PRIVATMEGLEREN

TJØDNLIE 21 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring fra selger

Informasjon fra Hol kommune

Tinglyste dokumenter

Energiattest

TILSTANDSRAPPORT

Norsk takst

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Tjødnlie 21 B , 3580 GEILO
HOL kommune
gnr. 66, bnr. 732, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 31.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12139-22783 **Eiendomsverdi ref nr:** LT1569

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

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Eiendomsrådgivning AS

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

1/2 part av tomannsbolig/-hytte oppført i 2009. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Iflg Hol kommune er eiendommen beliggende område merket fysisk risiko for overvann.

Fritidsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med torv.
Takrenner og nedløp i stål.Saltakkonstruksjon i tre isolert med mineralullisolasjon.
Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon, kledd utvendig med trepanel.
Vinduer i malt tre med 2 lags isolerglass.
Kompakt ytterdør i malt tre med glassfelt.
Boddør i malt tre.
Tofløyet balkongdør i malt tre med 2 lags isolerglass.
Takoverbygd terrasse ca 3 m2, er oppført i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med fliser og parkett.
Vegger er kledd med MDF panelplater.
Himling er kledd med MDF panel.
Gulvkonstruksjon og etasjeskiller av trebjelkelag.
Gasspeis med stålpipe i stue.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig trapp i tre med malte vanger.
Innvendige formpressede speildører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Bad har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med MDF panel.
Servantskap med heldekkende servantplate, 2 overskap samt speil med lyslist.
Servant, wc, steamdusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Bad har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med MDF panel.
Servantskap med heldekkende servantplate, 2 overskap samt speil med lyslist.
Servant, wc samt dusjhjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har gulv belagt med parkett.
Vegger er kledd med MDF panelplater.
Himling er kledd med MDF panel.
Kjøkkeninnredning med skrog i tre med under- og overskap med glatte dører/fronter.
Benkeplate i Oppvaskkum i kompositttmateriale.
Integrerte hvitevarer; komfyrtopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kombi kjøl-/fryseskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelingsskap i entre/trappegang.
Avløpsledninger i plast/pvc.
Naturlig ventilasjon med lufteventiler i yttervegger.
Kombi 198 liter/120 liter varmtvannsbereder for forbruksvann og vannbåren gulvvarme plassert i teknisk rom/bod.
Vannbåren gulvvarme med fordelingsskap hhv i entre/trappegang og i loftsstue.
Elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter, overlastvern, overspenningsvern samt digital strømmåler.
Røykvarslere montert.
Brannslange i benkeskap på kjøkken samt 1 stk brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Utførelse av drenering er ukjent.
Ringmur i armert betong.
Andel av felles tomt. Tomten er skrånende østvendt og er hovedsakelig opparbeidet og tilsådd.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

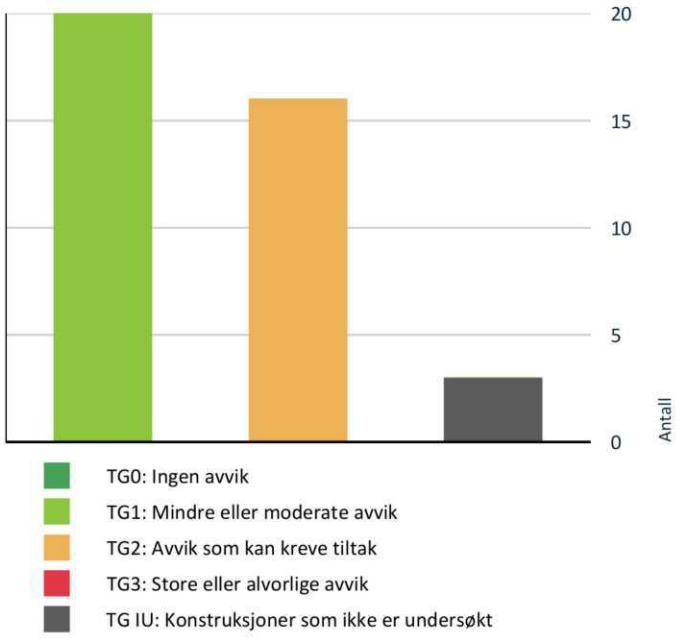
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest datert 20.10.2009.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takst & Eiendomsrådgivning AS har fått i oppdrag å utarbeide tilstandsrapport for 1/2 part av tomannsbolig/-hytte på eiendommen Tjødnlie 21 B, gnr. 66 bnr. 732 snr. 1 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.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. 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
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Takst & Eiendomsrådgivning AS
Sislevegen 1
3550 GOL

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Målte høyde på rekkverk til 90 cm, jmf dagens krav skal rekkverk være minimum 100 cm. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Registrerte litt knirk i trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Iflg eier.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
God standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak nærmer seg 18 år.
- Registrerte noe slitasje og mosedannelse på isbord.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overflatebehandling anbefales for å unngå fuktskader.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.
Det er ikke montert feietrinn. Dette er ikke absolutt krav men feier kan nekte å feie dersom taktekke er vått/glatt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i tre isolert med minearalullisolasjon.

Vurdering av avvik:

- Registrerte enkelte mindre sprekker i limtredragere i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er liten grunn til å tro at dette har annen årsak enn naturlig opptørking og svinn og har liten innvirkning på bæreevne, det anbefales imidlertid å følge med på om dette utvikler seg å isåfall undersøke dette nærmere via fagkyndig.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det imidlertid ikke registrert fuktskader.
- Registrerte stedvis noe overflateslitasje/behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Overflatebehandling anbefales.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i malt tre med 2 lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Registrerte stedvis mindre oppsprekking i treverk på lister utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Kompakt ytterdør i malt tre med glassfelt.
Boddør i malt tre.
Tofløyet balkongdør i malt tre med 2 lags isolerglass.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Takoverbygd terrasse ca 3 m2, er oppført i tre.

Vurdering av avvik:
• Registrerte stedvis noe overflateslitasje, spesielt på toppbord på rekkverk.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Målte høyde på rekkverk til 90 cm, jmf dagens krav skal rekkverk være minimum 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Overflatebehandling anbefales for å unngå fuktskader.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med fliser og parkett.

Vurdering av avvik:
• Registrerte bom i enkelte fliser (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss/sprekker i fuger i entre.

• Registrerte stedvis litt knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.

• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er kledd med MDF panelplater.
Himling er kledd med MDF panel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon og etasjeskiller av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Gasspeis med stålpipe i stue.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er luke i gulv i teknisk rom/bod men ikke tilgang til krypkjeller for øvrig og den er derfor ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre inspeksjon fra utvendig side på befaringstidspunktet. 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.
Det ble ikke registrert fuktskader i krypkjeller under teknisk rom/bod.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre med malte vanger.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Registrerte litt knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige formpressede speildører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble registrert muselort i fordelingsskap for vannbåren gulvvarme i 1 etasje samt i teknisk rom/bod.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter skadedyr (muselort) med skadepotensiale på konstruksjoner og installasjoner, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

• Spor etter gnagere indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner og som kan medføre hygieniske problemer.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert samt at tiltak iverksettes.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med MDF panel.
Servantskap med heldekkende servantplate, 2 overskap samt speil med lyslist.
Servant, wc, steamdusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen form for dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med MDF panel.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusjhjørne, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det ble imidlertid ikke registrert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er plastsluk i gulv under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Sluk er plassert under dusjkabinett og det var derfor ikke mulig å måle om krav til høydeforskjell er innfridd.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse ved behov slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med heldekkende servantplate, 2 overskap samt speil med lyslist.
Servant, wc, steamdusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte montert.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Dusjkabinett er plassert mot yttervegger og hulltaking er derfor ikke mulig.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med MDF panel.
Servantskap med heldekkende servantplate, 2 overskap samt speil med lyslist.
Servant, wc samt dusjhjørne.

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger 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.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ingen form for dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

2. ETASJE > BAD

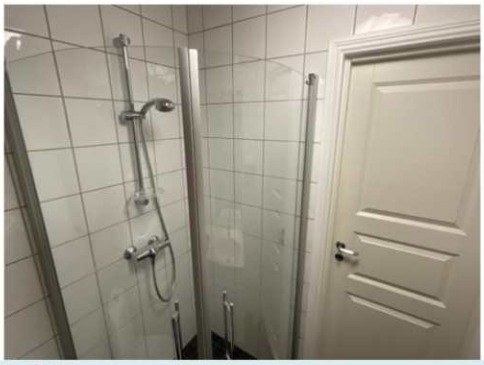
TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med MDF panel.

Vurdering av avvik:
• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusjhjørne, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det ble imidlertid ikke registrert fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Plastsluk i gulv i dusjhjørne. Det var synlig i sluk at slukmansjett er ført under slukets klemring.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Målte høydeforskjell til 20 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Jmf krav skal det være minimum 25 mm fra topp vanntett sjikt ved terskel til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

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

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte montert.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Ved søk med stendersøker ble det påvist elektriske ledninger i aktuelt område for hulltaking og hulltaking er derfor ikke utført.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har gulv belagt med parkett.
Vegger er kledd med MDF panelplater.
Himling er kledd med MDF panel.
Kjøkkeninnredning med skrog i tre med under- og overskap med glatte dører/fronter.
Benkeplate i Oppvaskkum i kompositttmateriale.
Integrerte hvitevarer; komfyrtopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kombi kjøl-/fryseskap.



1. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelingsskap i entre/trappegang.
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.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Kombi 198 liter/120 liter varmtvannsbereder for forbruksvann og vannbåren gulvvarme plassert i teknisk rom/bod.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme med fordelingsskap hhv i entre/trappegang og i loftsstue.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i bygningens gulv 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.





⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter, overlastvern, overspenningsvern samt digital strømmåler.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere montert.
Brannslange i benkeskap på kjøkken samt 1 stk brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utførelse av drenering er ukjent.
Tilstandsgrad baserer seg på aldersbetraktning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur i armert betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Andel av felles tomt. Tomten er skrånende østvendt og er hovedsakelig opparbeidet og tilsådd.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Målte høyde på rekkverk til 90 cm, jmf dagens krav skal rekkverk være minimum 100 cm.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Registrerte litt knirk i trapp.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Takst & Eiendomsrådgivning AS
Sislevegen 1
3550 GOL

Norsk takst

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

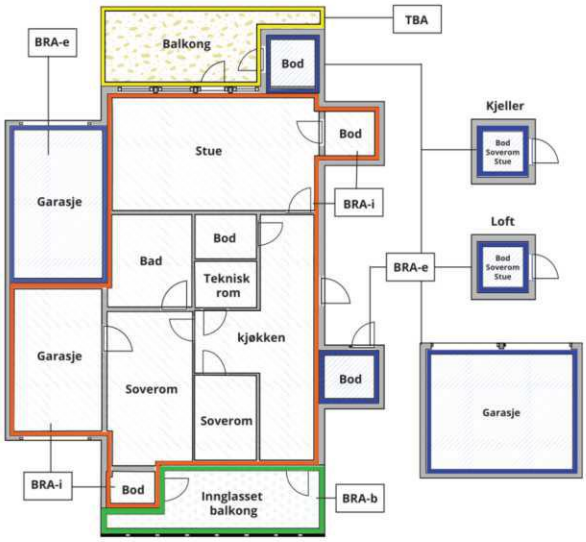
Hva er måleverdig areal?

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	50	3		53	3
2. Etasje	46			46	
SUM	**96**	**3**			**3**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/trappegang, bad, åpen kjøkkenløsning, stue/spisestue, kott under trapp	Teknisk rom/utvendig bod	
2. Etasje	Trappeløp, loftstue, 4 soverom, bad		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest datert 20.10.2009.

Nyere håndverkstjenester

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

Takst & Eiendomsrådgivning AS
Sislevegen 1
3550 GOL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Jan Erik Øynebråten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	66	732		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tjødnlie 21 B

Hjemmelshaver
Meling Marton Ansgar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat veg.

Tilknytning vann

Tilkoplet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilkoplet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Div tlf/epost	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.09.2007		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	17.08.2026		Gjennomgått		Ja

Takst & Eiendomsrådgivning AS
Sislevegen 1
3550 GOL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst & Eiendomsrådgivning AS
Sislevegen 1
3550 GOL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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	732	1			

Adresse: Tjødnlie 21 B

Byggeår: 2009

Postnr.: 3580 Geilo

Når kjøpte du boligen:

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

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

IF

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☑ Utvidet

Polise-/avtale: 6083378

Er det dødsbo? ☐ Ja ☑ Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Meling	Fornavn	Marton Ansgar
Ny adresse	Nordseterstien 10	E-post	ansgar-m@online.no
		Tel. priv.	
Postnr.	1176 Sted Oslo	Mobil	90532049

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?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ 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

☐ 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?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ 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:

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:

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:

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:

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:

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?

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:

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:

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:

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:

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:

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

Oslo, 17.08.2026

Sign. selger 1

Sign. selger 2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Herleiksplass & Partnere AS	Oppdragsnr.	315260054
Addresse	Tjødnlie 21 B		
Postnr.	3580	Sted	GEILO
Selgers navn	Marton Ansgar Meling		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2015

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

6083378

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . 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?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

42. 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

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. 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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 20.08.2026

Signert av *Marton Ansgar Meling*

Initialer selger:
M M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	66
Bruksnummer:	732
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	1

Utskriftsdato/klokkeslett:	16.03.2026 kl. 08:11
Produsert av:	Gunnar Ellefskås
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:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	29.12.2009
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	104 / 226 i matrikkelenhet 66 / 732
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		201146	MELING MARTON ANSGAR		NORDSETERSTIEN 10 1176 OSLO	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		201146	MELING MARTON ANSGAR		NORDSETERSTIEN 10 1176 OSLO	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra:	3330 - 66/732 3044 - 66/732 3330 - 66/732/0/1 3044 - 66/732/0/1 3330 - 66/732/0/2 3044 - 66/732/0/2		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3044 - 66/732 Omnummerert fra: 0620 - 66/732 Omnummerert til: 3044 - 66/732/0/1 Omnummerert fra: 0620 - 66/732/0/1 Omnummerert til: 3044 - 66/732/0/2 Omnummerert fra: 0620 - 66/732/0/2			
Seksjonering	09.10.2009			0620kla	29.12.2009
Seksjonering	J 94/09				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0620 - 66/732	0
Mottaker	0620 - 66/732/0/1	0
Mottaker	0620 - 66/732/0/2	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 063 537
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6708566 Øst: 457548
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Omsetning og drift av fast eiendom
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Gass
Fjernvarme
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	227	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	230	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	07.07.2008	
Bruksareal totalt:	230			Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	17.03.2009	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	20.10.2009	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei			

Etasjer

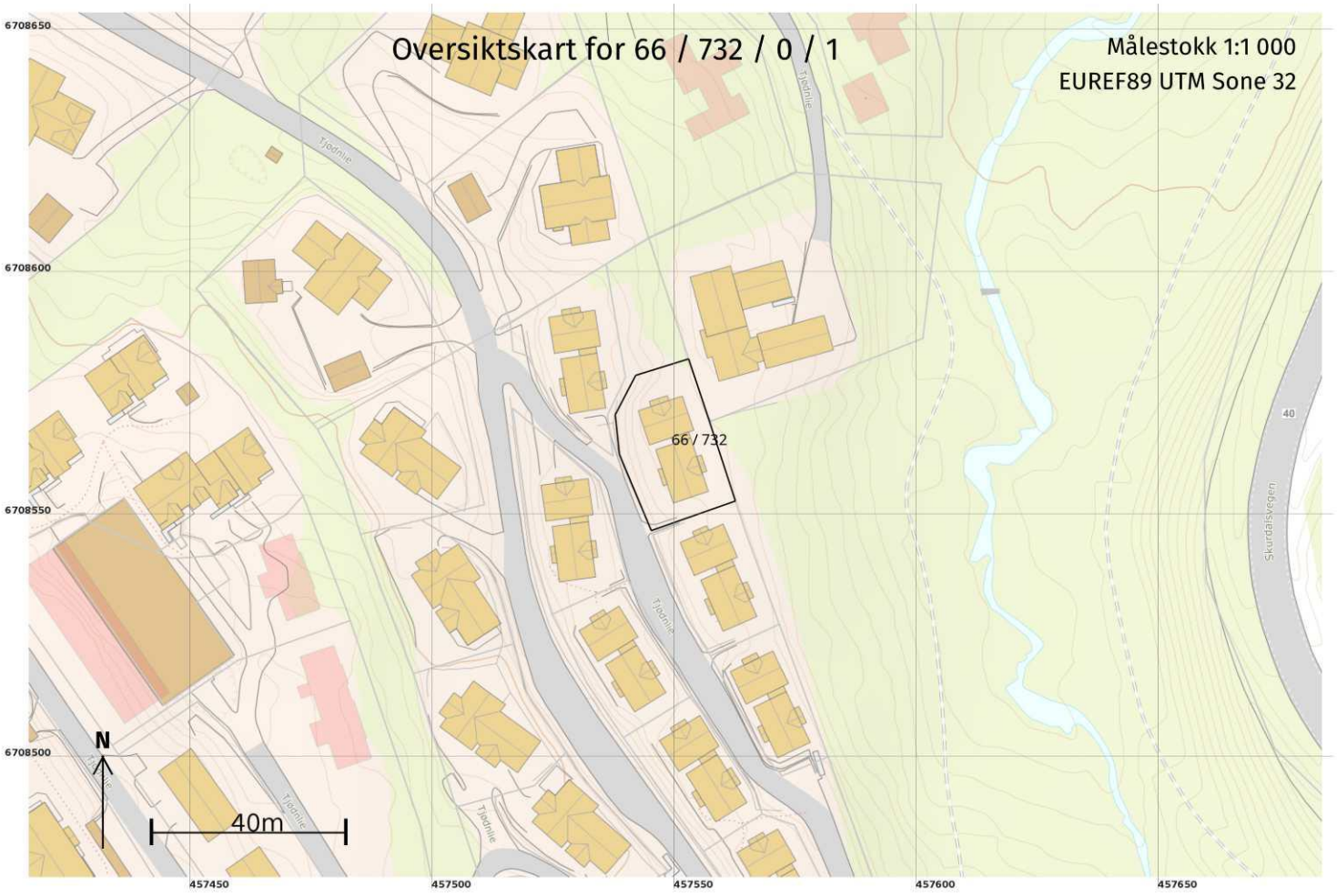
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	105	105	0	0	0
H01	0	0	125	125	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1148 Tjødnlie 21 B	H0101	Fritidsbolig	105	6	Kjøkken	2	2	66/732/0/1

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	991372822	KIKUTLIA AS		Kikut 3580 GEILO


Oversiktskart for 66 / 732 / 0 / 1
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
66 / 732
Tjødnlie
Skurdalsvegen
40
N
40m
6708650
6708600
6708550
6708500
457450
457500
457550
457600
457650

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

Utskriftsdato: 14.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	732	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Tjødnlie 21B, 3580 GEILO								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4001-2010
Navn	Kommunedelplan for Geilo
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/978/5009851_Planomtale_Planf%c3%b8resegner_Plankart_vedteken2010-06-24%20i%20sak%2069-10.pdf
Delarealer	**Delareal** 564 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** FB-N

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3330-2024
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062004103
Navn	Bebyggelsesplan for felt 8, felt 14 og felt 18 - GEILO FJELLANDSBY
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.10.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/3058/Felt_8-14-18_.pdf
Delarealer	**Delareal** 551 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Utdyp.** TURISTBEDRIFT/FRITIDSBEBYGGELSE
	Delareal 14 m^2 **Formål** Felles lekeareal

Hol kommune

Bebyggelsesplan for felt 8, felt 14 og felt 18 - GEILO FJELLANDSBY

Vedtatt 26.08.2004 i sak K-124/04 og 14.10.04 i sak K-143/04
Endret 15.12.04 i sak THU-196/04 og 16.05.2006 i sak THU-78/06

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

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

§ 1 GENERELT

Det regulerte området omfatter felt 8, 14 og 18 innen reguleringsplan for Geilo Fjellandsby. De regulerte områdene er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde for fritidsbebyggelse
- Byggeområde for turistnæring
- Blanda formål fridids bebyggelse/turistnæring
- Spesialområde – friluftsområde
- Spesialområde – grøntdrag
- Spesialområde for privat veg og parkering

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgebestemmelser

- I de områder som i følge støyberegninger er utsatt for støy over gjeldende grenseverdier, kan ikke igangsettingstillatelse for nye bygninger gis før støyvoll langs rv.40 er etablert, og endelig godkjent av Statens vegvesen.
- Igangsettingstillatelse gis så lenge teknisk etat vurderer at eksisterende ledningsnett har kapasitet. Det må være et prioritert arbeid for utbyggerne å etablere nye hovedvann- og avløpsledninger for planområdet. Så snart nytt ledningsnett er etablert, skal tilkoblingene på Frydenlundledningen kobles over på det nye anlegget.

2.2 Landskap

Nye tiltak skal tilpasse seg landskapet og ta hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.
Spesielle landskapselement (kampesteiner, vann m.m.) og terrengformasjoner ivaretas.
Eksisterende vegetasjon, der dette er mulig, søkes bevart. Vegetasjonen kan tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel.

2.3 Andre anlegg

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

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

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

2.4 Inngjerding

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

2.5 Kulturminner

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

2.6 Energi

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

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE/TURISTNÆRING

3.1 Generelt

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

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

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

Til taktekking skal det brukes naturtorv. Til mellombygg og mindre tilhørende bygninger eller bygningsdeler tillates også tre- eller skifertak.

Eventuelle fortstøtningsmurer skal oppføres i naurstein.

Det tillates ikke at det settes opp utvendige antenner

Det tillates ikke at det settes opp flaggstenger.

Det kan foretas mindre justeringer av tomtegrensene for å tilpasse tomtene til terrenget.

Bebyggelse innen planområdet skal ha saltak mellom 25 – 35 grader.

Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng er 1,5 m fra opprinnelig terreng målt loddrett på det stedet der fyllingen er høyest.

For tomtene 104 og 105 skal landskapssilhuetten (kontur av tretoppene over åskammene, sett fra riksvei 40) ivaretas. For disse tomtene kan ingen bygning eller bygningsdeler legges på fylling, men i sin helhet plasseres på skjæring i terrenget.
Dette skal dokumenteres gjennom modell i målestokk. Denne skal vise all bebyggelse, alle terrenginngrep, skjæringer og fyllinger samt vegetasjon. Modell for den enkelte tomt skal ligge ved byggesøknaden, og vil være en del av denne.

3.2 Felt 8

Byggeområde for fritidsleiligheter som kan benyttes til utleie eller salg. Bygningene i området skal utformets som tradisjonelle hytter. Den enkelte tomt kan bebygges med ett fritidsbygg med maksimalt to boenheter. Den enkelte boenhet kan seksjoneres.

Ved utbyggingen kan det foretas mindre justeringer av veier og parkeringsplasser og tomtegenser for å oppnå best mulig terrengtilpasning.

Utnyttelsesgraden for området er regulert til 20 % (2440 m2) for hele området. Fordelt på 16 tomter blir dette 143,5 m2 (1,18%-BYA av feltets totalareal)

Utnyttelsesgraden for den enkelte tomt er 1,18 %-BYA av feltets totalareal (12,2 daa).

Maksimal tillatt mønehøyde samt koordinat for plasseringspunkt for den enkelte tomt framgår av tabellen.

Felt 8 Hytte nr.	Tomteareal m²	Tillatt %-BYA av feltets totalareal	Maksimal møne-høyde	Koordinat for innmålt plasseringspunkt X	Y
801	516	1,18	6,5	279524.9	-8698.3
802	588	1,18	6,5	279500.6	-8688.7
803	564	1,18	6,5	279492.5	-8670.2
804	491	1,18	6,5	279521.9	-8673.0
805	551	1,18	6,5	279546. 9	-8692.4
806	588	1,18	6,5	279569.3	-8711.1
807	585	1,18	6,5	279595.5	-8719.9
808	789	1,18	6,5	279624.6	-8729.1
809	474	1,18	6,5	279635.1	-8695.7
810	534	1,18	6,5	279607.6	-8692.2
811	514	1,18	6,5	279582.0	-8680.4
812	426	1,18	6,5	279557.4	-8663.7
813	642	1,18	6,5	279537.9	-8645.6
814	494	1,18	6,5	279578.3	-8655.3
815	546	1,18	6,5	279601.6	-8666.0
816	521	1,18	6,5	279625.9	-8674.4
Sum					
Reg. best.	**12200**	**20,00 %**			

Parkering skal skje på den enkelte tomt (jfr illustrasjonsplan) eller på felles parkeringsplasser som er vist i bebyggelsesplanen.

3.3 Felt 18

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

Tillatt utnyttelsesgrad, mønehøyde samt koordinat for plasseringspunkt for den enkelte tomt framgår av tabellen.

Felt 18 Tomt nr.	Tomteareal m²	Tillatt %-BYA	Største bygnings-kropp	Maksimal møne-høyde	Koordinat for innmålt plasseringspunkt X	Y
101	1760	15.93 %	11,15 %	7,5	278928,8	-8896,9
102	1787	15.93 %	11,15 %	7.5	278914,0	-8937,0
103	2665	15.93 %	11,15 %	6	278955,0	-8950,7
104	2600	15.93 %	11,15 %	6	278996,5	-8978,2
105	3004	15.93 %	11,15 %	6	279038,8	-8986,6
106	1698	15.93 %	11,15 %	6	279021,1	-8943,6
107	1458	15.93 %	11,15 %	6	278982,3	-8909,5
Sum	14972					
Reg. best.	**15900**	**15,00 %**		**(Max. tillatt bebygdareal etter foreslått reguleringsendring 2385 m²)**		
Reg. best.	22600	15,00 %		(Max. tillatt bebygdareal i opprinnelig reguleringsplan 3390 m²)		

Som hovedregel er største bygningskropp satt til 70% av totalt byggearel på tomta.

Parkering for hyttene skal være på den enkelte tomt. Parkering kan løses på bakkeplan og/eller under planert eller eksisterende terreng.

3.4 Felt 14

Området kan benyttes til overnatting og andre nærings- /aktivitetsformål som server hyttene og den øvrige virksomheten innen Geilo Fjellandsby.

Bebyggelsen skal i utforming, materialvalg og farger framstå som en tradisjonell norsk fjellgård/skysstasjon. Bygningskonstruksjonene skal være stav/laft og bygningen skal plasseres i et tradisjonelt tun. Plasserte bygg på bebyggelsesplanen er ikke bindende for utbyggingen.

Deler av området og bygninger kan tilrettelegges for dyrehold.

Området kan bebygges med inntil 25 %-BYA. Maksimal mønehøyde er 12,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Klokke/luftetårn i tradisjonell stil kan tillates med større mønehøyde.

Parkering for felt 14 skal skje på parkeringsfelt A (jfr regulerigsplanen)

3.5 Angivelse av grad av utnytting/ høyder

Areal for parkering under bakkeplan og øvrige arealer under planert eller opprinnelig terreng skal i sin helhet ikke regnes med i utnyttelsesgraden.

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

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

Bebyggelsen innen planområdene skal ha saltak mellom 25 og 35 grader.

På bygninger kan det tillates arker eller takoppløft under følgende forutsetninger:

- Den enkelte ark eller takoppløft skal ikke overstige bredde på 7,0 meter.
- Samlet bredde på arker og takoppløft skal ikke overstige 1/3 av lengden på takflaten som ark eller takoppløft er en del av .

3.6 Utomhusplan

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

3.7 Bygningsplassering

Bebyggelsens plassering er markert med et punkt på plankartet. Punktet tilsvarer et avmerket innmålt punkt i terrenget. Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres slik at punktet blir liggendes innenfor hyttas yttervegger. Ved avvik fra denne plasseringen må det dokumenteres at alternativ plasseringen gir en bedre løsning både for tomta og helheten i området. Koordinater for plasseringspunktene framgår av tilhørende tabellene.

Bygningssymbolene på plankartet angir anbefalt hovedmøneretning for hovedbygning på den enkelte tomt.

§4 SPESIALOMRÅDER

4.1 Privat vei

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

4.2 Parkering

Det stilles følgende minimumskrav til antallet parkeringsplasser 1,5 parkeringsplasser pr boenhet på den enkelte tomt.

4.3 Friluftsområde

I friluftsområdet skal eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad søkes bevart. Området skal være åpent for allmennheten.

4.4 Grøntdrag

Grøntdragene skal fungere som et skille mellom ulike områder og mellom bygninger og vei, og som ferdselsåre for skiløpere/ fotgjengere. Områdene kan dels benyttes til snødeponering, der dette ikke er i konflikt med natur- eller

friluftsinteresser. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på, men kan stedvis tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel. Avkjørsel til den enkelte tomt kan skje på tvers av grøntdragene.

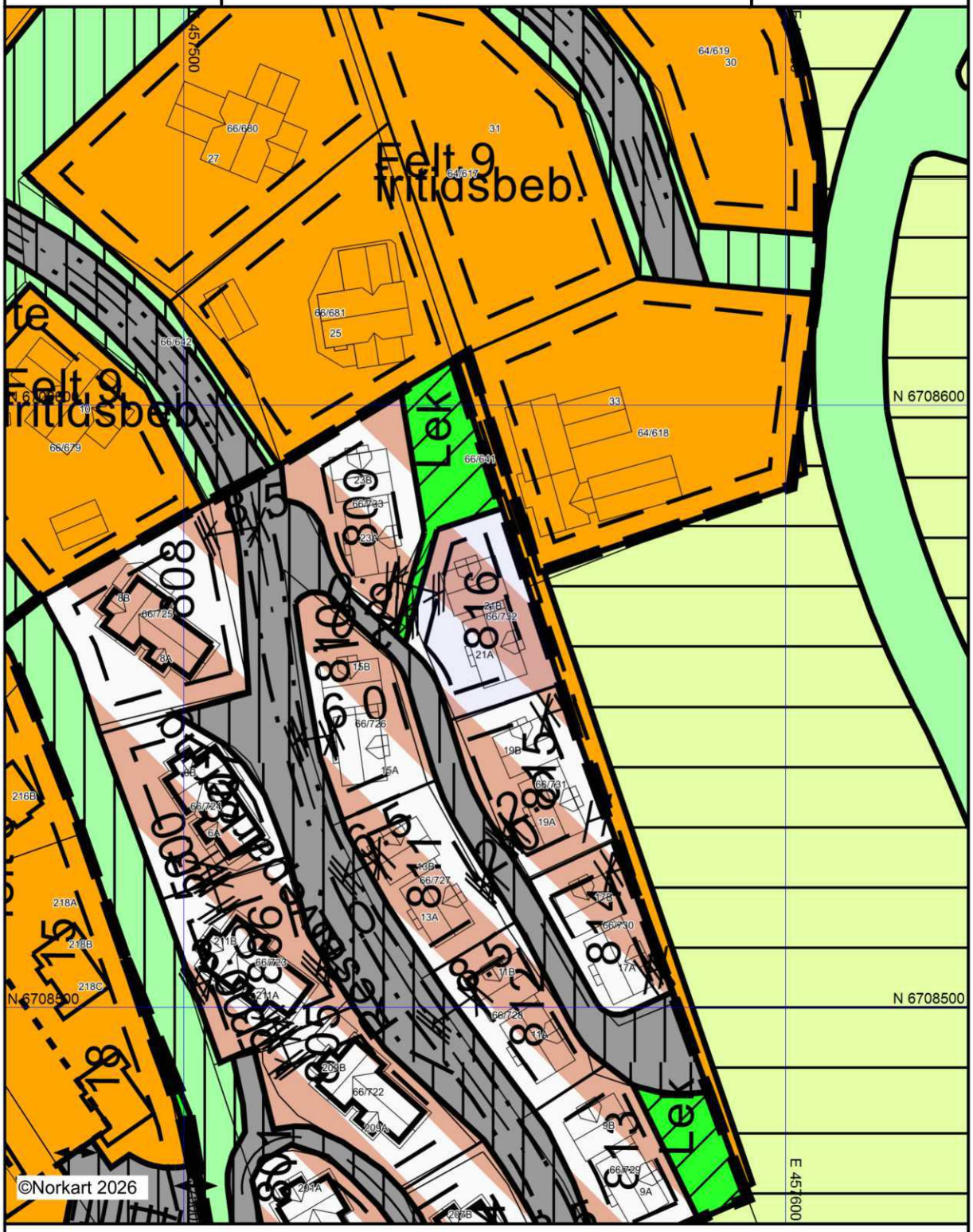
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/732/0/1
Adresse: Tjødnlie 21B
Utskriftsdato: 14.03.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for fritidsbebyggelse
- Områder for herberger og bevertningsteder
- Parkeringsplass
- Annet trafikkområde (på land)
- Skiløype
- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet kombinert formål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

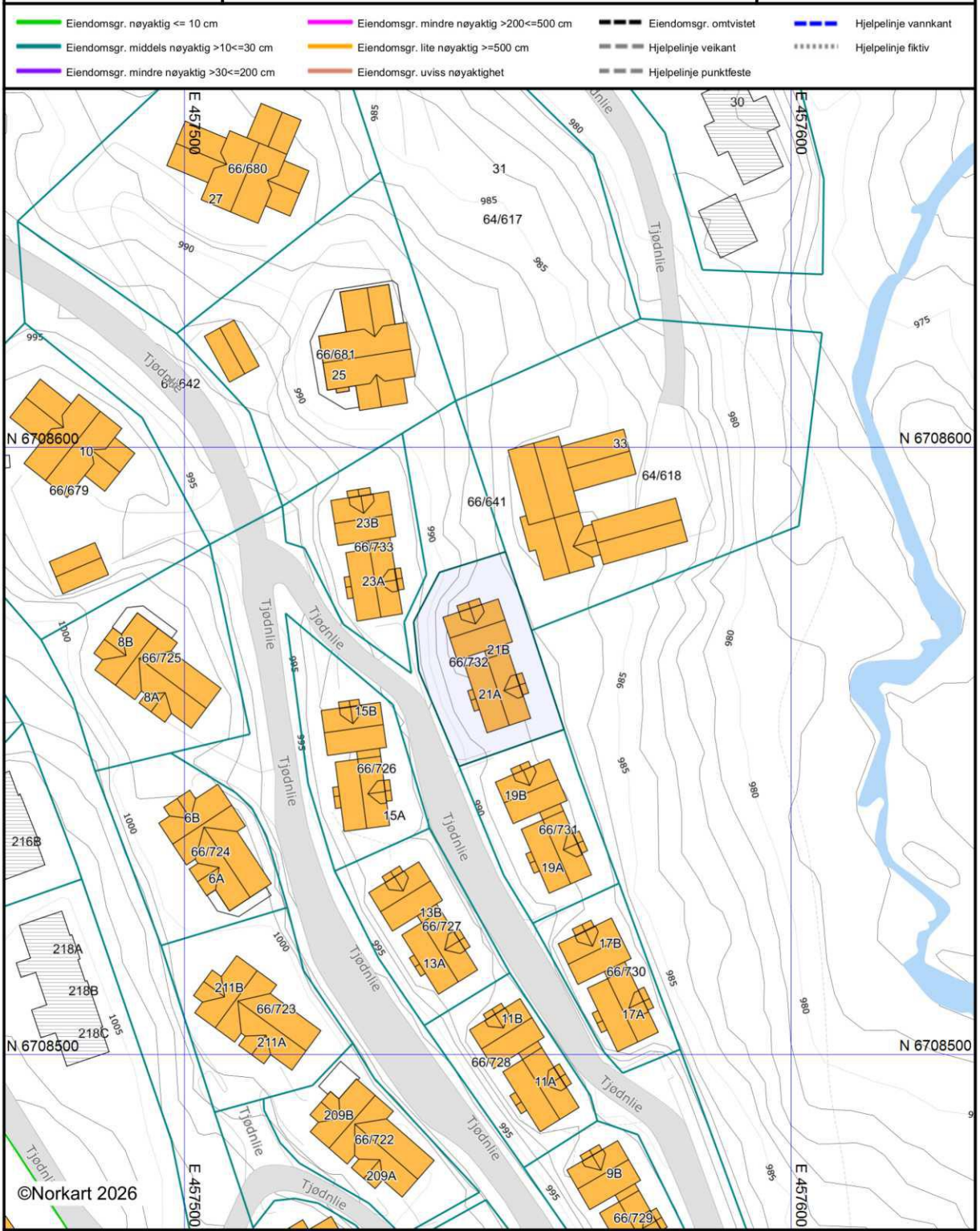
Hol kommune

Grunnkart

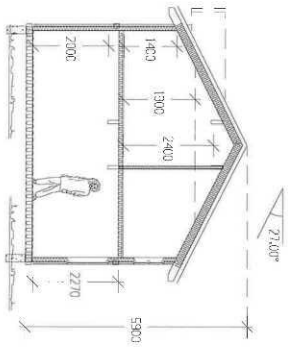
Eiendom: 66/732/0/1
Adresse: Tjødnlie 21B
Dato: 14.03.2026
Målestokk: 1:1000

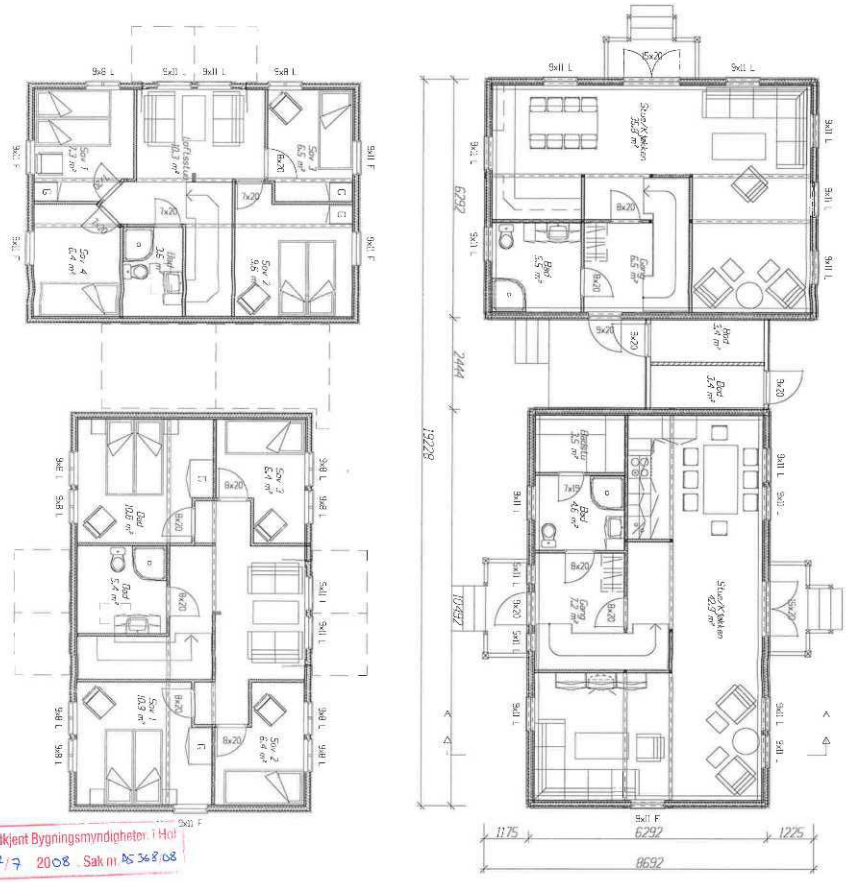
N

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.





Godkjent Bygningsmyndigheter i Hol
7/7 2008 . Sak nr. 85368/08

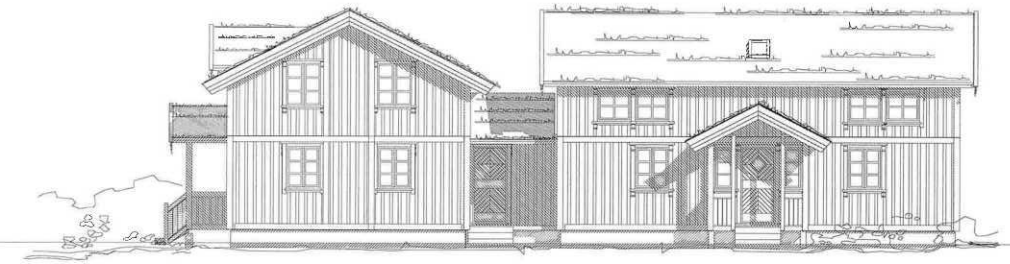
RANA•HYTTA
8607 Mo i Rana
Tlf. 75 12 88 44 Fax. 75 12 88 40
www.ranahytta.no

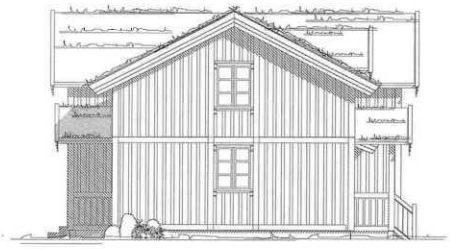
Pro: R 7280	01		Oppdatert til ny standard	14.04.2008	Rasln
Tegn: 502	REV	ANT.	REVIDERING GJELDER	DATO	SIGN.
Mål: 1: 100	Modell: Duva			Tegning: Planløsning	
Tegn: pla	Byggherre: Geilo Fjellandsby Kikut 8				
Dato: 05.09.2007	Byggeplass:			Kommune:	

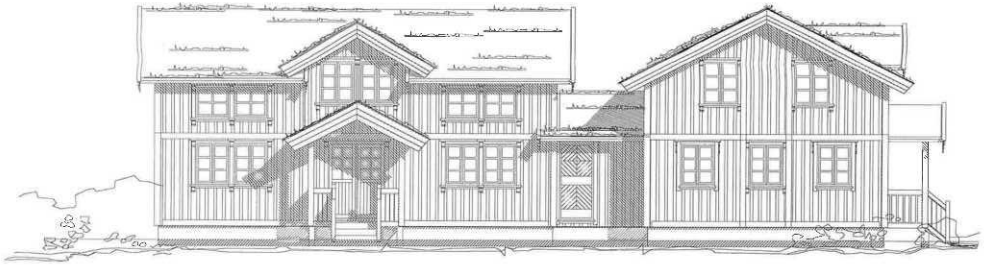
TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES, KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ARBEIDER SOM IKKE RANA HYTTA BERNHARD OLSEN AS MEDVIRKER I.

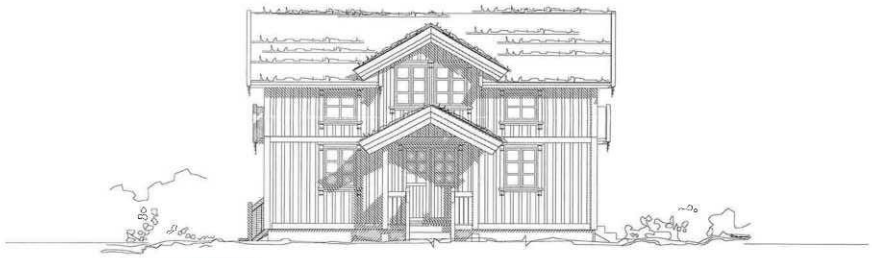
DATA DESIGN SYSTEM

E-1









Godkjent av byggingsmyndigheten i Ha
7.7 2008 Sak nr. 05/3681/08

RANA•HYTTA

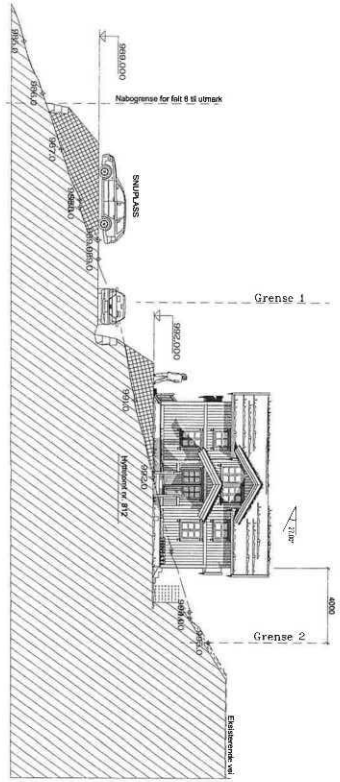
8607 Mo i Rana
Tlf. 75 12 88 44 Fax. 75 12 88 40
www.ranahytta.no

Pro: R 7280	C1		Oppdatert til ny standard	14.04.2008	Robin
Tegn: 501	REV	ANT.	REVIDERING GJELDER	DATO	SIGN.
Mål: 1: 100	Modell: Duva			Tegning: Fasader	
Tegn: pie	Byggherre: Geilo Fjellandsby Kikut 8				
Dato: 27.03.2006	Byggeplass:			Kommune:	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED ARBEIDER SOM IKKE RANA HYTTA BERNHARD OLSEN AS MEDVIRKER I.

Data Design System

7 av 8



SNITT A-A
(ref. tegn. 529)

TEGNEFORKLARING

EKSISTERENDE MASSE BEVARES

OPPFYLLINGSMASSE

FJERNING AV EKSISTERENDE MASSE

STØTTEMUR AV STEN

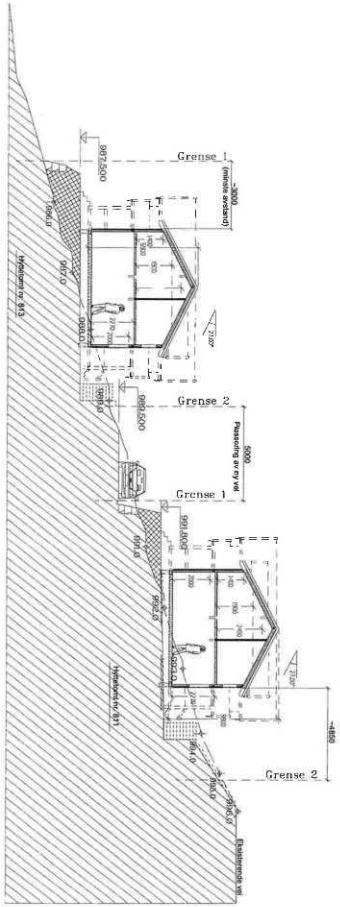
Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
7/7 2008 . Sak nr. 363/08

RANA•HYTTA
8607 Mo i Rana
Tlf. 75 12 88 44 Fax. 75 12 88 40
www.ranahytta.no

Pro: R 7280					
Tegn: 521	REV	ANT.	REVIDERING GJELDER	DATO	SIGN.
Mål: 1: 200	Modell: Duva			Tegning: Profilsnitt A–A (gn. 812)	
Tegn: pie	Byggherre: Gello Fjellandsby Kikut 8				
Dato: 01.02.2008	Byggeplass:			Kommune:	

E-3

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED ARBEIDER SOM IKKE RANA HYTTA BERNHARD OLSEN AS MEDVIRKER I.
DATA DESIGN SYSTEM



SNITT B-B

(ref. tegn. 529)

TEGNEFORKLARING

EKSISTERENDE MASSE BEVARES

OPPFYLLINGSMASSE

FJERNING AV EKSISTERENDE MASSE

STØTTEMUR AV STEIN

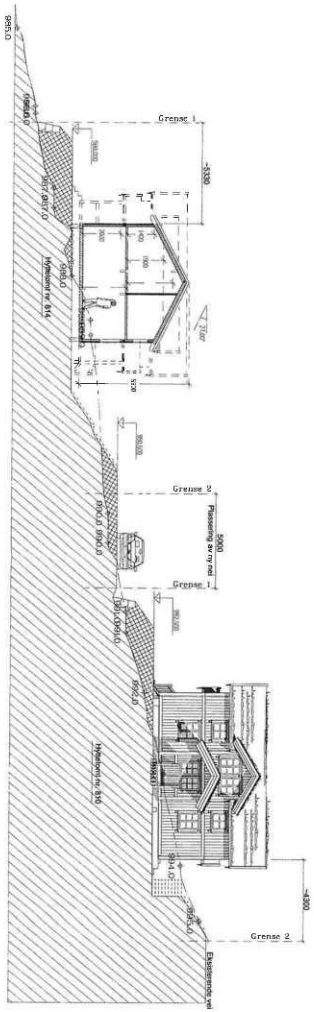
Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
7/7 2008 . Sak nr. 05 365/08

RANA•HYTTA
8607 Mo i Rana
Tlf. 75 12 88 44 Fax. 75 12 88 40
www.ranahytta.no

Pro: R 7280					
Tegn: 522	REV	ANT.	REVIDERING GJELDER	DATO	SIGN.
Mål: 1: 200	Modell: Duva		Tegning: Profilsnitt B-B (gn. 811 og 813)		
Tegn: pie	Byggherre: Geilo Fjellandsby Kikut 8				
Dato: 01.02.2008	Byggeplass:		Kommune:		

TEGNINGEN MÅ IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED ARBEIDER SOM IKKE RANA HYTTA BERNHARD OLSEN AS MEDVIRKER I.
DATA DESIGN SYSTEM

7-7



SNITT C-C
(ref layr. Dat)

TEGNEFORKLARING

EKSISTERENDE MASSE BEVARES

OPPFYLLINGSMASSE

FJERNING AV EKSISTERENDE MASSE

STØTTEMUR AV STEIN

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
7/7 2008 . Sak nr. BS 38/08

RANA•HYTTA

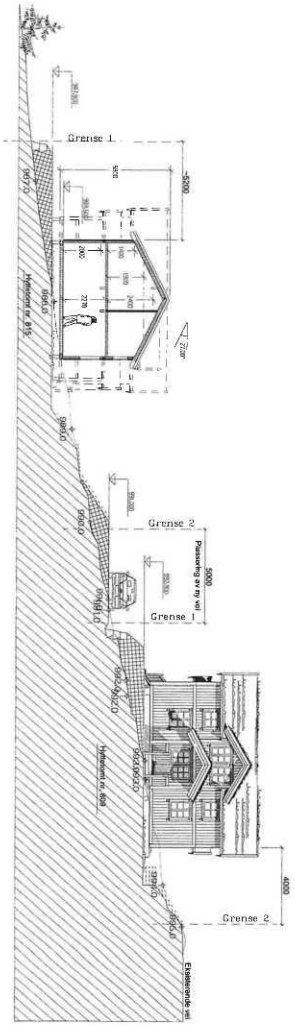
8607 Mo i Rana
Tlf. 75 12 88 44 Fax. 75 12 88 40
www.ranahytta.no

Pro: R 7280					
Tegn: 523	REV	ANT.	REVIDERING GJELDER	DATO	SIGN.
Mål: 1: 200	Modell: Duva		Tegning: Profilsnitt C-C (gn. 810 og 814)		
Tegn: pie	Byggherre: Geilo Fjellandsby Kikut 8				
Dato: 01.02.2008	Byggeplass:		Kommune:		

TEGNING Å MA INNHENTES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED ARBEIDER SOM IKKE RANA HYTTA BERNHARD OLSEN AS MEDVIRKER I.

DATA DESIGN SYSTEM

S-5



SNITT D-D
(ref. tegn. 520)

TEGNEFORKLARING

EKSISTERENDE MASSE BEVARES

OPPFYLLINGSMASSE

FJERNING AV EKSISTERENDE MASSE

STØTTEMUR AV STEIN

Godkjent Bygningsmyndigheten i Ho
7/7 2008 Sak nr. DS 368/08

RANA•HYTTA

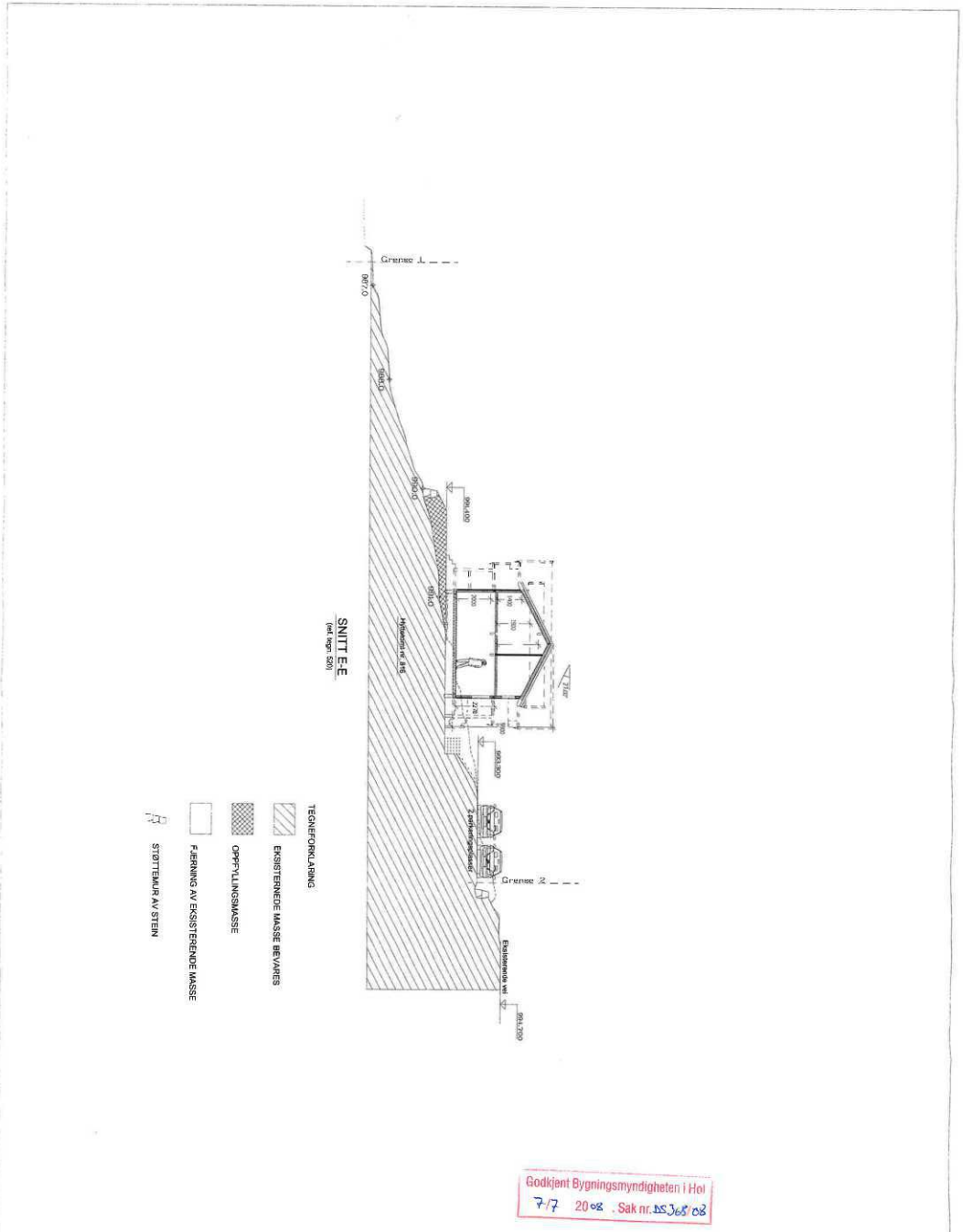
8607 Mo i Rana
Tlf. 75 12 88 44 Fax. 75 12 88 40
www.ranahytta.no

Pro: R 7280					
Tegn: 524	REV	ANT.	REVIDERING GJELDER	DATO	SIGN.
Mål: 1: 200	Modell: Duva		Tegning: Profilsnitt D–D (gn. 809 og 815)		
Tegn: pie	Byggherre: Gello Fjellandsby Kikut 8				
Dato: 01.02.2008	Byggeplass:		Kommune:		

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED ARBEIDER SOM IKKE RANA HYTTA BERNHARD OLSEN AS MEDVIRKER I.

DATA DESIGN SYSTEM

E-7



Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
7/7 2008 . Sak nr. 05368/08

RANA•HYTTA

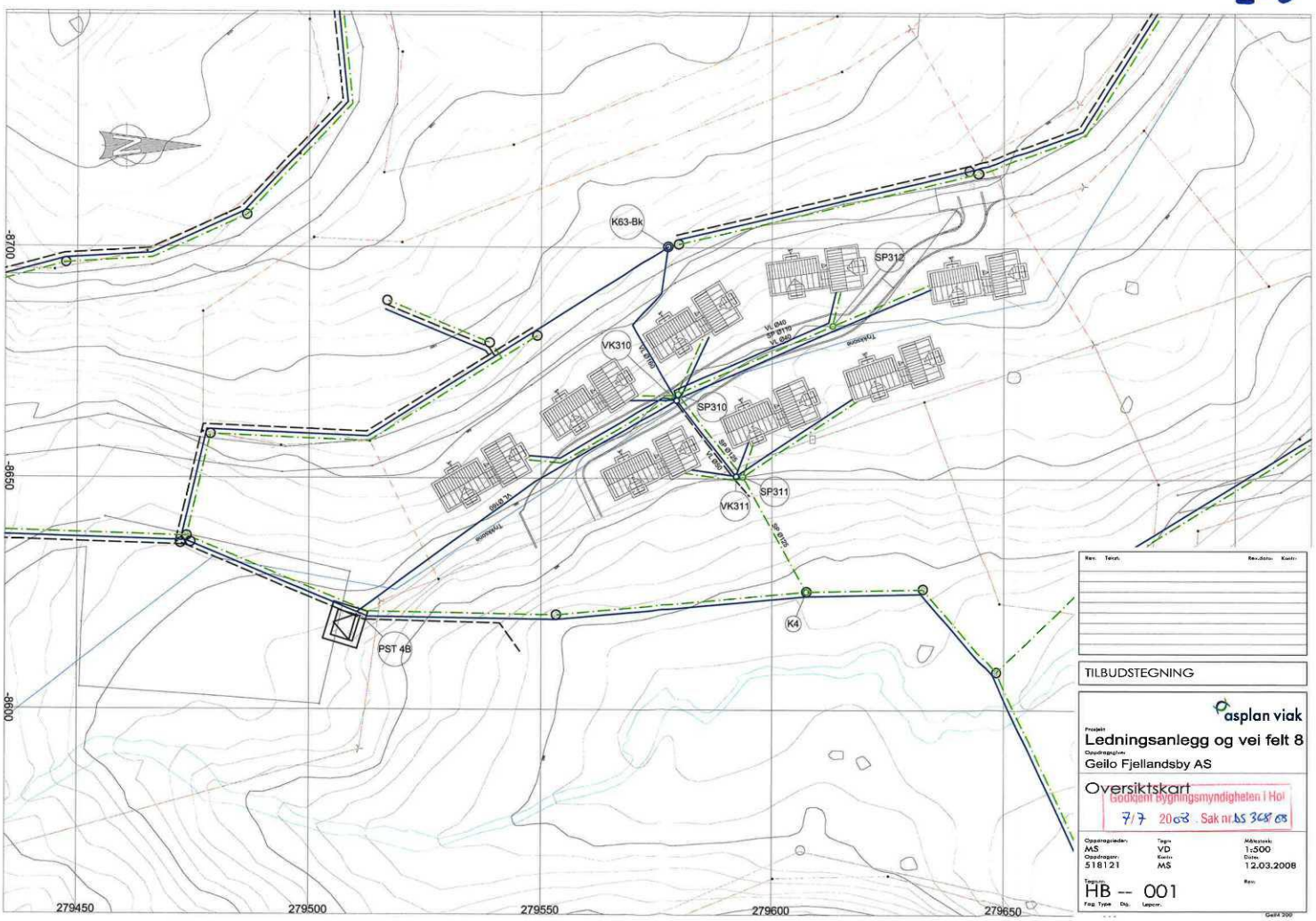
8607 Mo i Rana
Tlf. 75 12 88 44 Fax. 75 12 88 40
www.ranahytta.no

Pro: R 7280					
Tegn: 525	REV	ANT.	REVIDERING GJELDER	DATO	SIGN.
Mål: 1: 200	Modell: Duva		Tegning: Profilsnitt E–E (gn. 816)		
Tegn: pia	Byggherre: Geilo Fjellandsby Kikut 8				
Dato: 01.02.2008	Byggeplass:		Kommune:		

TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES, KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ARBEIDER SOM IKKE RANA HYTTA BERNHARD OLSEN AS MEDVIRKER I.
DATA DESIGN SYSTEM

E-7

E-0



Rev.	Tekst	Rev.dato	Kontr.

TILBUDSTEGNING

asplan viak

Prosjekt
Ledningsanlegg og vei felt 8

Oppdragsgiver
Geilo Fjellandsby AS

Oversiktskart

Godkjent Byggingsmyndigheten i Hol
7/7 2008 . Sak nr. BS 308 08

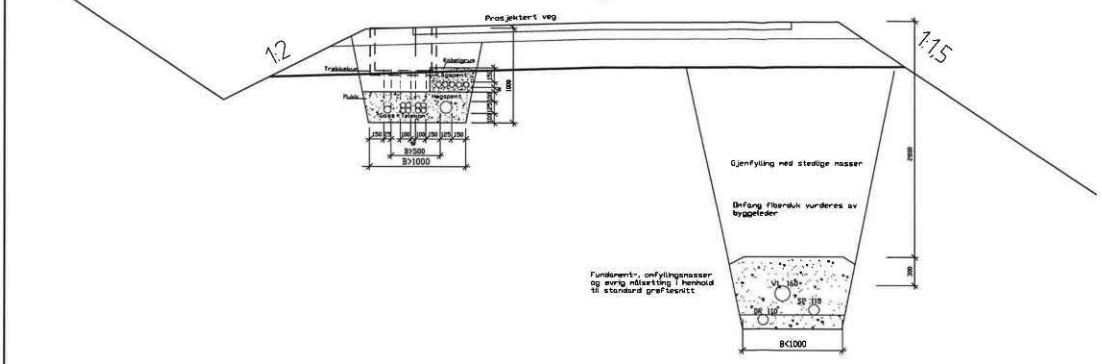
Oppdragsleder:	Tegn	Målestokk:
MS	VD	1:500
Oppdragsnr:	Kontr:	Dato:
518121	MS	12.03.2008

Tegningsnr.
HB — 001
Fag Type Dig. Løpenr.

Rev.

Geil4 200

E-9



Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
7/7 2008 . Sak nr. BS 348/08

Rev.	Tekst	Rev.dato:	Kontr.
00-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			

TILBUDSTEGNING

asplan viak

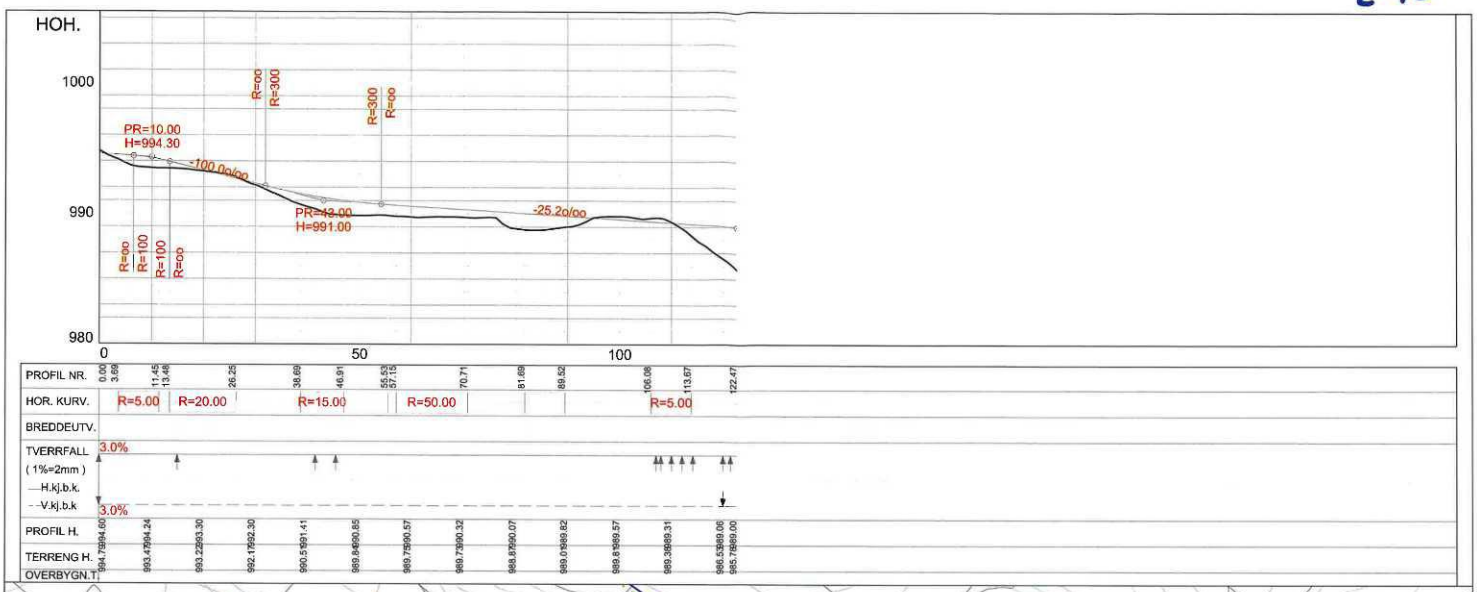
Prosjekt:
Ledningsanlegg og vei felt 8
Oppdragsgiver:
Gello Fjellandsby AS

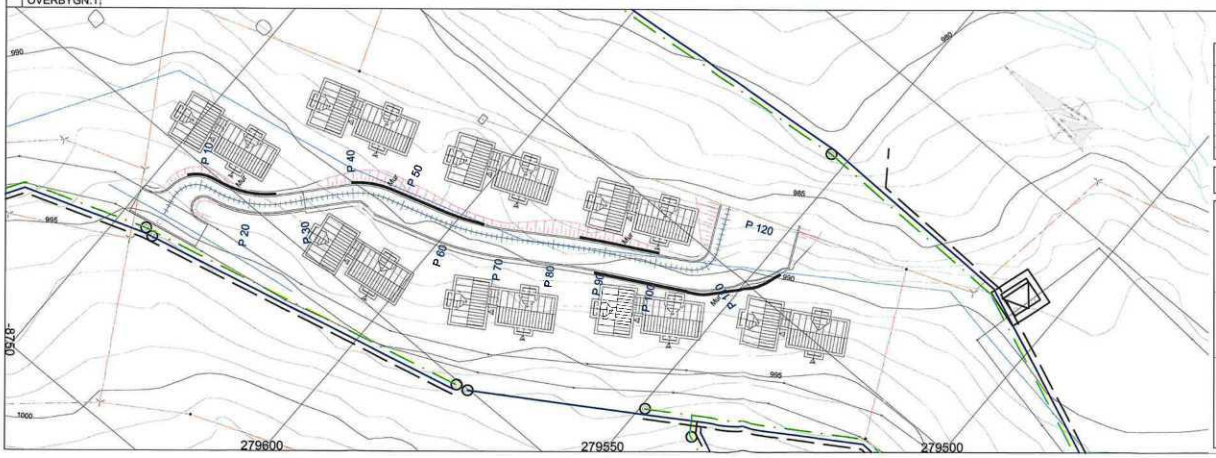
Normalprofil VA, kabel og gass

Oppdragsleder:	Tegn:	Målestokk:
ITIS	ITIS	1:25
Oppdragsnr.:	Kontr:	Dato:
518121	vd	14.03.3008

Tegn.nr: **HS -- 001** (Fag / Type / Etg. / Løpenr.)
Rev.: **xx- x**

E-10





Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
7/7 2008 Sak nr 08 368/08

TILBUDSTEGNING

asplan viak

Prosjekt
Ledningsanlegg og vei felt 8

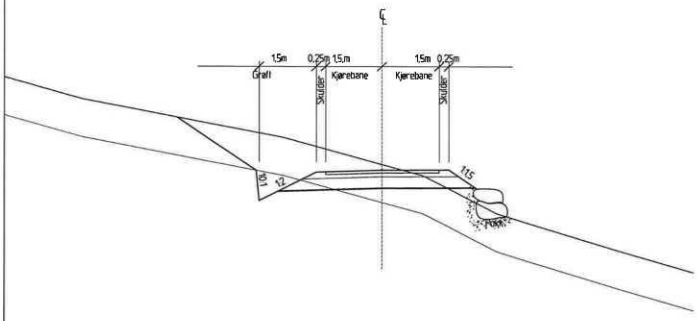
Oppdragsgiver
Geilo Fjellandsby AS

Lengdeprofil Vei

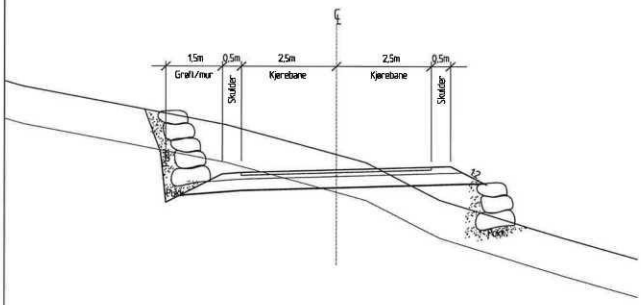
Oppdragsleder	Tegn	Målestokk
MS	VD	1:500
Oppdragsnr	Kontr	Dato
518121	MS	13.03.2008

Tegningsnr. TC — 001
Fag Type Erg. Løpenr.

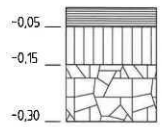
E-11



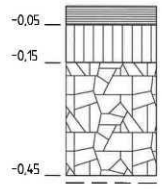
NORMALPROFIL ATKOMSTVEG, m/sideparkering



OVERBYGNING, fjell og steinfylling
M=1:50



OVERBYGNING, løsmasser
M=1:50



Antatt grunnforhold: Grus, sand, morene (T3)

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
7/7 2008 . Sak nr. AS 368/08

Rev.	Tiltak	Rev.dato:	Kontr:
00-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			

TILBUDSTEGNING

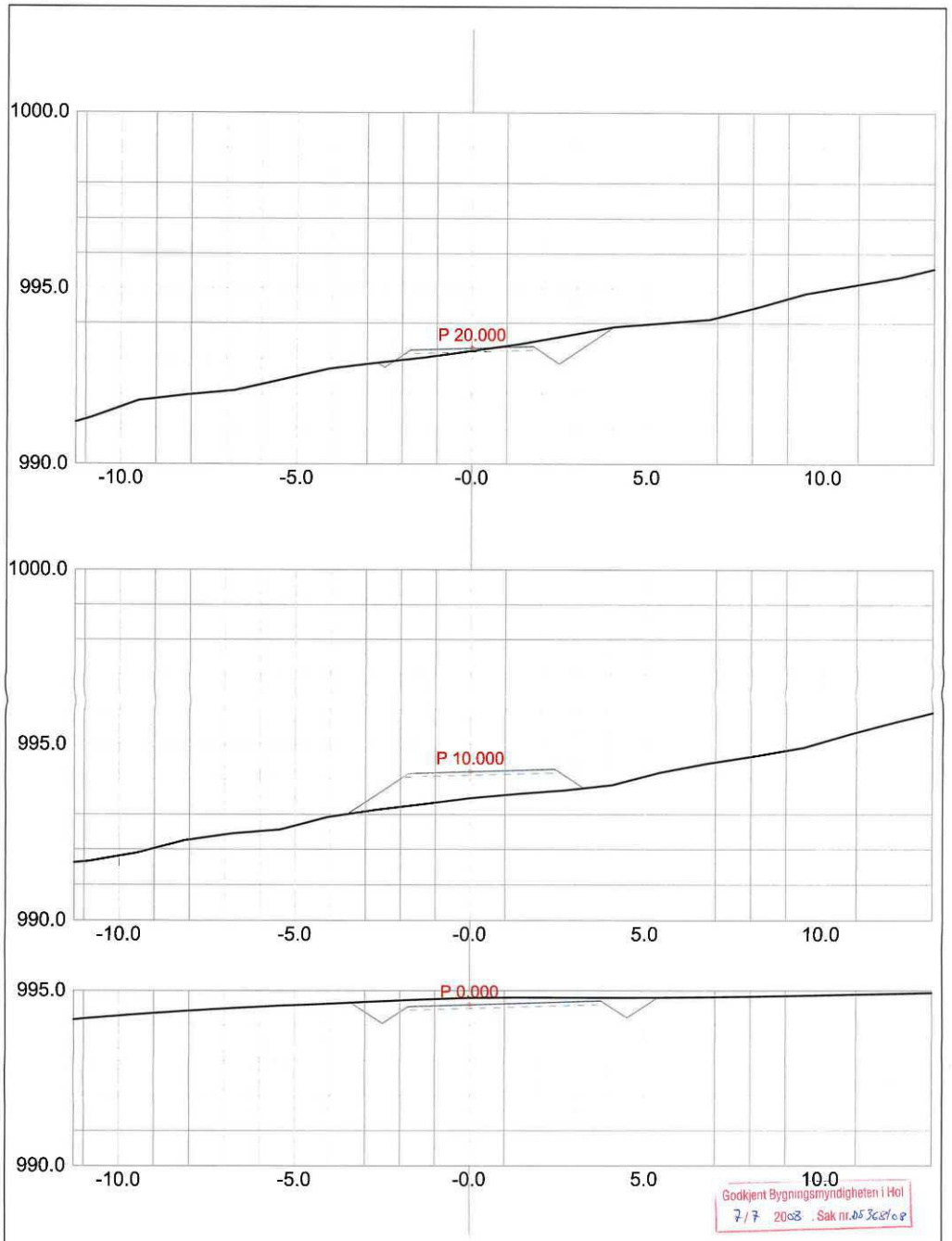
asplan viak

Prosjekt:
Ledningsanlegg og vei felt 8
Oppdragsgiver:
Geilo Fjellandsby AS

Normalprofil vei

Oppdragsleder:	Tegn:	Målestokk:
mis	ms	1:50
Oppdragsnr.:	Kontr:	Dato:
518121	vd	14.03.2008

Tegn. nr: TF -- 001 (Fag: T, Type: F, Etg: --, Løpenr: 001)
Rev.: xx-x

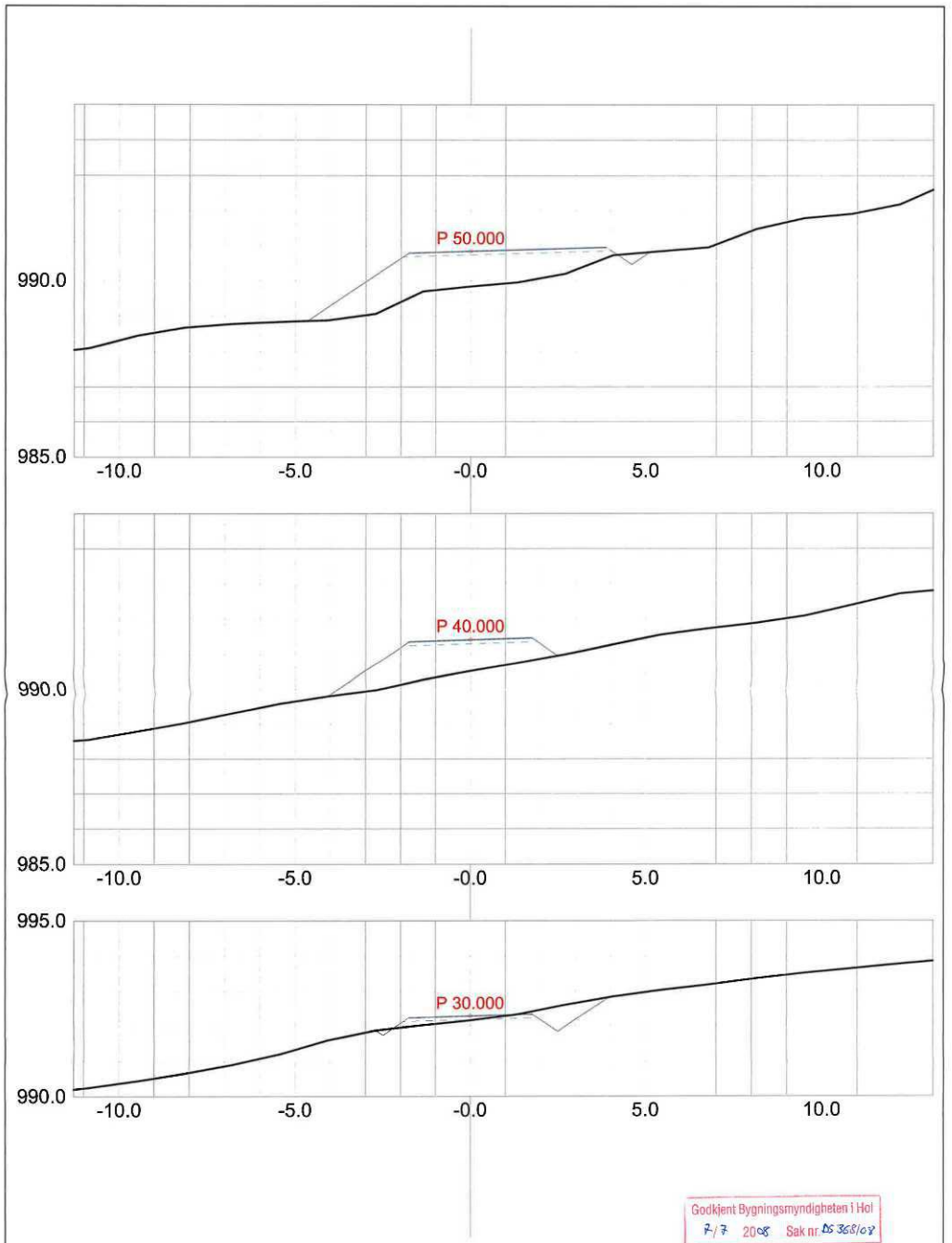


Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
7/7 2008 . Sak nr. 05/3684/08

Rev: Tekst: Rev. dato: Kontr:

Prosjekt: Ledningsanlegg og vei felt 8 Geilo Fjellandsby AS	Oppdragsleder:	Tegning: asplan viak TILBUDSTEGNING Tverrprofil Vei-1	Oppdragsleder: MS	Tegn: VD	Målestokk: 1:100	Ark:	Tegn.nr: TC -- 002	Rev:
			Oppdragsnr: 518121	Kontr: MS	Dato: 14.03.2008			

E-12

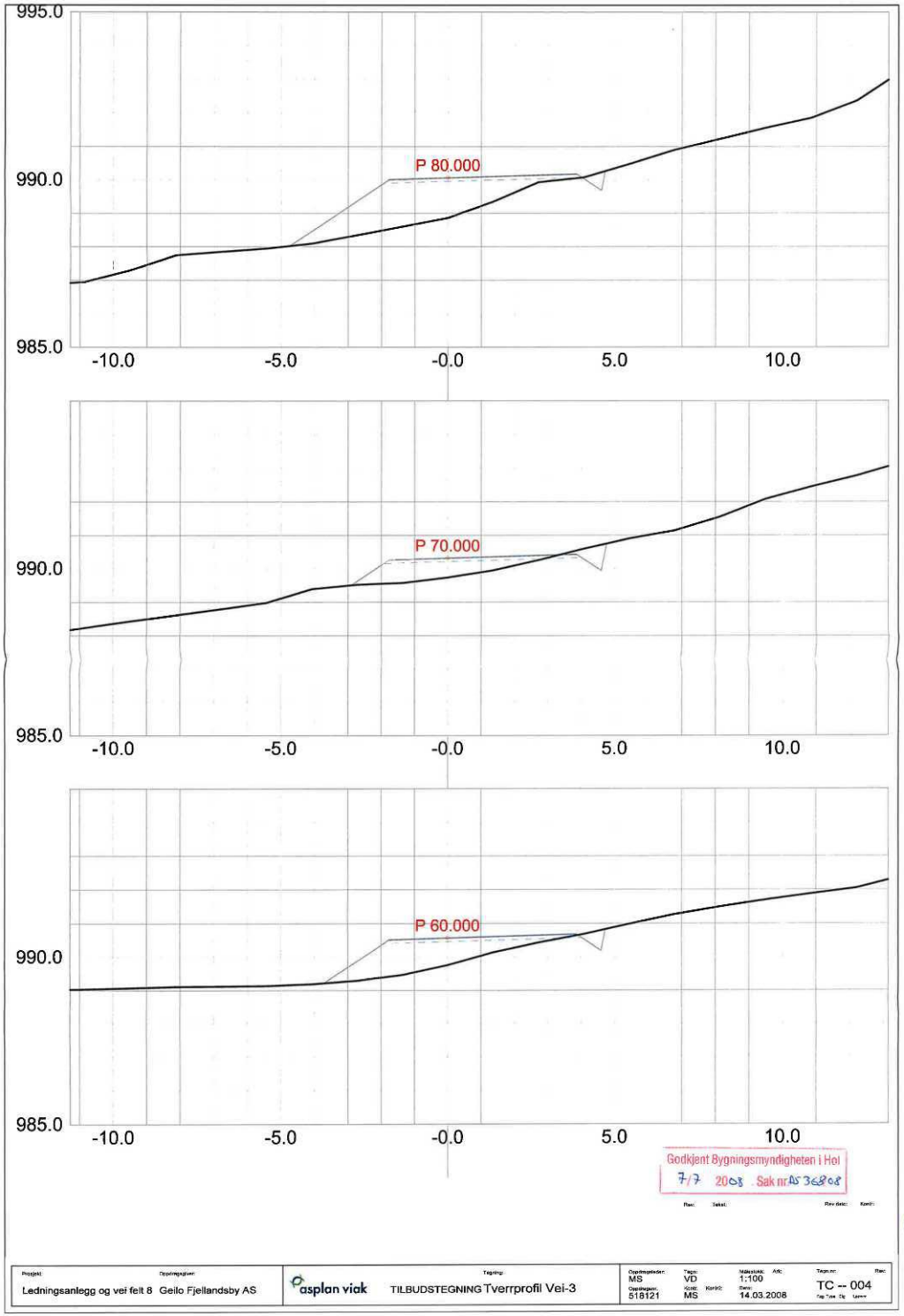


Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
7/7 2008 Sak nr. BS 368/08

Rev. Tekst. Rev.dato: Kontr:

Prosjekt: Ledningsanlegg og vei felt 8 Geilo Fjellandsby AS	Oppdragsgiver:	asplan viak	Tegning: TILBUDSTEGNING Tverrprofil Vei-2	Oppdragsleder: MS	Tegn: VD	Målestokk: 1:100	AN:	Tegn.nr: TC -- 003	Rev:
				Oppdragsnr: 518121	Kontr: MS	Dato: 14.03.2008		Fag Type Dg Løpenr	

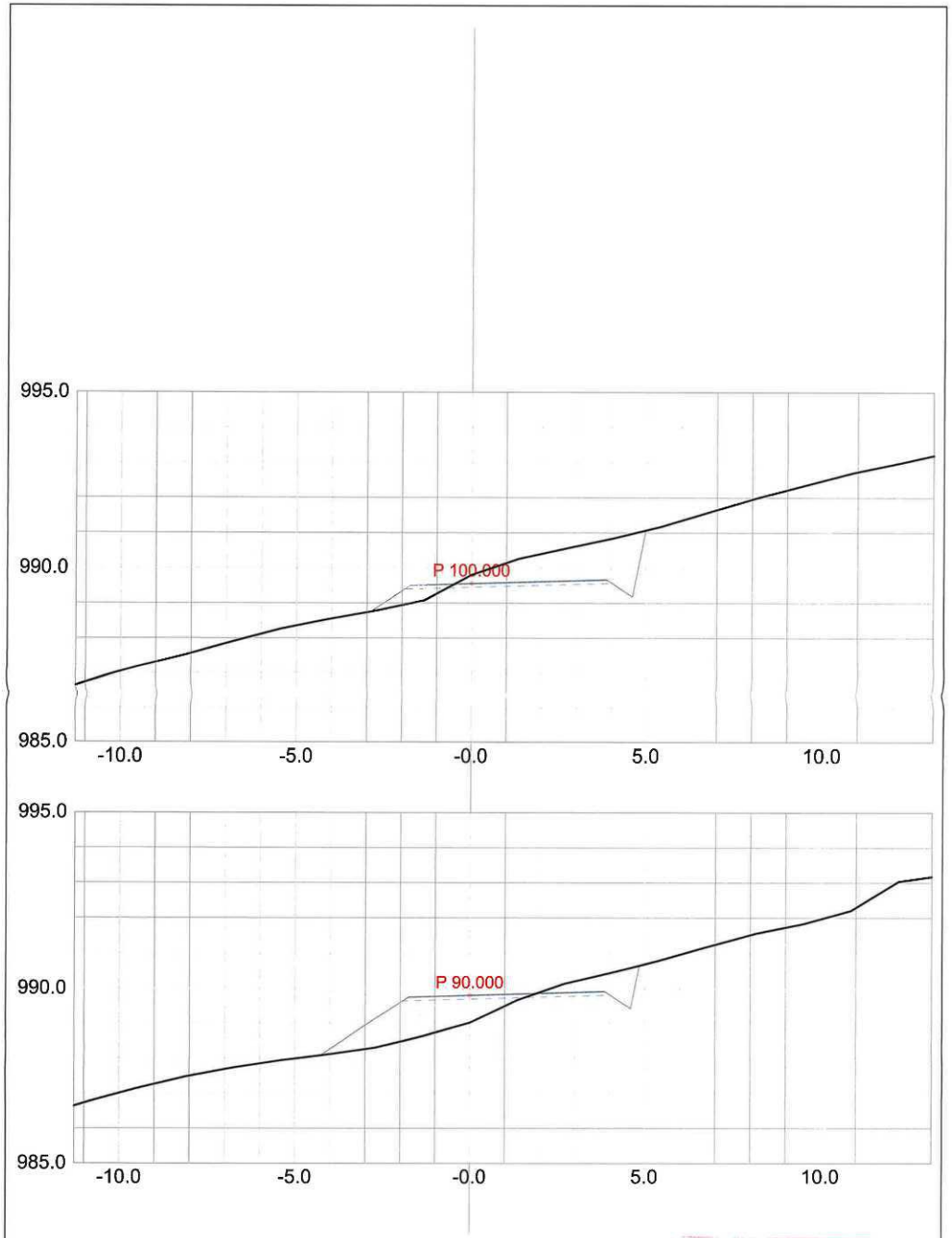
C1-2



Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
7/7 2008 . Sak nr 05 3680 8

Prosjekt: Ledningsanlegg og vei felt 8 Geilo Fjellandsby AS	Oppdragsgiver:	asplan viak	Tegning: TILBUDSTEGNING Tverrprofil Vei-3	Oppdragsleder: MS	Tegn: VD	Målestokk: 1:100	Arkiv:	Tegn.nr: TC -- 004	Rev:
				Oppdragsnr: 515121	Kontr: MS	Kontr:	Rev: 14.03.2008		

E-14

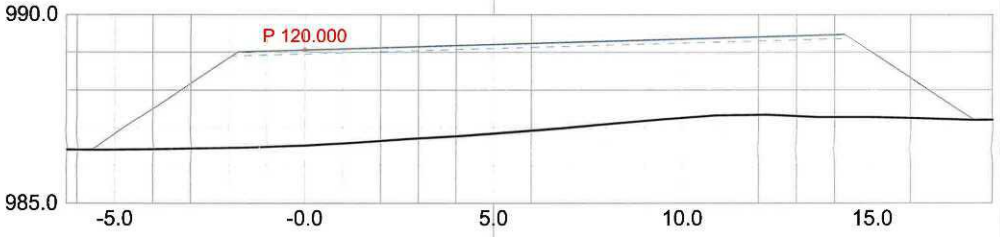


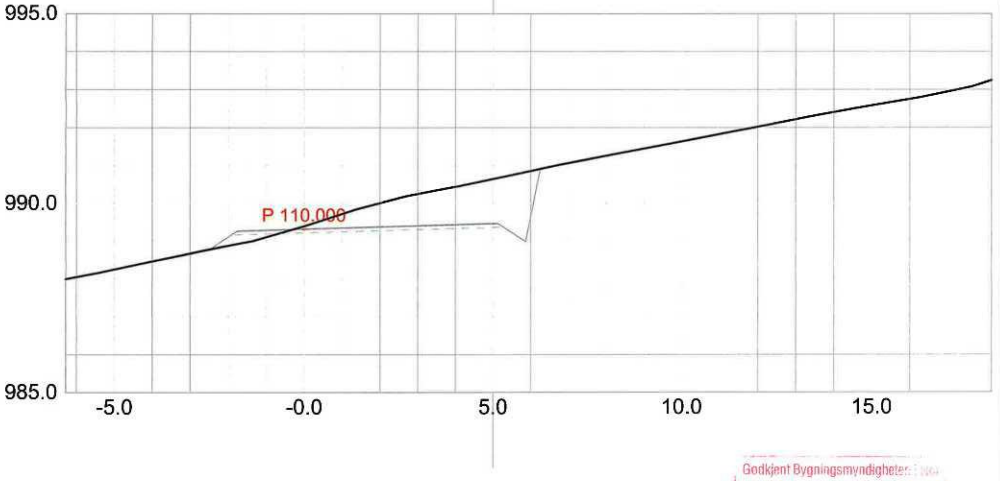
Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
7/7 2008 Sak nr. 05 368/08

Prosjekt / Oppdragsgiver	Tegning				
Ledningsanlegg og vei felt 8 Geilo Fjellandsby AS	asplan viak	TILBUDSTEGNING Tverrprofil Vei-4	Oppdragsleder: MS	Tegn: VD	Målestokk: 1:100
			Oppdragsnr: 516121	Kontr: MS	Dato: 14.03.2008

Tegn.nr: TC -- 005

91-2

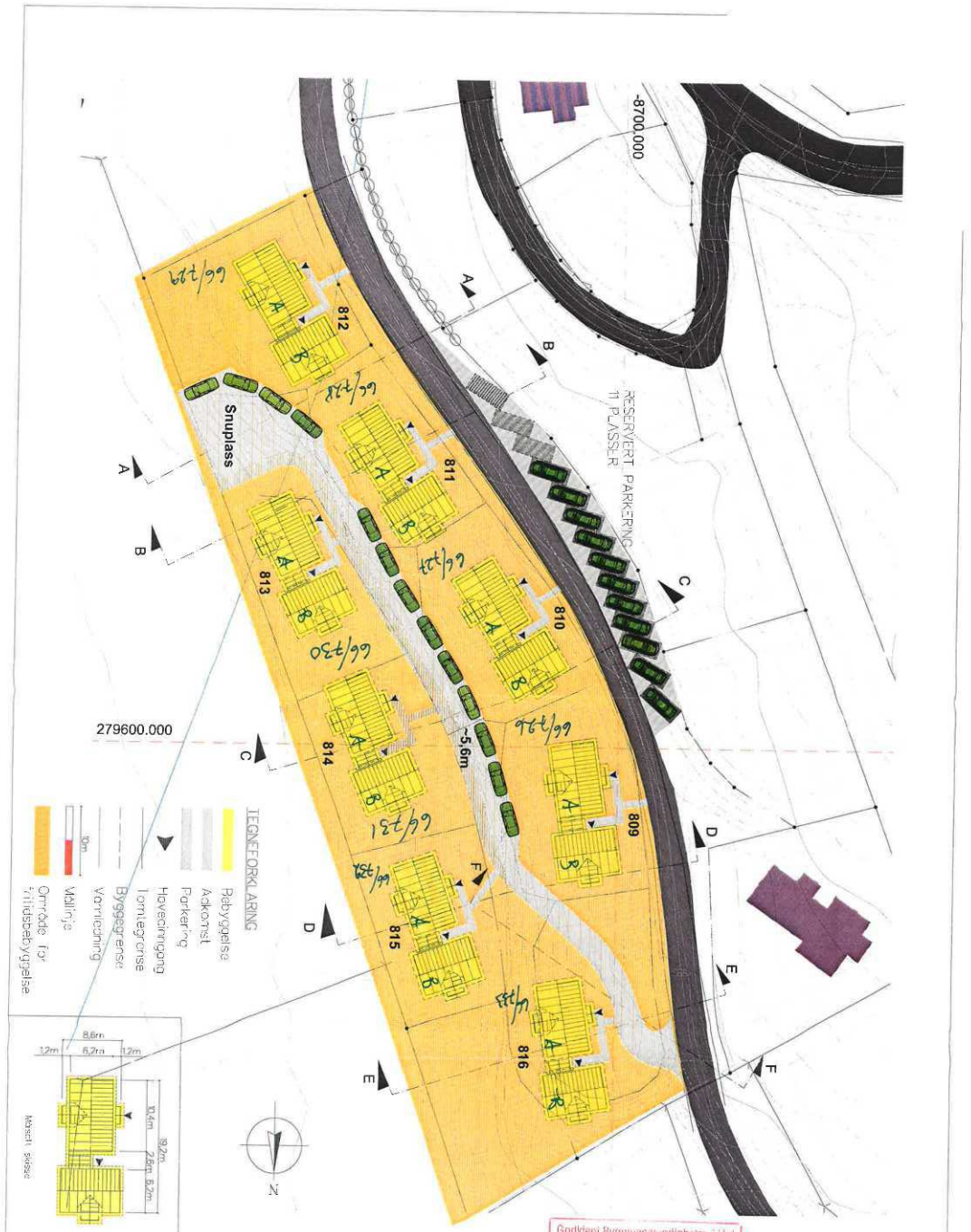




Godkjent Bygningsmyndigheten
9/7 2008 Sak nr 85 308/08

Prosjekt: Ledningsanlegg og vei felt 8	Oppdragsgiver: Geilo Fjellandsby AS	asplan viak	Tegning: TILBUDSTEGNING Tverrprofil Vei-5	Oppdragsleder: MS	Tegn: VD	Målestokk: 1:100	Ark.	Tegn.nr: TC -- 006	Rev:
				Oppdragsnr: 518121	Kontr: MS	Dato: 14.03.2008		Tegn Type Dg Løpenr	

E-14



Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
7/7 2008 Sak nr. 05 368 / 08

RANA•HYTTA

8607 Mo i Rana
Tlf. 75 12 88 44 Fax. 75 12 88 40
www.ranahytta.no

Pro: R Fell8Geilo809					
Tegn: 520	REV	ANT.	REVIDERING GJELDER	DATO	SIGN.
Mål: 1: 500	Modell:			Tegning: situasjonsplan	
Tegn: Unn-G	Byggherre:				
Dato: 24.04.2008	Byggeplass:			Kommune:	

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED ARBEIDER SOM IKKE RANA HYTTA BERNHARD OLSEN AS MEDVIRKER I.
DATA DESIGN SYSTEM

Vedl. D-3

Plan/bygg/landbruk

Borgen Prosjektservice
Sør Skurdalen 20

3580 GEILO

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 066/726-733	08/1802 - TAL		20.10.2009

FERDIGATTEST - 066/726-733 16 ENHETER, GEILO FJELLANDSBY, KIKUT

Saken er behandlet etter delegert myndighet fra Kommunestyret med saksnr. 639/09.

Ansvarlig søker (navn og adresse)	**Tiltakshaver (navn og adresse)**	
Borgen Prosjektservice Sør Skurdalen 20 3580 GEILO	Kikutlia AS Geilo Fjellansby , Kikut 3580 GEILO	
Eiendom/ byggested	**Gbnr.**	**Kommune**
Kikut	66/726	0620 Hol
Tiltak	**Tillatelses datert**	**Saksnr.**
Nybygg - Leiligheter	07.07.2009	DS 368/08

Ferdigattest er gitt med grunnlag i følgende kontrollerklæringer jfr. plan- og bygningslovens § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.	
Kontrollerklæring(er) fra ansvarlig kontrollerende:	
Dato	Foretak
05.10.2009	RH Entreprenørservice AS
05.10.2009	Geilo Tømrerservice AS
11.02.2009	Bernhard Olsen AS
11.02.2009	Nordheim VVS AS
31.03.2009	Nordheim VVS AS
11.02.2009	Honywell Life Safety AS
02.04.2009	Honywell Life Safety AS
I den framlagte dokumentasjonen blir det bekreftet at alle krav og vilkår i tillatelsen og som ellers følger av gjeldende tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.	

Med vennlig hilsen

Liv Juchelka
Avd. leder

Tin Are Linderud
byggesaksbehandler

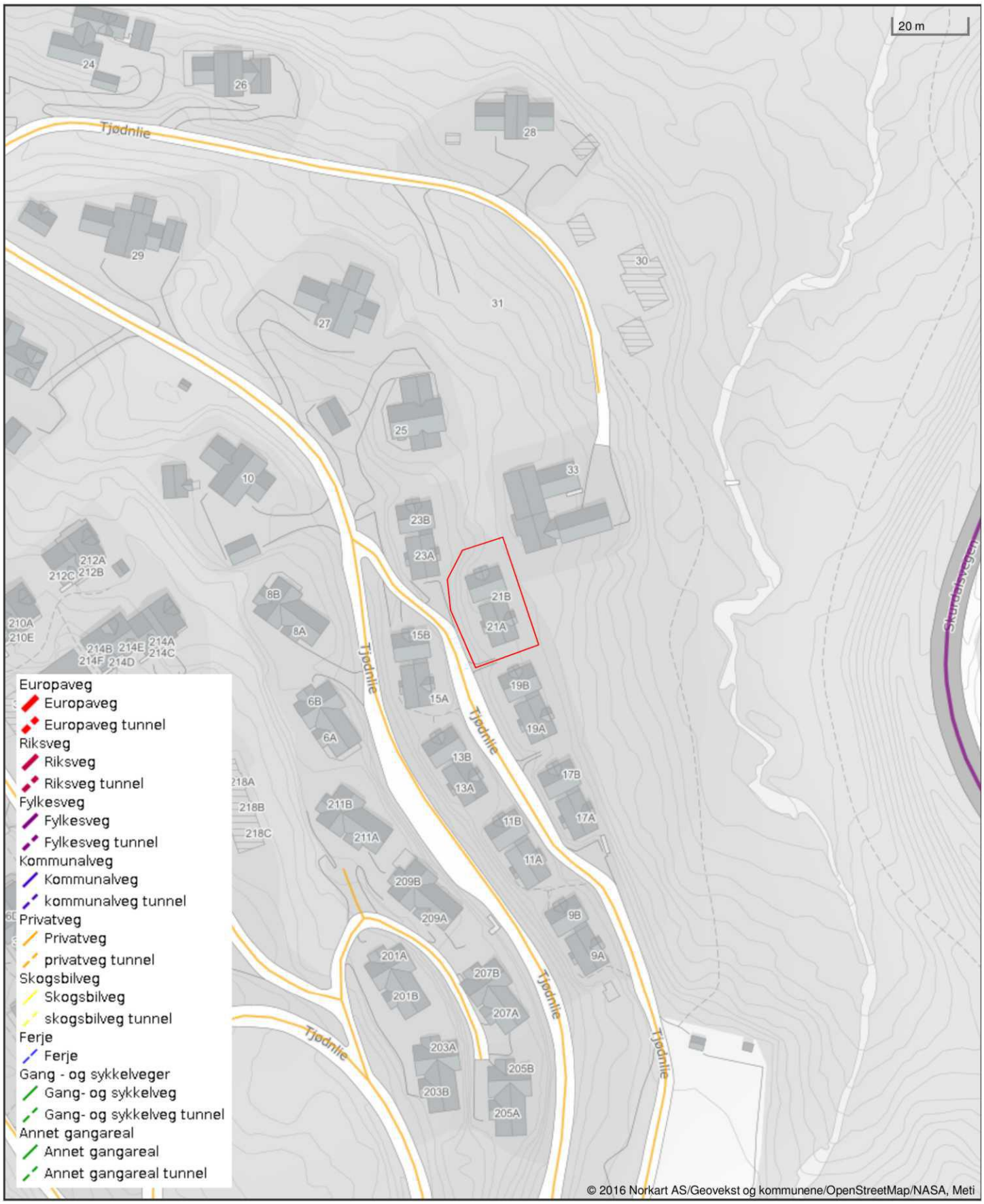
Kopi: Kommunalteknisk avd., her (off. nett)

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker fra den dagen vedtaket blir mottatt. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. De må opplyse hvilket vedtak klagen gjelder, endringer de ønsker, og hvilke grunner klagen støtter seg på. Klagen må være underskrevet. De blir også bedt om å opplyse når vedtaket ble mottatt dersom de klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.

Selv om det er mulighet til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det kan søkes om å få utsatt iverksetting til klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

Utskriftsdato: 14.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 66/732//



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: 14.03.2026

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.**	732	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Tjødnlie 21B, 3580 GEILO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 14.03.2026

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.**	732	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Tjødnlie 21B, 3580 GEILO								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 183,62 kr
Eiendomsskatt	3 456,00 kr
Feiing	1 009,98 kr
Renovasjon	3 213,75 kr
Vann	8 775,77 kr
Sum	**26 639,12 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt - fritid	0%	1777300 pro	2.00	1/1	0 %	3 555,00 kr	1 184,67 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
Feiing og tilsyn F 4. hvert år	0%	1 stk	798.00	1/1	0 %	798,00 kr	266,00 kr
Vann Geilo m3	15%	144 m3	36.73	1/1	0 %	5 289,26 kr	1 763,09 kr
Vann fast fritid stipulert	15%	1 stk	4793.20	1/1	0 %	4 793,20 kr	1 597,73 kr
Kloakk Geilo m3	15%	144 m3	36.82	1/1	0 %	5 302,51 kr	1 767,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Kloakk fast fritid stipulert	15%	1 stk	4424.05	1/1	0 %	4 424,05 kr	1 474,68 kr
					Sum	**27 857,02 kr**	**9 285,33 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.

TINGLYSTE DOKUMENTER

Jnr. 94/09

Returneres til:
~~Geilo Fjellandsby AS~~ HOL KOMMUNE
~~Kikut~~ ÅLMANNVEGEN 8
~~3580 Geilo~~ 3576 HOL

Fødselsnr./Org.nr:
~~977 088 372~~
9710 30 607
Ref.nr.

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0620	Hol	66	732		

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1007786
30 DES. 2009
STATENS KARTVERK

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
977088372	Geilo Fjellandsby AS	

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	104	B	13				25				37				49			
2	B	122	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	226	= nevner:	226

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
24.06.09	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☒ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Kikut 24.juni 2009		RUNE HALINGSTAD ARNE PÅLGARDSHAUGEN

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Hol kommune
Plan- og byggesaksavd
3576 Hol

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
66	732		

Hol **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
09.10.2009	for Liv Juchelka, Avd.leder / Atle Kleivdal, avd.ing

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

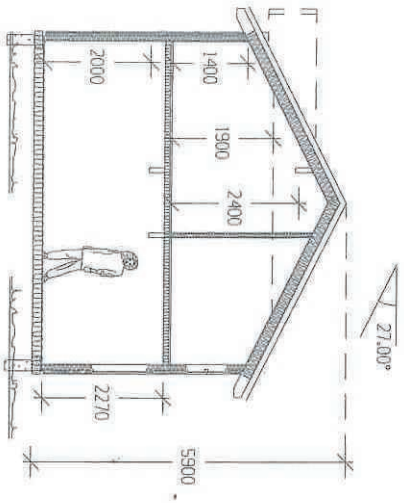
TINGLYST
DOKUMENTNR. 1001786
30 DES. 2009
STATENS KARTVERK

Dato	Partenes underskrift
24.06.09	Marcelle Hygen

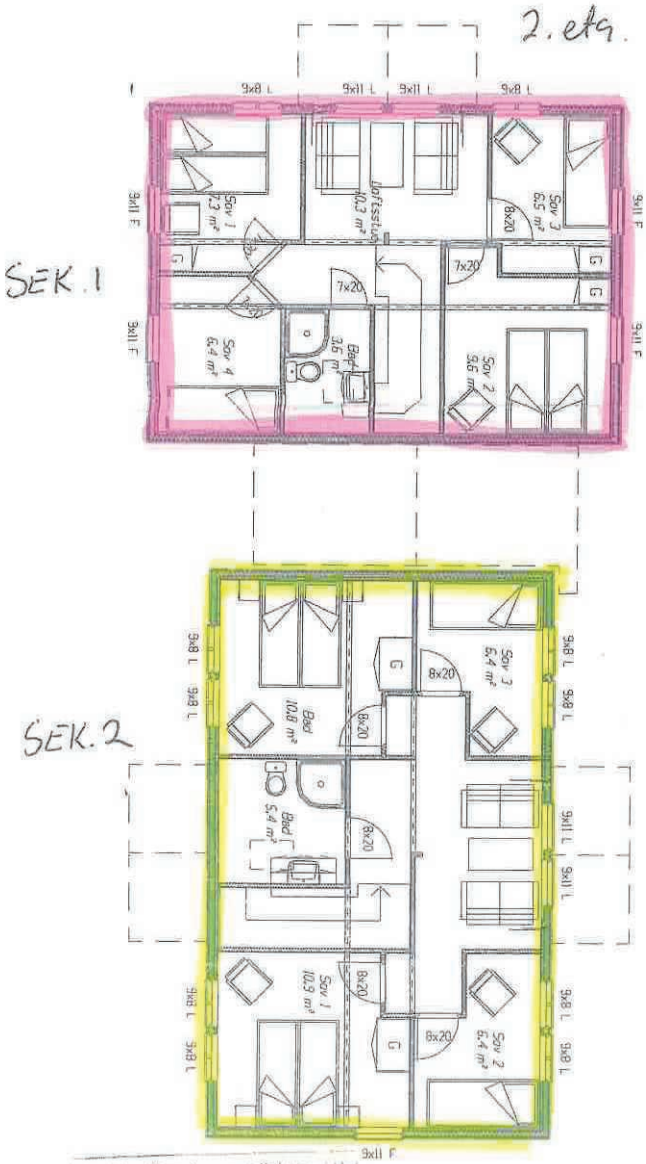

Y 457550
Y 457575
X 6708575
X 6708550
66/733
66/733
23B
23A
66/732
66/732
SEK 1
SEK. 2
66/726
66/731
66/731
33
10
12
134
13
133
15
103
14
132
125
9
131
55
389
411
6
Vedlegg lav 2
N
Gnr. 66 bnr. 732
Seksjonering
29.12.2009
Målestokk 1:250

GNR. 66
BNR. 732

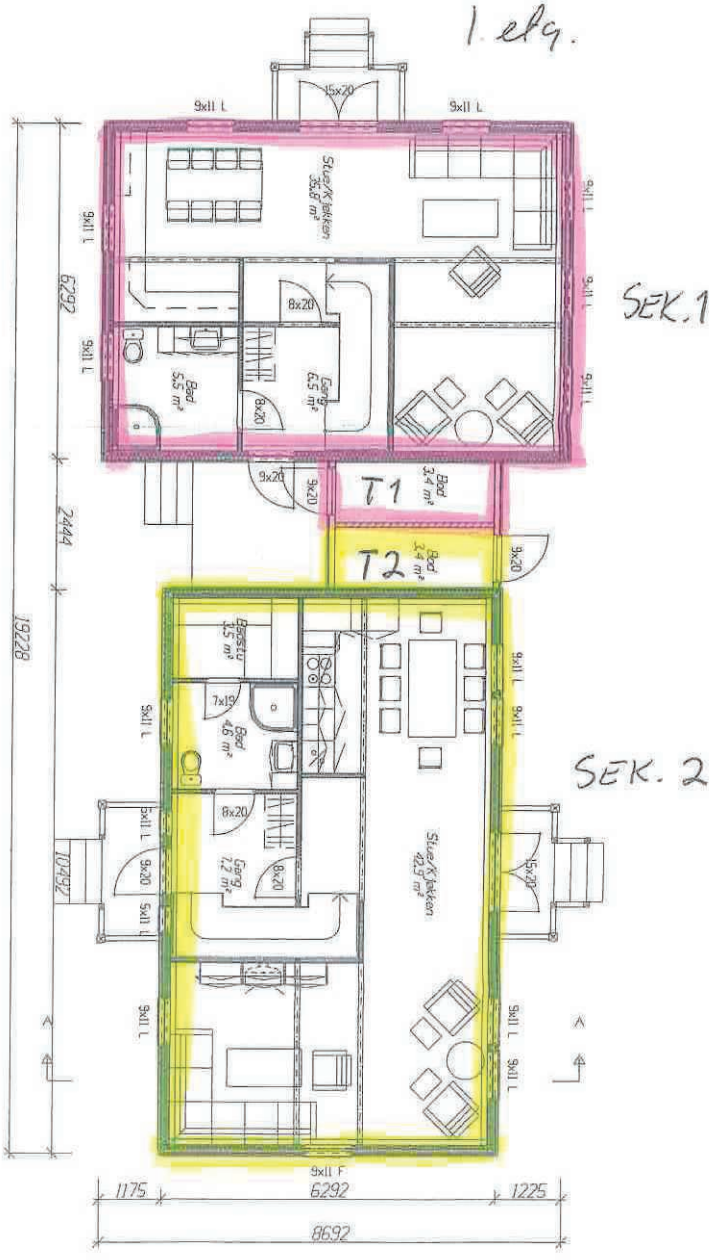
Vedlegg 2 av 2



2. etg.



1. etg.



Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
7/7 2008 Sak nr. BS 368/08

RANA·HYTTA 8607 Mo i Rana Tlf. 75 12 88 44 Fax. 75 12 88 40 www.ranahytta.no	Pro: R 7280	01		Oppdatert til ny standard	14.04.2008	Robin
	Tegn: 502	REV	ANT.	REVIDERING GJELDER	DATO	SIGN.
	Mål: 1: 100	Modell: Duvo			Tegning: Planløsning	
	Tegn: pie	Byggherre: Geilo Fjellandsby Kikut 8				
	Dato: 05.09.2007	Byggeplass:			Kommune:	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED ARBEIDER SOM IKKE RANA HYTTA BERNHARD OLSEN AS MEDVIRKER I.
DATA DESIGN SYSTEM

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
620	66	726 m/fl.		

Strekkode:

Doknr: 746215 Tinglyst: 06.10.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring for bindingsverkhyttene

Opplysninger om rekvirent (innsender)
Navn: Advokatfirmaet Thommessen AS v/Geir Dalene
Adresse: Postboks 1484, Vika
Postnr/-sted: 0116 Oslo
Org nr: 957 423 248
Ref nr: 402011-095 (GEDA)

RETT KOPI BEKREFTES
Mads Ole Haugen
advokat

ERKLÆRING OM UTNYTTELSE MV

Geilo Fjellandsby AS, org nr 977 088 372, ("**GF**") er hjemmelshaver til eiendommene gnr 66 bnr 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732 og 733, alle i Hol kommune ("**Eiendommene**"). På vegne av GF avgis med dette følgende erklæring som skal tinglyses som heftelse på Eiendommene:

1 Eiendommene kan ikke bebygges ut over den bebyggelse som er etablert på Eiendommene ved avgivelse av nærværende erklæring. Det tillates heller ikke noen form ombygging av bebyggelsen på Eiendommene.

2 Fargesetting på byggene på Eiendommene kan ikke endres og utvendig malerarbeid skal skje samtidig på den enkelte av Eiendommene. Følgende fargekoder skal benyttes:

Vegger	: Oljebeis tjærebrun 676
Vinduer/dører	: Oljemaling S-0502-Y
Lister	: Oljemaling S-0502-Y

3 De som til enhver tid er hjemmelshaver til Eiendommene er forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av veinettet, herunder brøyting og strøing, og den øvrige felles infrastruktur som er etablert i området benevnt "Geilo Fjellandsby", jf kart inntatt som bilag 1.

4 De som til enhver tid er hjemmelshaver til Eiendommene er forpliktet til å betale et bidrag til dekning av leie av grunn til løyper og stier, preparering av skiløyper, vedlikehold av turstier mv. Bidraget skal ved avgivelse av nærværende erklæring betales til Geilo og Omegn Løyper AS, org nr 889 230 282, som ved avgivelsen av erklæringen er eid av Hol kommune og Destinasjon Geilo BA, org nr 970 966 390, eventuelt det rettssubjekt Geilo Holding AS, org nr 988 659 320 ("**GH**") senere skriftlig måtte utpeke.

5 De som til enhver tid er hjemmelshaver til Eiendommene er forpliktet til å være tilkoblet til det gassanlegget som er tilknyttet Eiendommene, herunder opprettholde abonnement på levering av gass.

6 Dersom det etableres fjernvarmesentral i området skal Eiendommene koble seg til sentralen, herunder tegne abonnement om levering av fjernvarme. Plikten er betinget av at fjernvarmen kan leveres til konkurransedyktige priser.

7 Bebyggelsen på Eiendommene skal til enhver tid fremstå som godt vedlikeholdt.

8 De som til enhver tid er hjemmelshaver til Eiendommene har rett til nødvendig adkomst på anlagt vei til egen eiendom over de øvrige Eiendommene.

Erklæring for bindingsverkhyttene

9 Det er ikke tillatt å gjerde inn Eiendommene, likevel slik at det kan tillates satt opp skigarder etter forutgående skriftlig avtale med GH. Eventuell tillatelse til oppsetting av skigarder forutsetter at disse ikke er til hinder for ferdsel eller til sjenanse for de øvrige Eiendommene.

10 Det er ikke tillatt å montere eget antenneanlegg eller parabol på Eiendommene.

11 De som til enhver tid er hjemmelshaver til Eiendommene må akseptere at ledningsnett til andre tomter i området, herunder til Eiendommene, kan bli ført over Eiendommenes grenseareal.

12 Ferdsel til fots over Eiendommene skal ikke hindres eller nektes.

Erklæringen er stedsvarige og kan ikke endres eller avlyses uten etter samtykke fra GH, eventuelt det rettssubjekt GH senere skriftlig måtte utpeke.

* * *

Geilo, 2. oktober 2009

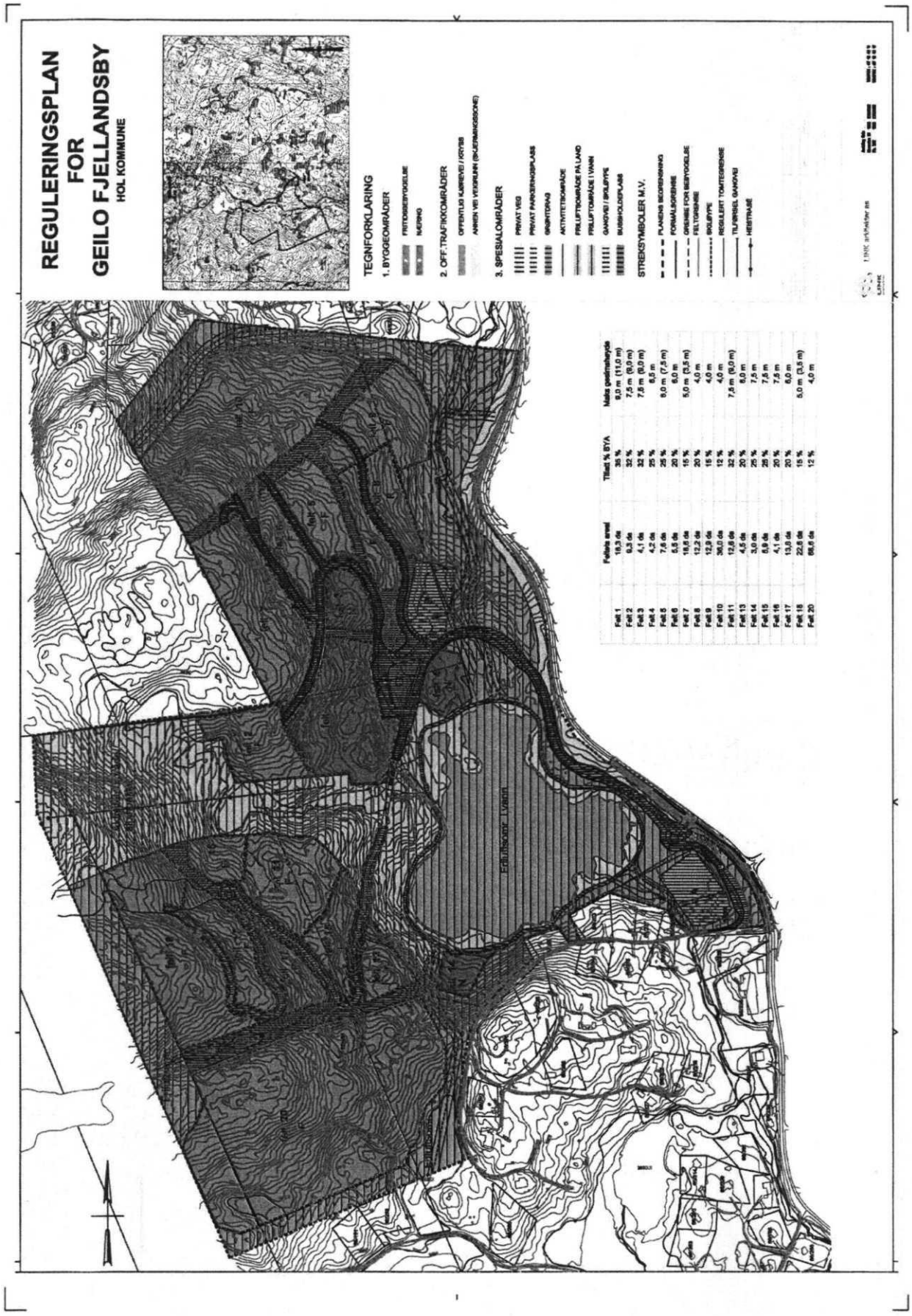
For Geilo Fjellandsby AS

Arne Pålgardhaugen

Tone Pålgardhaugen

RETT KOPI BEKREFTES
Mads Ole Haugen
advokat

Bilag 1


REGULERINGSPLAN
FOR
GEILO FJELLANDSBY
HOL KOMMUNE
TEGNFORKLARING
1. BYGGEOMRÅDER
2. OFF.TRAFIKKOMRÅDER
3. SPESIALOMRÅDER
STREKSYMBOLER M.V.
Fellesområde Lysvann

ENERGIATTEST

enova

Energiattest



Adresse **Tjødnlie 21B, 3580 GEILO**	
Dato for energimerking **17.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333631**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300063537**
Gårdsnummer **66**	Bruksnummer **732**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2009**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **104,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **184,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **232,49 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 249 kWh**

Tjødnlie 21B, 3580 GEILO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Tjødnlie 21B, 3580 GEILO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tjødnlie 21 B, 3580 Geilo
Gnr. 66, Bnr. 732, Snr. 1, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315260054

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.
