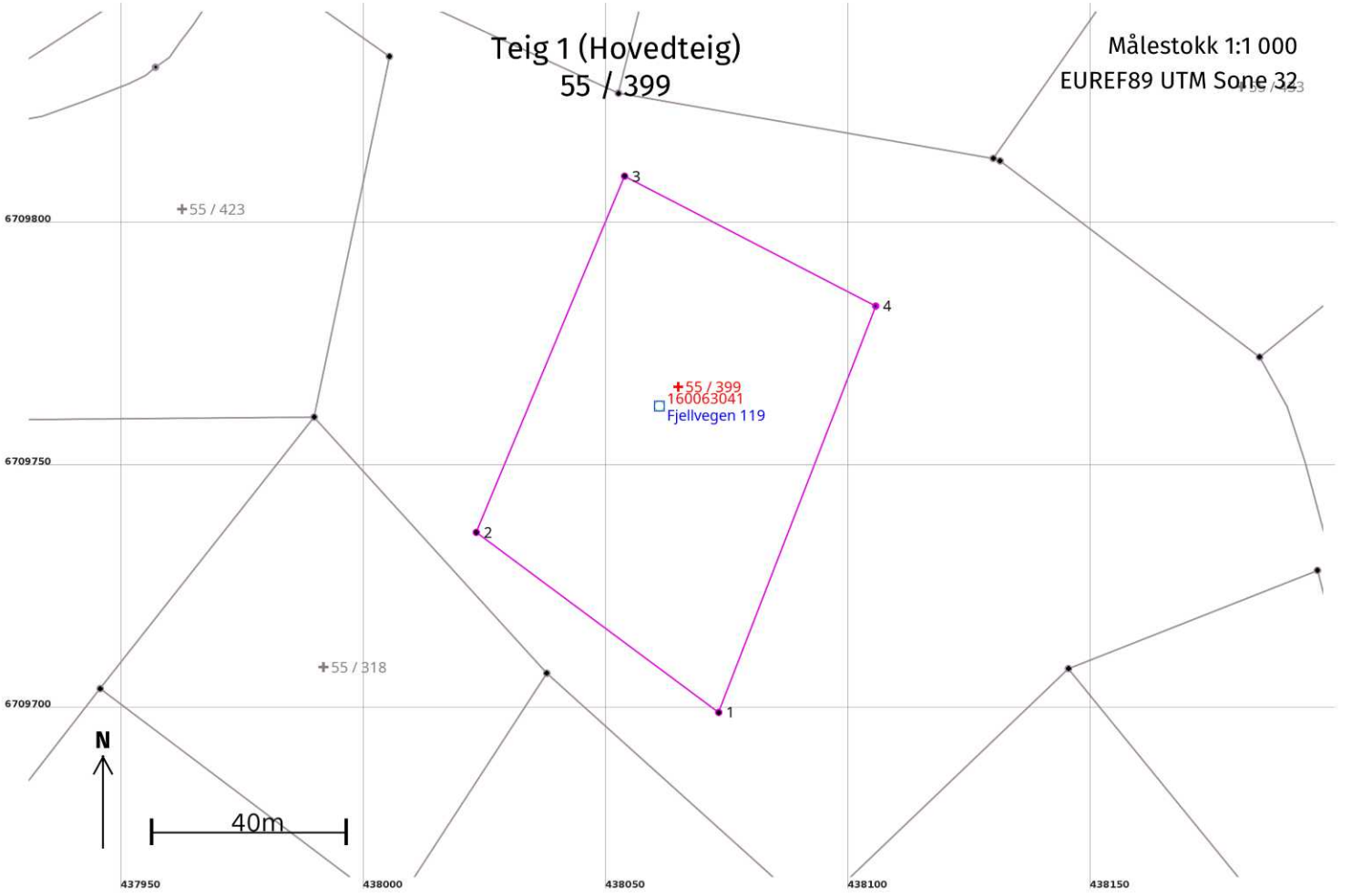
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	32	32	0	0	0
H01	0	0	258	258	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1099 Fjellvegen 119	H0101	Fritidsbolig	290	0		0	0	55/399


Oversiktskart for 55 / 399
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
55 / 399
N
80m
6709900
6709800
6709700
6709600
437800
437900
438000
438100
438200
438300
Fjellvegen


Teig 1 (Hovedteig)
55 / 399
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
+55 / 423
+55 / 399
160063041
Fjellvegen 119
+55 / 318
1
2
3
4
6709800
6709750
6709700
437950
438000
438050
438100
438150
N
40m

Areal og koordinater

Areal: 4 999,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6709767 **Øst:** 438065

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6709699,89	438073,20	62,24	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
2	6709736,97	438023,21	79,46	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
3	6709810,31	438053,80	58,28	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
4	6709783,56	438105,58	89,72	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	

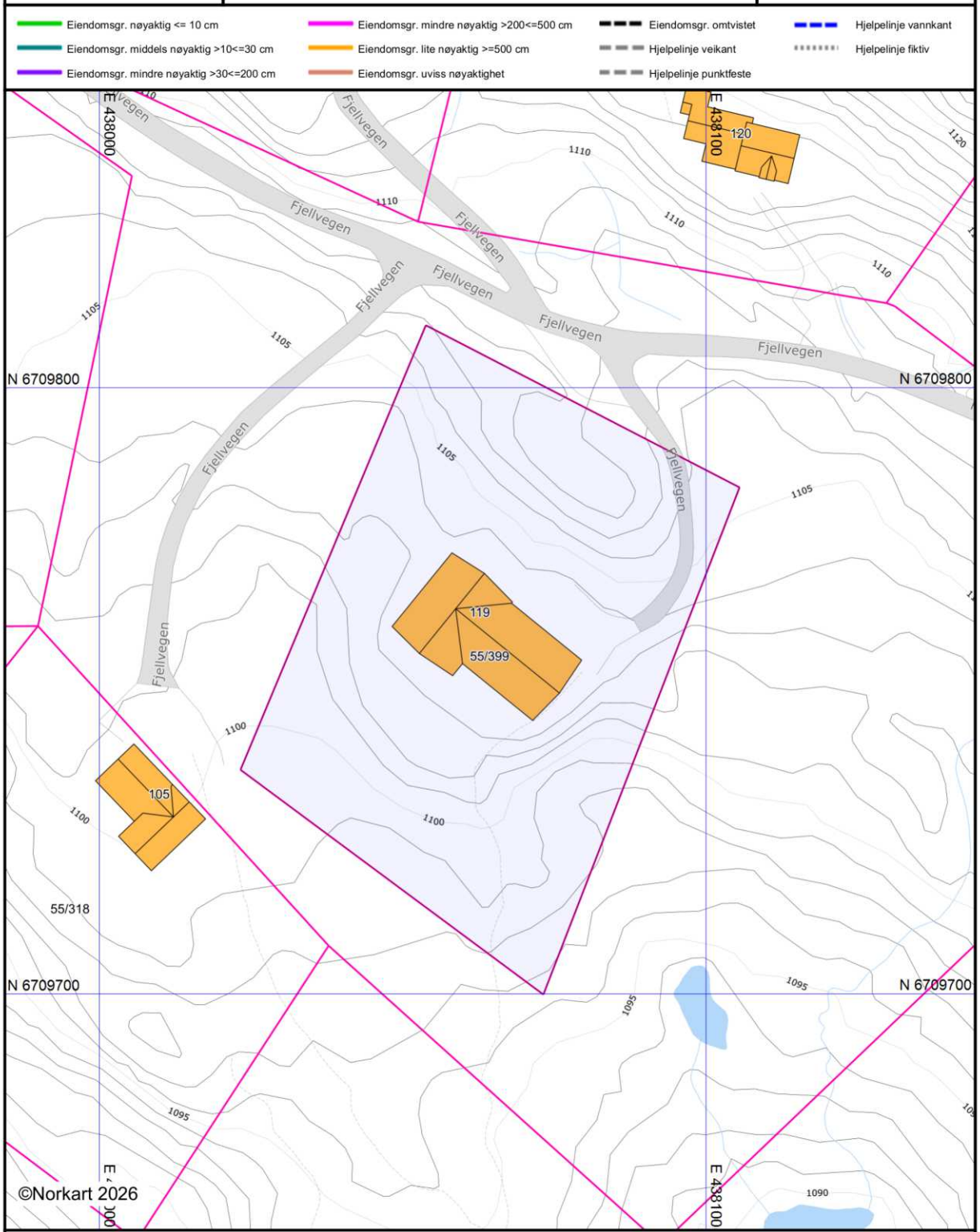
Hol kommune

Grunnkart

Eiendom: 55/399
Adresse: Fjellvegen 119
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

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

Utskriftsdato: 06.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	399	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjellvegen 119, 3595 HAUGASTØL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0620-2014
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.08.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/1477/27.08.14.K.planbestemmmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 000 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Plantype	Kommuneplanens arealdel

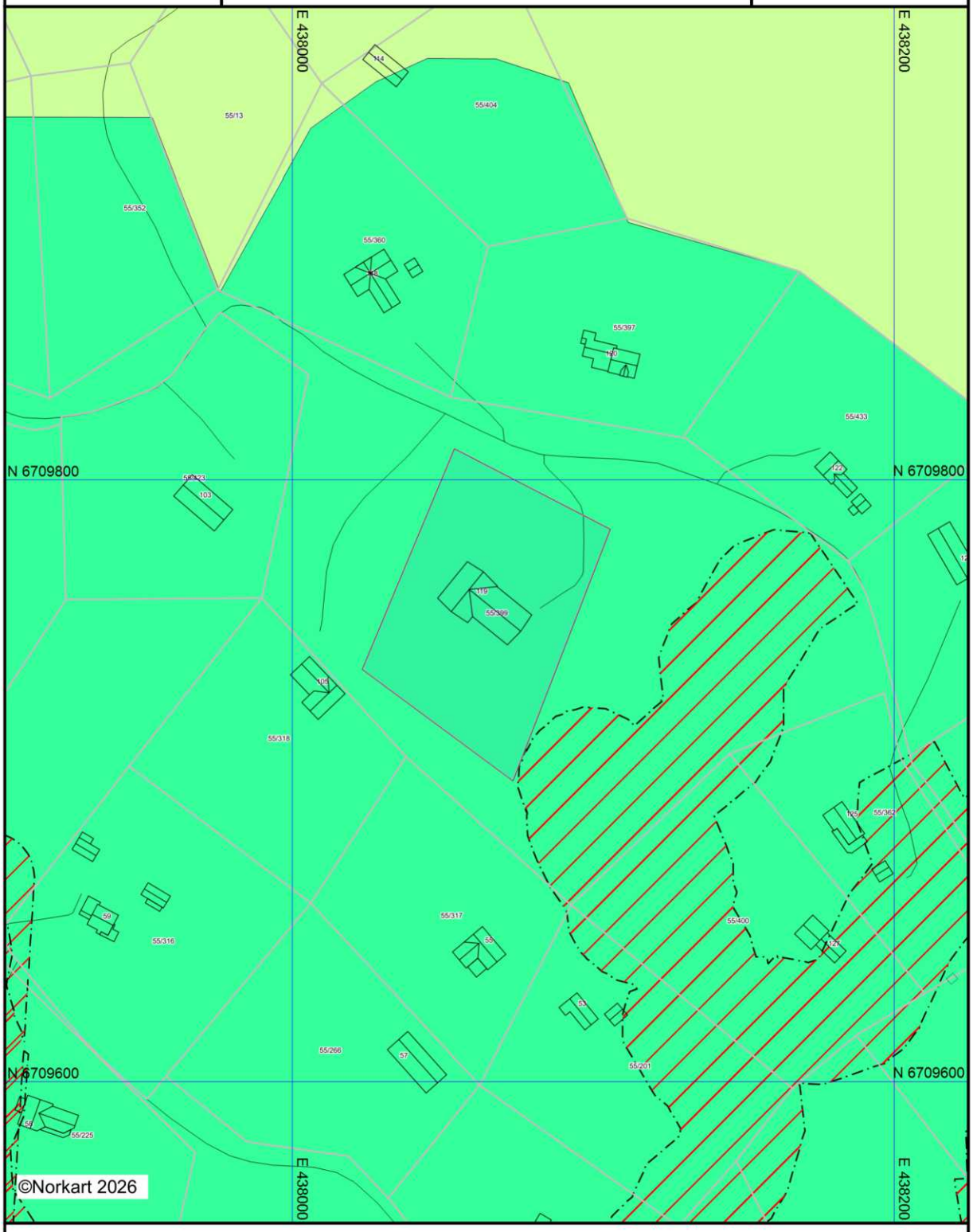
Hol kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 55/399
Adresse: Fjellvegen 119
Utskriftsdato: 06.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - nytt

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Flomfare

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planområde

Grense for arealformål

Adkomstveg - eksisterende

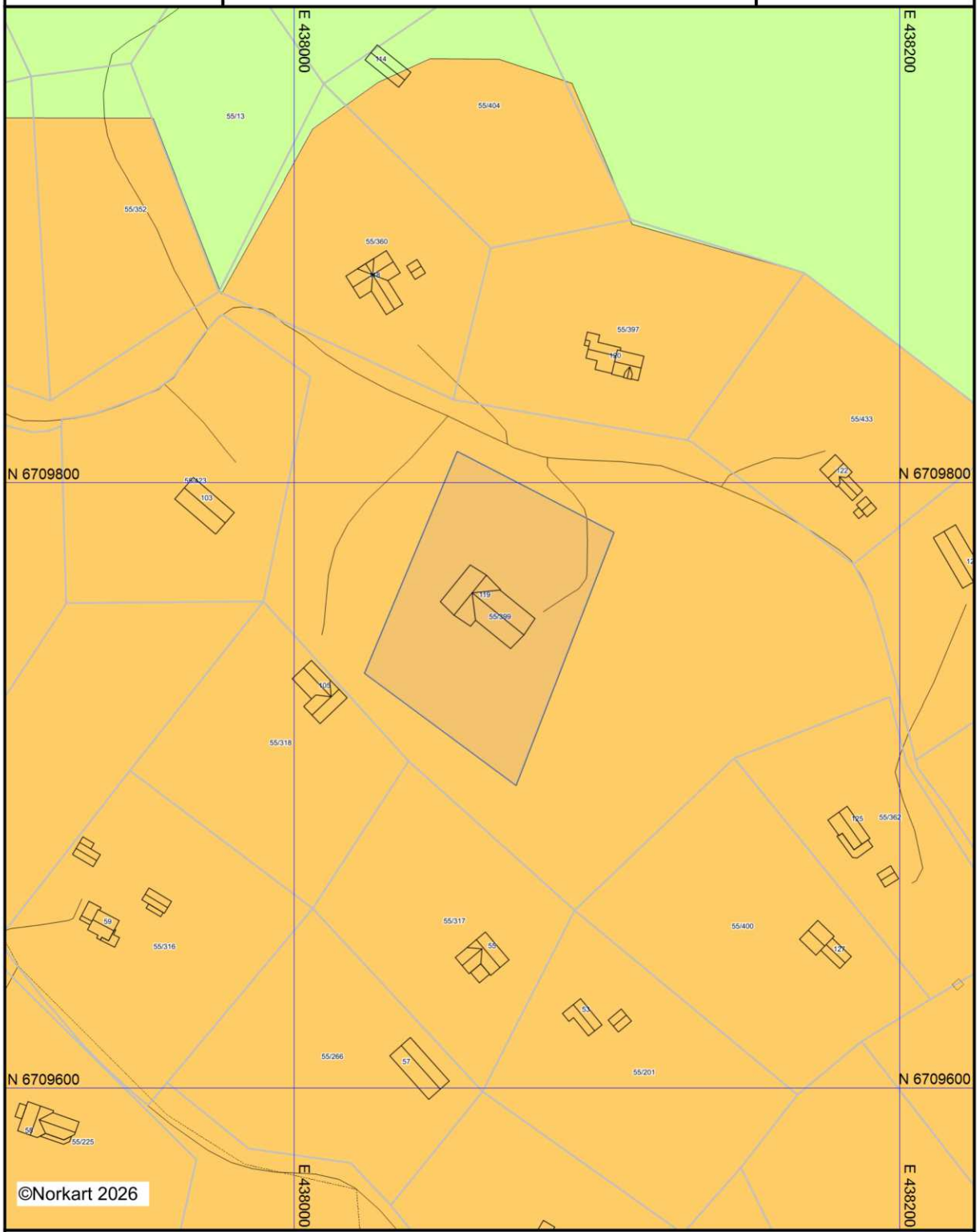
Hol kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/399
Adresse: Fjellvegen 119
Utskriftsdato: 06.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Fritidsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Angitthensyngrense

Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Adkomstveg - eksisterende

Turveg/turdrag - eksisterende

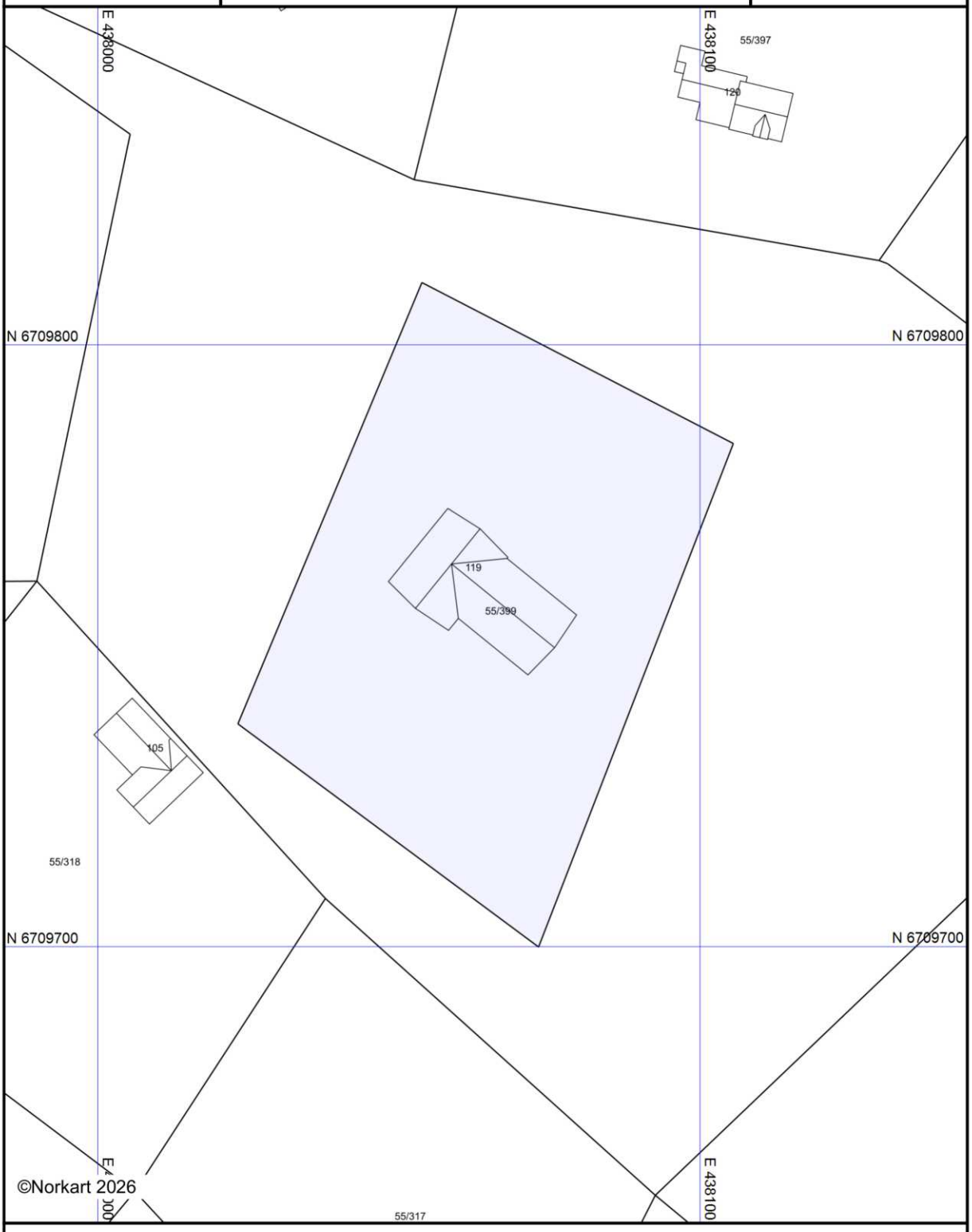
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/399
Adresse: Fjellvegen 119
Utskriftsdato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3330-55/399, Fjellvegen 119, 3595 HAUGASTØL

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	27.04.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	20.04.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

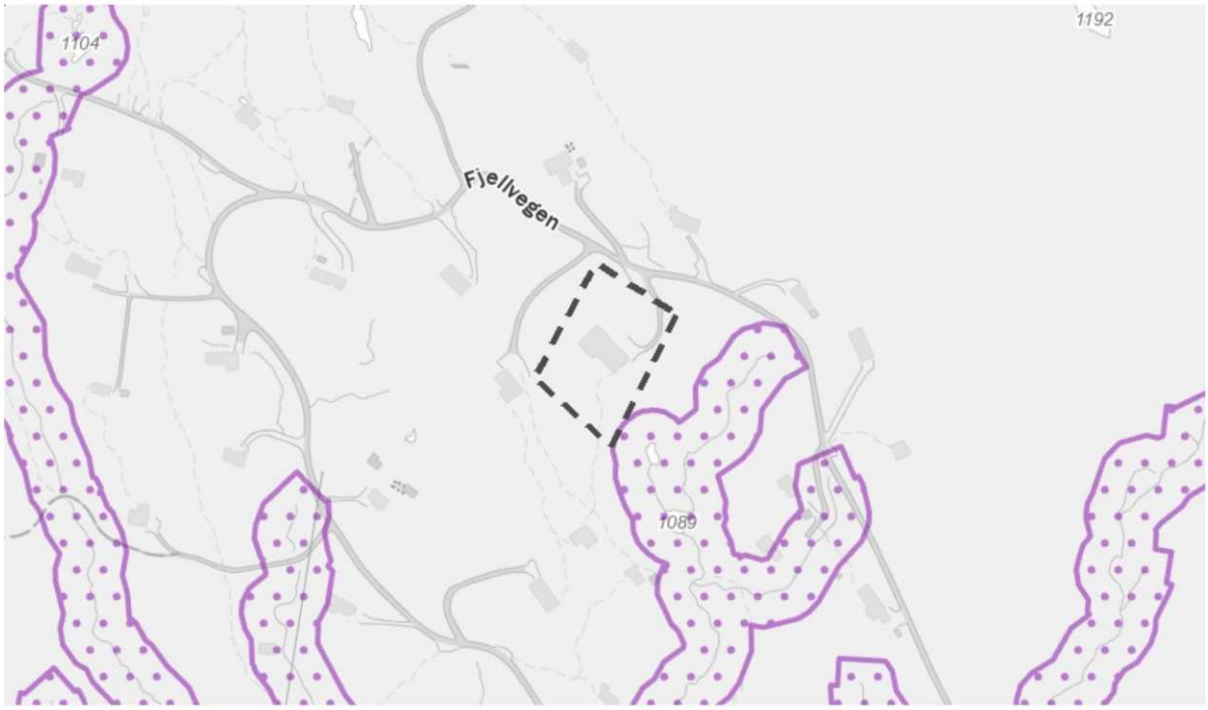
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.26 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.38 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.1 km
Forurenset grunn	27.04.2026	Ikke funnet	18.3 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.05.2026	Ikke funnet	0.7 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Ikke funnet	0.8 km
Kvikkleire	27.04.2026	Ikke funnet	36.3 km
Skredfaresoner	27.04.2026	Ikke funnet	14.1 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	40 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.52 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Flomfaresoner

Sist sjekket:	20.04.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

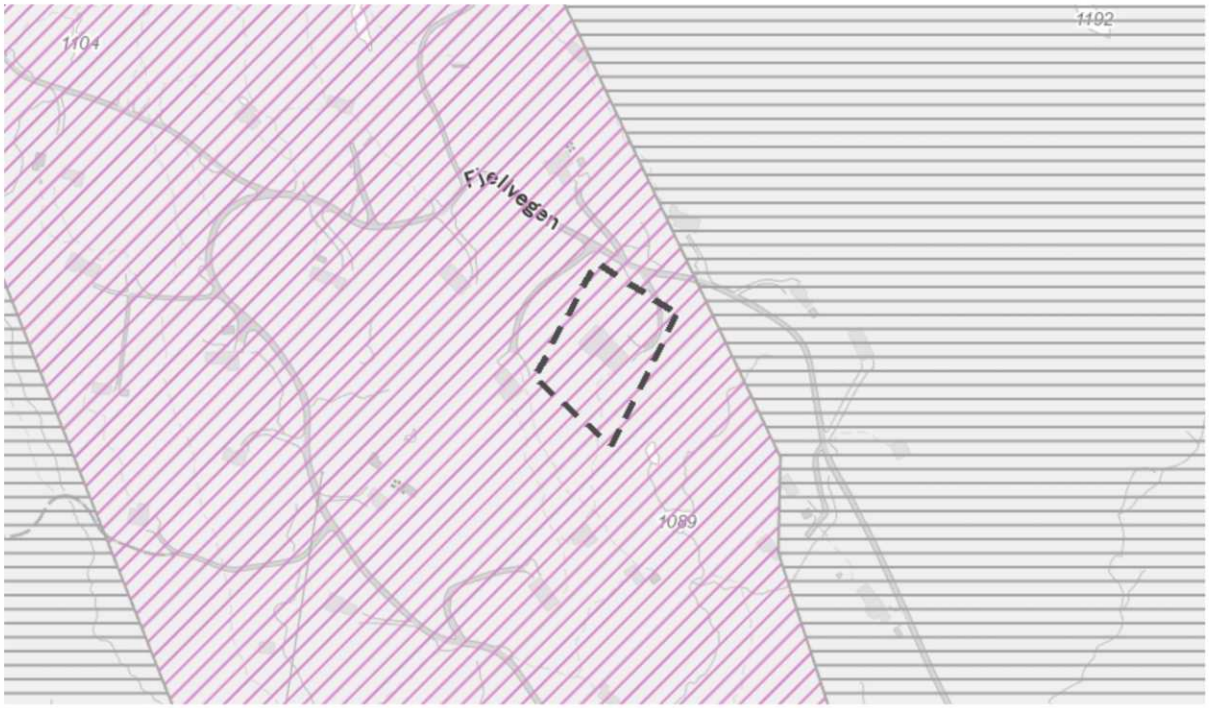
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	27.04.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

HOL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Dato : 18.06.91
Arkiv : 511
Ref. : @
Saksb. : ØG

Jane Perfetti
v/arkitektkontoret
Røstøen og Larsen A/S
Østre Nestunvei 2

5050 NESTUN

PERFETTI.SØKNAD OM BYGGETILATELSE.GNR.55.BNR.399.

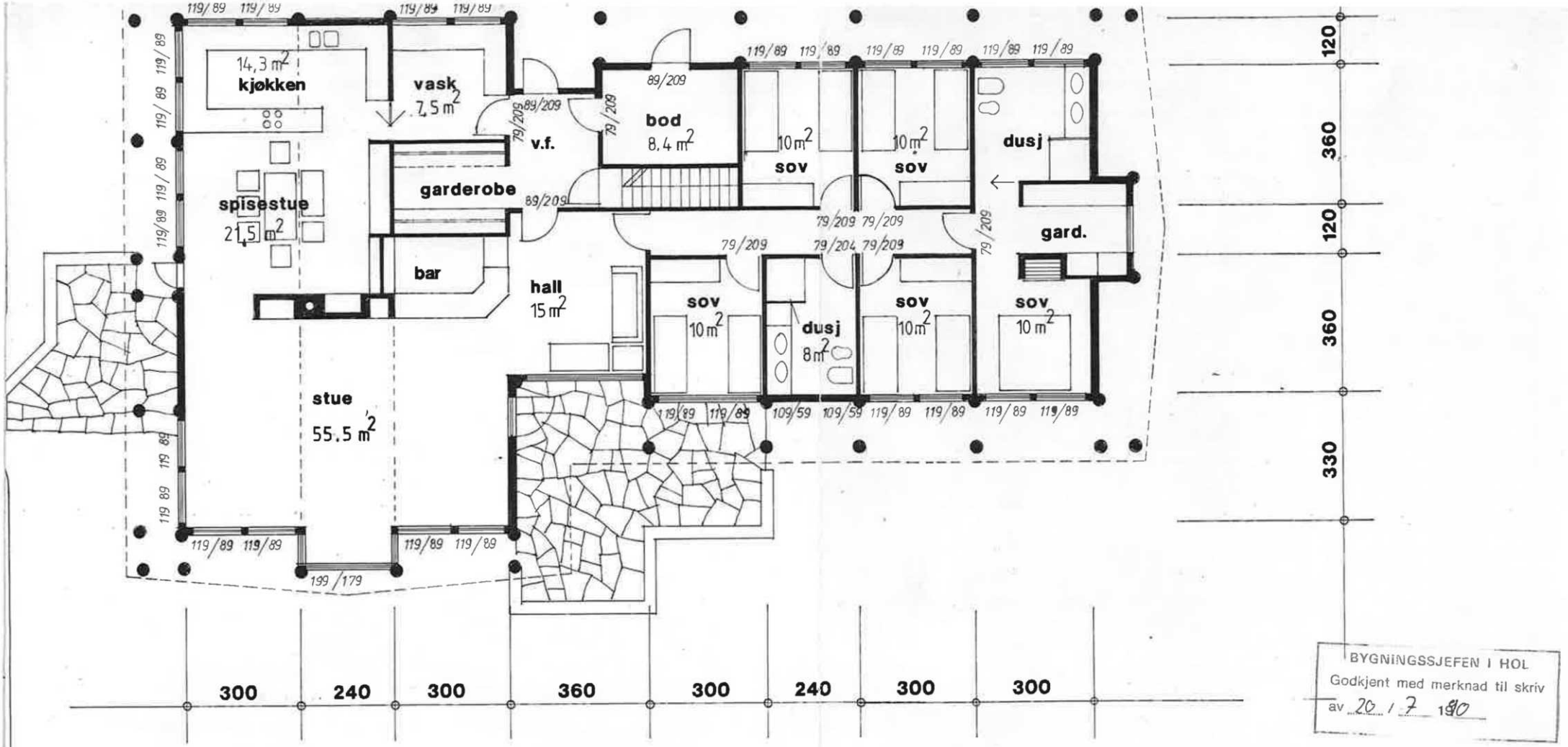
Overnevnte sak ble godkjent av bygningssjefen etter fullmakt den 20.07.90, sak nr. 572/90. Da det nå er innsendt søknad om ansvarsrett, og denne er godkjent, returneres ett sett tegninger i stemplet stand.

Med hilsen
for bygn.sjefen

Øystein Grøgård.
Øystein Grøgård
Avd.Ing.

Vedlegg: Ett sett tegninger i stemplet stand.

Kopi: John P. Gullaksen, Nybøstien 60, 5071 LODDEFJORD.



BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 20 / 7 1990

BRUTTO AREAL = 252,4 M²

PROSJEKT:
HYTTE HAUGASTØL

TEGNING:
plan og fasade

PROSJEKT NR.:

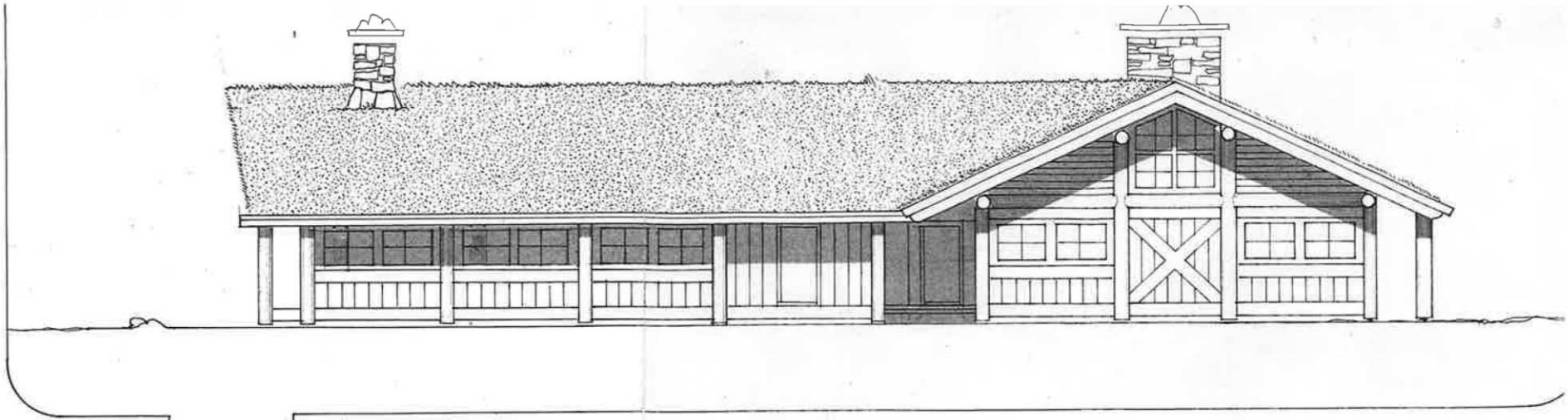
MÅLESTOKK: 1 : 100

DATO: 20-06-90

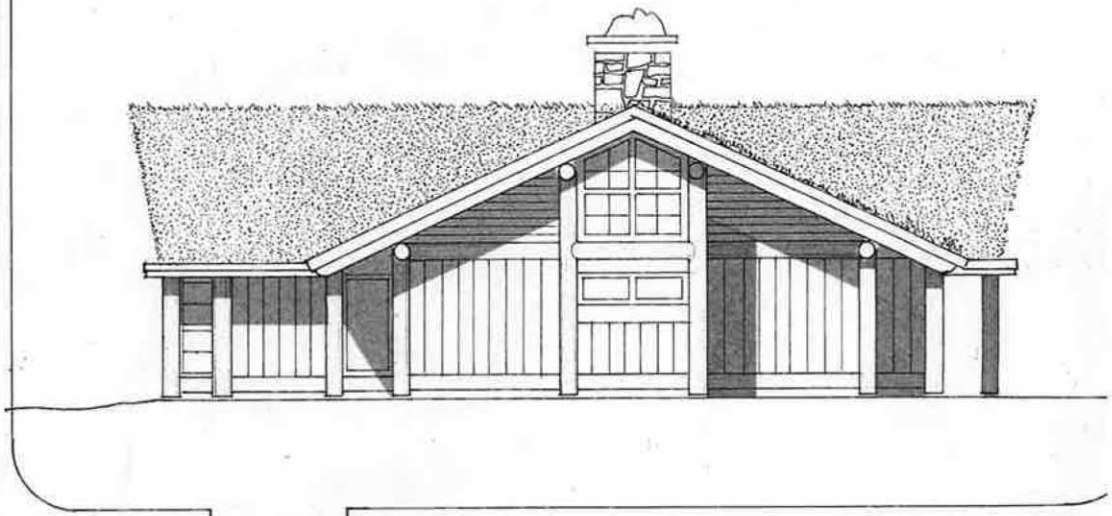
TEGNER:

ARKITEKTKONTORET
RØSTØEN & LARSEN AS
ØSTRE NESTTUNVEI 2 - 5051 NESTTUN - TELEFON (05) 13 07 77 - TELEFAX (05) 13 81 40

TEGNING NR.: 02



NORD



ÖST

STD

VEST

Kommune

Hol kommune
Teknisk Etat

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)

John P. Gullaksen
Nybøstien 60

5071 LODDEFJORD

Byggherre (navn, adresse)

Jane Perfetti
v/Røstøen & Larsen A/S
Østre Nestunvei 2
5050 NESTUN

Ferdigattesten er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Haugastøl	55	399		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
260690	Nybygg	Fritidsbolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
	20.0792	90/695

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Ingen merknad

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Hol	for HOL KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN Øystein Grøgård
Dato 16.07.92	

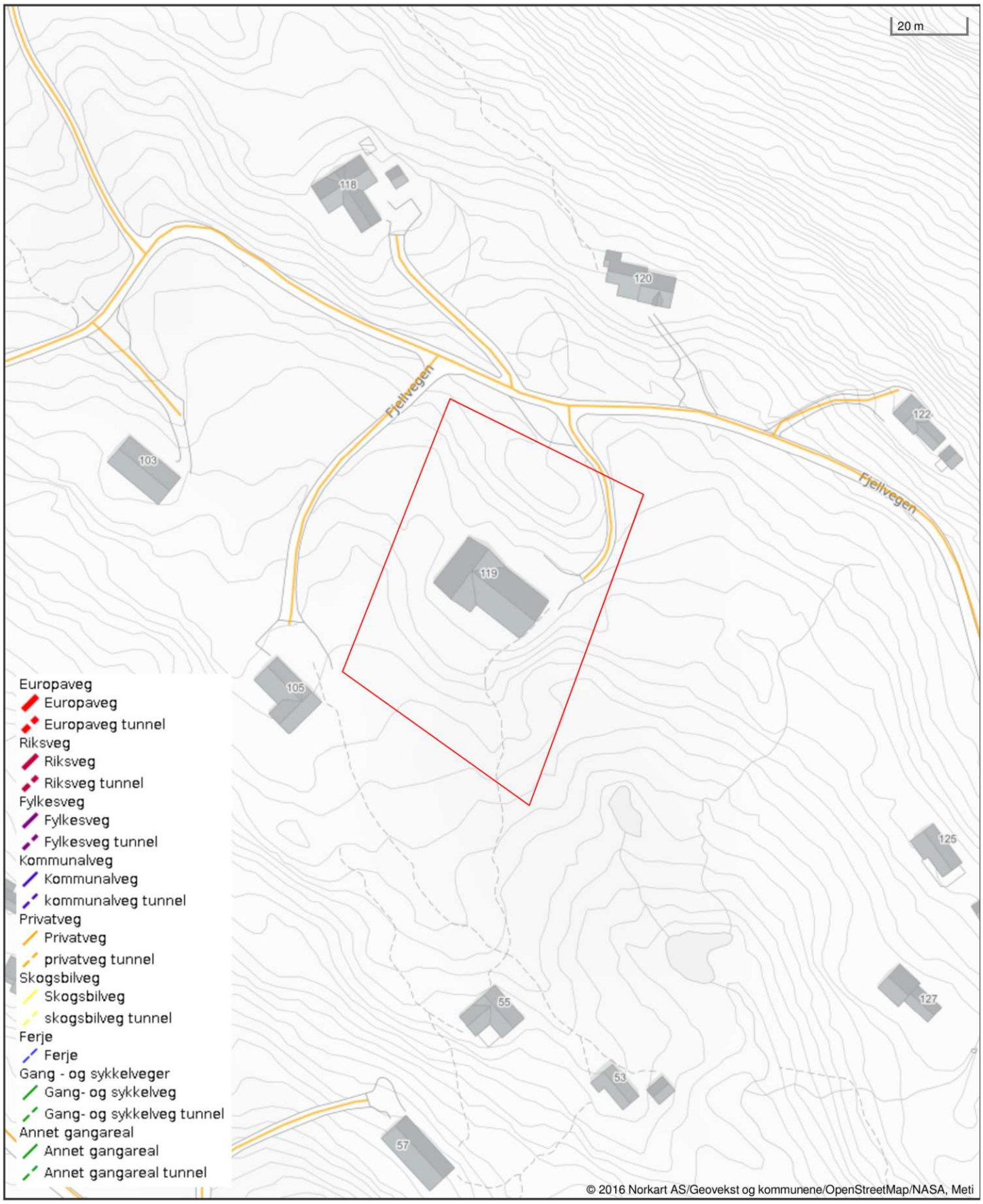
Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	John P. Gullaksen	Nybøstien 60, 5071 LODDEFJORD
[ ] andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

Utskriftsdato: 06.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 55/399//



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

Utskriftsdato: 06.05.2026

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	399	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjellvegen 119, 3595 HAUGASTØL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.05.2026

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	399	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjellvegen 119, 3595 HAUGASTØL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	8 496,00 kr
Feiing	757,98 kr
Renovasjon	3 213,75 kr
Slam	1 374,25 kr
Sum	**13 841,98 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt - fritid	0%	4367300 pro	2.00	1/1	0 %	8 735,00 kr	2 911,33 kr
Renovasjon hytte/støl bringe	25%	1 stk	3528.75	1/1	0 %	3 528,75 kr	1 176,25 kr
Co2 avgift hytte/fritid	25%	1 stk	166.25	1/1	0 %	166,25 kr	55,41 kr
Tilsyn avløp kap 12	0%	1 Stk	907.00	1/1	0 %	907,00 kr	302,33 kr
Feiing og tilsyn F 6. hvert år	0%	1 stk	532.00	1/1	0 %	532,00 kr	177,33 kr
Fast avg slam	15%	1 stk	256.45	1/1	0 %	256,45 kr	85,48 kr
Pris pr m3 slam/48mnd	15%	4 m3	85.10	1/1	0 %	340,40 kr	113,47 kr
					Sum	**14 465,85 kr**	**4 821,60 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

18.09.2025

#mottaker#

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Fjellvegen 119-H0101
Gårds- og bruksnr: 3330-55/399

Vi varslet brannforebyggende tiltak på eiendommen 3330-55/399, Fjellvegen 119-H0101 den 19.09.2025

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

Tiltaket ble ikke gjennomført.

Har du spørsmål?

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

Med hilsen
Hol brann- og redning

91870110

postmottak@hol.kommune.no

Definisjoner

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

Aktuelt regelverk

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

TINGLYSTE DOKUMENTER

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

465

Dagbok nr. 1323 1963 Off 2/6
Hallingdal Sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Fre- dag, den 25 august 19 61 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Haugastølene g.-nr. 55 br.-nr. 13 av skyld mark i Hol herred. Forretningen er forlangt av Hol kommune

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn: Alle.

Ved forretningen møtte:[3]) For selgeren kommuneoppsynsmann Einar Kiran. Kjøperen Ernst Jacobsen, Rødberg, møtte ikke da grensene var avtalt før.

Det varingen grensenaboer utenom selgeren.

Mennene valte til formann Olav Pukerud, Geilo.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal 5 dekar. I alt 5 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Den fraskilte delen er en hyttetomt som ligger i arealet nord for stasjonen, på sydsiden av hyttevegen der denne svinger østover. Tomten har form, mål og merkesteiner slik risset viser.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

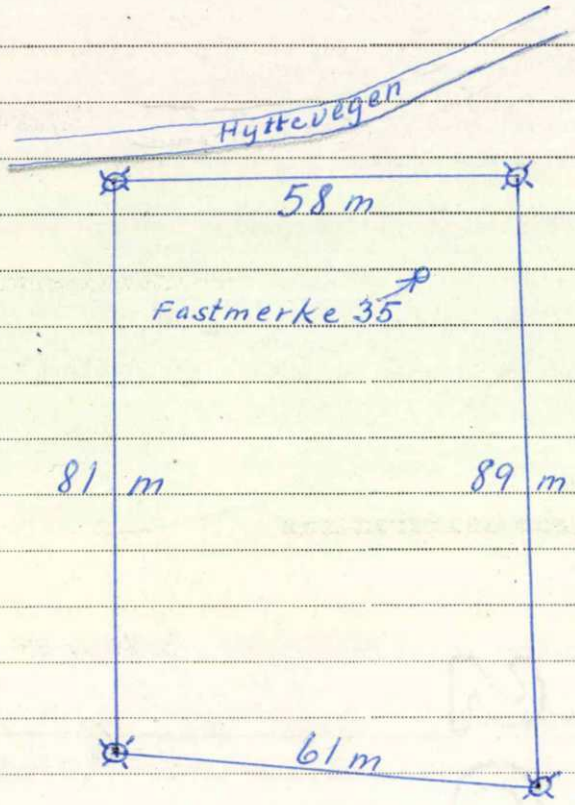
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a. Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 3-60.



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? .....

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i at av utmarken~~

.....

.....

~~kan nyttes i fellesskap av~~ .....

~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.~~[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1 øre, ny skyld.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør .....

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog .....dekar, annet areal .....dekar. I alt .....dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Solfjell.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen.

.....

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Nils Tvedt, Hol, skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Olav Pukerud s. Ivar Skaro s. Anders Kvarme s.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

468

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

..... den..... 19.....

.....
formann.

.....
sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

..... den..... 19.....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

Den fraskilte del av har fått g.nr. 55 b.nr. 399

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Dagbok nr. 1324 1963 Hallingdal Sorenskriverembete

469

SKJØTE

Hol kommune erkjenner herved å ha solgt til

Ernst Jacobsen, f. 15/9-1914,

tomten Solfjell gr.nr. 55 br.nr 399 av skyld 1 øre i Hol for kjøpesum kr. 2.500,- to tusen fem hundre kroner -

som betales mot skjøte.

Kjøperen eller senere eiere har rett til å oppføre 1 — en — hytte med nødvendige uthus. Det kjøpte areal kan kun nyttes til hyttebebyggelse. Arealet må ikke inngjerdes, idet beiteretten fortsatt kan benyttes av selgeren.

Vann til hyttebruk kan uttas utenfor det kjøpte areal dersom vann ikke kan skaffes på tomten. På den annen side har selgeren rett til å ta vann fra den solgte parsell og overlate til andre ifall det er nødvendig og ikke til skade for kjøperens egen vannforsyning. Kjøperen er innforstått med at der ikke må foretas noe på tomten som kan føre til forurensning av vann til naboeiendommer.

Selgeren har rett til å komme fram med veg over tomten dersom det skulle være nødvendig for adkomst til andre tomter. Passasje til og fra fjellet må ikke stenges. Elektriske ledninger kan uten vederlag legges over tomten.

H o l, den 16.mai 1963.

Osvald Medhus
ordfører.

420.

HALLINGDAL
06014 - 01.1276
SORENSKRIVEREMBETE

D.A. 120,-

EGENERKL. SENDT
JORDSTYRET

S K J Ø T E

Undertegnede ERNST JACOBSEN, f. 15 09 14 bopel Rødberg skjøter og overdrar herved til

PERFETTI

JANE GULLAKSEN, f. 10 06 49 bopel Bergen

min eiendom SOLFJELL gnr. 55 bnr. 399 av skyld mark 1 øre i Hol kommune
for en kjøpesum stor kr. 10.000,- som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen eller seinere eiere har rett til å oppføre 1 - en - hytte med nødvendige uthus. Det kjøpte areal kan kun nyttes til hyttebebyggelse. Arealet må ikke inngjerdes, idet beiteretten fortsatt kan benyttes av slegeren.

Vann til hyttebruk kan uttas utenfor det kjøpte areal dersom vann ikke kan skaffes på tomten. På den annen side har selgeren rett til å ta vann fra den solgte parsell og overlate til andre ifall det er nødvendig og ikke kan skaden kjøperens egen vannforsyning. Kjøperen er inneforstått med at der ikke må foretas noe på tomten som kan føre til forurensning av vann til naboeiendommer.

Selgeren - dvs. Hol kommune - har rett til å komme fram med veg over tomten dersom det skulle være nødvendig for adkomst til andre tomter. Passasje til og fra fjellet må ikke stenges. Elektriske ledninger kan uten vederlag legges over tomten.

Kjøperen overtar eiendommen fra dags dato. Selgeren betaler omkostningene ved overdragelsen. Forøvrig overtas eiendommen slik som selgeren har hatt den, jfr. skjøte av 16 05 63 fra Hol kommune til selgeren.

RØDBERG, den 06 10 75

Ernst Jacobsen

Ernst Jacobsen

Utstederen har undertegnet i mitt nærhver og han er over 20 år.

Lensmannen i Nore og Uvdal
3630 Rødberg – den 06 10 75

Per Foss

Per Foss
lfm.

Som slegerens hustru samtykker jeg i skjøtingen.

Kari Jacobsen

Kari Jacobsen.

Til vitterlighet: Per Foss.

ANNEN NYTTIG INFORMASJON

Dokumentasjon av det elektriske anlegget
Rapport fra sluttkontroll

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Camilla von Borcke	
Kontaktperson:		
Adresse:	Fjellveien 119	
Postnr/Sted:	3595 HAUGASTØL	
Telefon/Mobil:	926 11 805	926 11 805
E-post:	camillaanorak.no	
Kundenummer:	20697	

Anleggsadresse	
Anleggssted:	Camilla von Borcke
Adresse:	Fjellveien 119
Postnr/Sted:	3595 HAUGASTØL
Boligmappe nr:	ANM0811

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
56845	25.02.2019	22.09.2019

Utarbeidet av:	
Firma/Navn:	Elektroservice Hallingdal Installasjon AS
Kontaktperson:	HELLING, Tor Ove
Adresse:	Sundrevegen 192A
Postnr/Sted:	3570 Ål
Telefon:	32086170
E-post:	post@ehi.no
Nelfo medlemsnr:	
Organisasjonsnr:	980672522
Elvirksomhets-ID:	

medlem av Nelfo

Anleggsbeskrivelse				
☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☑ Endring			Type installasjon:	Hytter
Utført i henhold til:	NEK 400: ☑		(Angi utgave):	2018
	Annet: ☑		(Beskriv norm):	Feb 91

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☑ Anleggsdel:	Ny varmestyring. Nye jordfeilautomater i sikringsskap

Risikovurdering		
1.1	Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	✓
	Kommentar	

Visuell kontroll		
2.1	Er utstyret montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	✓
	Kommentar	
2.2	Er kabler og utstyr betryggende festet?	/
	Kommentar	
2.3	Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	✓
	Kommentar	
2.4	Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	/
	Kommentar	
2.5	Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	/
	Kommentar	
2.6	Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	/
	Kommentar	
2.7	Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	✓
	Kommentar	
2.8	Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	/
	Kommentar	
2.9	Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	✓
	Kommentar	
2.10	Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstoppog nullspenningsutløser?	/
	Kommentar	
2.11	Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	✓
	Kommentar	
2.12	Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	/
	Kommentar	
2.13	Er anlegget tilstrekkelig merket?	✓
	Kommentar	
2.14	Er alle tilkoblinger riktig utført?	✓
	Kommentar	
2.15	Er skjult varme dokumentert og eier informert?	/
	Kommentar	
2.16	Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	✓
	Kommentar	
2.17	Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	✓
	Kommentar	
2.18	Er det montert nødvendige overspenningsvern?	✓
	Kommentar	

Måling/prøving			Verdi
3.1	**Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?**	✎	Ω
	Kommentar		
3.2	**Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?**	☑	130 MΩ
	Kommentar		
3.3	**Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.**	✎	Ω
	Kommentar		
3.4	**Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?**	✎	
	Kommentar		
3.5	**Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?**	✎	
	Kommentar		
3.6	**Er det målt gulv- og veggresistans?**	✎	
	Kommentar		
3.7	**Er det kontrollert spenningsfall?**	✎	V
	Kommentar		
3.8	**Er anlegget funksjonstestet?**	☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
3.9	**Er det foretatt polaritetskontroll?**	✎	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		

Generelt		
4.1	**Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?**	☑
	Kommentar	
4.2	**Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?**	☑
	Kommentar	
4.3	**Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?**	☑
	Kommentar	
4.4	**Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?**	☑
	Kommentar	

Beskrivelse/Kommentar

Installasjon av ny varmestyring på hytte.
Demontert gammel Comtelsentral. Omkobling i sikringsskap etter at gammel varmestyring er demontert. Byttet ut helle skapet til nye jordfeilautomat. Styring av terrase varme.
Utelys styring , satt i nye lyskilder i utelamper.
Utbedring av rapport etter el kontroll.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo.
Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:	
Navn:	SKOGHEIM, Fredrick Herleiksplass
Dato:	22.09.2019
Signatur:	

Kontrollert av:	
Navn:	SKOGHEIM, Fredrick Herleiksplass
Dato:	22.09.2019
Signatur:	

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Elektroservice Hallingdal Installasjon AS

elfag

Utarbeidet Av		
Firma/Navn:	Elektroservice Hallingdal Installasjon AS	
Kontaktperson:	HELLING, Tor Ove	
Adresse:	Stølsvegen 42	
Postnr/Sted:	3580	Geilo
Telefon:	32095960	
E-post:	geilo@ehi.no	
NELFO medlemsnr.:	5154	
Organisasjonsnr.:	980672522	
Elvirksomhets-ID:	1841	

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Camilla von Borcke	
Kontaktperson:		
Adresse:	Fjellveien 119	
Postnr/Sted:	3595	HAUGASTØL
Telefon/Mobil:	926 11 805	926 11 805
E-post:	camillaanorak.no	
Kundenummer:	20697	

Anleggsadresse

Anleggssted:	Camilla von Borcke			
Adresse:	Fjellveien 119			
Postnr/Sted	3595	HAUGASTØL	Boligmappe nr:	ANM0811

Ordreopplysninger

Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
56845	25.02.2019	25.09.2019

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☑ Endring		Type installasjon:	Hytter
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	2018		
	☑ Annet	Beskr:	Feb91		

Beskrivelse/Kommentar

Installasjon av ny varmestyring på hytte.
Demontert gammel Comtelsentral. Omkobling i sikringsskap etter at gammel varmestyring er demontert. Byttet ut helle skapet til nye jordfeilautomat. Styring av terrase varme.
Utelys styring , satt i nye lyskilder i utelamper.
Utbedring av rapport etter el kontroll.

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

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

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person

Navn:	Tor Ove Helling
Dato:	25.09.2019

© NELFO

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Signatur:	

Ansvarlig montør: SKOGHEIM, Fredrick
Herleiksplass

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Elkontrollen

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon

Brannforebyggende Elkontroll NEK 405-2

Elektroservice Hallingdal Installasjon AS

elfag

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Elektroservice Hallingdal Installasjon AS
Kontaktperson:	SØRENSEN, Frode
Adresse:	Sundrevegen 192A
Postnr/Sted:	3570 Ål
Telefon:	32086170
E-post:	post@ehi.no

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Camilla von Borcke	
Kontaktperson:		
Adresse:	Fjellveien 119	
Postnr/Sted:	3595 HAUGASTØL	
Telefon/Mobil:	926 11 805	926 11 805
E-post:	camilla@anorak.no	

Ordre	
Ordrenummer:	56846

Kunde	
Kundenummer:	20697

Anleggsadresse				
Anleggssted:	Camilla von Borcke			
Adresse:	Fjellveien 119			
Postnr/Sted	3595	HAUGASTØL	Boligmappenr.:	

Anlegg - Kontaktperson				
☐ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	926 11 805
Navn:	Camilla von Borcke, Camilla		E-post:	

Anleggsbeskrivelse				
Type anlegg:	Hytter		Byggeår:	
Utført iht:	☐ NEK 400 Utg:		Senere utbedret:	
	☑ Annet Beskr:	Feb 91		

Merknader			
Må utbedres omgående:			
Må utbedres innen angitt frist:			
Forslag til forbedringer:			
Frist for utbedring:		Neste periodiske kontroll:	

Sjekkpunkt

Måling/prøving		Kommentar	Verdi	OK
Isolasjonsresistansen på installasjonen	✓		15,6 Mohm	☐
Temperatur/Varmgang i fordeling	✓		43 grader	☐
Kontinuitet i jordledninger og utjevninger	✗	Sjå bilde.	>1999 ohm	✓
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd	✗	Sjå bilde.		✓
Overgangsmotstand til jord	/			☐
Automatisk utkobling	/			☐
Gulv- og veggresistans	/			☐
Andre målinger	/			☐
SELV, PELV og elektrisk adskillelse	/			☐

Elkontrollen

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon

Brannforebyggende Elkontroll NEK 405-2

elfag Elektroservice Hallingdal Installasjon AS

Sjekkpunkt

Sikringsskap		Kommentar	OK
Tilgjengelig for ettersyn	✓		
Merking av kurser og utstyr	✓		
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring	✓		
Forhold mellom kabler og vern	✓		
Utstyrets kapslingsgrad	✓		
Kabelinnføringer	✓		
Tilkoblinger og varmgang	✓		
Overspenningsvern	/		

Sjekkpunkt

Jording		Kommentar	OK
Hovedjord tilkoblet	✓		
Tillegsutjevningsforbindelser	✗	Sjå bilde.	✓
Jording av stikkontakter og utstyr	✗	Sjå bilde.	✓
Installasjon		**Kommentar**	**OK**
Bruksendring	✓		
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger, motorer med mer	✓		
Utstyrets kapslingsgrad	✓		
Utstyr montert ihht monteringsanvisninger	✓		
Vedlikehold av utstyr	✗	Sjå bilde.	
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger	✓		
Branntetting	✓		
Belysningsanlegg	✗	Sjå bilde.	✓
Varmeanlegg	✓		
Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999	/		
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand	/		
Eventuelt	/		

Sjekkpunkt

Brannvern		Kommentar	OK
Brannslukningsutstyr og rømningsveier	✗	Sjå bilde.	
Brannvarslingsanlegg	✓		
Informasjon		**Kommentar**	**OK**
Eier/brukers ansvar	✓		
Samsvarserklæring og dokumentasjon	✓		
Belysning og varme	✓		

Elkontrollen

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon

Brannforebyggende Elkontroll NEK 405-2

Elektroservice Hallingdal Installasjon AS

elfag

Kabler og skjøteledninger	☑		☐
Spesielle hensyn i barnerom	☑		☐
Forsvarlig bruk av forbruksapparater	☑		☐
Overspenningsvern	☑		☐
Jordfeilbryter	☑		☐
Batteribytte på røykvarsler	☑		☐

Sjekkpunkt

Generelt		Kommentar	OK
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☑		☐

MEDLEM AV NELFO

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

Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjon samt oppdragsgivers påvisninger og informasjon. Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil/mangler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke. Kontrollen tilfredsstiller kravene i NEK 405 (krever gyldig sertifikatnummer i signaturfelt).

Kommentarer:

El-kontroll i hytte m/termofotografering

Kontrollert av:			
Navn:	BERG Frode		
Dato:	23.08.2019	Sertifikat:	804.15-6349
Signatur:	FB		

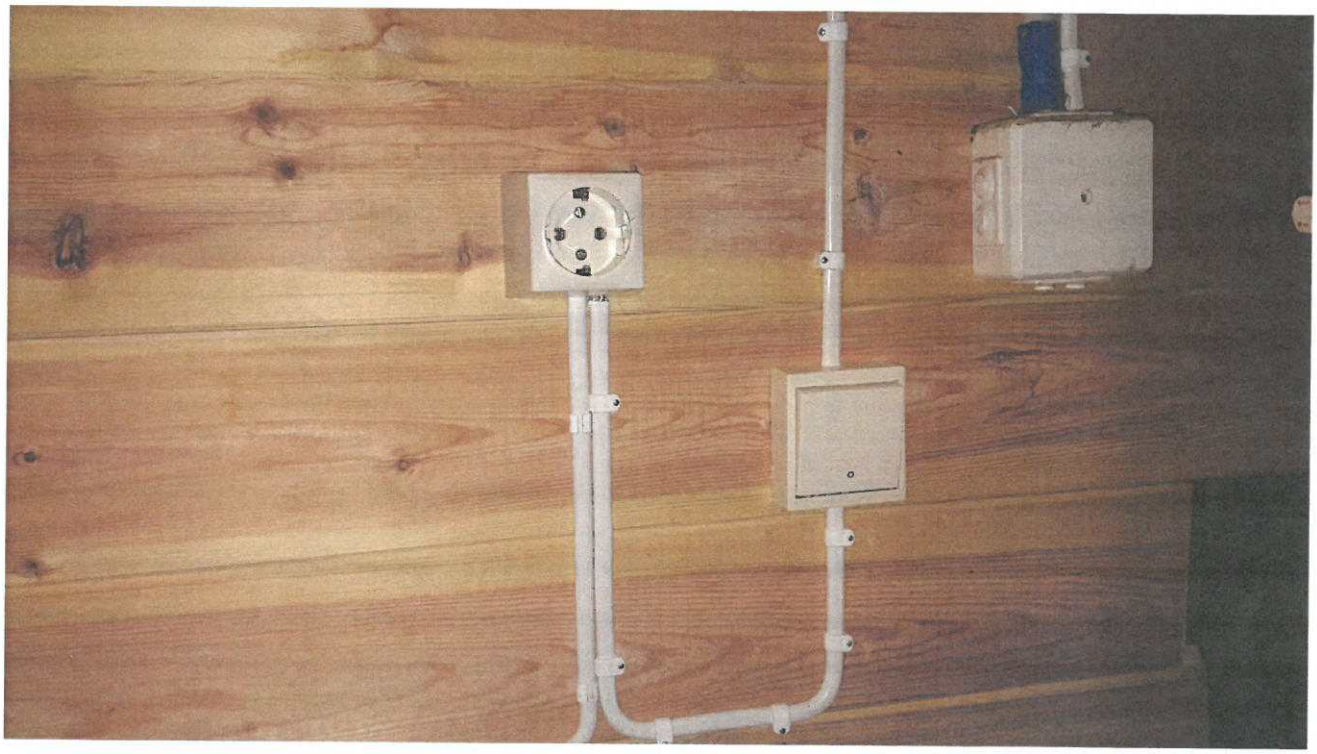
Rettet av:	
Navn:	Fredrik H. Skodelm
Dato:	20/9/2019
Signatur:	Fredrik H.S

Bilder tilhørende ordre 56846



Skjema: "NELFO Per. kontr. Bolig NEK405-2"
Spørsmål: Tillegsutjevningsforbindelser
Beskrivelse: Utjavningsforbindelse til vannrør mangler forbindelse pga filter av plast., Filnavn: IMG_20190823_105616.jpg

Lagt en 6mm utjevning til andre enden



Skjema: "NELFO Per. kontr. Bolig NEK405-2"
Spørsmål: Jording av stikkontakter og utstyr
Beskrivelse: Stikkontakt for varmtvannsbereder mangler jordforbindelse., Filnavn: IMG_20190823_105844.jpg

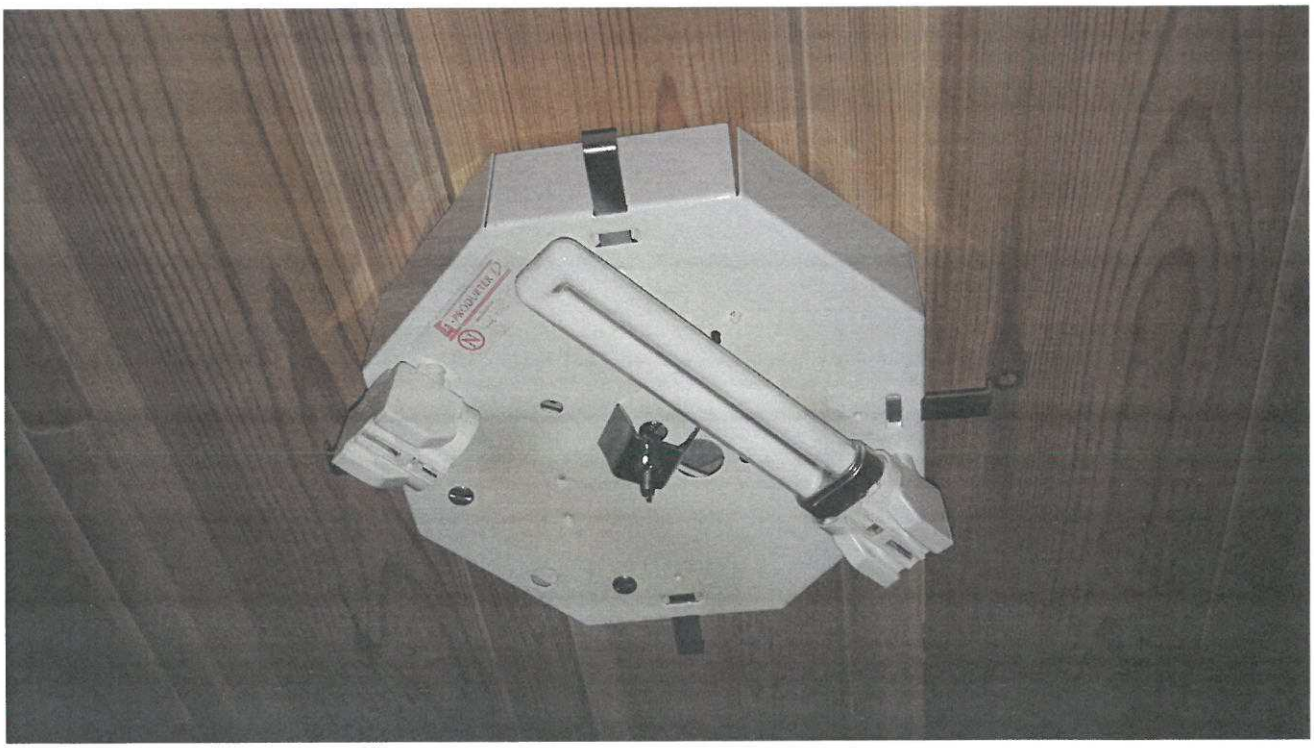
Tøs jord i en kobling. Fikset

Bilder tilhørende ordre 56846



Skjema: "NELFO Per. kontr. Bolig NEK405-2"
Spørsmål: Vedlikehold av utstyr
Beskrivelse: Stikkontakter i gang er ikkje betryggande festa., Filnavn: IMG_20190823_105919.jpg

5 Festet Stikk



Skjema: "NELFO Per. kontr. Bolig NEK405-2"
Spørsmål: Belysningsanlegg
Beskrivelse: Defekte lysrør i lampe soveromsgang. PL rør Osram Dulux S 9w/41 to pinns., Filnavn: IMG_20190823_112922.jpg

Satt i ny pære

Bilder tilhørende ordre 56846



Skjema: "NELFO Per. kontr. Bolig NEK405-2"
Spørsmål: Brannslukningsutstyr og rømningsveier
Beskrivelse: Brannslukningsapparater er eldre enn 10 år, Filnavn: IMG_20190823_114607.jpg



Skjema: "NELFO Per. kontr. Bolig NEK405-2"
Spørsmål: Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd
Beskrivelse: Jordfeilvarsler er defekt., Filnavn: IMG_20190823_114706.jpg

Har blit erstatet med jordfeil automater

Kursfortegnelse

Fordeling	Hoved fordeling

INSTALLATØRBEDRIFT	
Firma/Navn	Elektroservice Hallingdal Installasjon AS Avd Geilo
Telefon	32 09 59 60
Epost	geilo@ehi.no
Hjemmeside	ehi.no
Elvirksomhets-ID	1841

INSTALLASJON		
Måler nr		
Adresse	Fjellveien 119	
Postnr/Sted	3595	Haugastøl
Boligmappe-Id		
Dato ny / endret:		25.09.2019

Viktig:Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk. Arbeid på den faste installasjonen skal alltid utføres av fagfolk.

Test av jordfeilbryter:

1) Trykk på testknappen
2) Jordfeilbryteren kobler ut
3) Vipp opp igjen hendelen som falt ned

Dersom jordfeilbryteren ikke løser ut må du kontakte en registrert elektroinstallatør.

Overspenningsvern:

Viser indikatoren rødt?
Da har overspenningsvernet løst ut og må skiftes av registrert elektroinstallatør
Grønn indikator viser at vernet er i orden.

Kurs nr.	Lastbeskrivelse/Utstyr	Vern			Kabel		
		In [A]	Kar.	JFB [mA]	Ref i met.	Lengde [m]	S [mm²]
1	Varmeovner i kjeller	16	C	30			2x2,5
2	Lys, stikk og varme hems	16	C	30			2x2,5
3	Lys gang/soverom, stikk vindfang og stikk alarm	16	C	30			2x2,5
4	Lys og stikk soverom/garderobe	16	C	30			2x2,5
5	Lys garderobe/vindfang/tekniskrom og trapp	16	C	30			2x2,5
6	Lys og stikk og spotter i krok ved bar	16	C	30			2x2,5
7	Spottskinne i stue og spisestue	16	C	30			2x2,5
8	Lys og stikk vaskerom	16	C	30			2x2,5
9	Stikk vaskemaskin og tørketrommel	16	C	30			2x2,5
10	Lys, stikk kjøkken og stikk kjøleskap/frys	16	C	30			2x2,5
11	Komfyr og stekeplate	25	C	30			2x4
12	Mikrobølgeovn	16	C	30			2x2,5
13	Oppvaskmaskin	16	C	30			2x2,5
14	Stikk spisestue og stue	16	C	30			2x2,5
15	Lys, stikk kjeller (biljard, vinkjeller, bod og pumpe)	16	C	30			2x2,5
16	Trafo impuls styring	10	C	30			
17	Utelys	10	C	30			2x1,5
18	Eswa garderobe. Via K23	16	C	30			2x2,5
19	?	16	C	30			2x2,5
20	Varmeovner gang sov	16	C	30			2x2,5

nelfo

Kursfortegnelse

21	Utvendig varme. Via tidsur 62 og K60	16	C	30			2x2,5
22	" " K61						
23							
24							
25							
30	Varmeovner små sov 2, 3 og 4	16	C	30			2x2,5
31	Varmeovner sov 1 og garderobe	16	C	30			2x2,5
32	Varmeovner i kjeller (biljard og gang)	16	C	30			2x2,5
33	Eswa vindfang	16	C	30			2x2,5
34	Eswa bar. via K	16	C	30			2x2,5
35	Ledig	16	C	30			2x2,5
36	Eswa stue. Via K36	16	C	30			2x2,5
37	Ewva kjøkken. Via K37	16	C	30			2x2,5
38	Eswa spisestue. Via K38	16	C	30			2x2,5
39	Syrestrom for kontaktor K33-38	16	C	30			2x2,5
40							
41	Badstueovn	32	C	30			3x10
42	Overspenningsvern						
43	Varmekabel for bad 1, 2, og 3	16	C	30			2x2,5
44	Varmekabel vaskerom	16	C	30			2x2,5
45	Lys/stikk sov 2, bad 1-2, og rom før badstu	16	C	30			2x2,5
46	Lys/stikk sov 3-4 og bad 3	16	C	30			2x2,5
47	Sikring for vannpumpe	13	C	30			3x1,5
48	V.V.B og varmekabel vannrør	16	C	30			2x2,5
49							
50	Hoved bryter						3x16
51							
52							
60	Rele ovner terasse						
61	Rele ovner terasse						
62	Tidsrele for ovner teasse						
63	Rele for vannpumpe styrt over fressostat kjeller						
64	" "						
65	Motorvern for vannpumpe kjeller						
66							
67							
68							

Kursfortegnelse

Rele	Beskrivelse
K1	Overstyringsbryter utelys
K2	Lys gang
K3	Astrour
K4	Overstyring varme veranda
K5	Spotter tak stue
K6	Stikk v.tak kjøkken
K7	Lampe på veggen spisestue
K8	Lys under skap kjøkken
K9	
K10	Lys Garderobe
K11	
K12	Varme Trappe oppgang
K23	Varme Garderobe
K33	Varme vindfang
K34	Varme bar område
K35	
K36	Varme stue
K37	Varme kjøkken
K38	Varme spisestue
T1	Trafo styring

Elektroservice Hallingdal Installasjon AS

Varmestyring – Sikom Living

Kundenavn	**Camilla Von borcke**
Verdikode **Denne verdikoden benyttes ved første gangs innlogging i app. Senere benyttes registert e-postadresse og selvvalgt passord**	**ab7847ke**
Monteringsdato	**20.09.19**
SIKOM-produkt (GSM-enhet)	**Sikom Eco Comfort**
Monteringssted GSM enhet	**Fjellveien 119 | Haugastøl**

Varmekabel

Temperaturen som måles er i gulvet, om ikke annet er spesifisert

Sikom ID	Tekst i app	Plassering	Frostvarsel aktivert ved xx grader °C
11	Bad ytterst	Bad innerst i gangen	5
10	Bad imellom	Bad i midten av gangen	5
09	Bad nærmest stue	Bad først i gangen	5
03	Bar område	Bar området (vegg termostat)	
04	stue	Stua (vegg termostat)	
05	Spisestue	Spisestue (vegg termostat)	
06	Kjøkken	Kjøkken (vegg termostat)	5
02	Vindfang	Vindfang (vegg termostat)	
08	Garderobe	Garderobe (vegg termostat)	
07	Vaskerom	Vaskerom	5
13	Oppholdsrom kjeller	Oppholdsrom kjeller	
12	Trapperom kjeller	Trapperom kjeller	

Merknader ved installasjonen

Appen som varme styringen er på hetter Sikom Living. Inne på appen skrives verdikoden inn første gang man logger inn. Inne i appen vil man måtte lage seg en bruker med e-post og passord, som da vil være den fremtidige innloggings metoden

Brukerveiledning
Sikom Living - Sikom

Elektroservice Hallingdal Installasjon AS
Oktober 2018
www.ehi.no

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fjellvegen 119, 3595 Haugastøl
Gnr. 55, Bnr. 399, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315260044

Meglerforetak: PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere

Saksbehandler: Jannike Seljevoll Herleiksplass

Telefon / Mobil: 97 97 51 51 / 979 75 151

E-post: jannike@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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