PRIVATMEGLEREN

TJØDNLIE 319

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring fra selger

Informasjon fra Hol kommune

Energiattest

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Drammen Takstsenter
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Fritidsbolig

Tjødnlie 319, 3580 GEILO

HOL kommune

gnr. 66, bnr. 666

Sum areal alle bygg: BRA: 443 m² BRA-i: 443 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21556-1246 **Referansenummer:** LK4137

Foretak: Drammen Takstsenter AS **Takstingeniør:** Mathias K. Bjørke

Drammen Takstsenter
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig

Mathias K. Bjørke
Uavhengig Takstingeniør
mathias@drammentakst.no
938 47 171

Norsk takst

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

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

Hytta er oppført i 2020 og holder generelt høy standard. Bygget fremstår som moderne og godt vedlikeholdt, med solide materialvalg og balansert ventilasjon. Det er ikke avdekket tegn til fukt eller skader i konstruksjonene ved befaringen

Det er likevel enkelte forhold som bør følges opp. På flere våtrom er det benyttet panel i våtsoner, og membran kan ikke dokumenteres. I spa-rommet er sluk under boblebad ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendige forhold som tak, terrasser og tomt var delvis snødekket og ikke fullt vurdert. Det mangler også enkelte sikkerhetstiltak som rekkverk og håndløpere.

Samlet sett fremstår eiendommen som en nyere og velholdt fritidsbolig med god standard, men med noen mindre avvik og enkelte forhold som bør utbedres eller dokumenteres nærmere.

For nærmere informasjon om byggets tilstand, henvises det til de enkelte punktene i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv, membran. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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.
Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål og noe nedløp av kjetting.
Beslag på vindusbrett.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og noe forblending sten.
Yttervegg i kjeller ar av isolerte elementer, fasade er utført med forblending sten.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med glassfelt.

Garasjen har elektrisk leddet port.
balkonger og utearealer var dekket av snø ved befaring og er derfor ikke nærmere vurdet.
Bygget har utvendige trapper i betong som med skifer og forblending sten.
rekkverk i glass på ene trappen.
Utvendig trapp i heltre med behandlet overflate, rekkverk i glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Det er betonggulv i garasje og på trenings rom/teknisk rom. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Overetasje har betongdekke.

Keller etasje har betonggulv mot grunn
Boligen har pipe med forblending sten og peis med innsats.
Boligen har lakkerte tretrapper.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører i eik.
Gardrobeinnredning med malt overflate i entrè 2. etasje.
Garderobeinnredninger og senger med malt overflate.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Målt med protimeter MMS3 med pigg.
Ingen registrerte avvik.

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 36mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Målt med protimeter MMS3 med pigg. Ingen registrerte avvik.

Bad 3
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 37mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 37mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Målt med protimeter MMS3 med pigg.
Ingen registrerte avvik.

Spa rom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 75mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.
Sparommet har boblebadekar, dusjvegger/hjørne og streat rom.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Møbel var plasser foran hull. Det er gjort fukt søk i inspeksjonsluke bak dusjsone uten å påvise unormale forhold.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt. men det er gjort fuktsøk på overflater i våtsoner uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskiner.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt. men det er gjort fukt søk i inspeksjonsluke bak dusjsone uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, to stekeovner og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har flis på gulv, panel og flis på vegger og panel i tak.
Det er monter servant med innredning og veggmontert toalett.
Ventilasjon/ventil i vegg til balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Oppvarming er av strøm og ved.
2 varmtvannstanker på ca. 300 liter.
Det er installert 2 ladepunkt i garasje.
El-anlegg fra byggeår, sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2020.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Forstøtningsmurer er av betong utført med forbeinings sten.
Eiendommen ligger opparbeidet i skrånende terreng, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Boligen er har røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

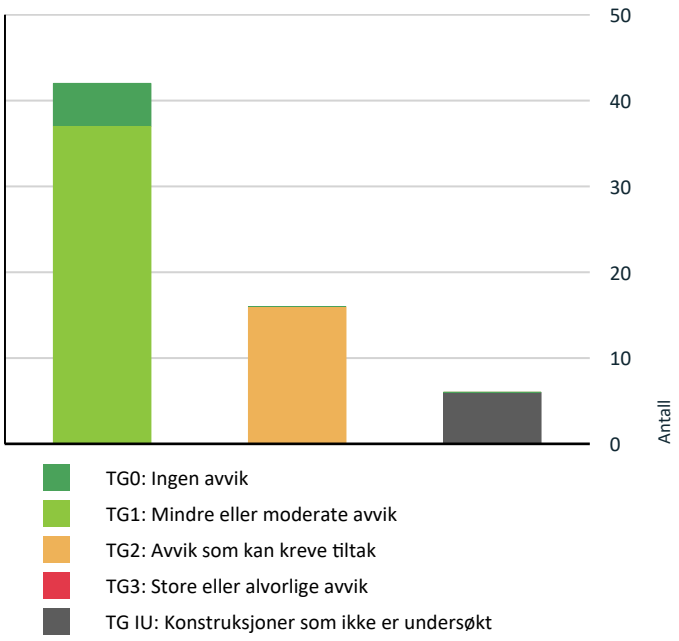
Det er satt opp en skillevegg og rom for ventilasjonsanlegg i bod/teknisk/treningsrom som ikke er på tegning.

På tegning står peis på andre siden av stuen mot soverom og gang, Det er i dag peis mot yttervegg.

Vindu stue er større en på tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 3 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 3 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Spa rom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Spa rom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Spa rom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2020

Kommentar
Ferdigattest fra 2021 foreligger.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv, membran. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål og noe nedløp av kjetting.
Beslag på vindusbrett.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og noe forblending sten.
Yttervegg i kjeller ar av isolerte elementer, fasade er utført med forblending sten.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med glassfelt.

Garasjen har elektrisk leddet port.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

balkonger og utearealer var dekket av snø ved befaring og er derfor ikke nærmere vurdet.

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

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

TG IU Utvendige trapper

Bygget har utvendige trapper i betong som med skifer og forblending sten.
rekkverk i glass på ene trappen.
Utvendig trapp i heltre med behandlet overflate, rekkverk i glass.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Det er betonggulv i garasje og på trenings rom/teknisk rom. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Overetasje har betongdekke.

Keller etasje har betonggulv mot grunn

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

Det er målt 16mm høydeforskjell fra gang til kjøkkenøy i stue/kjøkkendel.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har pipe med forblending sten og peis med innsats.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkerte tretrapper.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i eik.

TG 1 Andre innvendige forhold

Gardrobeinnredning med malt overflate i entrè 2. etasje.
Garderobeinnredninger og senger med malt overflate.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tilstandsrapport

Det er benyttet panel i våtsone utenfor dusj og over servant. Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør benyttes egnede materialer i våtsoner for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Uegnede materialer kan føre til økt risiko for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen.

Våtrommet fungerer med disse avvikene, men det anbefales å utbedre forholdene for å unngå skader i fremtiden, for eksempel ved bruk av våtromsmaling.



Panel i våtsone

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon lukker avvik.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

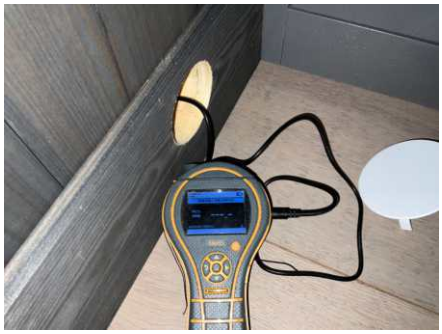
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Målt med protimeter MMS3 med pigg. Ingen registrerte avvik.



ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet panel i våtsone over servant. Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør benyttes egnede materialer i våtsoner for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Uegnede materialer kan føre til økt risiko for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen.

Våtrommet fungerer med disse avvikene, men det anbefales å utbedre forholdene for å unngå skader i fremtiden, for eksempel ved bruk av våtromsmaling.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 36mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36mm.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon lukker avvik.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Målt med protimeter MMS3 med pigg. Ingen registrerte avvik.



ETASJE > BAD 3

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD 3

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tilstandsrapport

Det er benyttet panel i våtsone over servant. Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør benyttes egnede materialer i våtsoner for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Uegnede materialer kan føre til økt risiko for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen.

Våtrommet fungerer med disse avvikene, men det anbefales å utbedre forholdene for å unngå skader i fremtiden, for eksempel ved bruk av våtromsmaling.

ETASJE > BAD 3

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 37mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 37mm.

ETASJE > BAD 3

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon lukker avvik.



ETASJE > BAD 3

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD 3

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD 3

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Målt med protimeter MMS3 med pigg. Ingen registrerte avvik.

KJELLER > SPA ROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > SPA ROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

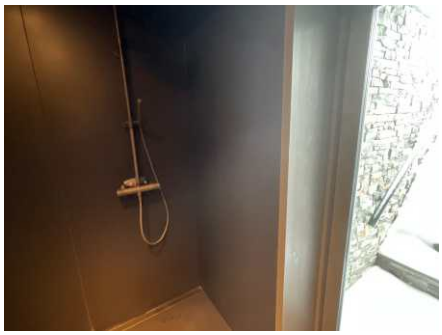
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er dør i våtsone tilhørende boblebad.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dette fører til at trevirket er mer utsatt for fuktskader.

Våtrommet fungerer med dette avviket. Det anbefales å behandle treverket med våtromsmaling for å forlenge levetiden på døren.



KJELLER > SPA ROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 75mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

KJELLER > SPA ROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

Sluk under boblebad er ikke tilgengelig for inspeksjon og rengjøring (TG 3)

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon lukker avvik.

Det anbefales å optimalisere tilgangen til sluk for inspeksjon og rengjøring, spesielt da boblebad er plassert over sluket. Dette vil bidra til effektivt vedlikehold og tidlig identifisering av eventuelle problemer.

Badet fungerer med dette avviket.







KJELLER > SPA ROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Sparommet har boblebadekar, dusjvegger/hjørne og streat rom.

KJELLER > SPA ROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > SPA ROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Møbel var plasser foran hull. Det er gjort fukt søk i inspeksjonsluke bak dusjsone uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet panel i våtsone på siden servant. Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør benyttes egnede materialer i våtsoner for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Uegnede materialer kan føre til økt risiko for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen.

Våtrommet fungerer med disse avvikene, men det anbefales å utbedre forholdene for å unngå skader i fremtiden, for eksempel ved bruk av våtromsmaling.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon lukker avvik.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt. men det er gjort fuktsøk på overflater i våtsoner uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet panel i våtsone over servant. Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør benyttes egnede materialer i våtsoner for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Uegnede materialer kan føre til økt risiko for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen.

Våtrommet fungerer med disse avvikene, men det anbefales å utbedre forholdene for å unngå skader i fremtiden, for eksempel ved bruk av våtromsmaling.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27mm.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon lukker avvik.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskiner.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt. men det er gjort fukt søk i inspeksjonsluke bak dusjsone uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, to stekeovner og vannstoppsystem.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har flis på gulv, panel og flis på vegger og panel i tak.
Det er monter servant med innredning og veggmontert toalett.
Ventilasjon/ventil i vegg til balansert anlegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rørkurser i vannskap er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.







TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming er av strøm og ved.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

2 varmtvannstanker på ca. 300 liter.

TG 1 Andre installasjoner

Det er installert 2 ladepunkt i garasje.

Elektrisk anlegg

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

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.

El-anlegg fra byggeår, sikringsskap med automatsikringer.

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.
   2020

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?
   Ja

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

Tilstandsrapport

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?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2020.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong utført med forbeinings sten.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger opparbeidet i skrånende terreng, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

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

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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.

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Boligen er har røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Vurdering av avvik:
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler rekkverk på lysgraver.

Det mangler håndløper i begge trapper innvendig.

Det er ikke gassluse mellom garasjerom og entré i hytte. Det må gjøres nærmer undersøkelser ved. lovlighet. eventuelle kostnads ved tiltak.

Det er ikke registrert isolasjon i innlektet vegg i luke til hovedstoppekran på vaskerom i kjeller. Her er det veggelementer med isopor som ikke oppfyller brannkrav.

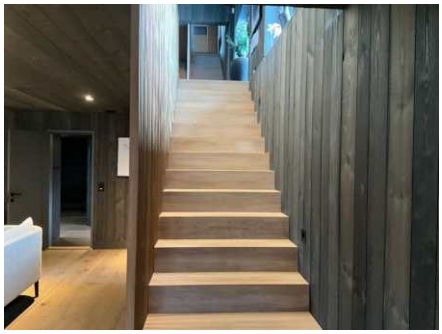
Konsekvens/tiltak
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres rekkverk på lysgraver for å hindre fallulykker.

Håndløpere bør monteres i begge innvendige trapper for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fall.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av lovligheten ved manglende gassluse mellom garasjerom og entré i hytten. Manglende gassluse kan medføre økt risiko for spredning av gasser fra garasje til oppholdsrom, noe som kan være helsefarlig.

Det bør etableres brannklassifisert isolasjon i veggen ved luken til hovedstoppekran på vaskerom i kjeller. Eksisterende isoporelementer oppfyller ikke brannkrav, noe som kan medføre økt spredning ved en eventuell brann.



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

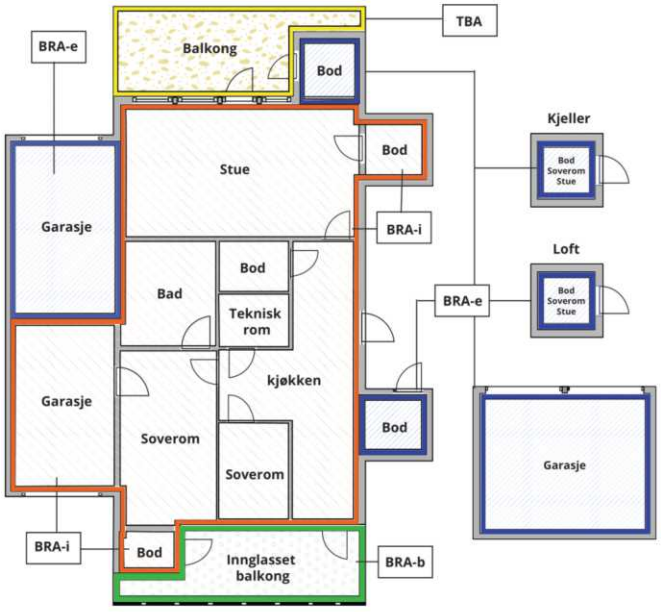
Hva er måleverdig areal?

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)
Etasje	59			59		4	63
Etasje	198			198			198
Kjeller	186			186			186
SUM	**443**					**4**	**447**
SUM BRA	**443**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje, garderobe, entré		
Etasje	Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad, bad 2, soverom 3, toalettrom, soverom 4, bad 3, soverom 5, kontor/soverom		
Kjeller	Stue (kinorom), stue, spa rom, gang, bad, vaskerom, soverom, teknisk rom / treningsrom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er satt opp en skillevegg og rom for ventilasjonsanlegg i bod/teknisk/treningsrom som ikke er på tegning.

På tegning står peis på andre siden av stuen mot soverom og gang, Det er i dag peis mot yttervegg.

Vindu stue er større en på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Mathias K. Bjørke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	66	666		0	1843.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tjødnlie 319

Hjemmelshaver
Tutar Anne Solhaug, Tutar Burak

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger på flotte Geilo med kort avstand til tur/skiløyper og alpinanlegg.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold
Eiendommen ligger i et område med fare for overvann.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	
2	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Det var mye snø under befaring, det er derfor umulig å danne seg et fullstendig bilde av tilstanden på Ytterdeler av byggingene da mye av disse er dekket av snø. Bygningsdelene vil bli beskrevet men det må påregnes at det kan finnes skjulte feil/mangler der det ikke er mulig å komme til. Det anbefales å gjøre en ny kontroll av tilstand når det er snøfritt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	66
Bruksnummer:	666

Utskriftsdato/klokkeslett:	18.02.2026 kl. 10:41
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:	TOMT 14, GEILO FJELLANDSBY
Etableringsdato:	29.03.2005
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 66 / 666	1 843,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		211087	TUTAR ANNE SOLHAUG		Holmenkollveien 109B 0787 OSLO	1 / 2
Hjemmelshaver		190983	TUTAR BURAK		Holmenkollveien 109B 0787 OSLO	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		211087	TUTAR ANNE SOLHAUG		Holmenkollveien 109B 0787 OSLO	
Eier registrert hos Skatteetaten		190983	TUTAR BURAK		Holmenkollveien 109B 0787 OSLO	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6708636	457281		1 843,5 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: Omnummerert fra:	3330 - 66/666 3044 - 66/666		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3044 - 66/666 0620 - 66/666		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	29.03.2005			AK	
Kart- og delingsforretning	M 64/03	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 66/643	−1 845	
		Mottaker	0620 - 66/666	1 845	

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	30.06.2014			0620lik	30.06.2014
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 66/6	0	
		Berørt	0620 - 66/643	0	
		Berørt	0620 - 66/665	0	
		Berørt	0620 - 66/666	0	
		Berørt	0620 - 66/744	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	04.02.2013			0620lik	04.02.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 66/624	0	
		Berørt	0620 - 66/643	0	
		Berørt	0620 - 66/666	0	
		Berørt	0620 - 66/667	0	
		Berørt	0620 - 66/672	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	04.02.2013			0620lik	04.02.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 66/6	0	
		Berørt	0620 - 66/624	0	
		Berørt	0620 - 66/643	0	
		Berørt	0620 - 66/665	0	
		Berørt	0620 - 66/666	0	
		Berørt	0620 - 66/744	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	12.04.2011			0620lik	12.04.2011
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 66/643	0	
		Berørt	0620 - 66/666	0	
		Berørt	0620 - 66/667	0	
		Berørt	0620 - 66/668	0	
		Berørt	0620 - 66/671	0	
		Berørt	0620 - 66/672	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Tjødnlie	1148	319			Grunnkrets	0209	Geilolia	Nei
						Stemmekrets:	7	Geilo	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080403	Geilo	
				6708627	457271	Postnr.område:	3580	GEILO	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 719 721
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6708626 Øst: 457275
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	252	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	01.06.2016	
Bruksareal annet:	478	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	29.05.2019	
Bruksareal totalt:	478			Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	16.02.2021	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei			

Etasjer

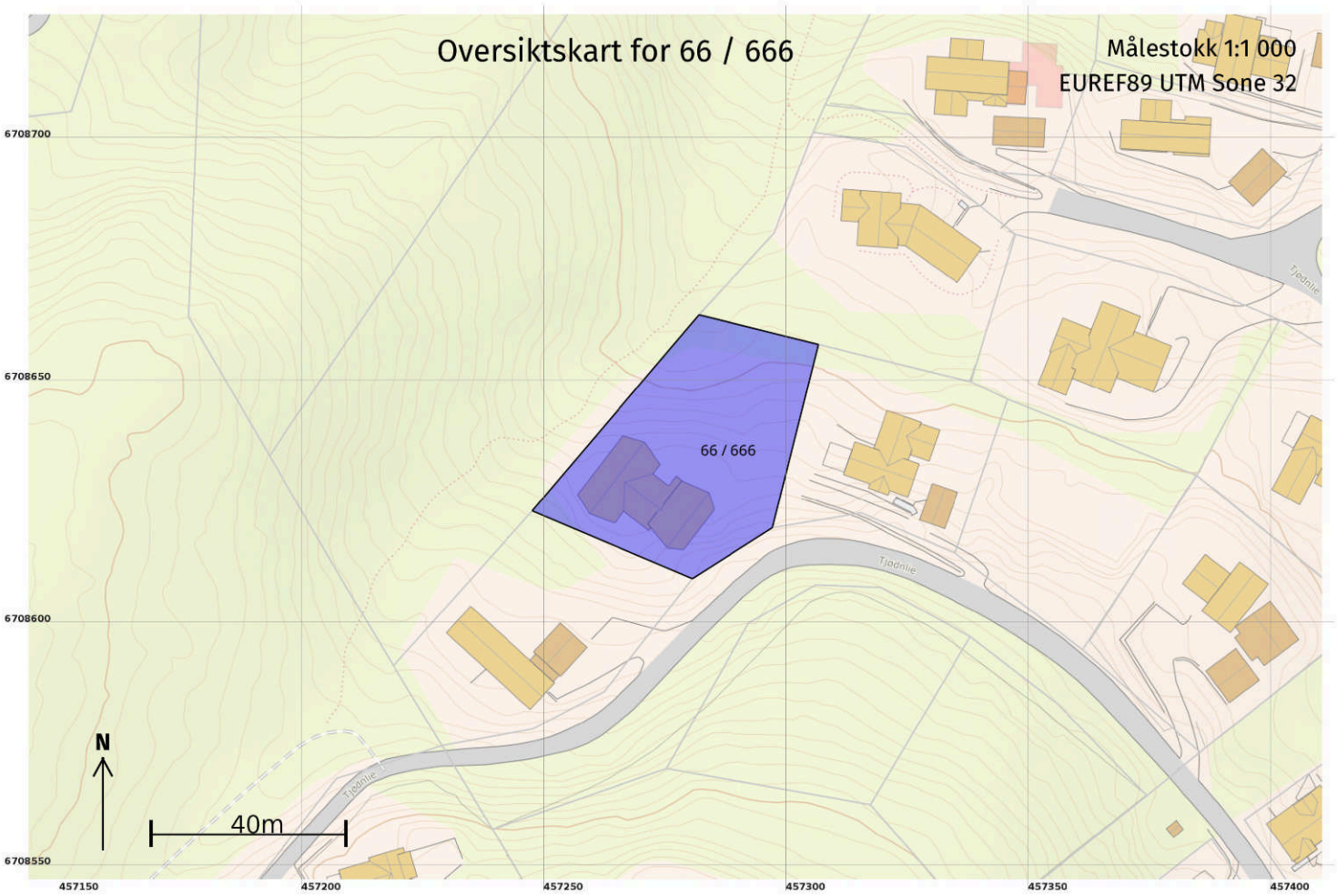
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	130	130	0	0	0
H01	0	0	130	130	0	0	0
K01	0	0	218	218	0	0	0

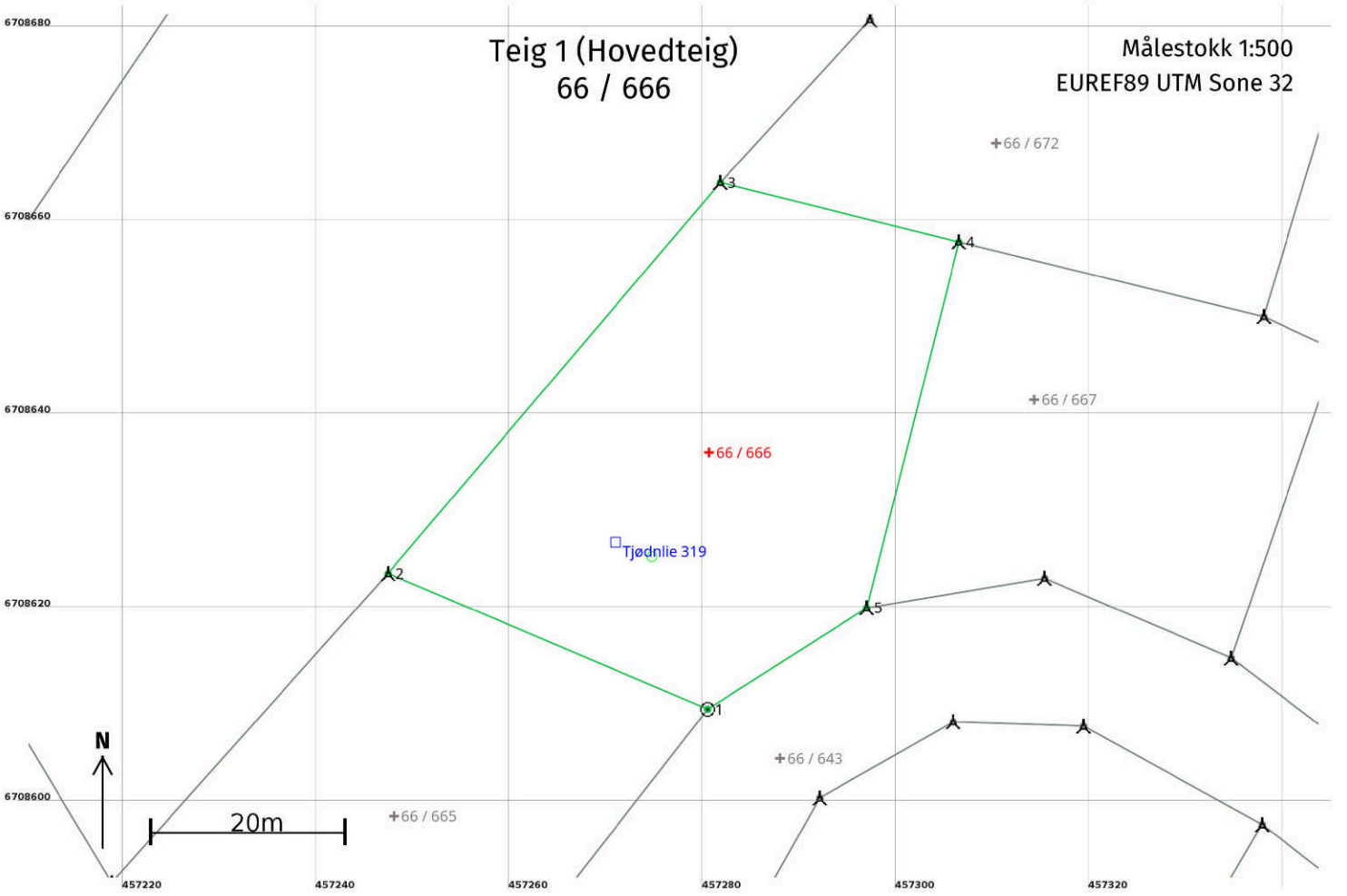
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1148 Tjødnlie 319	H0101	Fritidsbolig	478	8	Kjøkken	2	2	66/666

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	140877	SKAAR LEIF	H0406	GREFSENKOLLVEIEN 12A 0490 OSLO


Oversiktskart for 66 / 666
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
66 / 666
Tjødnlie
N
40m
6708700
6708650
6708600
6708550
457150
457200
457250
457300
457350
457400


Teig 1 (Hovedteig)
66 / 666
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+66 / 672
+66 / 667
+66 / 666
+66 / 643
+66 / 665
Tjødnlie 319
1
2
3
4
5
N
20m
6708680
6708660
6708640
6708620
6708600
457220
457240
457260
457280
457300
457320

Areal og koordinater

Areal: 1 843,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6708636 **Øst:** 457281

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6708609,85	457280,53	Jord 35,88	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	6708623,85	457247,49	Jordfast stein 53,01	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	6708664,22	457281,84	Jordfast stein 25,44	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	6708658,08	457306,53	Jordfast stein 38,93	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
5	6708620,33	457297,00	Jordfast stein 19,52	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

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

Utskriftsdato: 17.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	666	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tjødnlie 319, 3580 GEILO								

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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4001-2010
Navn	Kommunedelplan for Geilo
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/978/5009851_Planomtale_Planf%c3%b8resegner_Plankart_vedteken2010-06-24%20i%20sak%2069-10.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 839 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** FB-N
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende **Områdenavn** LNF-m/BEST

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062004072-B
Navn	Bebyggelsesplan - Geilo fjellandsby, felt 7 - felt 9 - felt 10 - felt 20
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.04.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/693/vedtak_om_parkeringsareal.pdf - https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/694/Felt_7-9-10-20.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Friluftsområde
	Delareal 1 842 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse **Feltnavn** Felt 10

Hol kommune

Bebyggelsesplan for felt 7, felt 9, felt 10 og felt 20 - GEILO FJELLANDSBY

Vedtatt 30.04.2003 i sak THU-51/03, Endret 15.12.2004 i sak THU-196/04, Endret 16.05.2006 i sak THU-78/06

P L A N B E S T E M M E L S E R

(Jfr. reguleringsbestemmelser til Geilo Fjellandsby, vedtatt 25.04.2002, endret 16.05.2006)

§ 1 GENERELT

Det regulerte området omfatter 4 felt innen reguleringsplan for Geilo Fjellandsby. Felt 7, 9, 10 og 20. De regulerte områdene er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde for fritidsbebyggelse
- Spesialområde – friluftsområde
- Spesialområde – grøntdrag
- Spesialområde for privat veg og parkering

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgebestemmelser

- Det kan ikke gis igangsettelsestillatelse for nye bygninger i planområdet før kryss til rv. 40 er opparbeidet i henhold til overordnet reguleringsplan for Geilo Fjellandsby.
- Det kan ikke gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse i områder med støy over 50 dBA, før det er opparbeidet støyvoll som er endelig godkjent av Statens Vegvesen.
- Igangsettingstillatelse gis så lenge teknisk etat vurderer at eksisterende ledningsnett har kapasitet. Det må være et prioritert arbeid for utbyggerne å etablere nye hovedvann- og avløpsledninger for planområdet. Så snart nytt ledningsnett er etablert, skal tilkoblingene på Frydenlundledningen kobles over på det nye anlegget.

2.2 Landskap

Nye tiltak skal tilpasse seg landskapet og ta hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.

Spesielle landskapselement (kampesteiner, vann m.m.) og terrengformasjoner ivaretas.
Eksisterende vegetasjon, der dette er mulig, søkes bevart. Vegetasjonen kan tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel.

2.3 Andre anlegg

Innenfor planområdet kan det innpasses nødvendige traséer og anlegg for vann, avløp og andre tekniske installasjoner. Anleggene skal ha en god terrengtilpasning og utforming som er tilpasset området for øvrig. Slike anlegg tillates utbygd etter godkjent teknisk plan. Tilhørende bygninger skal ha en god estetisk utforming.

Ledninger for elektrisitet, telefon og lignende skal framføres i jordkabel.

Areal som berøres av grøfter for tekniske anlegg eller andre inngrep skal dekkes med matjord/torv og tilsås. Skjæringer/fyllinger skal tilsås eller mures opp med naturstein.

2.4 Inngjerding

Det er ikke tillatt å gjerde inn de enkelte fritidseiendommer i området.

2.5 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

2.6 Energi

Alle hovedbygg skal ha vann som energibærer. Alle hovedbygg skal tilknyttes felles gassledning
Alle hovedbygg skal ha en installasjon som automatisk styrer og regulerer energiforbruket, og som gjør det mulig å styre og overvåke bygget fra felles driftssentral.

2.7 Infrastruktur

All infrastruktur frem til og med tilknytningspunkt for de enkelte eiendommene er Geilo Fjellandsby AS sin eiendom.

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

3.1 Generelt

På hver tomt kan det bygges ett frittliggende fritidshus (hytte) med tilhørende bygninger og anlegg. Med tilhørende bygninger menes garasje, anneks, stabbur, bod, uthus m.m.

Ved utbyggingen skal det tas særlig hensyn til bevaring av skogvegetasjonen som fungerer som le-vegetasjon bebyggelsen i mellom, og mellom bebyggelsen og veiene. Store steiner, nåletrær og andre spesielle detaljer i terrenget skal der det er mulig bevares.

Skjæringshøyde settes til maks 2 m over opprinnelig terreng. Forhold mellom skjæring/fylling settes til 60/40.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et variert preg innen en helhetlig ramme og med god arkitektur. Bebyggelsen skal fremstå med en variasjon i volum og høyder og ta opp i seg/ nytolke elementer fra tradisjonell lokal byggeskikk.

I fasaden på bygningene skal det benyttes naturlige materialer som tre og naturstein. Fargene skal være mørke tjære- eller jordfarger som ikke skiller seg ut i landskapet. Det skal opplyses om fargevalg ved søknad om byggetillatelse/byggemelding. Hovedhytta og tilhørende bygninger skal gis form og farge som harmonerer.

Til taktekking skal det brukes naturtorv. Til mellombygg og mindre tilhørende bygninger eller bygningsdeler tillates også tre- eller skifertak.
Eventuelle fortstøtningsmurer skal oppføres i naurstein.
Det tillates ikke at det settes opp utvendige antenner
Det tillates ikke at det settes opp flaggstenger.
Det kan foretas mindre justeringer av tomtegrensene for å tilpasse tomtene til terrenget.
Bebyggelsen innen planområdene skal ha saltak mellom 25 og 35 grader.
På bygninger kan det tillates arker eller takoppløft under følgende forutsetninger:

- Den enkelte ark eller takoppløft skal ikke overstige bredde på 7,0 meter.

- Samlet bredde på arker og takoppløft skal ikke overstige 1/3 av lengden på takflaten som ark eller takoppløft er en del av .

3.2 Område F7

Byggeområde for fritidsleiligheter med tilhørende anlegg. Bebyggelsen og tomt skal fremstå som en enkeltstående tradisjonell fritidsbolig (hytte) med tilhørende bygninger og anlegg.
Det tillates maksimalt 2 leiligheter pr. hovedbygg/tomt. Leilighetene han seksjoneres ut, men tomt skal ligge igjen i sameie for den enkelte eiendom.

3.3 Angivelse av grad av utnytting/ høyder

Areal for parkering under bakkeplan og øvrige arealer under planert eller opprinnelig terreng skal i sin helhet ikke regnes med i utnyttelsesgraden. % BYA og maksimal tillatt mønehøyde for tomtene framgår av tabellene.

Dersom hovedbygning overskrider arealgrensen som er fastsatt jfr. tabell "Største bygningskropp" skal den brytes opp i flere bygningskropper ved forskyvning horisontalt eller vertikalt.

Tillatt mønehøyde angis over gjennomsnittlig (planert) terrengnivå: jfr. Miljøverndepartementets veileder 1205 "Grad av utnytting" fra 1997. Hems/ loft kan innredes i alle bygninger.

3.4 Utomhusplan

Før ferdigattest kan utstedes må hver tomt være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Utomhusplan skal vise opparbeidelse utearealer, inngrep i bjørkeskogen, adkomst, parkering og bebyggelsens plassering. Den skal også inneholde snittegninger av eventuelle skjæringer og fyllinger. Utomhusplan skal leveres for hver tomt eller hytteenhet og ikke for feltet som helhet. Utomhusplanen skal ligge ved byggesøknaden og vil være en del av denne.

3.5 Bygningsplassering

Bebyggelsens plassering er markert med et punkt på plankartet. Punktet tilsvarer et avmerket innmålt punkt i terrenget. Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres slik at punktet blir liggendes innenfor hyttas yttervegger. Koordinater for plasseringspunktene framgår av tilhørende tabell.
Bygningssymbolene på plankartet angir anbefalt hovedmøneretning for hovedbygning på den enkelte tomt.

§4 SPESIALOMRÅDER

4.1 Privat vei

Veien skal opparbeides som vist på plankart. Vegfyllinger tilsås eller mures opp med naturstein. Det gis plass til snølagring ved siden av vei. Veiene skal vinterbrøytes.

4.2 Parkering

Parkering for hyttene skal være på den enkelte tomt. Parkering kan løses på bakkeplan og/eller under planert eller eksisterende terreng.
Det stilles følgende minimumskrav til antallet parkeringsplasser:
Fritidsboliger; 2 parkeringsplasser pr. enhet

4.3 Friluftsområde

I friluftsområdet skal eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad søkes bevart. Skiløype nord for felt 10 kan opparbeides og skal være fremkommelig med liten tråkkemaskin. Området skal være åpent for allmennheten.

4.4 Grøntdrag

Grøntdragene skal fungere som et skille mellom ulike områder og mellom bygninger og vei, og som ferdselsåre for skiløpere/ fotgjengere. Områdene kan dels benyttes til snødeponering, der dette ikke er i konflikt med natur- eller friluftsinteresser. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på, men kan stedvis tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel. Avkjørsel til den enkelte tomt kan skje på tvers av grøntdragene.

Tomte-nr	Tomteareal m^2	Tillatt %-BYA	Største bygningskropp	Maksimal mønehøyde	Koordinat for innmålt plasseringspunkt	
Felt 7					X	Y
1	1838	16,60 %	11,62 %	6	279517.3	-8910.1
2	1664	16,60 %	11,62 %	6	279483.1	-8875.3
3	1573	16,60 %	11,62 %	6	279444.8	-8870.1
4	1649	16,60 %	11,62 %	6	279413.1	-8849.4
5	2950	18,64 %	9,50 %	6	279371.3	-8811.0
6	1648	16,60 %	11,62 %	7,5	279422.8	-8799.1
7	1811	16,60 %	11,62 %	7,5	279454.0	-8823.6
8	1601	16,60 %	11,62 %	7,5	279499.5	-8850.0
9	1707	16,60 %	11,62 %	7,5	279544.6	-8878.7
Sum	16441	16,60 %				
Reg. best.	**18600**	**15,00 %**				
Felt 10						
10	4228	13,80 %	7,00 %	6	279592.7	-8934.8
11	1783	13,80 %	9,66 %	6	279628.7	-8878.1
12	1782	13,80 %	9,66 %	6	279650.0	-8916.4
13	1738	13,80 %	9,66 %	6,5	279654.3	-8974.4
14	1826	13,80 %	9,66 %	6,5	279688.8	-8949.3
15	1384	13,80 %	9,66 %	6,5	279696.6	-8911.5
16	1417	13,80 %	9,66 %	6,5	279677.5	-8869.5
17	1740	13,80 %	9,66 %	6,5	279658.9	-8834.5
18	2144	13,80 %	9,66 %	6,5	279698.7	-8811.0
19	1919	13,80 %	9,66 %	6,5	279725.7	-8867.1
20	2006	13,80 %	9,66 %	6,5	279743.1	-8913.3
21	1644	13,80 %	9,66 %	6,5	279776.5	-8879.1
22	1274	13,80 %	9,66 %	6,5	279755.2	-8836.9
23	1543	13,80 %	9,66 %	6,5	279781.4	-8825.2

24	1403	13,80 %	9,66 %	6,5	279775.5	-8779.9
25	1435	13,80 %	9,66 %	6,5	279771.1	-8740.4
26	2035	13,80 %	9,66 %	6,5	279729.7	-8778.8
Sum	31301	13,80 %				
Reg. best.	**36000**	**12,00 %**				
Felt 9						
27	1437	17,45 %	12,21 %	6,5	279657.1	-8744.5
28	1819	17,45 %	12,21 %	6,5	279706.4	-8720.6
29	1491	17,45 %	12,21 %	6,5	279675.7	-8700.7
30	1674	17,45 %	12,21 %	6,5	279704.4	-8672.1
31	1978	17,45 %	12,21 %	6,5	279661.0	-8651.1
32	1338	17,45 %	12,21 %	6,5	279716.4	-8635.9
33	1354	17,45 %	12,21 %	6,5	279756.0	-8663.2
Sum	11091	17,45 %				
Reg. best.	**12900**	**15,00 %**				
Felt 20						
34	1602	15,79 %	11,05 %	6	278850.4	-8912.2
35	1649	15,79 %	11,05 %	6	278868.6	-8870.7
36	2469	15,79 %	11,05 %	6	278877.6	-8834.0
37	1987	15,79 %	11,05 %	6	278810.6	-8871.2
38	2106	15,79 %	11,05 %	6	278820,1	-8834,4
39	1594	15,79 %	11,05 %	6	278812.0	-8788.9
40	1276	15,79 %	11,05 %	6	278853.5	-8777.4
41	1435	15,79 %	11,05 %	6	278894.0	-8789.9
42	1523	15,79 %	11,05 %	6,5	278905.7	-8745.9
43	2562	15,79 %	11,05 %	6,5	278857.3	-8734.4
44	1948	15,79 %	11,05 %	6,5	278768.3	-8738.9
45	1568	15,79 %	11,05 %	6,5	278801.2	-8698.8
46	1264	15,79 %	11,05 %	6,5	278837.6	-8682.5
47	1253	15,79 %	11,05 %	6,5	278870.1	-8683.6
48	2668	15,79 %	11,05 %	6,5	278922,8	-8680,7
49	2256	15,79 %	11,05 %	6,5	278907.9	-8639,3
50	1806	15,79 %	11,05 %	6,5	278855.7	-8626.3
51	1385	15,79 %	11,05 %	6	278803.2	-8644.6
52	1432	15,79 %	11,05 %	6	278772.9	-8661.3
53	1303	15,79 %	11,05 %	6	278743.0	-8683.8
54	1215	15,79 %	11,05 %	6,5	278728.4	-8728.8
55	1335	15,79 %	11,05 %	6,5	278712.4	-8767.3
56	1429	15,79 %	11,05 %	6,5	278727.3	-8790.2
57	1233	15,79 %	11,05 %	6,5	278699.2	-8814.3
58	1128	15,79 %	11,05 %	6,5	278686.2	-8840.6
59	1632	15,79 %	11,05 %	6	278730.8	-8846.0
60	1552	15,79 %	11,05 %	6	278763.1	-8811.8
61	1530	15,79 %	11,05 %	6	278752.6	-8871.9
62	1340	15,79 %	11,05 %	6,5	278772.3	-8925.3
63	1400	15,79 %	11,05 %	6,5	278738.8	-8922.6
64	1590	15,79 %	11,05 %	6,5	278709.5	-8894.6
65	1670	15,79 %	11,05 %	6,5	278674.8	-8888.3

Sum	52140	15,79 %
Reg. best.	**68600**	**12 %**

Som en hovedregel er største bygningskropp satt til ca 70% at totalt byggeareal på tomta.

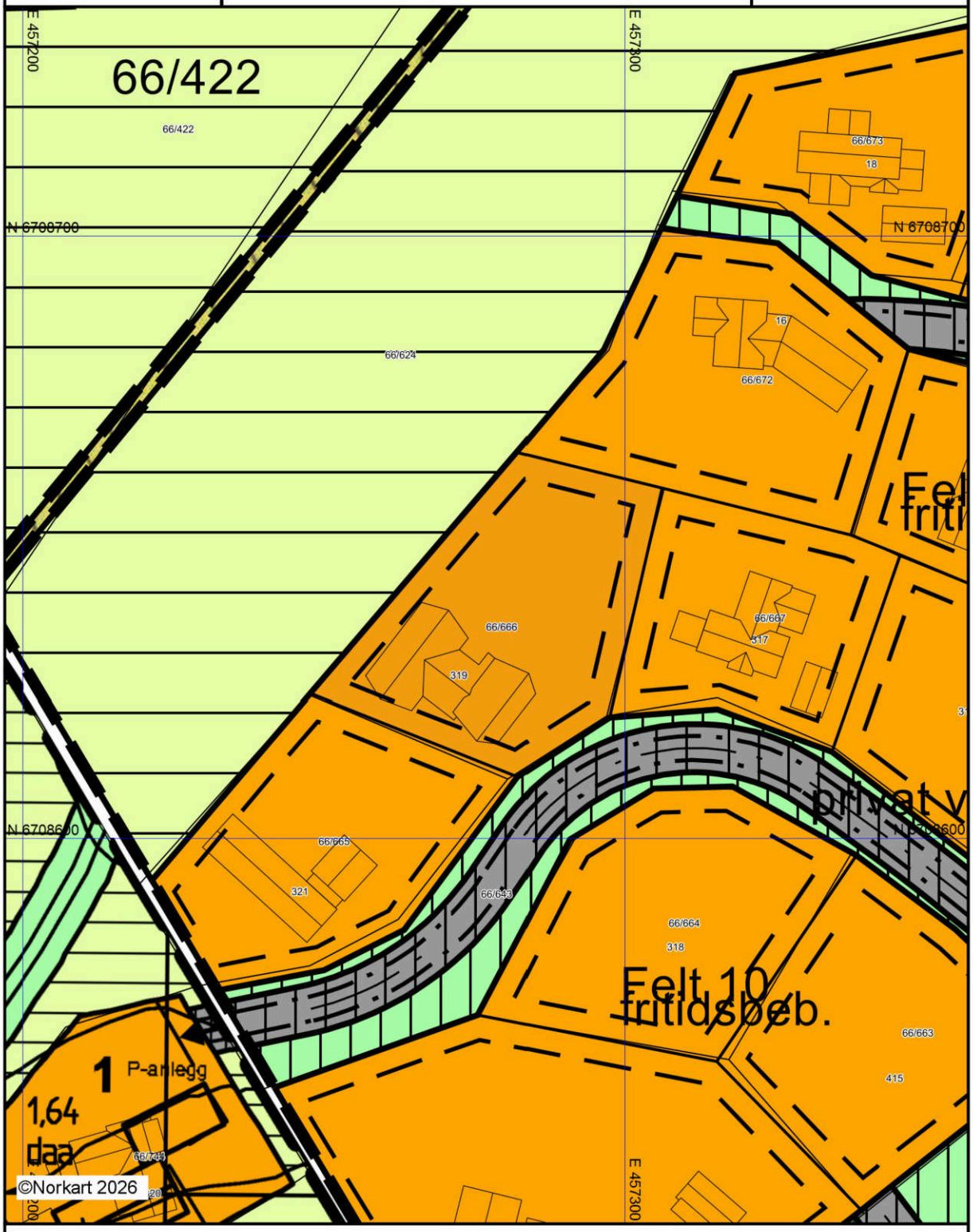
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/666
Adresse: Tjødnlie 319
Utskriftsdato: 17.02.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for fritidsbebyggelse
- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Tunnel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Hol kommune

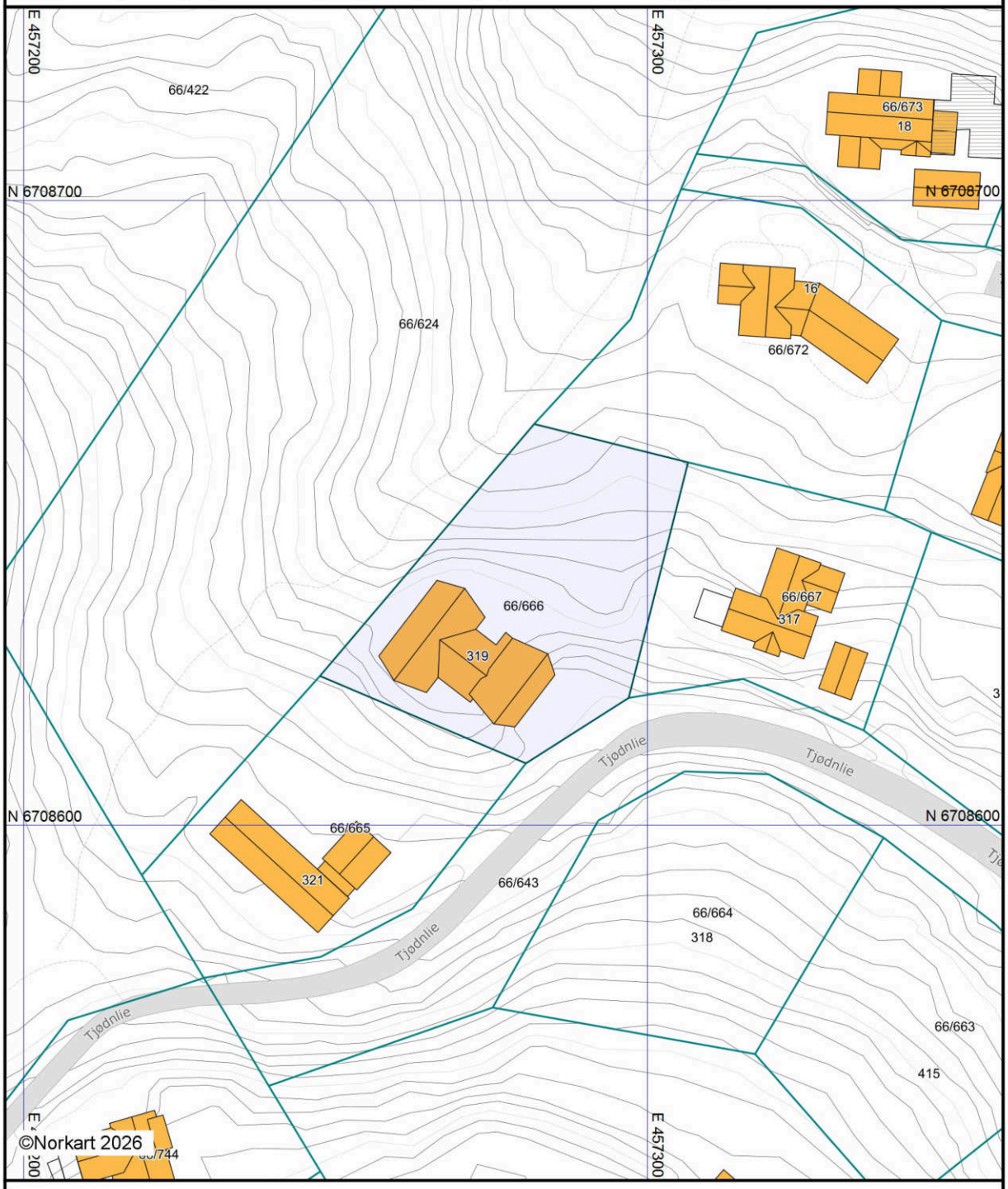
Grunnkart

Eiendom: 66/666
Adresse: Tjødnlie 319
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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.

Teknisk hovedutvalg behandlet saken den 14.04.2004, saksnr. 0060/04

Behandling:

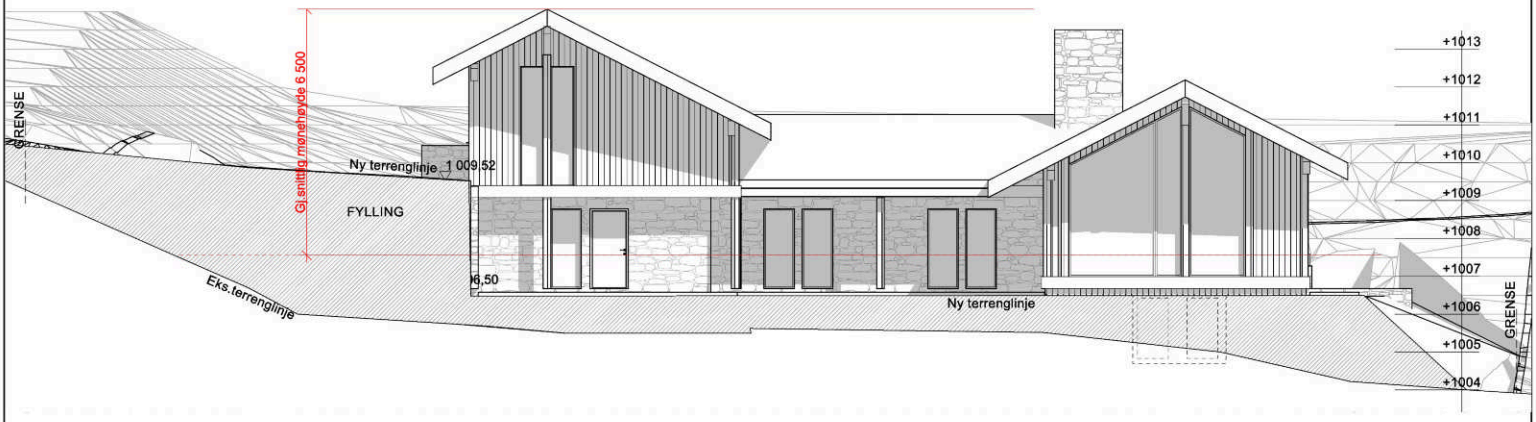
Det ble stemt over rådmannens innstilling. Den ble enstemmig vedtatt

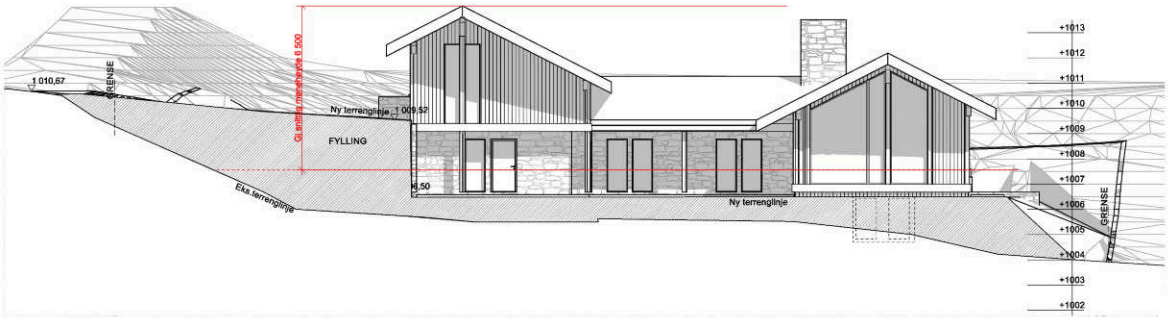
Vedtak:

Teknisk hovedutvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 28-1, det fremlagte endringsforslag med følgende justering:

Følgende bestemmelse skal tilføyes alle regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt i tidsrommet 01.07.1997 – 17.05.2003:

Der det ikke bygges garasje, gis et tillegg i T-BRA på 25 m^2 til utomhus biloppstillingsplasser. Dette under forutsetning av at parkering skjer inne på tomta hele eller deler av året. Der det er behov for mer enn to biloppstillingsplasser, økes T-BRA med 12,5 m^2 pr utomhus biloppstillingsplass. Disse arealene kan ikke omdefineres til bygningsmasse.





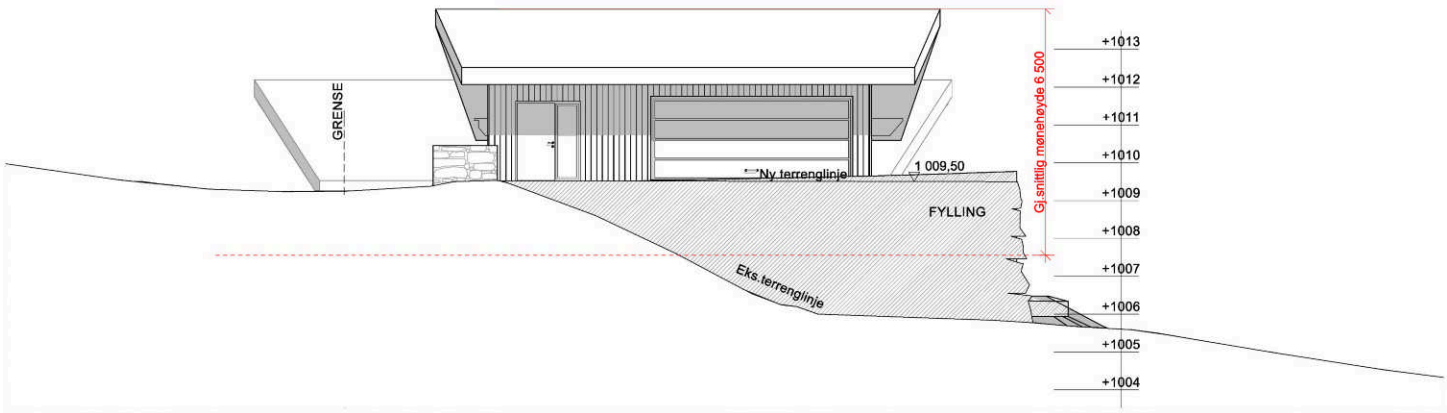
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

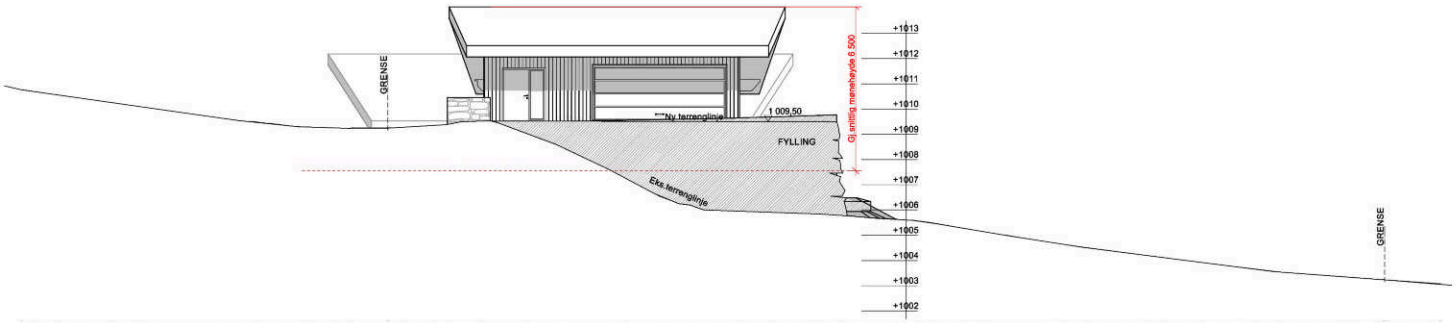
PROSJEKT: **Fritidsbolig**	DATO: 10.12.15	STATUS	AREALTABELL		REVISJONER				
TEGNING: Fasade mot nordøst	SIGN.: Gunhild V. Heyerr	○ Skisseprosjekt ● Forprosjekt ○ Detaljprosjekt ○ Eksisterende ○ Som bygget ○ Illustrasjon	BRA totalt:	448,5 m²					
TILTAKSHAVER: Gisle Linberg	KONTROLL: Håvard B. Olsen		*U-etasje*	*187,3 m²*					
BYGGEPLASS: GBnr 66/666 Kikut, Geilo	MÅLESTOKK: 1:100,		*1. etasje*	*197,6 m²*					
			2. etasje	*63,6 m²*					
			BYA totalt:	252 m²	A	GVH	13.11.18	Planløsning soverom, vindusplass., kjeller	
					Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse	

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as

ID NR.: 20188

TEGNINGSNR.: E-05 A





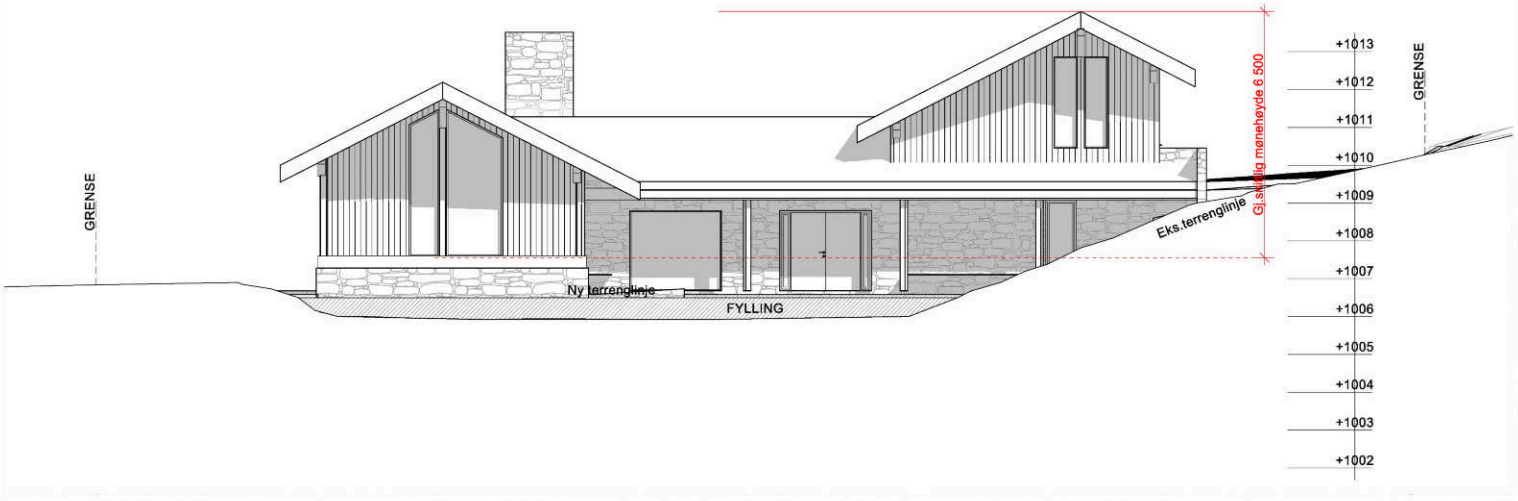
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

PROSJEKT: **Fritidsbolig**	DATO: 10.12.15	STATUS	AREALTABELL		REVISJONER				
TEGNING: Fasade mot syddøst	SIGN.: Gunhild V. Høyem	○ Skisseprosjekt	BRA totalt:	448,5 m²					
TILTAKSHAVER: Gisle Linberg	KONTROLL: Håvard B. Olsen	● Forprosjekt	*U-etasje*	*187,3 m²*					
BYGGEPLASS: GBnr 66/666 Kikut, Geilo	MÅLESTOKK: 1:100,	○ Detaljprosjekt	*1. etasje*	*197,6 m²*					
		○ Eksisterende	*2. etasje*	*63,6 m²*					
		○ Som bygget							
		○ Illustrasjon	BYA totalt:	252 m²	A	GVH	13.11.18	Planløsning soverom, vindusplass., kjeller	
					Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse	

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as

ID NR.: 20188

TEGNINGSNR.: E-06 A



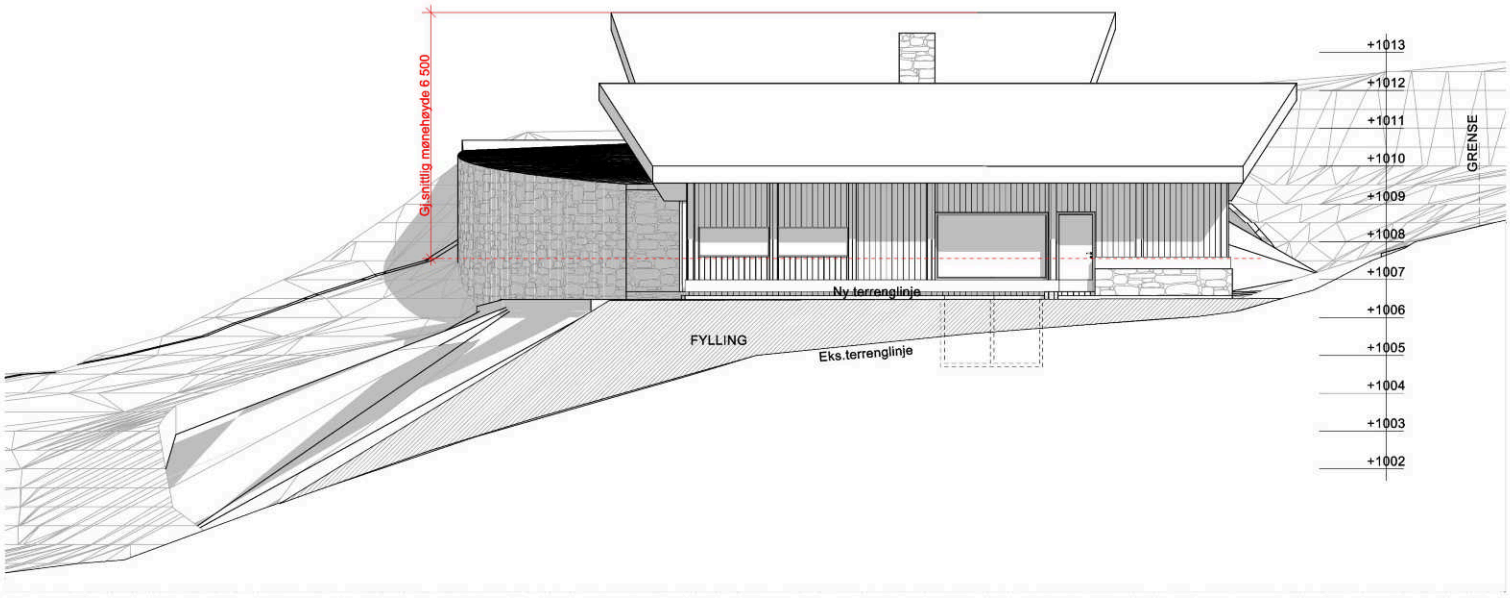
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

PROSJEKT: **Fritidsbolig**	DATO: 10.12.15	STATUS	AREALTABELL		REVISJONER				
TEGNING: Fasade mot sydvest	SIGN.: Gunhild V. Heyerm	○ Skisseprosjekt ● Forprosjekt ○ Detaljprosjekt ○ Eksisterende ○ Som bygget ○ Illustrasjon	BRA totalt:	448,5 m²					
TILTAKSHAVER: Gisle Linberg	KONTROLL: Håvard B. Olsen		*U-etasje*	*187,3 m²*					
BYGGEPLASS: GBnr 66/666 Kikut, Geilo	MÅLESTOKK: 1:100		*1. etasje*	*197,6 m²*					
			2. etasje	*63,6 m²*					
			BYA totalt:	252 m²	A	GVH	13.11.18	Planløsning soverom, vindusplass., kjeller	
					Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse	

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as

ID NR.: 20188

TEGNINGSNR.: E-07 A



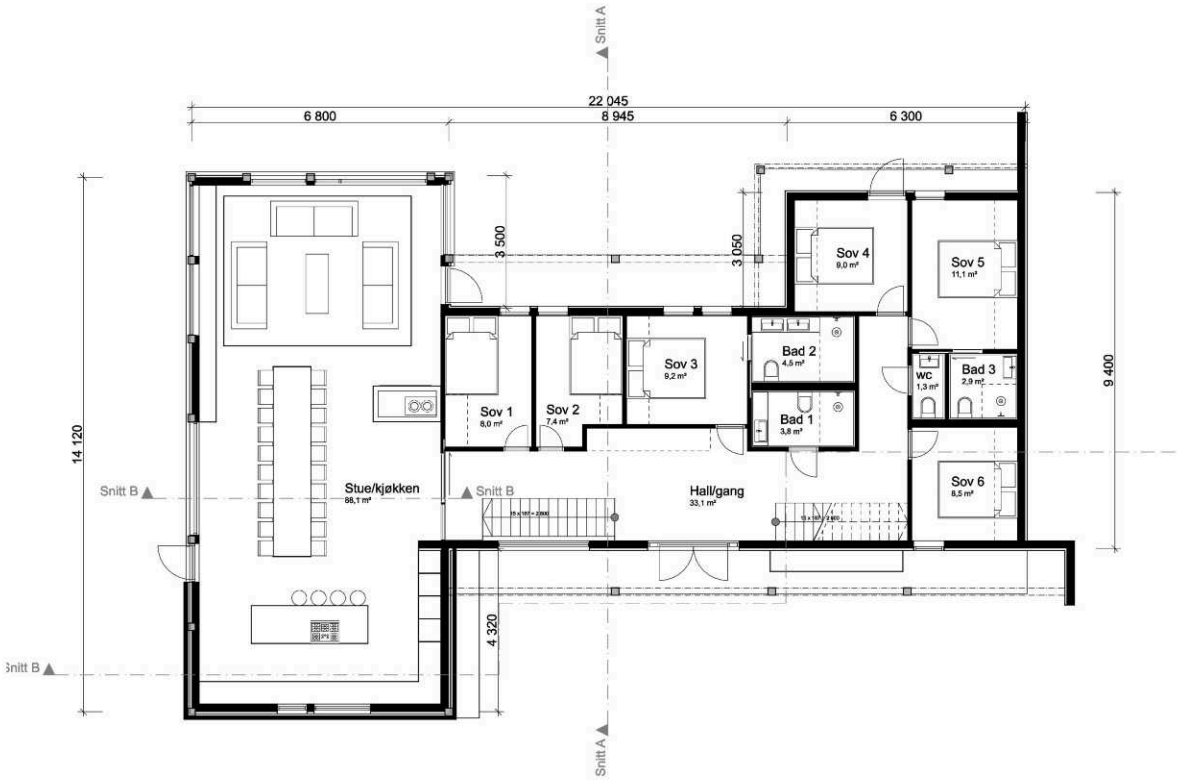
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

PROSJEKT: **Fritidsbolig**	DATO: 10.12.15	STATUS	AREALTABELL		REVISJONER				
TEGNING: Fasade mot nordvest	SIGN.: Gunhild V. Heyern	○ Skisseprosjekt ● Forprosjekt ○ Detaljprosjekt ○ Eksisterende ○ Som bygget ○ Illustrasjon	BRA totalt:	448,5 m²					
TILTAKSHAVER: Gisle Linberg	KONTROLL: Håvard B. Olsen		*U-etasje*	*187,3 m²*					
BYGGEPLASS: GBnr 66/666 Kikut, Geilo	MÅLESTOKK: 1:100		*1. etasje*	*197,6 m²*					
			2. etasje	*63,6 m²*					
			BYA totalt:	252 m²	A	GVH	13.11.18	Planløsning soverom, vindusplass., kjeller	
					Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse	

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as

ID NR.: 20188

TEGNINGSNR.: E-08 A



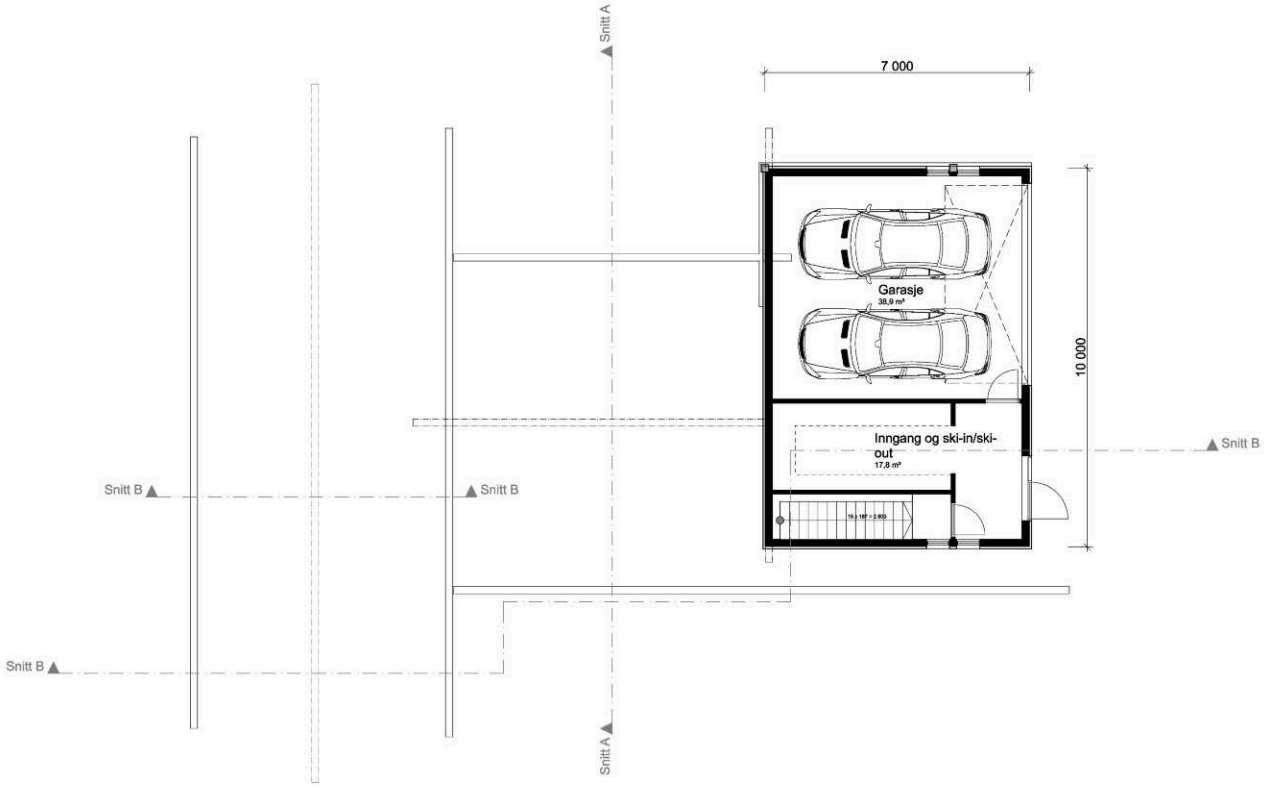
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

PROSJEKT: **Fritidsbolig**	DATO: 10.12.15	STATUS	AREALTABELL		REVISJONER				
TEGNING: 1. Etasje	SIGN.: Gunhild V. Heyerr	○ Skisseprosjekt	BRA totalt:	448,5 m²					
TILTAKSHAVER: Gisle Linberg	KONTROLL: Håvard B. Olsen	● Forprosjekt	*U-etasje*	*187,3 m²*					
BYGGEPLASS: GBnr 66/666 Kikut, Geilo	MÅLESTOKK: **1:100**	○ Detaljprosjekt	*1. etasje*	*197,6 m²*					
		○ Eksisterende	*2. etasje*	*63,6 m²*					
		○ Som bygget							
		○ Illustrasjon	BYA totalt:	252 m²	A	GVH	13.11.18	Planløsning soverom, vindusplass., kjeller	
					Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse	

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as

ID NR.: 20188

TEGNINGSNR.: E-01 A



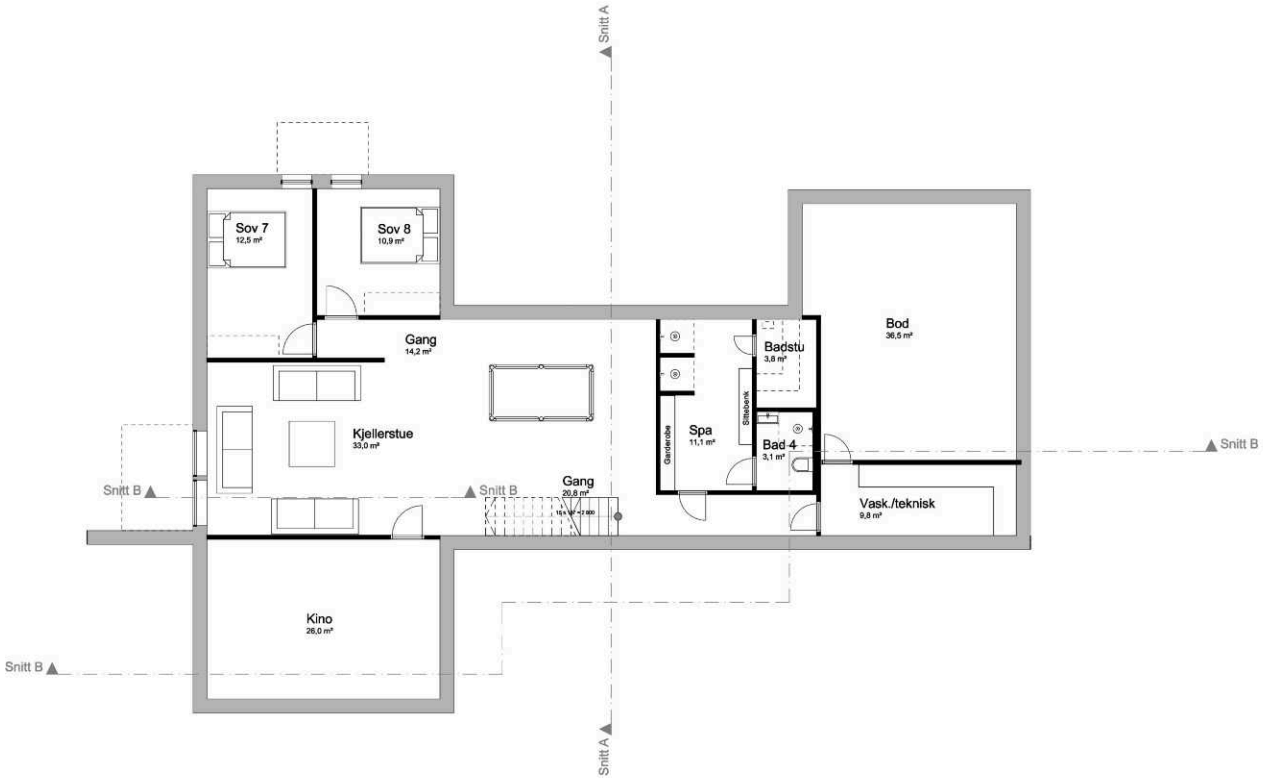
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

PROSJEKT: **Fritidsbolig**	DATO: 10.12.15	STATUS	AREALTABELL		REVISJONER				
TEGNING: 2. Etasje	SIGN.: Gunhild V. Høyem	○ Skisseprosjekt ● Forprosjekt ○ Detaljprosjekt ○ Eksisterende ○ Som bygget ○ Illustrasjon	BRA totalt:	448,5 m²					
TILTAKSHAVER: Gisle Linberg	KONTROLL: Håvard B. Olsen		*U-etasje*	*187,3 m²*					
BYGGEPLASS: GBnr 66/666 Kikut, Geilo	MÅLESTOKK: 1:100		*1. etasje*	*197,6 m²*					
			2. etasje	*63,6 m²*					
			BYA totalt:	252 m²	A	GVH	13.11.18	Planløsning soverom, vindusplass., kjeller	
					Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse	

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as

ID NR.: 20188

TEGNINGSNR.: E-02 A



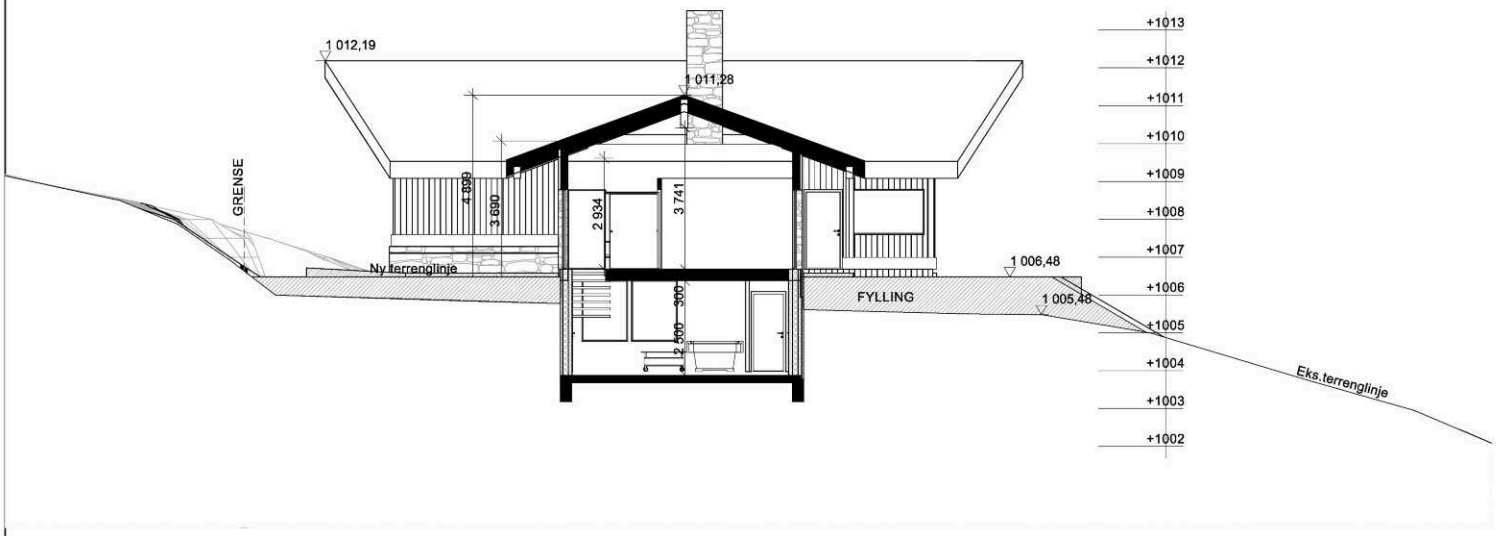
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

PROSJEKT: **Fritidsbolig**	DATO: 10.12.15	STATUS	AREALTABELL		REVISJONER				
TEGNING: Kjeller	SIGN.: Gunhild V. Heyerr	○ Skisseprosjekt	BRA totalt:	448,5 m²					
TILTAKSHAVER: Gisle Linberg	KONTROLL: Håvard B. Olsen	● Forprosjekt	*U-etasje*	*187,3 m²*					
BYGGEPLASS: GBnr 66/666 Kikut, Geilo	MÅLESTOKK: 1:100	○ Detaljprosjekt	*1. etasje*	*197,6 m²*					
		○ Eksisterende	*2. etasje*	*63,6 m²*					
		○ Som bygget							
		○ Illustrasjon	BYA totalt:	252 m²	A	GVH	13.11.18	Planløsning soverom, vindusplass., kjeller	
					Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse	

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as

ID NR.: 20188

TEGNINGSNR.: E-03 A



© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

PROSJEKT:	**Fritidsbolig**
TEGNING:	Snitt A
TILTAKSHAVER:	Gisle Linberg
BYGGEPLASS:	GBnr 66/666 Kikut, Geilo
DATO:	10.12.15
SIGN.:	Gunhild V. Heyerr
KONTROLL:	Håvard B. Olsen
MÅLESTOKK:	**1:100**

STATUS

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

AREALTABELL

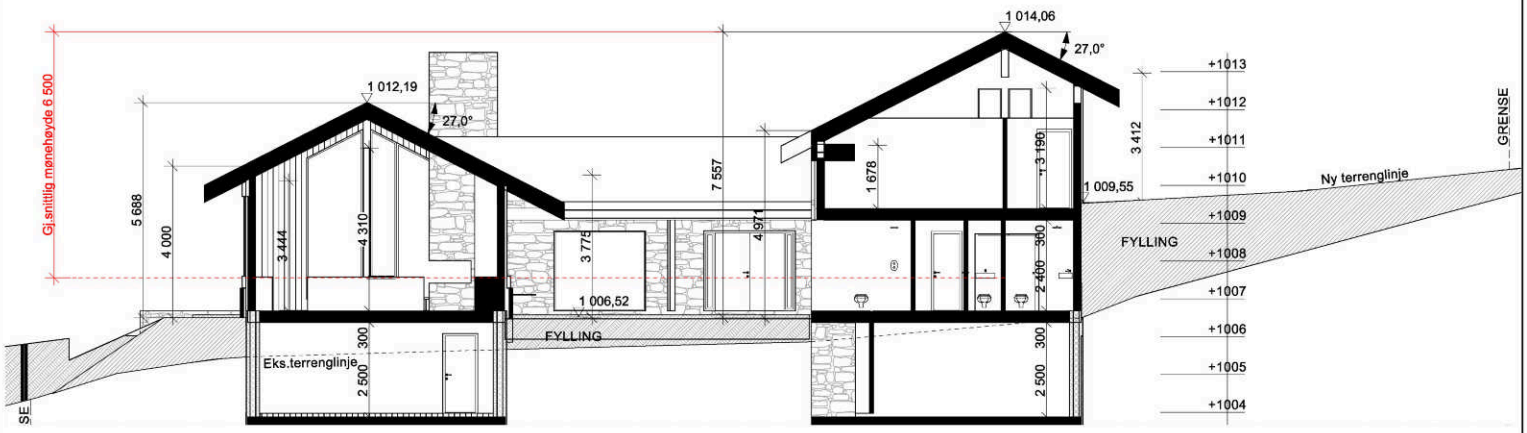
BRA totalt:	448,5 m²
U-etasje	*187,3 m²*
1. etasje	*197,6 m²*
2. etasje	*63,6 m²*
BYA totalt:	252 m²

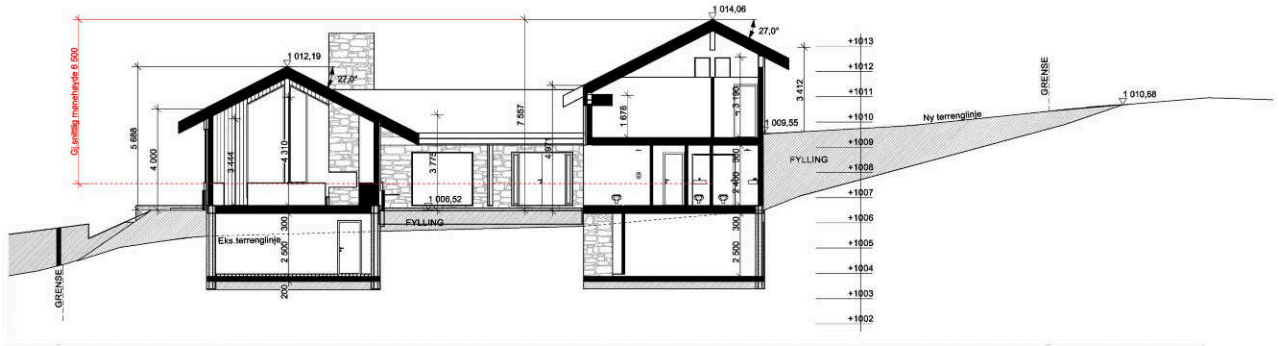
REVISJONER

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse
A	GVH	13.11.18	Planløsning soverom, vindusplass., kjeller

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as

ID NR.:	TEGNINGSNR.:
20188	E-03 A





© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

PROSJEKT: **Fritidsbolig**	DATO: 10.12.15	STATUS	AREALTABELL		REVISJONER				
TEGNING: Snitt B	SIGN.: Gunhild V. Heyerd	○ Skisseprosjekt ● Forprosjekt ○ Detaljprosjekt ○ Eksisterende ○ Som bygget ○ Illustrasjon	BRA totalt:	448,5 m²					
TILTAKSHAVER: Gisle Linberg	KONTROLL: Håvard B. Olsen		*U-etasje*	*187,3 m²*					
BYGGEPLASS: GBnr 66/666 Kikut, Geilo	MÅLESTOKK: 1:100,		*1. etasje*	*197,6 m²*					
			2. etasje	*63,6 m²*					
			BYA totalt:	252 m²	A	GVH	13.11.18	Planløsning soverom, vindusplass., kjeller	
					Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse	

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as

ID NR.: 20188

TEGNINGSNR.: E-04 A

HOL KOMMUNE

Mottaker
Vårdal Arkitekter AS
Åslyveien 19
3170 SEM

Deres ref.	Vår ref.	Dato	Delegert sak
	15/03398-26	16.02.2021	Utvalg for plan og utvikling

66/666 FRITIDSBOLIG, TJØDNLIE 319, GEILO, FERDIGATTEST

Byggeplass: Tjødnlie 319

Tiltakshaver:	Leif Skaar	**Adresse:**	Grefsenkollveien 12 A/0490 OSLO
Søker:	Vårdal Arkitekter AS	**Adresse:**	Åslyveien 19/3170 SEM
Tiltakstype / Tiltaksart:	161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning / Nytt bygg – Fritidsformål over 50 m²		

Søknad om ferdigattest mottatt: 12.01.2021	**Tillatelse datert: 01.06.2016 / 29.05.2019**

Ferdigattest er gitt med grunnlag i gjennomføringsplan datert: 12.01.2021
- jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1.

Kommunen plikter å føre eksisterende og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen jf. matrikkellova § 25 1. ledd.

Med hilsen

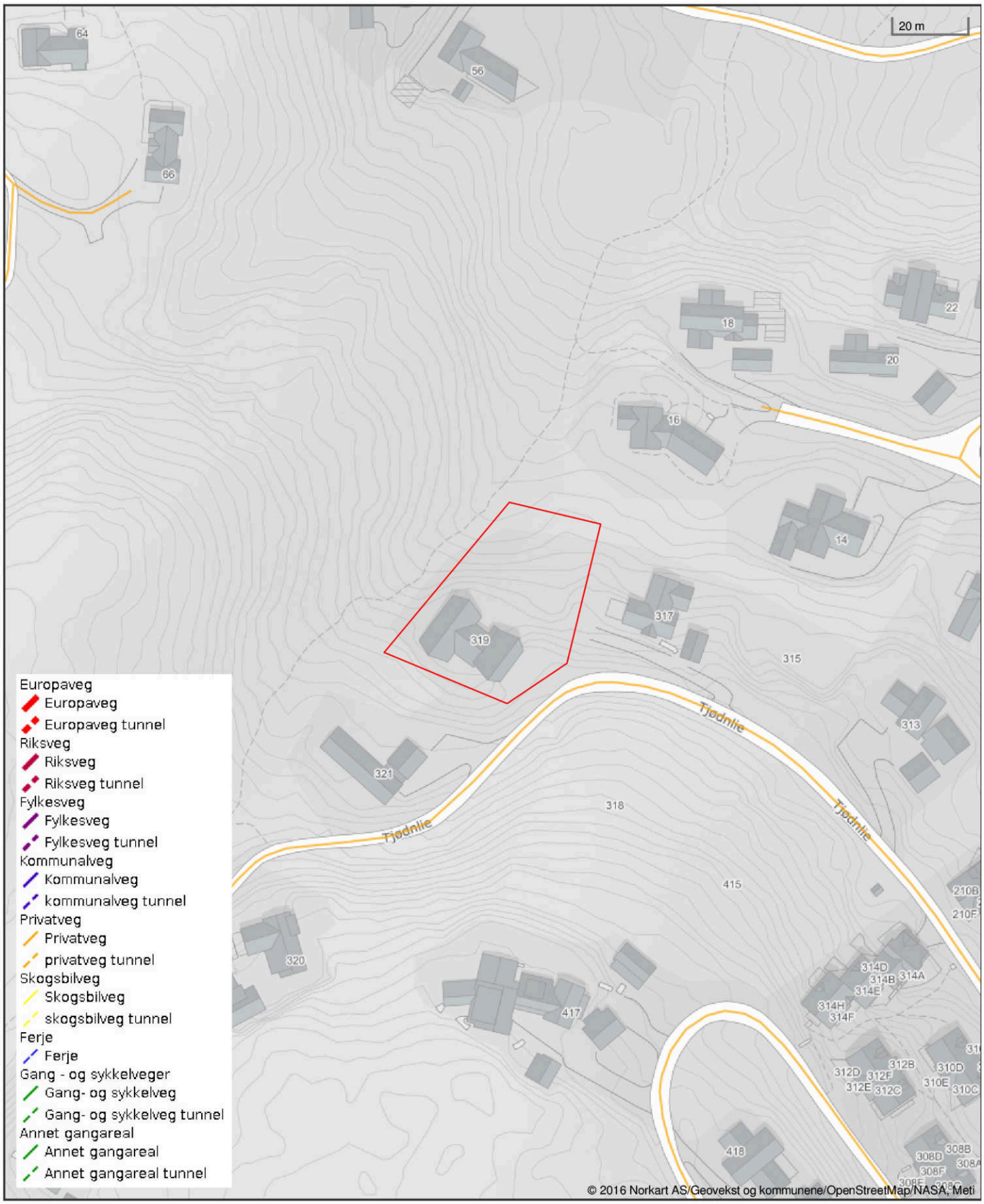
Ola Tore Kirkeluten
Byggesaksbehandler

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Klagemulighet
Dette vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker fra den dagen vedtaket blir mottatt. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. De må opplyse hvilket vedtak klagen gjelder, endringer de ønsker, og hvilke grunner klagen støtter seg på. Klagen må være underskrevet. De blir også bedt om å opplyse når vedtaket ble mottatt dersom de klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.
Selv om det er mulighet til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det kan søkes om å få utsatt iverksetting til klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

Utskriftsdato: 17.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 66/666//



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: 17.02.2026

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.**	66	**Bruksnr.**	666	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tjødnlie 319, 3580 GEILO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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: 17.02.2026

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.**	66	**Bruksnr.**	666	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tjødnlie 319, 3580 GEILO								

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**
Avløp	5 789,17 kr
Eiendomsskatt	10 479,00 kr
Feiing	2 342,01 kr
Renovasjon	3 213,75 kr
Vann	5 283,27 kr
Sum	**27 107,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt - fritid	0%	5386500 pro	2.00	1/1	0 %	10 773,00 kr	0,00 kr
Renovasjon hytte/støl bringe	25%	1 stk	3528.75	1/1	0 %	3 528,75 kr	0,00 kr
Co2 avgift hytte/fritid	25%	1 stk	166.25	1/1	0 %	166,25 kr	0,00 kr
Feiing og tilsyn F årlig	0%	1 stk	3191.00	1/1	0 %	3 191,00 kr	0,00 kr
Vann fast fritid stipulert	15%	1 stk	4793.20	1/1	0 %	4 793,20 kr	0,00 kr
Kloakk fast fritid stipulert	15%	1 stk	4424.05	1/1	0 %	4 424,05 kr	0,00 kr
Forskudd vann før vm	15%	30 m3	36.73	1/1	0 %	1 101,93 kr	0,00 kr
Forskudd kloakk før vm	15%	30 m3	36.82	1/1	0 %	1 104,69 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**29 082,87 kr**	**0,00 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.

TUTAR ANNE SOLHAUG
Holmenkollveien 109B
0787 OSLO

02.12.2025

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Tjødnlie 319-H0101

Gårds- og bruksnr:3330-66/666

Hol brann- og redning har gjennomført brannforebyggende tilsyn med fyringsanlegg i din bolig / fritidsbolig. Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk.

- Anmerkningene bør følges opp.
- Andre forhold er avvik fra forskrift, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

0 Anmerkninger som bør følges opp:

0 Andre forhold som bør følges opp:

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen / fritidsboligen, som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Rune Berg på telefon 91666840 eller på e-post til rune.berg@hol.kommune.no.

Med hilsen

Hol brann- og redning

Rune Berg

Brannforebygger

Ålmanvegen 8

TUTAR BURAK
Holmenkollveien 109B
0787 OSLO

02.12.2025

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Tjødnlie 319-H0101

Gårds- og bruksnr:3330-66/666

Hol brann- og redning har gjennomført brannforebyggende tilsyn med fyringsanlegg i din bolig / fritidsbolig. Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk.

- Anmerkningene bør følges opp.
- Andre forhold er avvik fra forskrift, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

0 Anmerkninger som bør følges opp:

0 Andre forhold som bør følges opp:

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen / fritidsboligen, som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Rune Berg på telefon 91666840 eller på e-post til rune.berg@hol.kommune.no.

Med hilsen

Hol brann- og redning

Rune Berg

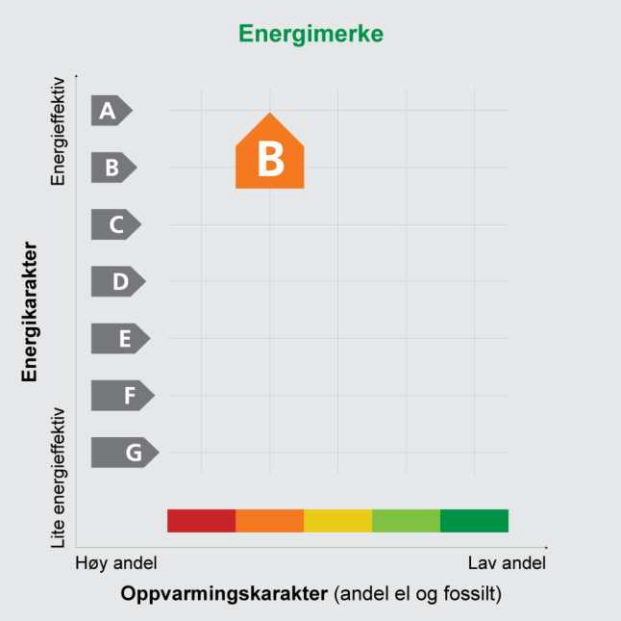
Brannforebygger

Ålmanvegen 8

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Tjødnlie 319
Postnr	3580
Sted	GEILO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	66
Bnr.	666
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300719721
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1457033
Dato	30.11.2022



Innmeldt av	Tord Fleime

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	442
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tjødnlie 319
Postnr/Sted: 3580 GEILO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 30.11.2022 16:22:10
Energimerkenummer: A2022-1457033
Ansvarlig for energiattesten: Tord Fleime
Energimerking er utført av: Tord Fleime

Gnr: 66
Bnr: 666
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 300719721

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

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:
Tjødnlie 319, 3580 Geilo
Gnr. 66, Bnr. 666, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315260036

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.
