PRIVATMEGLEREN

SÅBALLIE 21

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra Hol kommune

Tinglyste dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Norsk takst

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Såballie 21 , 3580 GEILO
HOL kommune
gnr. 66, bnr. 156

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 12.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12139-22708 **Eiendomsverdi ref nr:** QA7693

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

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Eiendomsrådgivning AS

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

Rapportansvarlig



Jan Erik Øynebråten

janerik@takstkonsulenten.no

941 45 000

Takst & Eiendomsrådgivning

Takst & Eiendomsrådgivning AS
Sislevegen 1
3550 GOL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst & Eiendomsrådgivning AS
Sislevegen 1
3550 GOL

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

Hytte opprinnelig oppført i 1953 og som ble tilbygd først på 1960 - 1970 tallet så i 2006/2007.
Registrerte muselort i hulrom under peis samt på kaldtloft. Eier opplyser at dette er utbedret og at de ikke har hatt mus inne de siste 5 år.
Det anbefales at dette holdes under oppsikt og at det eventuelt iverksettes tiltak mot mus da disse kan forårsake skader på konstruksjoner og installasjoner.

Fritidsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

Gå til side

Tak er tekket med profilerte plater i stål.
Takrenner og nedløp i stål.
Yttervegger er oppført i bindingsverk, kledd utvendig med trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre, delvis isolert med sagflis og delvis med mineralullisolasjon.
Vinduer i tre med hhv kopla glass, 2 lags isolerglass og 2 + 1 lags isolerglass.
Vinduer i del av stue (spisestue) er nye i 2025.
Kompakt ytterdør i malt tre med glassfelt.
Takoverbygd inngangsparti ca 3 m2, er oppført i tre.

INNVENDIG

Gå til side

Gulv er belagt med fliser og gulvbord i tre.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Gulv i entre/gang samt i stue og spisestue er etablert med nivåforskjell.
Peis/brannmur er forblendet med skiferpaneler i stue.
Peisinnsats montert.
Ny omramning for ny peis er montert på utsiden av eldre peis/pipe.
Peis med omramning ny i 2022.
Krypkjeller under trebjelkelag.
Innvendige speildører i malt tre.
To faste køyesenger samt innbygde skap på ett soverom.
Innbygd skap på ett soverom.

VÅTROM

Gå til side

Bad ble etablert ved tilbygg i 2006.
Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er kledd med trepanel. Sokkelfliser samt fliser i dusnisje.
Himling er kledd med trepanel.
Servant, dusjnisje samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken har gulv belagt med gulvbord i tre.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Kjøkkeninnredning i laminat/finerte plater med under- og overskap med profilerte dører/fronter.
Benkeplate i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer; komfyrtopp, stekeovn samt kombi kjøl -/fryseskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Wc har gulv belagt med fliser.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Servant og Jets vakumtoalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelingsskap på bad.
Enkelte kobberledninger.
Avløpsledninger i plast/pvc.
Naturlig ventilasjon ved lufteventiler i yttervegger.
Trykktank plassert i kjellerkulp under kjøkken.
200 liter varmtvannsbereder plassert i kjellerkulp under kjøkken.
Elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer samt digital strømmåler.
Montert som åpent anlegg med synlige ledninger i eldste deler av hytta.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Eier opplyser at det ved tilbygg i 2006 ble drenert og nedlagt drensrør samt fuktsikring mot ringmur rundt hele hytta.
Fundamenter/ringmur i betong.
Deler av ringmur opplyses å være forsterket.
Tomten er skrånende sydøstvendt og er hovedsakelig en naturtomt.
Utvendig vann- og avløpsledninger i plast/pvc.
Septikktank for Jets vakumtoalett.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

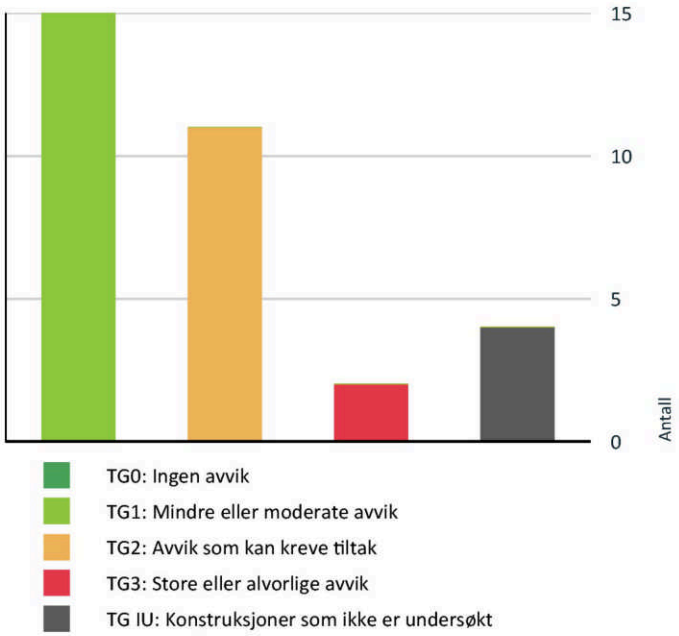
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest. Det var ikke vanlig med ferdigattest på byggetidspunktet for opprinnelig hytte.
Ferdigattest for tilbygg i 2006 er ikke fremlagt. Eier opplyser at byggetillatelse er gitt.

Takst & Eiendomsrådgivning AS
Sislevegen 1
3550 GOL

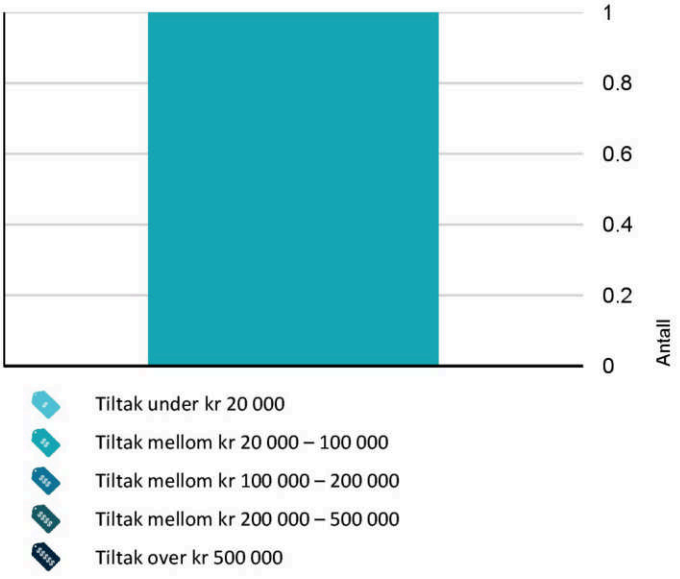
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takst & Eiendomsrådgivning AS har fått i oppdrag å utarbeide tilstandsrapport for fritidsbolig på eiendommen Såballie 21, gnr. 66 bnr. 156 i Hol kommune, mht. salg av eiendommen. Det er forutsatt i denne takst at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfyllt. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven eller annet lovverk og reguleringsbestemmelser. Rommene er oppmålt og beskrevet slik de fremstod på befaringstidspunktet. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NT. Rommenes bruk og benevnelse kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940 Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Grunnboksutskrift er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger som kan ha betydning for dette takstdokument. Iflg. instruks fra Norsk Takst skal det ansettes kostnadsestimat ved TG2, dette er imidlertid utelatt da det ikke er krav ihht. forskrift.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje, uthus o.l er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Wc > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Tilbygget på 1960 - 1970 tallet samt i 2006/2007 iflg eier.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
God standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering		
1970	Tilbygg	Tilbygd del av gang, ett soverom samt utvidelse av stue på 1960-1970 tallet.
2006	Tilbygg	Tilbygd del av entre/gang, wc samt bad.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med profilerte plater i stål.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

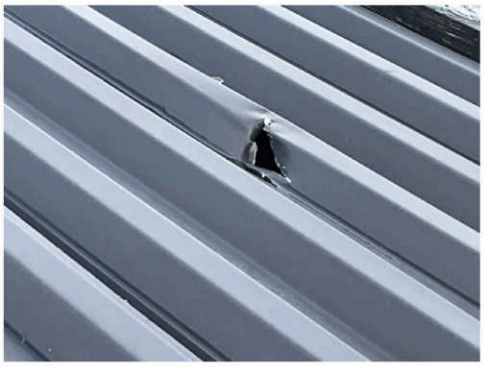
Taktekking er hovedsakelig snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. På del av taktekke som var synlig ble det registrert stedvis mindre overflateslitasje samt mindre skade/bulker samt ett hull i en plate. Registrerte noe overflateslitasje på vindskibord/isbord.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Skader på taktekke samt overflateslitasje må utbedres for å unngå lekkasjer/fuktskader.
Vindskibord/isbord må overflatebehandles/skiftes.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk, kledd utvendig med trepanel. Tilstandsgrad baserer seg på del av av vegg som var tilgjengelig å vurdere. Pga snø var det ikke mulig å vurdere nedre del av vegger. Må undersøkes nærmere når det blir snøfritt.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i tre, delvis isolert med sagflis og delvis med mineralullisolasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Registrerte muselort på kaldtloft.
Svært begrenset med isolasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak mot mus må iverksettes. Mus kan forårsake skade på konstruksjoner og installasjoner.
Det anbefales at det tilleggsisoleres for å bedre isolasjonsevnen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med hhv kopla glass, 2 lags isolerglass og 2 + 1 lags isolerglass.
Vinduer i del av stue (spisestue) er nye i 2025.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Registrerte noe fuktskjolder og overflateslitasje på de eldre kopla vinduer.
Registrerte skade på ett vannbrettbord.
Eier opplyser at det er ett punktert vindu i stue.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anbefales utbedret/skiftet.







TG 1 Dører

Beskrivelse

Kompakt ytterdør i malt tre med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takoverbygd inngangsparti ca 3 m2, er oppført i tre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er belagt med fliser og gulvbord i tre.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Registrerte sprekk i flis, løse fliser/bom i fliser samt krakkelering/oppsprekking i flisfuger i entre/gang.
For øvrig hovedsakelig normal bruksslitasje hensyntatt alder.
Registrerte mindre heng/nedbøyning i himling.
Fargenyanser på overflater etter tepper, møbler o.l samt enkelte spiker - /skruehull må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fliser og flisfuger i entre/gang må utbedres.



Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.
Gulv i entre/gang samt i stue og spisestue er etablert med nivåforskjell.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte høydeforskjell i gulv i spisestue til ca 28 mm, ca 38 mm i stue, ca 18 mm i kjøkken og ca 20 mm i entre/gang.
Rom forøvrig innenfor 0 - 15 mm.

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.

Ingen umiddelbare kostnader.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peis/brannmur er forblendet med skiferpaneler i stue.
Peisinnsats montert.
Ny omramning for ny peis er montert på utsiden av eldre peis/pipe.
Peis med omramning ny i 2022.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Registrerte enkelte fuktrender på opprinnelig peiskappe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Pipe over tak må undersøkes nærmere når det er snøfritt samt at det er tett rundt pipegjennomføring.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

I kjellerkulp under kjøkken ble det registrert stedvis noe tørråte i treverk.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales etablert adkomst til krypkjeller for inspeksjon.
Mht at det ble registrert stedvis noe tørråte i kjellerkulp under kjøkken kan det ikke utelukkes at det kan være fukt-/råteskader i krypkjeller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige speildører i malt tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Registrerte at en dør har noe dårlig tilpasning mot karm og en dør glir opp av seg selv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Justering av dører anbefales.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

To faste køyesenger samt innbygde skap på ett soverom.
Innbygd skap på ett soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad ble etablert ved tilbygg i 2006.
Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er kledd med trepanel. Sokkelfliser samt fliser i dusnisje.
Himling er kledd med trepanel.
Servant, dusjnisje samt opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med trepanel. Sokkelfliser samt fliser i dusnisje.
Himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke foretatt fuktsikring jmf krav i tekniske forskrifter, forskrift beskriver våtsone som 1 meter på hver side av dusj samt fra gulv og 0,5 meter over og på sidene av servant.

Våtromsløsningen er relativt vanlig for fritidsboliger av denne type og alder. Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtsone, noe som resulterer i en tilstandsgard 3 (TG 3) ihh NS3600. Utfordringer med eksisterende løsning er at panel/treverk ikke anses som en «tett» løsning mht fuktbelastning ved dusjing og annen vannbruk (servant).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Til tross for at denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales allikevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer.

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av tett dusjkabinett. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Selv om den eksisterende løsningen er vanlig for denne typen fritidsbolig, oppfyller den ikke dagens standarder for våtrom. Det anbefales å implementere de foreslåtte tiltakene for å forbedre fuktsikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav. Selv i en fritidsbolig med begrenset bruk kan hyppigere perioder med konsentrert dusjbruk (f. eks helgebesøk eller ferieuker) gi kortere tørkeperioder mellom bruk og hindrer effektiv uttørking. Dette gir risiko for fuktskader/muggvekst i konstruksjonene.
Kostnadsestimat er basert på etablering av et lokalt tettesjikt på veggene i våtsonen, ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet. Dette representerer en mer målrettet og kostnadseffektiv tilnærming til problemet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Nedsenk i gulv i dusjnisje.

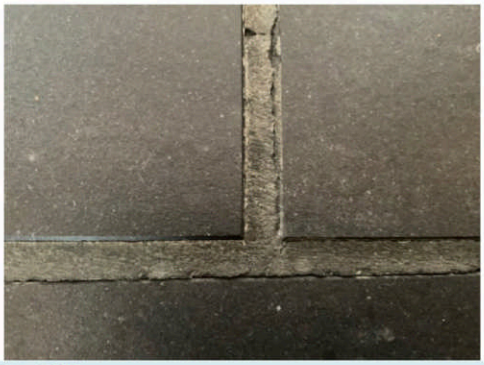
Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• 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.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluki gulv i disjnisje.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Dersom det er membran er mer enn halvparten av forventet brukstid passert.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, dusjnisje samt opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte montert.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusj er plassert mot yttervegger og hulltaking er derfor ikke mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har gulv belagt med gulvbord i tre.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Kjøkkeninnredning i laminat/finerte plater med under- og overskap med profilerte dører/fronter.
Benkeplate i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer; komfyrtopp, stekeovn samt kombi kjøl-/fryseskap.
Kjøkkeninnredning ny i 2015.





1. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc har gulv belagt med fliser.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Servant og Jets vakumtoalett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Registrerte bom i flere fliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er uvisst hvorvidt tiltak er nødvendig, men for å få TG0/TG1 må bom utbedres.
Norsk Byggkeramikkforening beskriver nærmere hvorvidt bomlyd er en tilstand eller mangel.



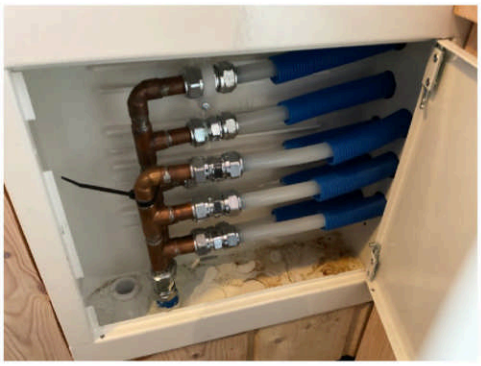
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved lufteventiler i yttervegger.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Trykktank plassert i kjellerkulp under kjøkken.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter varmtvannsbereder plassert i kjellerkulp under kjøkken.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoplet elektrisitet via stikkontakt, jmf dagens krav skal det være fast tilkopling.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer samt digital strømmåler.
Montert som åpent anlegg med synlige ledninger i eldste deler av hytta.

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.
   2006 Totalt rehabilitert i 2006 (nye kurser, ny inntakskabel, nye sikringer, all innmat skiftet) av Prof Tec AS (i dag Elektro 12:24 AS) Geilo, ved Gunnar Slåtto.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger kun samsvarserklæring fra HTR Elektro AS datert 15.12.2017 vedr inst av stikkontakt samt varmelist på kjøkken.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Kursfortegnelse mangler.
Gammel sikringsboks er ikke demontert.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Eier opplyser at det ved tilbygg i 2006 ble drenert og nedlagt drensrør samt fuktsikring mot ringmur rundt hele hytta.
Ikke mulig å vurdere/kontrollere.
Tilstandsgrad baserer seg seg på aldersbetraktning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter/ringmur i betong.
Deler av ringmur opplyses å være forsterket.
Pga snø var det ikke mulig å vurderer ringmur.
Må undersøkes nærmere når det er snøfritt.

Tilstandsrapport



TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende sydøstvendt og er hovedsakelig en naturtomt.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

• Foreta kontroll av brønnvann.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Septikktank for Jets vakumtoalett.
Må undersøkes nærmere når det blir snøfritt.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1953

Kommentar
Iflg. eier.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedikehold.

Beskrivelse
Enkelt uthusbygg oppført på natursteinsfundamenter.
Yttervegger er oppført i reisverk, kledd utvendig med trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre tekket med profilerte plater i stål.
Boddør i tre.

Kommentar:
Eldre bygning som bærer preg av elde og slitasje.
Pga snø var det ikke mulig å vurdere taktekke, nedre del av vegger samt fundamentering.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

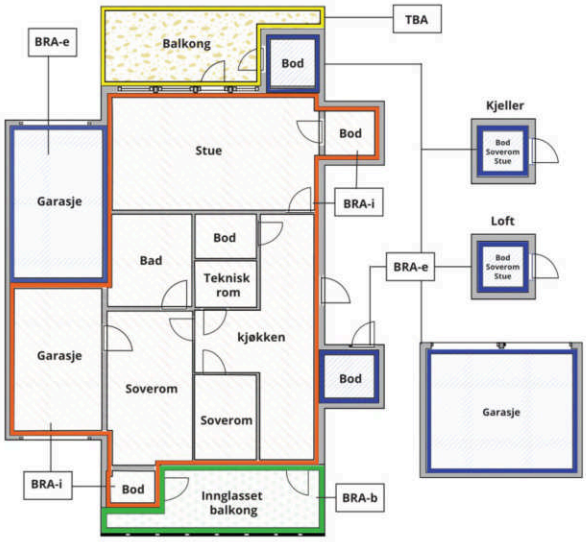
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	90			90	3
SUM	**90**				**3**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, bod, wc, bad, 3 soverom, åpen kjøkkenløsning, stue/spisestue		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest. Det var ikke vanlig med ferdigattest på byggetidspunktet for opprinnelig hytte. Ferdigattest for tilbygg i 2006 er ikke fremlagt. Eier opplyser at byggetillatelse er gitt.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal jmf gjeldende måleregler. Etasjens totale gulvareal er ca 13 m2.
Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Jan Erik Øynebråten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	66	156		0	1115.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Såballie 21

Hjemmelshaver
Walther Kristoffer Lygren

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat veg.

Tilknytning vann

Grunnboring sammen med naboeiendom.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet.

Tilknytning avløp

Gråvann pumpes til spredegrøft.
Avløp fra Jets vakumtoalett til tett septikktank.
Avløp for svartvann til tett tank. Ferdigattest datert 31.01.2013.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Div tlf/epost	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	11.03.2026		Gjennomgått		Ja

Takst & Eiendomsrådgivning AS
Sislevegen 1
3550 GOL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst & Eiendomsrådgivning AS
Sislevegen 1
3550 GOL

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QA7693

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
66	156				

Adresse: Såballie 21

Byggeår:

Når kjøpte du boligen: 2013

Postnr.: 3580

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

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

Sorebrand

Type villa/husforsikring ☑ Standard ☐ Utvidet

Polise-/avtale: 3569270

Er det dødsbo? ☐ Ja ☑ Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Walther	Fornavn	Kristoffer
Ny adresse	Korsvollbakken 1f	E-post	kristofferwalther@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	0880 Sted oslo	Mobil	90203382

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og egeninnsats
- [ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- [ ] Nei
- [ ] Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
- [x] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og egeninnsats
- [ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Privat vannforsyning, borebrønn. Felles med nabo gnr 66. bnr 506 Jan Frode Rygg

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Byggmester Ingolf Ravnan AS. Nytt tak i 2005.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Noe skjevnet i stuegulv.

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Et punktert vindu i stue

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vinduer i stue (vinterstuen) skiftet i 2025. Arbeid utført av Geilo interiør og design

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☐ Nei ☑ Ja

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

EL rehabilitert i 2006. Proftec AS (i dag elektro 12:24). Eletriker Lars Gunnar Slåtto, Geilo

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ja, det ble drenert rundt hele hytten og lagt beskyttelse mot grunnmur i 2006. Harald Hagen eget foretak.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det har vært tidligere tilfeller med mus. Tettet/utbedret og ikke hatt tilfeller siste 5 år.

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

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

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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

Nytt kjøkken i 2015. Nedova AS
Nytt ildsted i 2022. Geilo Entreprenør og murmester forretning AS

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

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

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Påbygg i 2006-07. Nytt inngangsparti, gang toalett og bad samt utvidelse av stue i sørlig retning. Utført av bygg ingeniør Henry Nilsen, egen foretak

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: EL rehabilitert i 2006. Proftec AS (i dag elektro 12:24). Eletriker Lars Gunnar Slåtto, Geilo

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

.....

.....

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Herleiksplass & Partnere

Oppdragsnr.
315260053

Selger 1 navn
Kristoffer Lygren Walther

Gateadresse
Såballie 21

Poststed	Postnr
GEILO	3580

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 3569270

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 315260053

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hull i en takplate. Oppdaget ifb tilstandsrapport mars 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjevheter i gulv. Ikke merket endring de 12 årene jeg har eid hytten.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært tilfeller med mus. Første gang ifb med oppussing kjøkken og andre gang ifb etablering av ny peis. Tettet/utbedret og ikke hatt tilfeller siste 5 år.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: EL rehabilitert i 2006. Før min tid, så mangler kvitteringer og dokumentasjon.

Arbeid utført av: Proftec AS (i dag elektro 12:24). Ved Lars Gunnar Slåtto, Geilo

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt tak i 2005. Før min tid, så mangler kvitteringer og dokumentasjon.

Arbeid utført av: Byggmester Ingolf Ravnan AS.

Document reference: 315260053

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbygg 60/70-tallet: Deler av stue, og soverom. Tilbygg i 2005, 2006: Spisestue, del av entre/gang, wc samt bad.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbygg i 2005,2006 ble bygge meldt og godkjent av Hol kommune.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For opprinnelig hytte foreligger det ikke tegninger eller ferdigattest. Tilbygg i 2005, 2006 er godkjent av kommunen.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport utarbeidet mars 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 315260053

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 315260053

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Walther	e67e2ff627d8287c840ec81f7711e73c02c7bb09	16.03.2026 14:55:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 315260053

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	66
Bruksnummer:	156

Utskriftsdato/klokkeslett:	04.03.2026 kl. 10:52
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:	EIMABU
Etableringsdato:	27.07.1951
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 66 / 156	1 115,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070780	WALTHER KRISTOFFER LYGREN		KORSVOLLBAKKEN 1 F 0880 OSLO	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		070780	WALTHER KRISTOFFER LYGREN		KORSVOLLBAKKEN 1 F 0880 OSLO	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6709900	451696		1 115,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3330 - 66/156 Omnummerert fra: 3044 - 66/156			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3044 - 66/156 0620 - 66/156		
Skylddeling	27.07.1951				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 66/2	0	
		Mottaker	0620 - 66/156	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	27.11.2013			0620kla	27.11.2013
Annen forretningstype	J 189/12	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 66/2	0	
		Berørt	0620 - 66/9	0	
		Berørt	0620 - 66/156	0	
		Berørt	0620 - 66/466	0	
		Berørt	0620 - 4000/5	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	02.09.2013			0620kla	27.11.2013
Oppmålingsforretning	J 188/12	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 66/2	0	
		Berørt	0620 - 66/156	0	
		Berørt	0620 - 66/157	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	02.09.2013			0620kla	27.11.2013
Oppmålingsforretning	J 189/12	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 66/2	0	
		Berørt	0620 - 66/9	0	
		Berørt	0620 - 66/156	0	
		Berørt	0620 - 66/157	0	
		Berørt	0620 - 66/466	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	05.02.2010			0620kla	05.02.2010
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	0620 - 64/1	0	
		Berørt	0620 - 64/3	0	
		Berørt	0620 - 66/2	0	
		Berørt	0620 - 66/6	0	
		Berørt	0620 - 66/7	0	
		Berørt	0620 - 66/9	0	
		Berørt	0620 - 66/28	0	
		Berørt	0620 - 66/147	0	
		Berørt	0620 - 66/156	0	
		Berørt	0620 - 66/189	0	
		Berørt	0620 - 66/466	0	
		Berørt	0620 - 67/1	0	
		Berørt	0620 - 67/2	0	
		Berørt	0620 - 67/4	0	
		Berørt	0620 - 67/5	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Såballie	1243	21			Grunnkrets	0210	Ustedalen	Nei
						Stemmekrets:	7	Geilo	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080403	Geilo	
				6709902	451683	Postnr.område:	3580	GEILO	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	160 085 568	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	10	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6709914 Øst: 451685	Bruksareal totalt:	10	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	10	10	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	66/156

Bygningsnr:	160 085 576	Bebygd areal:	14	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	95	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6709904 Øst: 451678	Bruksareal totalt:	95			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	95	95	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1243 Såballie 21	H0101	Fritidsbolig	95	0	Kjøkken	0	0	66/156

Bygningsnr:	160 085 576	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	13.05.2005
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	7	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	13.05.2005
	Nord: 6709904 Øst: 451678	Bruksareal totalt:	7	Avløp:		Tatt i bruk:	13.05.2006
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	7	7	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1243 Såballie 21		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	66/156

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		WALTHER KNUT		

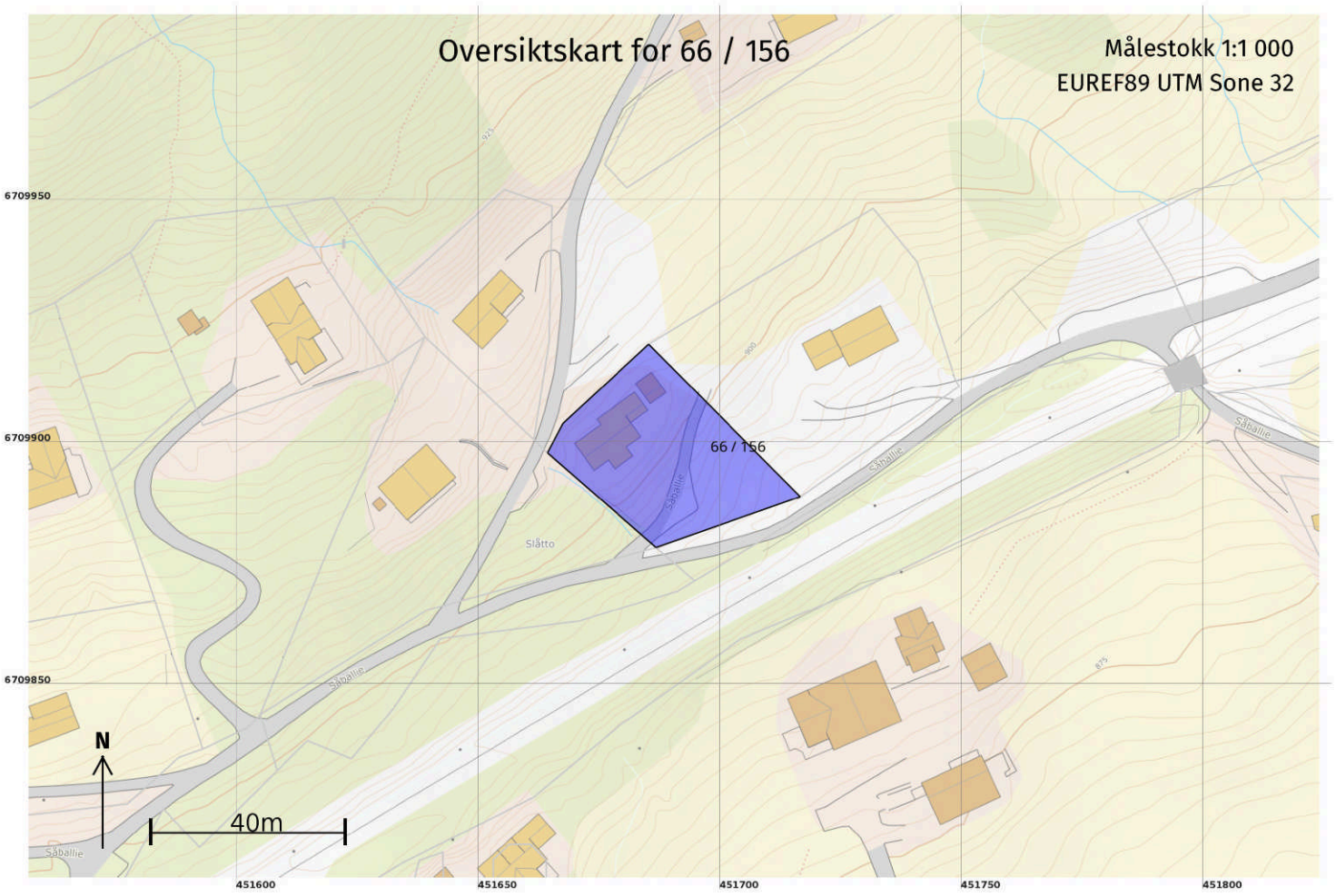
Bygningsnr:	160 085 576			Bebygd areal:	14	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	2			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	09.03.2006
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	14	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	09.03.2006
	Nord: 6709904	Øst: 451678		Bruksareal totalt:	14	Avløp:		Tatt i bruk:	23.07.2015
Bygningsendringskode:	Tilbygg			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

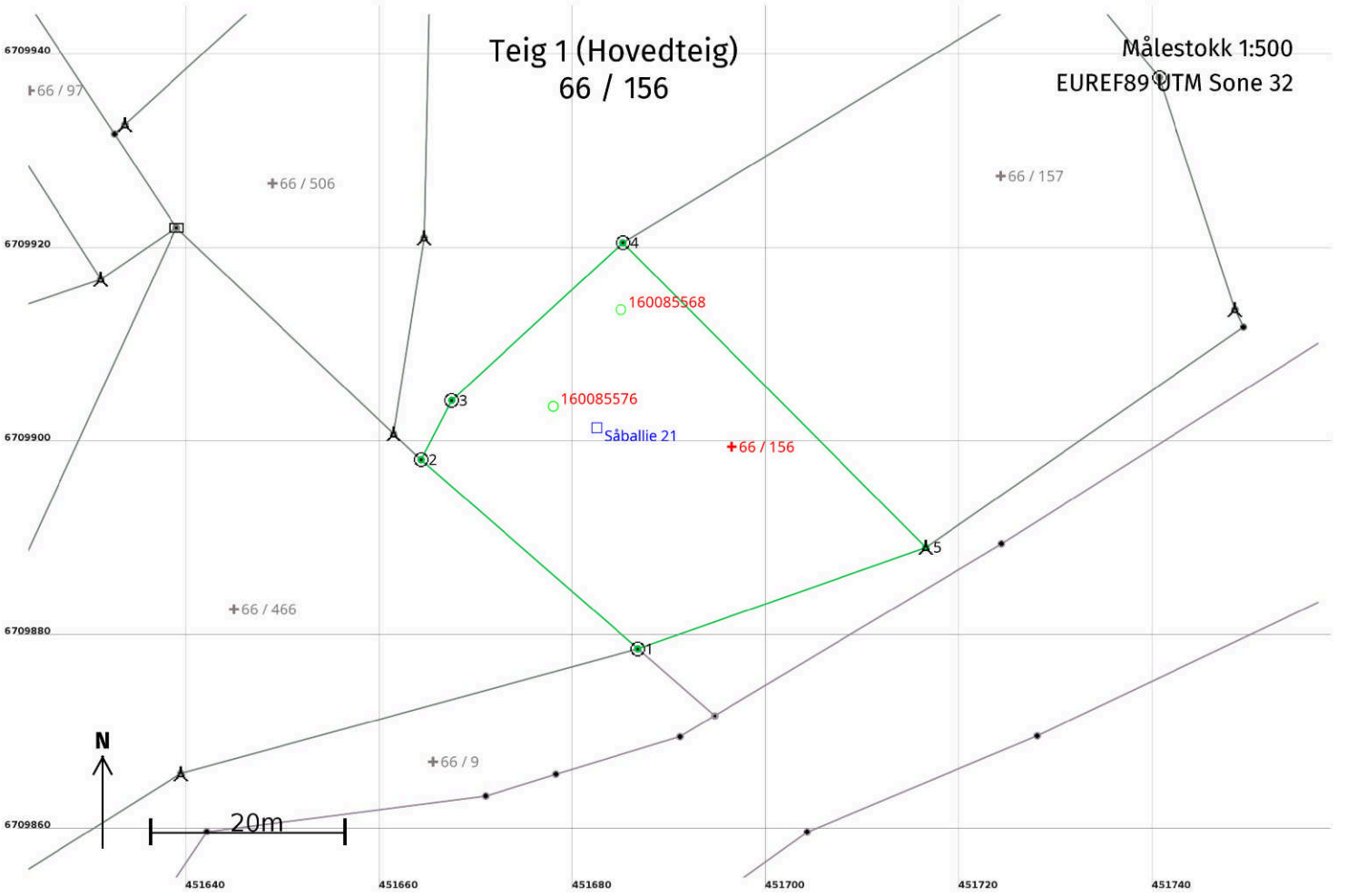
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	14	14	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1243 Såballie 21	H0101	Fritidsbolig	14	0		0	0	66/156


Oversiktskart for 66 / 156
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6709950
6709900
6709850
66 / 156
Såballie
Slåtto
N
40m
451600
451650
451700
451750
451800


Teig 1 (Hovedteig)
66 / 156
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
66 / 97
66 / 506
66 / 157
66 / 466
66 / 9
66 / 156
160085568
160085576
Såballie 21
1
2
3
4
5
N
20m
6709940
6709920
6709900
6709880
6709860
451640
451660
451680
451700
451720
451740

Areal og koordinater

Areal: 1 115,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6709900 **Øst:** 451696

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6709878,96	451686,76	Jord 29,73	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6709898,50	451664,35	Jord 6,88	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6709904,62	451667,50	Jord 24,05	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	6709920,89	451685,21	Jord 44,37	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
5	6709889,44	451716,51	Jordfast stein 31,54	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

Hol kommune

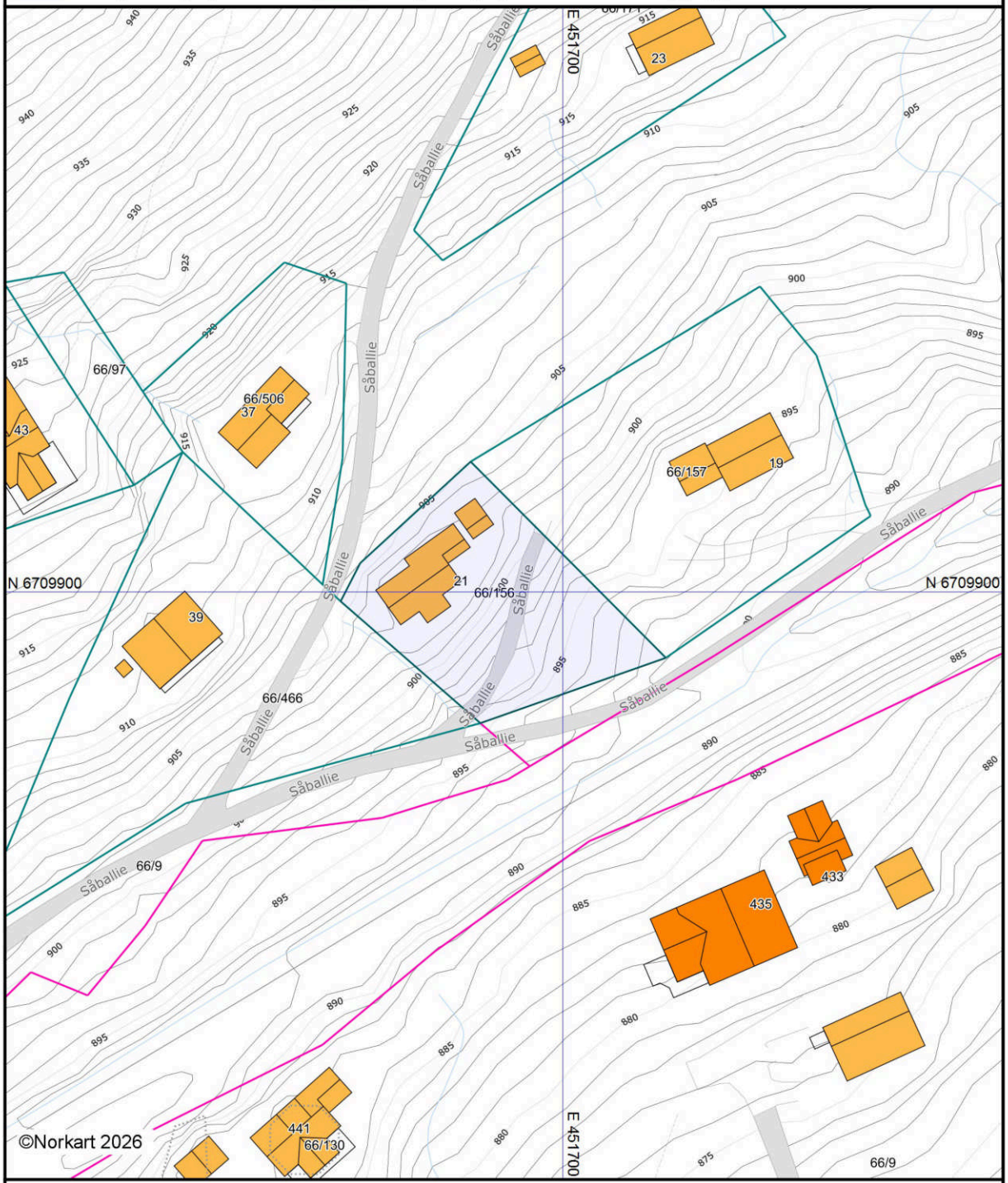
Grunnkart

Eiendom: 66/156
Adresse: Såballie 21
Dato: 04.03.2026
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.

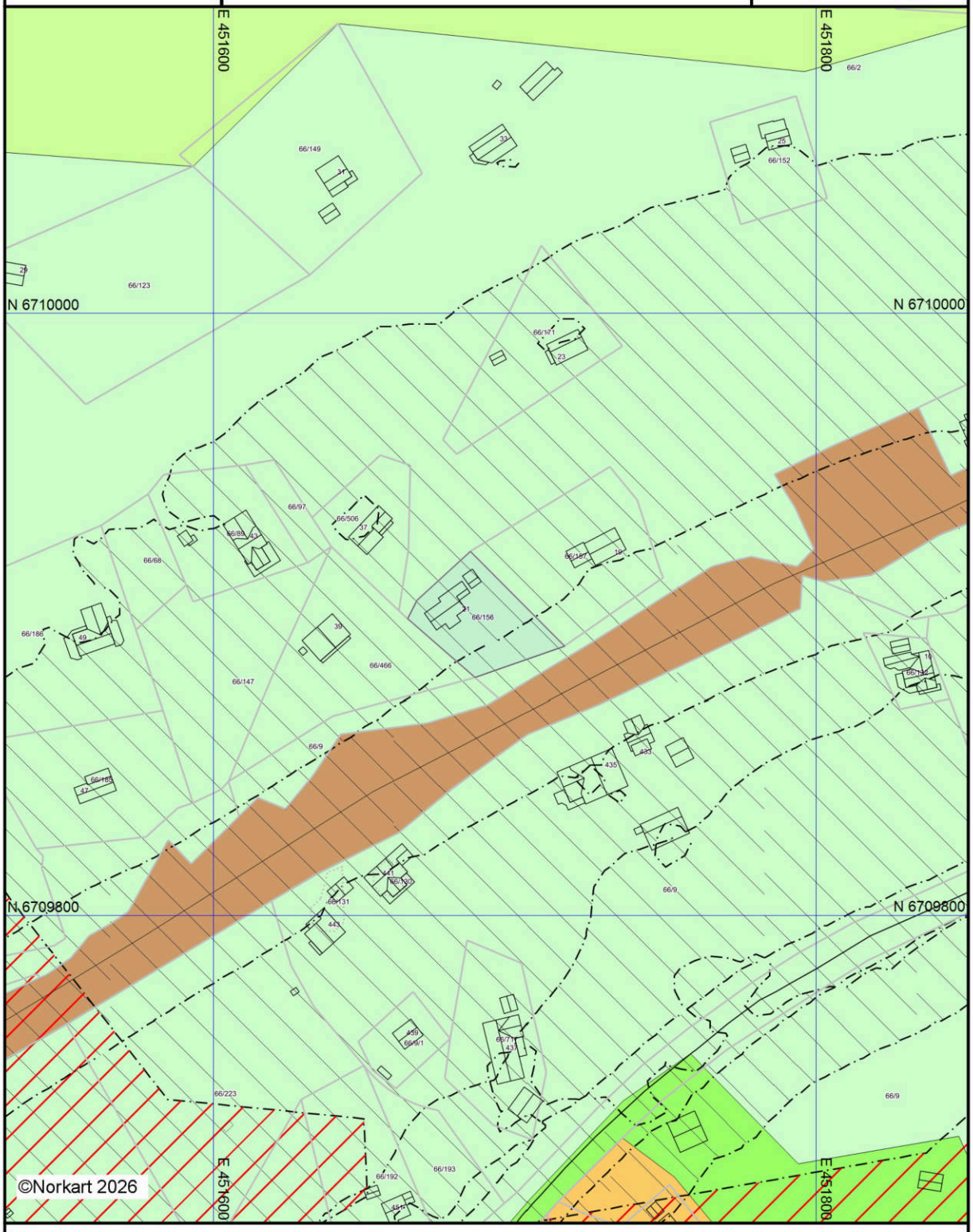
Hol kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 66/156
Adresse: Såballie 21
Utskriftsdato: 04.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Fritidsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Bane- eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

LNFR-areal - nytt

LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - eksist

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Støysone - Rød sone iht. T-1442

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Støysonegrense

Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - eksisterende

Jernbane - eksisterende

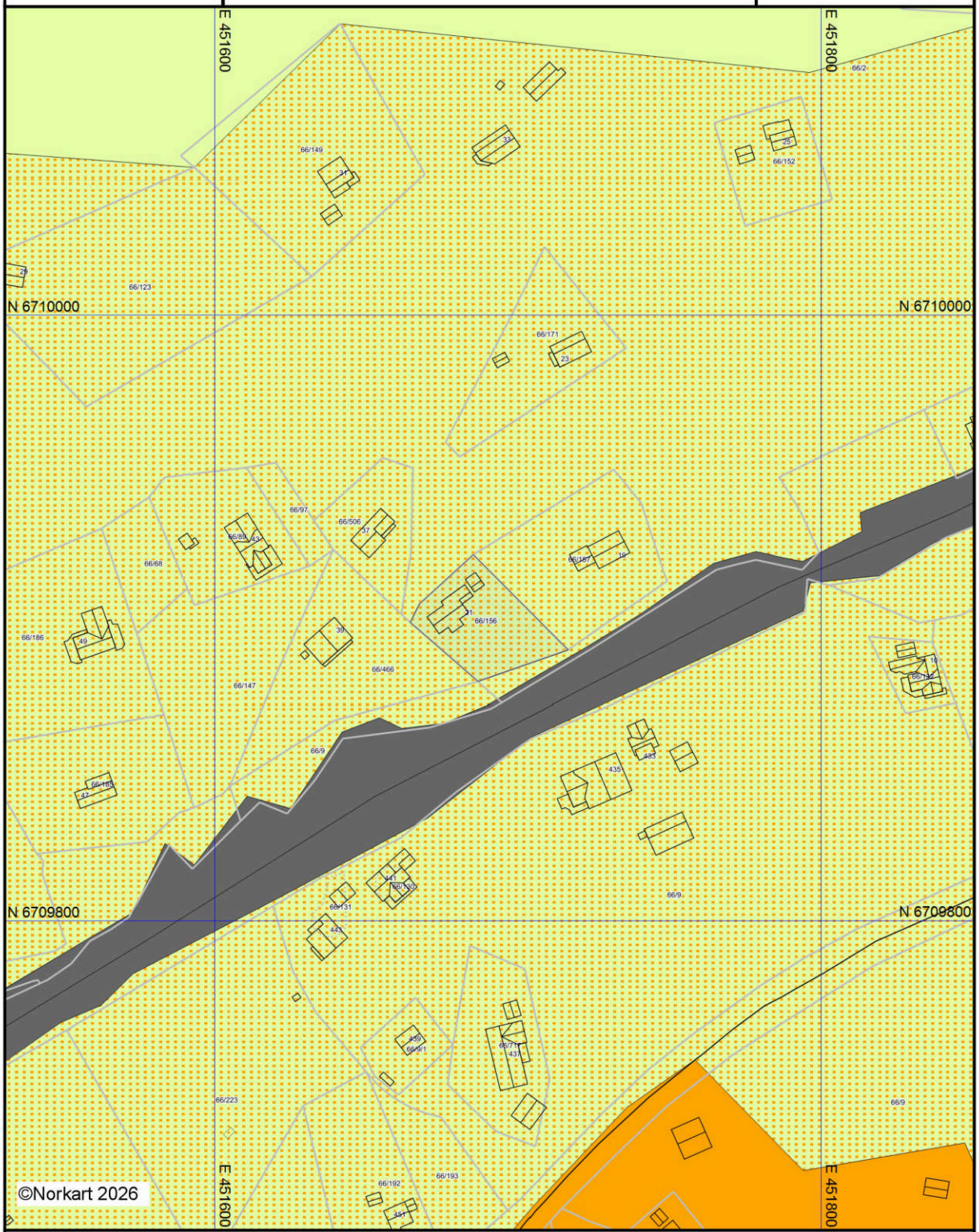
Hol kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 66/156
Adresse: Såballie 21
Utskriftsdato: 04.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

LNF-område

LNF-område med spredt fritidsbebyggelse - r

Kommuneplan-Områder som er båndlagt e

Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjo

Jernbaneareal - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Hovedveg - eksisterende

Jernbane - eksisterende

Jernbane - nytt

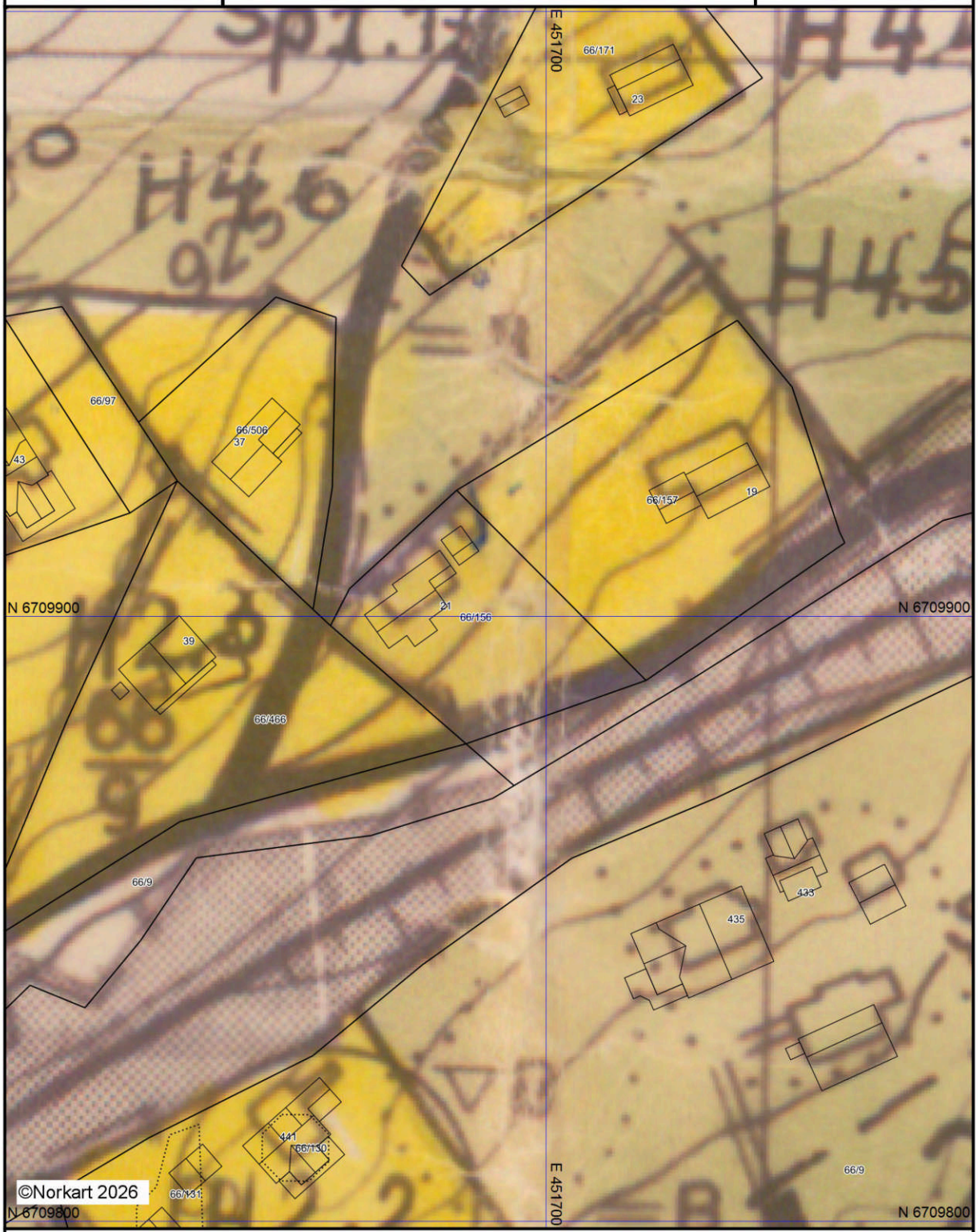
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/156
Adresse: Såballie 21
Utskriftsdato: 04.03.2026
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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Ref. 881028.BS1

REGULERINGSPLAN
SABALLIA, HOL KOMMUNE
20.03.1985
Revidert 20.05.88

REGULERINGS-
BESTEMMELSER

I GENERELLE FORHOLD

Planforslaget er datert 20.03.1985 og senere korrigert 20.05.88.

Kommunestyrets vedtak av 29.09.88 i sak 238

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området på planen som er vist med reguleringsgrense.

II REGULERINGSFORMÅL (Jfr. § 25)

1.0 Byggeområder
2.0 Landbruksområder
3.0 Trafikkområder
5.0 Fareområder
6.0 Spesialområder
7.0 Fellesareal for flere eiendommer

AREALBRUK

1.0 Byggeområder

a) Fritidsbebyggelse

Det er tillatt å bygge frittliggende hytter i de områder som er regulert til hytteformål.

b) Turistbedrift/utleiehytter

Områdene Tb2.1 - Tb6.1 - Tb6.2 kan nyttes til utleie-hytter.
I området H8.2 kan det innpasses 2 utleiehytter.

2.0 Landbruksområder

a) Områdene skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygg og anlegg som er knyttet til næringen kan føres opp i området. Det samme gjelder veger og plasser.

b) Jordlovens § 55 skal gjelde i områdene Tb2.1 - Tb6.1 - Tb6.2 og H8.2.

3.0 Trafikkområder

a) Områdene er regulert til kjøreveg, parkering og jernbane. I områdene kan det plasseres bygg som har tilknytning til bruken/driften av virksomheten.

5.0 Fareområder

a) I områdene FA1 og FA2 er det fare for snøskred og steinsprang. Det er ikke tillatt å plassere bygg og anlegg i området.

b) Bygningsrådet kan tillate å innpasse og utvide eksisterende veger, plasser og jernbane samt sommerdriftsbygninger på bakgrunn av spesiell merking og sikring.

c) Under planlegging av et byggeprosjekt nær et elektrisk anlegg med høy spenning, plikter byggherren å ta kontakt med anleggets eier for å få klargjort om det er spesielle krav som må oppfylles.

d 1) Minsteavstanden målt horisontalt fra ytterste tråd på høyspentlinjen til nærmeste bygningsdel skal for spenning opp til 72,5 kV være 6,0 m.
For høyere spenninger må avstanden økes.

d 2) Terrenget under en høyspent luftlinje og innenfor forbudsbeltet må ikke endres uten etter avtale med linjeeieren.

d 3) Det skal ikke oppføres byggverk eller andre gjenstander over traseen for en høyspent jordkabel eller så nær denne at kabelen kan få skade.

6.0 Spesialområde

a) Områdene Sp1.1 til Sp1.37 er fornminner som er fredet ved lov om kulturminner av 09.07.78 §§ 4, 6 og 8 (kulturhistorisk verdi). Det er ikke tillatt å gjøre terrengmessige inngrep i området eller føre opp bygg og anlegg.

b) Området Sp3 er regulert kulturminne. Det kan drives landbruksdrift i området, men da med utgangspunkt i en detaljplan for området godkjent av kultur- og landbruksmyndighetene.
Detaljplanen må inneholde: Registrerte kulturminner og tiltak for sikring eventuell restaurering.
Tiltaksplan for utnyttelse av skog og dyrkningsjord/beite.

7.0 Fellesområder

a) Veger og parkeringsområder er regulert til fellesarealer for grunneiere, hytteeiere og bruksberettigede i området. Bruken av arealene vil variere med sommer- og vintersesongen.
Områdene kan brukes til plassering av boder for felles renovasjon og felles garasje/carportanlegg etter nærmere avtale mellom berørte parter.

b) Alle fellesveger er regulert til 10 m bredde og maks. stigning 1:10 for vinterbruk.

c) Om vinteren vil deler av fellesvegene som ikke brøytes inngå i transportslepene for snøscooterne og turløypenettet.

III REGULERINGSBESTEMMELSER (Jfr. § 26)

1. Byggeområder

1.1 Bebyggelsens karakter

a) I hytteområdene merket med H skal bebyggelsen utformes som frittliggende bygninger. I øvrige byggeområder kan bebyggelsen være sammenhengende eller åpen avhengig av bebyggelsens art og forholdene på stedet. Bygningsrådet avgjør dette ved skjønn.

b) Bebyggelsen i områdene skal ha saltak med takvinkel 22 - 35°. Taket skal ha kraftige vindski og min. 60 cm utstikk ved raftet og gavelen.
Takbelegget skal ha mørk farge i skalaen grå, brun, grønn, sort.

c) Bebyggelsen skal plasseres min. 100 m fra setervoller, vann og vassdrag.

d) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at all bebyggelse får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe eller byggefelt får en harmonisk utforming.
Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

1.2 Bebyggelsens høyde

a) Bebyggelse i hytteområdene kan oppføres i 1 etasje. Loftsetasje og underetasje (sokkeletasje) kan innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det. Sokkeletasje/grunnmur skal gis en utforming tilpasset naturen som et bindeledd mellom huset og terrenget omkring.
Gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 m. Høyde fra terreng til møne skal ikke overstige 7,5 m.

b) Bebyggelse i områder for utleiehytter kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Gesimshøyden skal ikke overstige 7 m, og høyde fra terreng til møne skal ikke overstige 9 m.

c) Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

d) Før byggemelding behandles skal det foreligge en bebyggelsesplan/situasjonsplan godkjent av bygningsrådet for vedkommende eiendom, område eller tomt.
Denne skal vise:
- bebyggelsens plassering, etasjetall, høyde, takform
- adkomst, parkering, garasjer, uthus
- interne gang-, sykkel, tur- og skiveger
- eksisterende og fremtidig vegetasjonsområder
- gjerder, forstøtningsmurer samt utendørs lagerområder

e) Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. hytte/utleiehytte.

f) Byggegrense langs alle fellesveger er 15 m fra senter veg og 15 m fra parkeringsområdenes yttergrense.

1.3 Utnyttelse av tomtene

a) Plankartet angir maksimalt antall hytter for hvert område.

b) Fem eksisterende hytter/tomter kan ikke innpasses på grunn av fareområdene FA1 og FA2.

c) Hytter/utleiehytter som kan knyttes til offentlig godkjent vann- og avløpsanlegg kan bygges med maks. grunnflate på 130 m2 eksklusive boder, uthus, stabbur som ikke er innredet til opphold. I motsatt fall settes maks. grunnflate til 90 m2.

1.4 Tidsplan for utbygging

a) Utbygging eller fradeling innenfor byggeområdene kan ikke gjennomføres før parkeringsplasser og veger er opparbeidet. Antall plasser skal dekke utbyggingen og besøkende. Det gjelder både sommer- og vintersesong.

1.5 Ubebygde arealer

a) Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. I byggeområdene bør det kun foretas tynning av skog og annet skjøtsel for å vedlikeholde skogen.

b) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende på den offentlige ferdsel.

c) Tørkestativ, oljefat og søppelbeholdere bør plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for bruken av områdene.

d) Skjæringer, fyllinger og andre inngrep i terreng og vegetasjon bør beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

1.6 Trafikkarealer, offentlig veg

a) Rv 7 er regulert i en totalbredde på 15 m med 50 m byggegrense til hver side målt fra senter veg. Ved elva Eima er byggegrensen utvidet for å sikre plass til fremtidig omlegging av Rv 7. Fem eksisterende parkeringsområder langs Rv 7 er innpasset (Po 1-Po 5).

b) Åtte eksisterende avkjøringer til Rv 7 skal stenges. Som erstatning skal det anlegges fire nye avkjøringer.

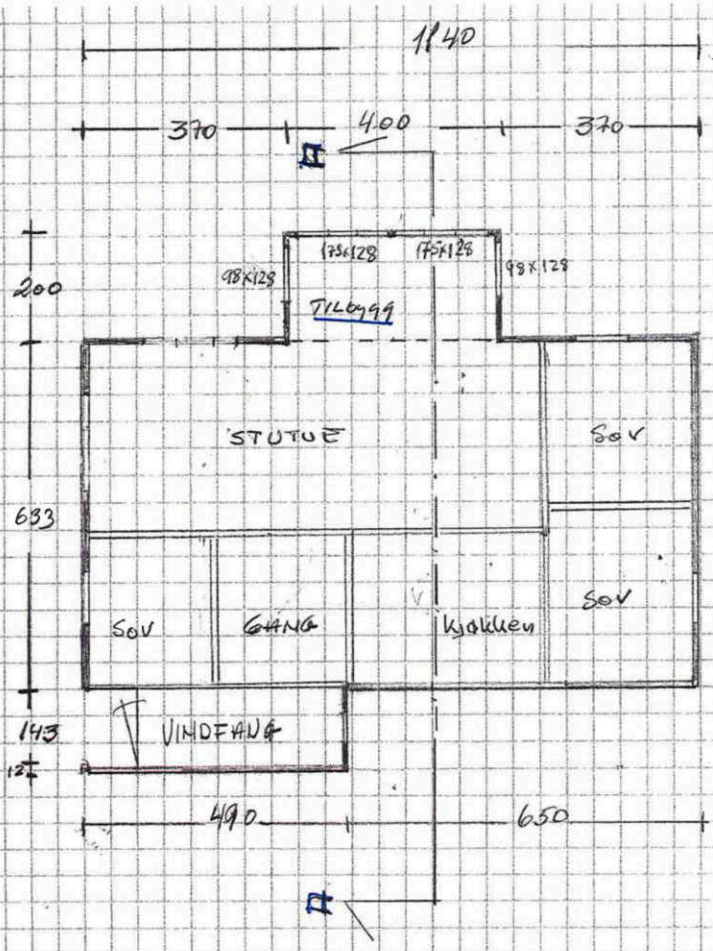
c) Alle utkjøringer på Rv 7 skal ha frisiktsoner (etter vegnormalene/vegloven). I området mellom frisiktlinjen og vegformål skal det være fri sikt 0,5 m over vegbanen på tilstøtende veger.

d) Eksisterende område til jernbanen er innpasset med en byggegrense i tillegg på 25 m målt fra senter jernbanespor målt til begge sider.

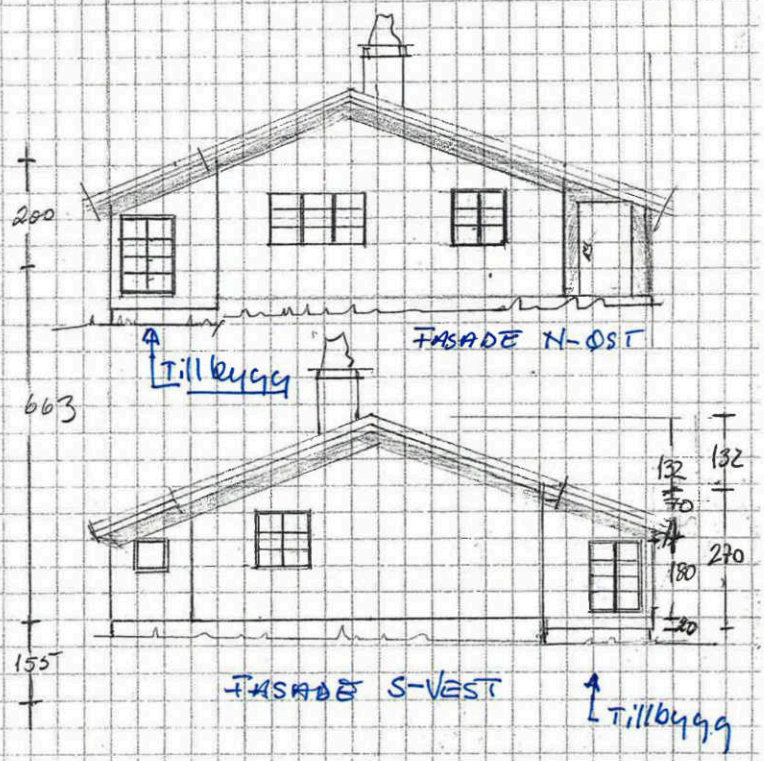
FELLESBESTEMMELSER

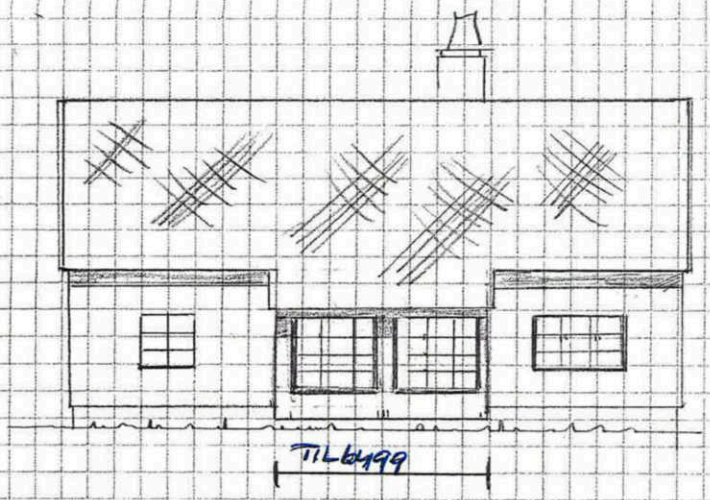
1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

2. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

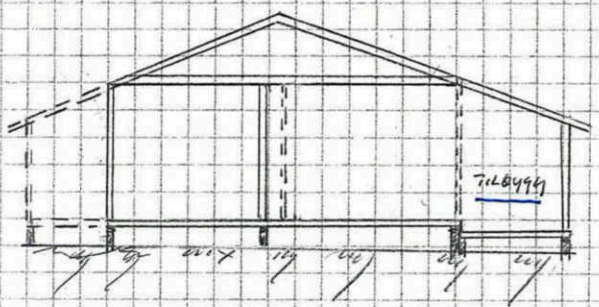


PLAN





FASADE S-ØST



SNITT A-A

Rev:	
Tilbygg på Geilo Gnr 66 Bnr 156	
Knut Walther	M=1:100
Tegn	H.N.N

Teknisk etat

HOL KOMMUNE

Knut Walther
Moldbakken 5

5042 BERGEN

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 066/156	05/01467 - OTK		12.05.2005

SVAR PÅ MELDING OM TILTAK

Melding nr.:	0029/05				
Melder (navn og adresse): Knut Walther Moldbakken 5 5042 BERGEN		**Tiltakshaver (navn og adresse):** DS			
Eiendom/byggested: Eima		**Kommune:** 0620 Hol	**Gbnr.:** 066/156	**Melding dato:** 29.04.2005	**Mottatt dato:** 02.05.2005
Tiltak: Tilbygg til fritidsbolig	**Nytt BYA:** 8 m²	**Bruksareal:** 7,4 m²	**Andre opplysninger:**		

Kommunen har behandlet din søknad som melding om tiltak i h.h.t. plan- og bygningslovens § 86a.
Kommunen har ingen merknader til meldingen. Det har heller ikke kommet inn merknader fra naboer, og arbeidene med tiltaket kan startes.

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

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

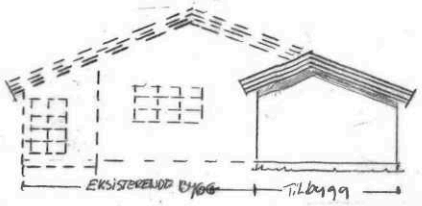
I h.h.t. "Betalingsregulativ etter Plan- og bygningslovens §109" vil det bli sendt regning for behandling.

Lykke til med gjennomføring av tiltaket!

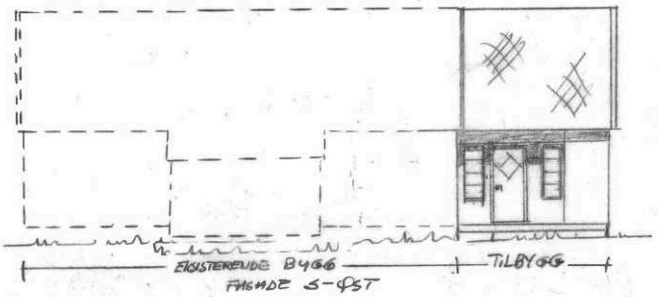
Med hilsen

O.T. Kirkeluten

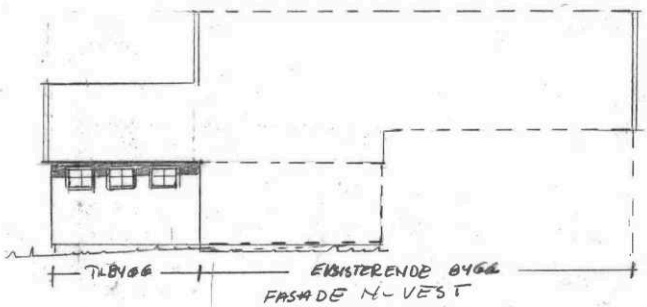
Ola Tore Kirkeluten
Avd.ing.



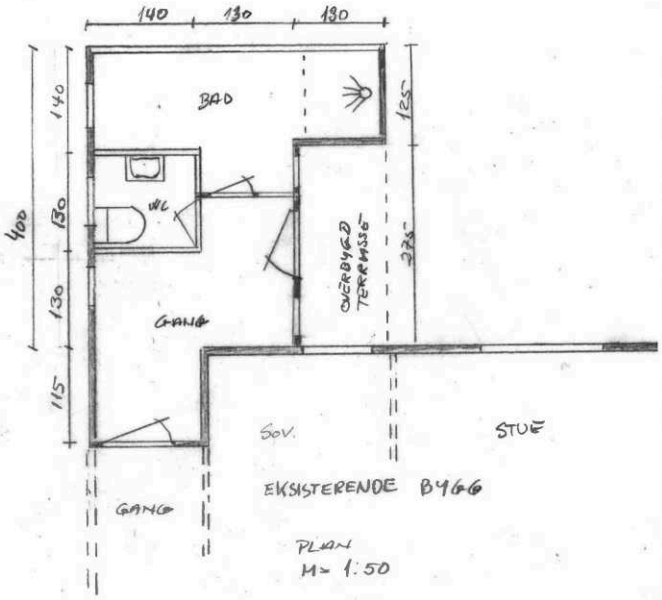
M= 1:100
FASADE N-ØST



FASADE S-ØST



FASADE N-VEST



PLAN
M= 1:50

Rev:		
Tilbygg Gnr 66 Bnr 156, GEILO		
Knut Walther		M= 1:50 M = 1:100
Tegn	H.N.N.	21.01.2006

Teknisk etat

HOL KOMMUNE

Knut Walther
Moldbakken 5

5042 BERGEN

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 066/156	06/764 - MOJ		09.03.2006

SVAR PÅ MELDING OM TILTAK

Melding nr.:	7/06				
Melder (navn og adresse): Knut Walther Moldbakken 5 5042 BERGEN		**Tiltakshaver (navn og adresse):** Knut Walther Moldbakken 5 5042 BERGEN			
Eiendom/byggested: Eima		**Kommune:** 0620 Hol	**Gbnr.:** 066/156	**Melding dato:** 04.03.2006	**Mottatt dato:** 07.03.2006
Tiltak: Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)	**Ny bebyggelse BYA:** 14,0 m2	**Bruksareal:**	**Andre opplysninger:**		

Kommunen har mottatt melding om tiltak i h.h.t. plan- og bygningslovens § 86a.
Kommunen har ingen merknader til meldingen. Det har heller ikke kommet inn merknader fra naboer, og arbeidene med tiltaket kan startes.

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

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

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

Lykke til med gjennomføring av tiltaket!

Med vennlig hilsen

Morten Jensås
Avd.ing / Byggesaksbehandler

Teknisk etat

Asplan Viak AS
v / Magnus Skrino
Sundrejordet 4

3570 ÅL

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 066/156	06/781 - MOJ		10.03.2006

MELDING OM DELEGERT VEDTAK.

Saken er behandlet som saksnr. 112/06 etter delegert myndighet fra Teknisk hovedutvalg.

Ansvarlig søker (navn og adresse):		**Tiltakshaver (navn og adresse):**			
Asplan Viak AS v / Magnus Skrino Sundrejordet 4 3570 ÅL		Knut Walther Moldbakken 13 5042 BERGEN			
Eiendom/byggested: Eima, Ustaoset		**Kommune:** 0620 Hol	**Gbnr.:** 066/156	**Søknad dato:** 31.01.2006	**Mottatt dato:** 08.03.2006
Tiltak: Utslippstillatelse	**Type utslipp::** Infiltrasjon til grøfter Slamavskiller	**Bygg type:** Hytte / fritidsbolig		**Andre opplysninger:**	

UTSLIPPSTILLATELSE - 066/156 UTSLIPP FRA FRITIDSBOLIG, EIMA

DET GIS FØLGENDE TILLATELSER:

[V] **Utslippstillatelse**
i medhold av forurensingsloven §11.

[V] **Igangsettingstillatelse for bygging av separat avløpsanlegg**
for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf. §95 nr. 2
jf. Forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)
§ 12,13, 15

Følgende firma gis godkjenning av foretak og ansvarsrett
Ansvarlig SØK, PRO og KPR for hele tiltaket:
Asplan Viak AS — Org.nr. 910 209 205
Sundrejordet 4
3570 ÅL

Ansvarlig UTF og KUT for hele tiltaket:
Harald Hagen — Org.nr. 970 393 250
Lienvegen 258
3580 GEILO

Tillatelsene er gitt på følgende vilkår:

1. Anlegget skal utføres i.h.t. gitte dimensjoneringsgrunnlag og tegninger og plasseres som vist på vedlagte situasjonsplan.

2. Anlegget ligger ca. 90m fra nærmeste dokumenterte drikkevannskilde nedstrøms. Vi anser likevel faren for forurensning av denne drikkevannskilden fra dette anlegget som liten ettersom det avstanden er såpass stor og vegfylling for Rv 7 ligger mellom anlegget og drikkevannskilden.

3. Det forutsettes at vilkårene i *Forskrift om utslipp av avløpsvann fra boliger og fritidsboliger i Hol kommune* samt Forskrift om *tømming av tett tank* er oppfylt.

4. Slamavskiller for fritidsbolig skal tømmes hvert 4. år jfr. forskrift fastsatt av kommunestyret i Hol den 13.12.2001. Orientering om slamtømming følger vedlagt

Dette vedtaket kan i h.h.t. Forvaltningslovens §27 påklages. For klageregler vises til vedlagte orientering.

GENERELLE KRAV TIL UTFØRELSE:

1. Denne tillatelsen faller bort dersom ikke arbeidene er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanses i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. §96.

2. Kontroll skal utføres i henhold til "*Forskrift om saksbehandling og kontroll*" kap.V, og sluttkontroll i h.h.t. §30. Kontrollplaner for utførelse må følges opp under arbeidets gang og sendes kommunen etter at arbeidene er avsluttet (ev. kan kontrollerklæring innsendes).
   Bygningsavdelingen skal varsles for å kunne delta på sluttkontrollen.

3. Alle arbeider skal utføres i samsvar med gjeldende lover og regler i forurensningslov, forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg, plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter og denne utslippstillatelsen.

SAKSOPPLYSNINGER / VURDERINGER:

Gjelder utslippstillatelse for Gnr/Bnr. 66 / 156

Grunnundersøkelser / anleggsdimensjoner:	I.h.t. dokumentasjon i søknaden
Avstand til drikkevannskilder / vassdrag:	90m fra nærmeste dokumenterte vannkilde. Ingen fare for forurensning.
Bebyggelse i området:	Spredt hytte / fritidsbebyggelse
Uttalelse fra helseråd / kommunelege:	Kopi av vedtaket oversendes kommunelegen til orientering
Godkjenninger og ansvarsrett:	Ansvarlig søker: Asplan Viak AS – ÅL
Kontrollplaner:	I.h.t. kontrollerklæringer
Naboer:	66/157, 66/9
Vurderinger:	Se søknadsdokumentasjon.
Annet:	Flytting av vannkilde på 66/2 dokumentert

Lykke til med gjennomføring av tiltaket!

Med vennlig hilsen

Sølvi Hansen Valdersnes
Avd.Leder

Morten Jensås
Byggesaksbehandler

Kopi til:
Knut Walther
Moldbakken 13
5042 BERGEN

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

(Forvaltningsloven §27 tredje og fjerde ledd)

Avsender: **Hol kommune, Teknisk etat, 3576 Hol**
Dato: **05.03.2026**
Klageinstans: **Fylkesmannen i Buskerud**

Denne meldingen gir en orientering om reglene som gjelder hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.

Klagerett

De har rett til å klage over vedtaket.

Hvem kan De klage til

Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Dersom dette organet ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til klageinstansen for avgjørelse.

Fristen til å klage

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut.
Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De oppgi når denne meldingen kom frem.
Dersom klagen blir sendt for sent, er det adgang til å se bort fra den. Om De har særlig grunn til det, kan De likevel søke om å få forlenget klagefristen. De bør da i tilfelle nevne grunnen til forsinkelsen.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De ikke allerede har fått begrunnelse for vedtaket, kan De sette fram krav om å få det. Slike krav må settes fram i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt De mottar begrunnelsen.

Klagens innhold

Klagen skal nevne det vedtak det klages over, og den eller de endringer som ønskes. De bør også nevne Deres begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.
Klagen må undertegnes.

Utsetting av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De har imidlertid adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

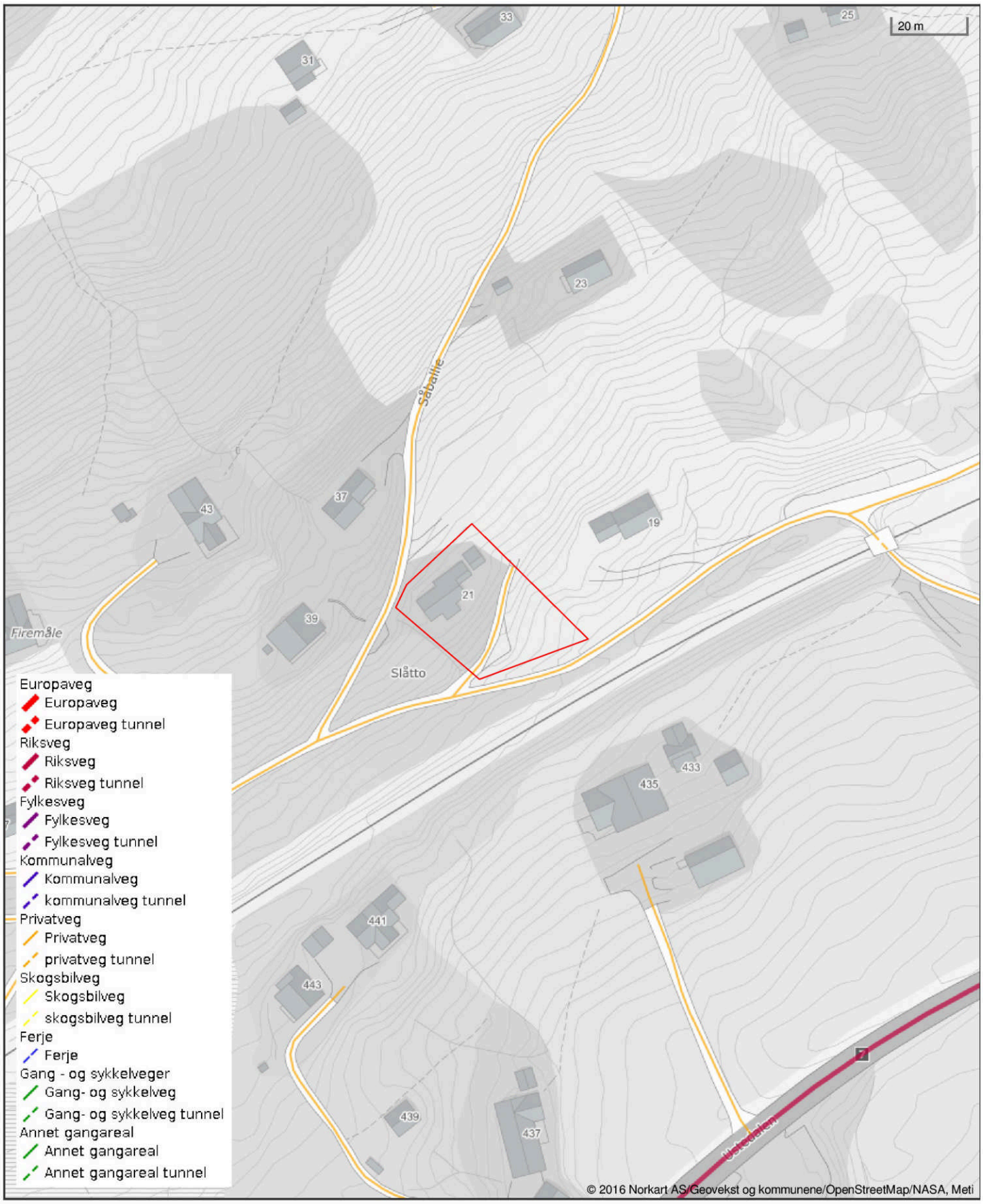
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle vende Dem til det forvaltningsorgan som har sendt denne meldingen. Der kan De også få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten ved klage og om reglene for saksbehandlingen ellers.

Særlige opplysninger:

For ytterligere klageregler, vises til Forvaltningsloven.

Utskriftsdato: 04.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 66/156//



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: 04.03.2026

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.**	156	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Såballie 21, 3580 GEILO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 04.03.2026

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.**	156	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Såballie 21, 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**
Eiendomsskatt	2 150,01 kr
Feiing	757,98 kr
Renovasjon	3 213,75 kr
Slam	3 123,40 kr
Sum	**9 245,14 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt - fritid	0%	1106000 pro	2.00	1/1	0 %	2 212,00 kr	737,33 kr
Renovasjon hytte/støl bringe	25%	1 stk	3528.75	1/1	0 %	3 528,75 kr	1 176,25 kr
Co2 avgift hytte/fritid	25%	1 stk	166.25	1/1	0 %	166,25 kr	55,41 kr
Tilsyn avløp kap 12	0%	1 Stk	907.00	1/1	0 %	907,00 kr	302,33 kr
Feiing og tilsyn F 6. hvert år	0%	1 stk	532.00	1/1	0 %	532,00 kr	177,33 kr
Fast avg slam	15%	2 stk	256.45	1/1	0 %	512,90 kr	170,97 kr
Rensegebyr 12 mnd	15%	3 m3	172.50	1/1	0 %	517,50 kr	172,50 kr
Pris pr m3 slam/12 mnd	15%	3 m3	340.40	1/1	0 %	1 021,20 kr	340,40 kr
Pris pr m3 slam/48mnd	15%	2 m3	85.10	1/1	0 %	170,20 kr	56,73 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**9 567,80 kr**	**3 189,25 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.

WALTHER KRISTOFFER LYGREN
KORSVOLLBAKKEN 1 F
0880 OSLO

27.02.2026

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Såballie 21-H0101

Gårds- og bruksnr:3330-66/156

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 må følges opp:

1 Andre forhold som bør følges opp:

1.	Varsling og deteksjon
Dato:	27.02.2026
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Marius Hagebø
Beskrivelse:	- Røykvarslere i stue og gang anbefales byttet ut etter ca. 10 år (på grunn av slitasje og forringelse av komponenter). røykvarsler i gang fungerer heller ikke ved kontroll

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 Marius Hagebø på telefon 94851736 eller på e-post til marius.hagebo@hol.kommune.no.

Med hilsen

Hol brann- og redning

Marius Hagebø

Feiermester

TINGLYSTE DOKUMENTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/915/22
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 10:17

1079

Nr. 859 a.
På lager hos
SEM & STENERSEN A/S, OSLO
2—50.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr. 915 19 51.
Hallingdal Sorenskriverembete

Aleg. 27/7.

Skylddelingsforretning

Lør dag den 21 juli 1951 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Slåttene

g.-nr. 66 br.-nr. 2 av skyld mark 7 i Hol herred. Forretningen er forlangt av Arnstein g Kittil O. Dygd

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

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

Ved forretningen møtte:[3]) Selger g kjøper. Unødvendig å varsle naboer

Mennene valgte til formann Ole K. Dybsjord

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

Parsellen ligger i sydvestre hjørne av eiendommen g har form g størrelse som vist på neste side viser.

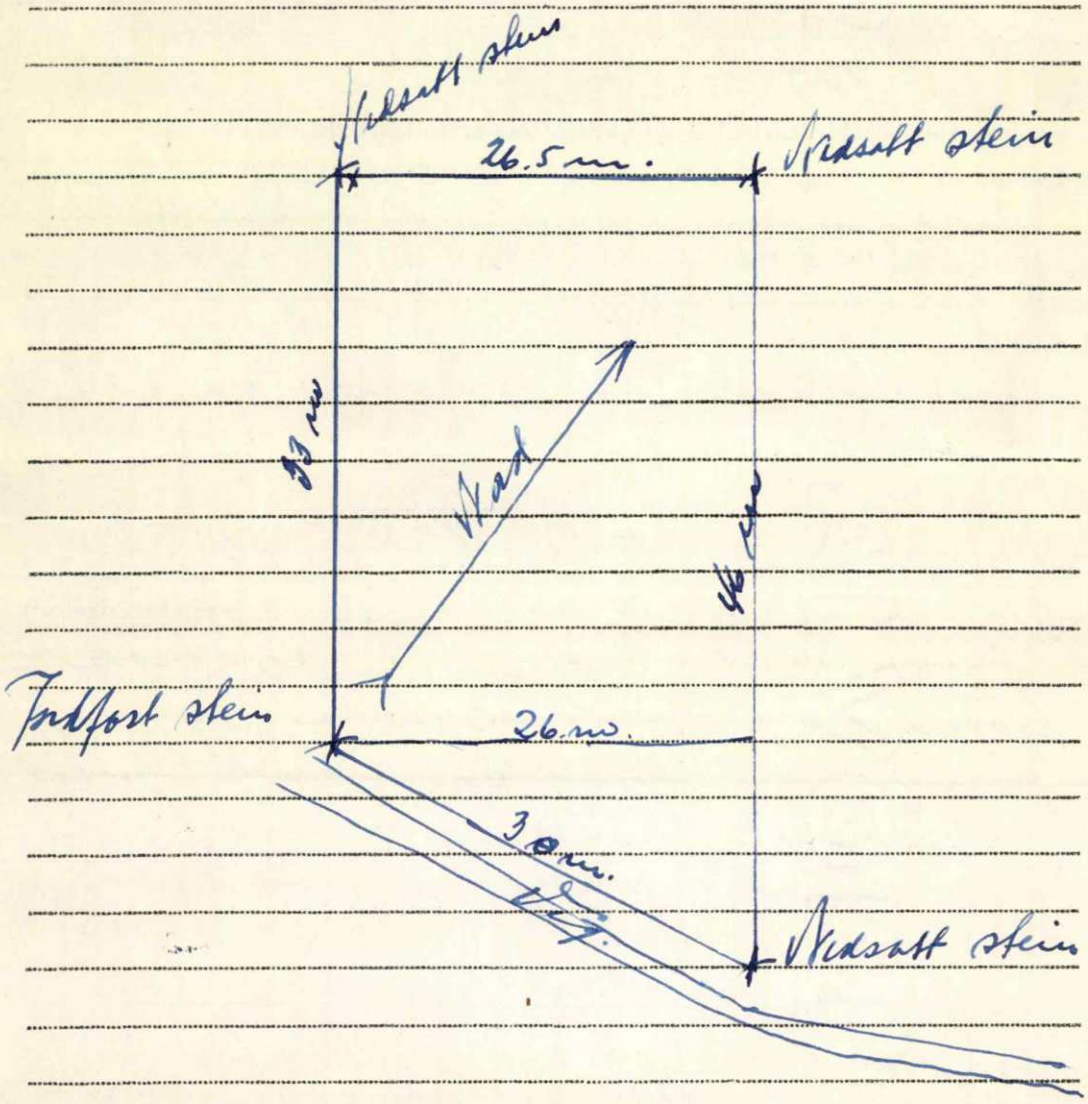
---

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

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

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

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


Nedsatt stein
26.5 m.
Nedsatt stein
Vard
Inntørt stein
26 m.
30 m.
Nedsatt stein

1071

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

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei

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

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

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

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

Det bevitnes:

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

~~kan benyttes i fellesskap av~~

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

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Breskebrå

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Bons av kjøperen.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

1012

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at formannen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ole K. Dybsjord Gudom J. Slettemoen.

Olav Vinde.

Antatt til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst ved .....

De fraskilte del har fått g.nr. ..... br.nr. .....

Bl. nr. 727 b.

LAGER HOS
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

Dagbok nr. 916 1951 Dep. 27/7
Hallingdal Sorenskriverembete
St. m. kr 10.-

1013

Skjøte.

Undertegnede Kristine og Kittil O. Rygg
født 13/3-18 og 2/7 14.
(Datum og årstall.)

skjøter og overdrar herved til
Sigurd Nygard født 28/1-1919
(Datum og årstall.)

min/vår eiendom tomten Briskebu

g.nr. 66 br.nr. av skyld mk. i Hol herred [1])

matr.nr. i [1])

for en kjøpesum stor kr. 1000.- ettusen kroner

som er avgjort på omforenet måte.

Seilo den 21/7 - 51

Kristine Rygg Kittil Rygg
(Utstederens underskrift.)

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

Gunnar Fossgård Olav Vinden

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Seilo den 21/7 - 51 Kristine Rygg

Til vitterlighet:

1. Gunnar Fossgård Olav Vinden

2.

---

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

1014

Kjøperen har rett til å grave brønn og legge vannledning på selgerens eiendom. Brønnen skal være forsvarlig tildekket. Kjøperen har rett til å bruke selgerens veg fram til tomten. Kjøperen har rett til å sette gjerde rundt tomten mot selvkostende. Kjøperen plikter å holde gjerde mot syd og vest

Kjøpesummen er betalt kontant ved skjøtes utstedelse

Eidsvoll 21/7 51

Kjøper:
Sigurd Nygard.

Selger:
Kristine Bygg. Kittie Bygg.

Til vitterlighet:
Gunnar Rossgård.
Olav Vinden

Rett kopi bekreftes:

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Opplysninger om rekvirent (innsender) [2]	Plass for tinglysingstempel
Navn: Knut Walther Adresse:Moldbakken 13 Postnr:5042 Poststed:Bergen Fødselsnr./Org.nr:080349[redacted] Referansenr:	Doknr: 732061 Tinglyst: 27.09.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Ola K. Rygg	160741[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0620	Hol	66	2		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0620	Hol	66	156		

B — Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
KNUT WALTHER	080349[redacted]

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]
31.08.2010	Ola K. Rygg

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Vedlegg:
1. Avtale av 5. januar 2006
2. Kart med avgivers eiendom og rettigheten inntegnet

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

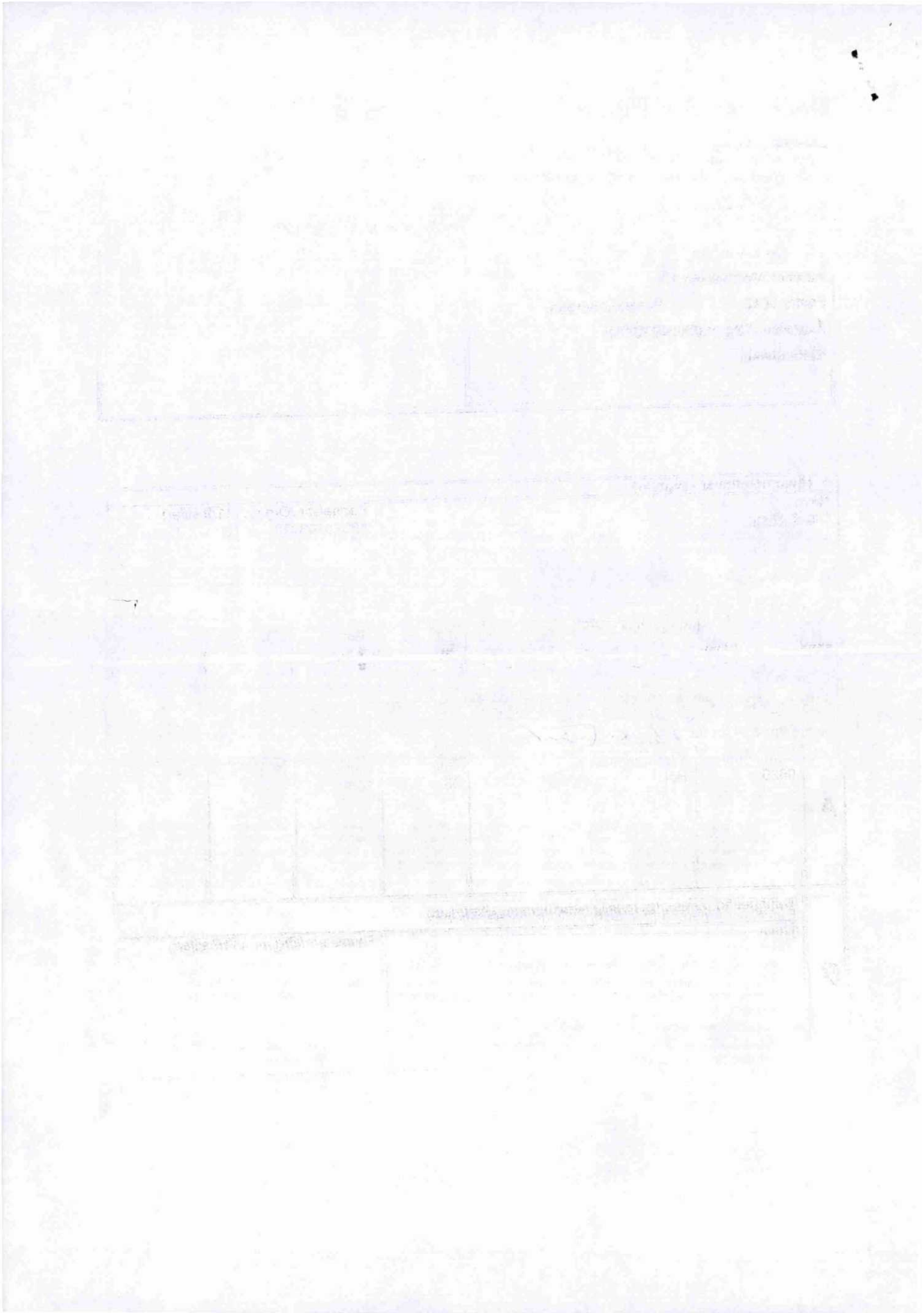
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
31.08.2010	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.





Rett kopi bekreftes:

AVTALE

Følgende avtale er inngått mellom:

Ola K. Rygg eier av gnr. 66 bnr. 2 i Hol kommune, og
Knut Walther eier av gnr. 66 bnr. 156 i Hol kommune.

Ola K. Rygg gir herved Knut Walther tillatelse til å etablere spredegrøft for gråvann på eiendommen Ryggjaslåttene, gnr. 66 bnr. 2, etter anvisning fra grunneier.
Avtalen forutsetter godkjenning av spredegrøft fra Hol kommune.

Knut Walther har rett til vann. Dette løses ved at han nå får vann fra gnr. 66 bnr. 506 hos Magne Rygg, i flg. egen avtale.

Dagens ordning med brønn på gnr. 66 bnr. 2 bortfaller fra det tidspunkt ny brønn er i drift med tilfredstillende vannkvalitet.

Knut Walther kan tinglyse avtalen.

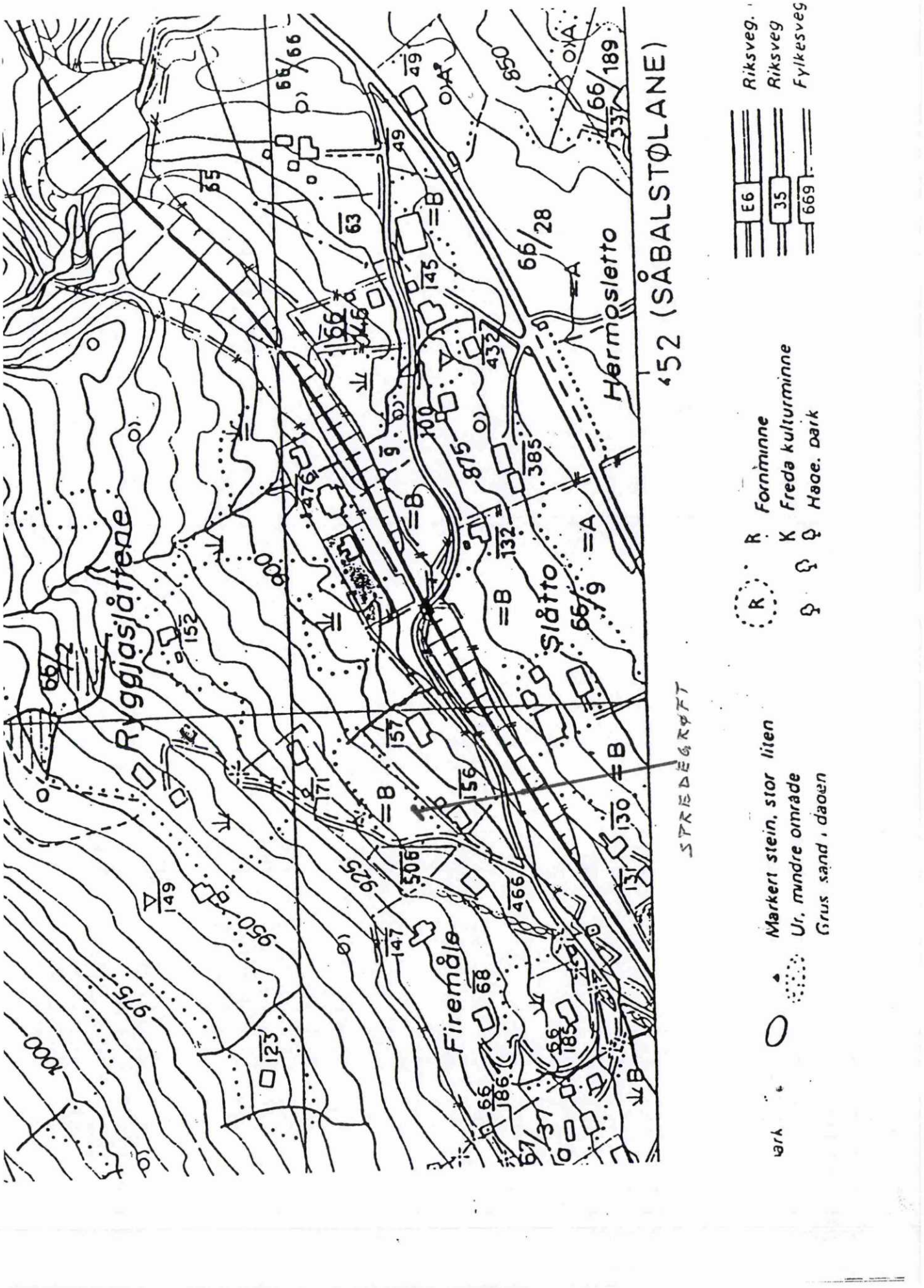
Denne avtale er utstedt i to eksemplarer, hvorav partene har hvert sitt.

Ål den 5. januar 2006.

.....
Ola K. Rygg

Bergen den 5. januar 2006

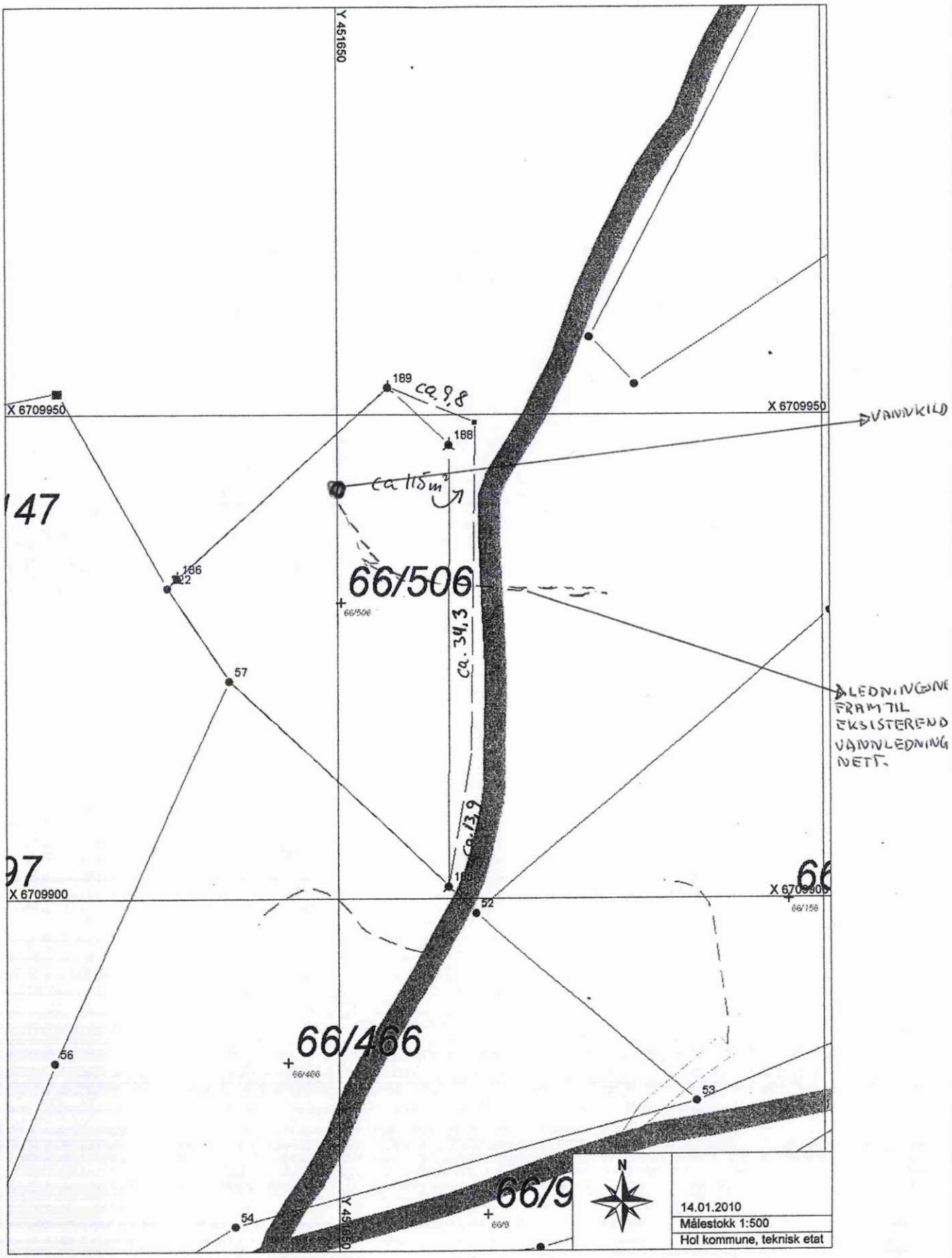
.....
Knut Walther


52 (SÅBALSTØLANE)
Hermosletto
Sløtto
Ryggjasløttene
Firemåle
SPREDEGRØFT
Riksveg.
Riksveg
Fylkesveg
E6
35
669
Fornminne
Freda kulturminne
Høge. park
Markert stein, stor liten
Ur, mindre område
Grus sand, dagen



VANNKILD

LEDNINGSNE FRAM TIL EKSISTERENI VANNLEDNINGS NETT


Y 451650
X 6709950
X 6709900
189
ca. 9,8
188
ca 115m²
VANNKILD
66/506
66/506
ca. 34,3
ca. 13,9
166
22
57
LEDNINGENE FRAM TIL EKSISTEREND VANNLEDNING NETT.
52
66/156
66/466
66/466
56
53
54
66/9
66/9
N
14.01.2010
Målestokk 1:500
Hol kommune, teknisk etat

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Knut Walther	
Adresse:	
Moldbakken 13	
Postnummer:	Poststed:
5042	Bergen
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
080349[redacted]	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 496443 Tinglyst: 21.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Per Christian Christensen	090638[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0620	Hol	66	466		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0620	Hol	66	156		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Knut Walther	080349[redacted]

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
15.06.2012	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Vedlegg;

1. Avtale av 15.6.2012

2. Kart med avgivers eiendom og rettigheten inntegnet

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato
Oslo 15.6.2012

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

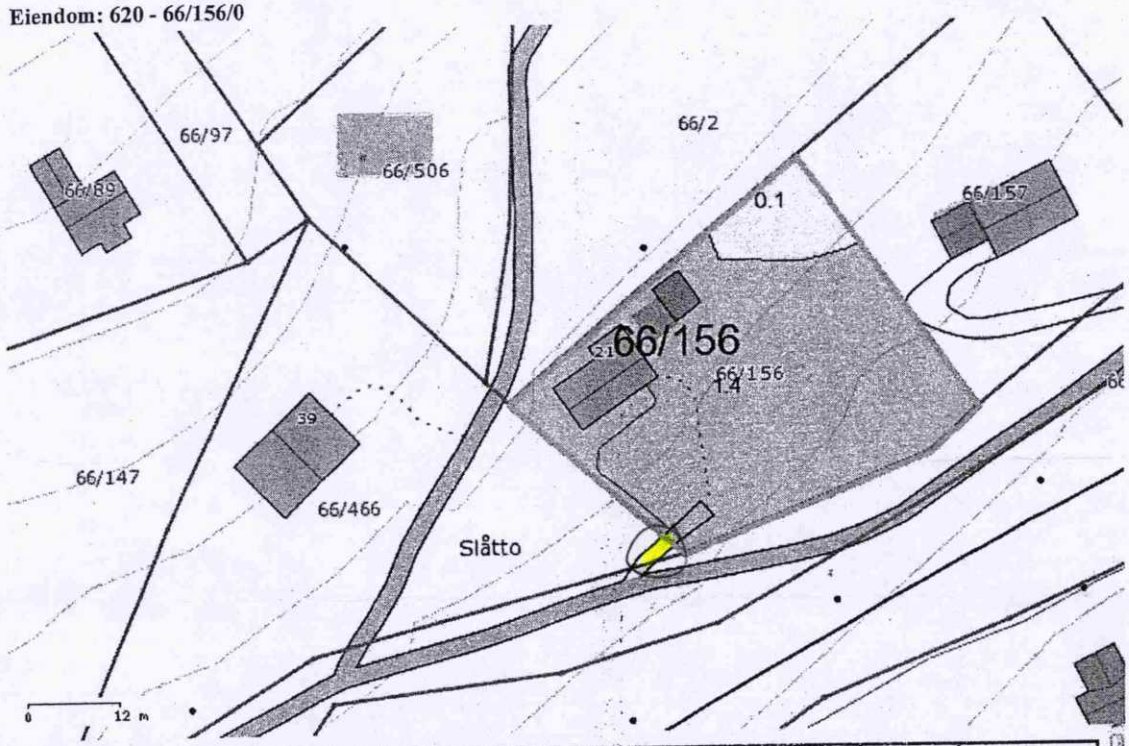
Gårdskart

Side 1 av 1

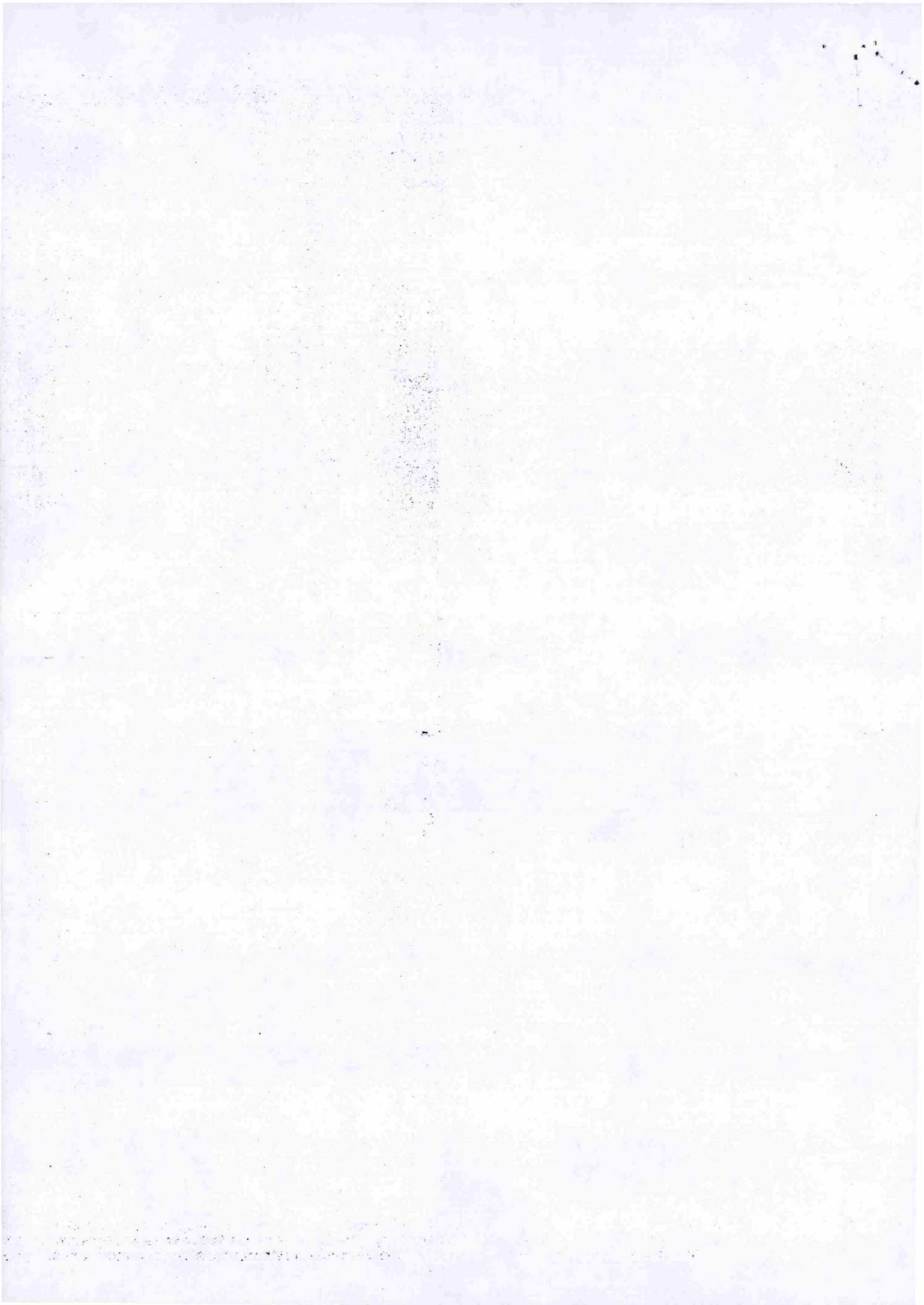
1:625

Målestokk = 1:625
UTM :32N 6709947 Ø 451706 Nytt søk

Eiendom: 620 - 66/156/0



Tall i dekar	=	≡	≡	S	H	M	L	i	⚌	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Restareal	Sum grunneiendom
66/156/0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.4	0.0	0.0	1.5
Sum	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.4	0.0	0.0	1.5



AVTALE

Følgende avtale er inngått mellom ;

Per Christian Christensen, eier av gnr 66 bnr 466 i Hol kommune og

Knut Walther, eier av gnr 66 bnr 156 i Hol kommune.

Eier av gnr 66 bnr 156 har bruksrett til vei over tomt til gnr 66 bnr 466 slik det fremkommer på kartet vedlagt ved inntegning nederst i høyre hjørne. (sør/vest av tomt 66/466)

Avtalen kan tinglyses.

Denne avtalen er utstedt i fire eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Oslo,

Per Christian Christensen

Bergen 11.6.2012

Knut Walther

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:
Såballie 21, 3580 Geilo
Gnr. 66, Bnr. 156, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315260053

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.
