PRIVATMEGLEREN

GJEGLUMRANDEN 4 E

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring fra selger

Opplysninger fra sameiet

Informasjon fra Hol kommune

Tinglyste dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Seksjonert boligleilighet

Gjeglumranden 4 E , 3580 GEILO

HOL kommune

gnr. 64, bnr. 644, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12211-2274 **Eiendomsverdi ref nr:** OX8541

Autorisert foretak: Sletto Takst AS

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.

Sletto Takst AS utfører taksering av fast eiendom i Hallingdal, Valdres, Nore og Uvdal.
Selskapet drives av takstmann Geir Sletto som har over 20 års erfaring innen byggebransjen.
Geir har fagbrev innen tømrerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Oslo, samt sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst.

Rapportansvarlig



Geir Sletto
Uavhengig Takstingeniør
geir@slettotakst.no
412 38 315

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført år 2006, tidligere eier har lagt nytt laminatgulv i stue/kjøkken og begge soverom år 2017/2018, montert radonvifte i bod inntil ene soverom år 2020.
Nåværende eier har malt stue/kjøkken og ene soverom år 2020, installert peisovn år 2024, malt ene soverom og vindfang år 2026.

Leiligheten har normal bruksslitasje på innvendige overflater sett i relasjon til alder.
Det er registrert noe avvik på leiligheten.

Ved nærmere beskrivelser av tilstanden av de forskjellige bygningsdelene se under konstruksjoner i rapporten.

Seksjonert boligleilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Bygget har saltak som er tekket med takstein.
Takrenner med nedløp.

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med stående kledning.
Vinduer i trematerialer med 2-lags isolerglass med faste sprosser.
Ytterdør med glassfelt til hovedinngang.
Ytterdør i trematerialer til bod med adkomst utenfra.
2-fløyet terrassedør med glassfelt.

Terrassegulv i impregnerte trematerialer med behandlet overflate.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater: laminatgulv, fliser og vinylbelegg.
Innvendige veggoverflater: hovedsakelig malte glatte overflater.
Innvendige himlinger: malte glatte overflater.

Elementpipe.
Peisovn.

Innvendige speildører med malt overflate, pakningslister i karminger.

Skyvedørsgarderobe på ene soverom.
Overskap i glatt laminat på ene soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc har fliser på gulv, det er fliser på vegger og det er malt glatt overflate i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 veggtoalett og 1 dusj med skyvedør.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med profilerte fronter.
Oppvask/kjøkkenbenk.
Integrert oppvaskmaskin.
Benkeplater i laminat.
Overskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

El. skap med automatsikringer.
Noe fast belysning.
Hovedoppvarming er varme i gulv.

Varmtvannsbereder 198 L, 2006 modell plassert i bod inntil ene soverom.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Deler av vannrør er avsluttet åpent inne i bod inntil ene soverom.
Det er avløpsrør av plast.
Bod inntil ene soverommet har sluk av plast og opplegg for vaskemaskin.

Hovedsakelig naturlige lufteventiler i vinduer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Seksjonert boligleilighet

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

Det er noe avvik vedr. plassering av innvendig dør til det minste soverom mellom fremvist plantegning og oppført leilighet.
Det finnes ingen ferdigattest, kun midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Iht. til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke eventuelle konsekvenser lovlighetsmangler kan få. Konsekvensen trenger ikke å være annet enn krav om å oppdatere tegninger/beskrivelser, men det kan i ytterste konsekvens også komme pålegg om endring av bygget slik at bygget er i samsvar med byggetillatelsen. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilken konsekvenser lovlighetsmangler vil ha i denne konkrete saken.

Garasjerom i rekke

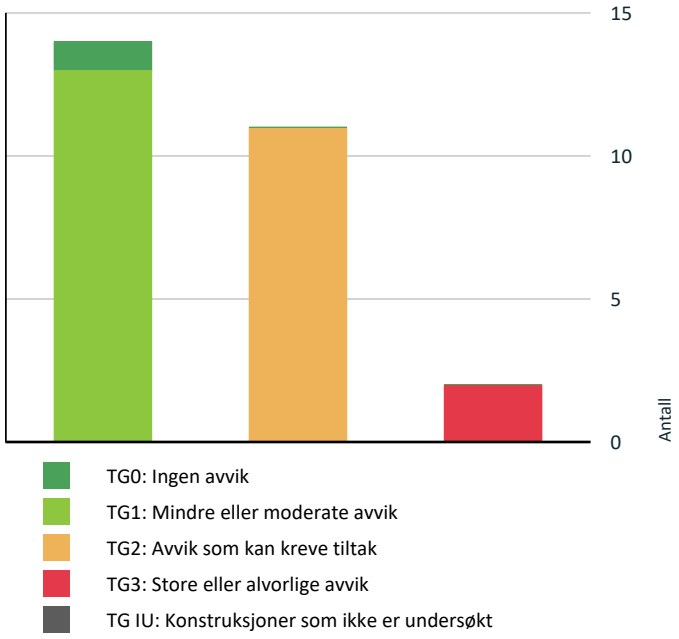
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger.
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver, kun igangsettelsestillatelse som er utstedt
31.10.2011.

Iht. til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke eventuelle konsekvenser lovlighetsmangler kan få. Konsekvensen trenger ikke å være annet enn krav om å oppdatere tegninger/beskrivelser, men det kan i ytterste konsekvens også komme pålegg om endring av bygget slik at bygget er i samsvar med byggetillatelsen. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilken konsekvenser lovlighetsmangler vil ha i denne konkrete saken.

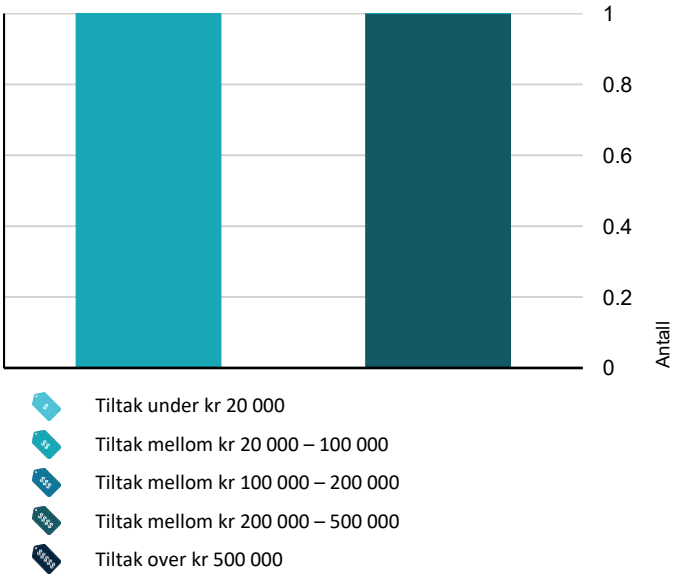
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg som anneks/garasje/uthus etc. er ikke tilstandsvurdert, det er kun utført en enkel beskrivelse med kommentarer på eventuelle betydelige feil/avvik.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonert boligleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke benyttet slukmansjett i sluk.
Det er ikke registrert noe membran i sluk grunnet mye flislim.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tettet for mus i nedkant ytterkledning på hjørner.
Det er ikke luftespalter i nedkant ytterkledning.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

TG gitt ut i fra alder på vinduer.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Ytterdør til hovedinngang henger noe på karming.
TG gitt ut i fra alder på ytterdører/terrassedør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er værslitasje på overflatebehandling til terrassegulv.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert bom/hullrom under enkelte fliser i vindfang.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Rørkursene er ikke merket.
Det er en utett åpning i øvre del av vannskap.
Deler av vannrør er avsluttet åpent inne i bod inntil ene soverom.
Det er ikke benyttet endetetninger på rør i rør avslutninger i oppvaskbenk på kjøkken.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Det er kun naturlig lufteventil i yttervegg i bod med opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er vindu rett utenfor dusjvegg.
Badet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 1 meter utenfor dusjsone.

Det er registrert stedvis noe sprekker i fuger i nedre del av vegg i dusjsone.

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side

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

Bad/wc har tett sokkel foran dusjsone.
Det er ikke membranoppbrett ved dør.
Fallforhold på deler av gulv til sluk er under 1:50 80 cm ut i fra sluk i dusjsone.

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Veggtoalett har ikke avrenningshull ned mot gulv under toalett.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Det er ikke rekkverk på støttemur ved terrasse.
Det er ikke benyttet brannsikker plate under deler av terrasse til etasjen over.
Det er noe for lite anbefalt dagslysinnfall på begge soverom.

Tilstandsrapport

SEKSJONERT BOLIGLEILIGHET



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner med nedløp i stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Snøfangere må monteres om avviket skal lukkes, dette for å hindre at snø faller ned fra tak og skader personer og husdyr.
Dette er sameiets ansvar.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tettet for mus i nedkant ytterkledning på hjørner.
Det er ikke luftespalter i nedkant ytterkledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utettheter hvor mus kan komme inn i konstruksjonen må lokaliseres og tettes.
Mus kan forårsake skader på bygningskonstruksjoner og elektriske anlegg, samt bidra til sjenerende og illeluktende lukt. Det er ikke kjent om museaktiviteten har medført skader på bygningskonstruksjoner eller elektriske anlegg. Eventuelle skader kan kun avklares ved nærmere undersøkelser og nødvendige avdekninger.

Det vurderes ikke som nødvendig å iverksette umiddelbare tiltak vedr. lufting av kledning, da det ikke er registrert skader. Erfaringsmessig har dette ikke vært et problem i det aktuelle området på grunn av tørt klima, men konstruksjonen bør likevel overvåkes. Dersom det oppstår tegn til skader, eller dersom avviket ønskes lukket, må det etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen. Dette er nødvendig for å sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fremtidige skader som følge av fuktoppbygging og råte.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer i trematerialer med 2-lags isolerglass med faste sprosser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG gitt ut i fra alder på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduene. Eldre vinduer kan ha redusert isolasjonsevne og økt risiko for trekk, varmetap og fuktskader.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt til hovedinngang.
Ytterdør i trematerialer til bod med adkomst utenfra.
2-fløyet terrassedør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør til hovedinngang henger noe på karming.
TG gitt ut i fra alder på ytterdører/terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterdør bør justeres. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på dørblad og karm.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører og terrassedør. Eldre ytterdører/terrassedører kan ha redusert isolasjonsevne og økt risiko for trekk og varmetap.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassegulv i impregnerte trematerialer med behandlet overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er værslitasje på overflatebehandling til terrassegulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassegulv kan overflatebehandles.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater: laminatgulv, fliser og vinylbelegg.
Innvendige veggoverflater: hovedsakelig malte glatte overflater.
Innvendige himlinger: malte glatte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom/hullrom under enkelte fliser i vindfang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Fliser med bom/hullrom har lettere for å løsne, sprekke og er mer utsatt for punktbelastning enn fliser som ikke har bom/hullrom.
Skal bom/hullrom under fliser utbedres må fliser tas opp og limes tilstrekkelig.
Det anses ikke som et nødvendig tiltak å utføre utbedringer av fliser med bom/hullrom da det ikke ble registrert sprekker i fuger rundt fliser med bom/hullrom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Hel betongplate på terreng.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe.
Peisovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Yttervegger i bakkant av leiligheten er oppført i betong.

Hulltaking tatt i yttervegg mot terreng på ene soverommet.
Ikke registrert fukt i vegg, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2
m/m pigg.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige speildører med malt overflate, pakningslister i karminger.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe på ene soverom.
Overskap i glatt laminat på ene soverom.

VÅTROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: midlertidig brukstillatelse av leiligheten foreligger og utbygger har gjennom søknad om midlertidig brukstillatelse bekreftet at membran/tettesjikt på badet er utført fagmessig og iht. gjeldende forskrifter.

Bad/wc har fliser på gulv, det er fliser på vegger og det er malt glatt overflate i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 veggtoalett og 1 dusj med skyvedør.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og det er malt glatt overflate i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er vindu rett utenfor dusjvegg.
Badet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 1 meter utenfor dusjsone.

Det er registrert stedvis noe sprekker i fuger i nedre del av vegg i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet ser ut til å fungere med registrerte avvik, for det ble ikke registrert skader under befaring.
Normal bruk av dusj vil vanligvis ikke føre til fuktskader på vindu.
Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

Sprekker i fuger i dusj må overvåkes og skulle det oppstå endringer så kan dette skyldes fuktskader bak fliser.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Bad/wc har tett sokkel foran dusjsone.
Det er ikke membranoppbrett ved dør.
Fallforhold på deler av gulv til sluk er under 1:50 80 cm ut i fra sluk i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må utføres tiltak ved sokkel foran dusjsone slik at eventuell lekkasjevann utenfor dusjsone vil kunne renne fritt til sluk. Skulle det nå oppstå en vannlekkasje utenfor dusjsone vil ikke vann renne til sluk før vannspeilnivå er over tett sokkel høyde til dusjdør/vegger.

Badet fungerer selv om fallforhold på gulv utenfor dusjsone ikke tilfredsstiller krav iht. byggteknisk forskrift, men skulle det oppstå en vannlekkasje utenfor dusjsone kan dette føre til at vann renner mot dør og følgeskader kan oppstå.
Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

Badet fungerer selv om fallforhold i dusjsone ikke tilfredsstiller krav iht. byggteknisk forskrift, det er avgrensing med sokkel på gulv foran dusjsone så vann vil ikke renne utover gulv på bad ved dusjing men det kan oppstå vannansamling på gulv i dusjsone som må svabres til sluk.
Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke benyttet slukmansjett i sluk.
Det er ikke registrert noe membran i sluk grunnet mye flislim.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utettheter rundt sluk vil over tid kunne føre til følgeskader, da betongen under membranen kan bli mettet med vann, noe som igjen kan medføre ytterligere skader.
Det er ikke registrert noe direkte symptomer på fuktskader rundt sluk som følge av at det ikke er benyttet slukmansjett.
Det er registrert sprekker i noe fuger i nedkant veggfliser men det kan ikke konstateres at dette skyldes fukt fra utettheter rundt sluk.
Slukmansjett skal benyttes da denne har som hensikt å få en fuktsikker overgang mellom sluk og membran på gulv.

Skal avviket lukkes fører dette som oftes til at badet må renoveres for å få helhet på membranen.
Kostnadsestimatet gjelder renovering av badet i sin helhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning, 1 håndvask, 1 veggtoalett og 1 dusj med skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Veggtoalett har ikke avrenningshull ned mot gulv under toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skal veggtoalett tilfredsstille teknisk forskrift skal vannsisterne i vegg monteres i vanntett kasse med avrenningshull ned mot gulv for synliggjøring av vann om det skulle oppstå en vannlekkasje i vannsisterne inne i vegg.
Skulle det oppstå en vannlekkasje i vegg fra vannsisterne/veggtoalett vil dette gi følgeskader i vegg.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk i himling tilknyttet kjøkkenventilator.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking tatt i vegg fra soverom mot bad/wc.
Ikke registrert fukt i vegg, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.
Selv om det ikke ble registrert fukt i vegg på motsatt side av dusjsone er dette ingen garanti for at det ikke er fukt i vegg i dusjsone da vegger/gulv i dusjsone har størst fuktpåkjenning.
Det er også utført fuktsøk på vegger i dusjsonen som alternativ til hulltaking i mot dusjsone. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyet fuktighet i veggkonstruksjonen.



Bilde av fuktmåling i vegg mot bad


Bilde av overflatesøk etter fuktighet i nedre del av vegg i dusjsone

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter.
Oppvask/kjøkkenbenk.
Integrert oppvaskmaskin.
Benkeplater i laminat.
Overskap.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kommentarer:
Ventilrist under ventilator er delvis løs men eier informerer om at dette skal utbedres før salg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Deler av vannrør er avsluttet åpent inne i bod inntil ene soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rørkursene er ikke merket.
Det er en utett åpning i øvre del av vannskap.
Deler av vannrør er avsluttet åpent inne i bod inntil ene soverom.
Det er ikke benyttet endetetninger på rør i rør avslutninger i oppvaskbenk på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rørkurser bør merkes tilstrekkelig for å sikre oversikt og korrekt håndtering ved fremtidig vedlikehold eller reparasjon.

Utettheter i øvre del av vannskap må tettes for hindre følgeskader i vegg om det skulle oppstå en vannlekkasje i vannskapet.

Skal montering av vannrør tilfredsstille teknisk forskrift må alle vannrør/fordelerstaver monteres/avsluttes i fuktsikkert vannskap med avløpsrør som avsluttes i rom med våtromsgulv og sluk.

Det må monteres endetetninger på rør-i-rør avslutninger i oppvaskbenk på kjøkken, dette for å hindre følgeskader om det skulle oppstå lekkasje på vannrør.


Bilde av vannskap i bod


Bilde av vannrør som er avsluttet åpent i bod

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Hovedsakelig naturlige lufteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun naturlig lufteventil i yttervegg i bod med opplegg for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres avtrekksvifte i boden, da det kun er naturlig lufteventil i yttervegg og boden har opplegg for vaskemaskin. Dette vil bidra til å skifte ut fuktig luft og redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Bod inntil ene soverommet har sluk av plast og opplegg for vaskemaskin.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder 198 L, 2006 modell plassert i bod inntil ene soverom.

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Manglende tiltak medfører økt risiko for brannfare grunnet feil el-tilkobling.

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

El. skap med automatsikringer.
Noe fast belysning.
Hovedoppvarming er varme i gulv.
Kommentarer:
Varme i gulv er ikke funksjonstestet under befaring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Eier har ikke fremvist samsvarserklæring på el. anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring på el. anlegget.
Det anbefales å gjennomføre en utvidet el. kontroll av det elektriske anlegget. Eventuelle påviste feil eller avvik bør utbedres for å redusere risikoen for branntilløp.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsgraden er satt utelukkende på bakgrunn av alder.
Det er ukjent hvordan utførelse av drenering/drenerende masser er utført da dette er en skjult konstruksjon.
Normal levetid på drenering er 20-60 år, men levetiden er avhengig av terrengforhold og utførelse.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundament i betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur er av naturstein.

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:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke rekkverk på støttemur ved terrasse.
Det er ikke benyttet brannsikker plate under deler av terrasse til etasjen over.
Det er noe for lite anbefalt dagslysinnfall på begge soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

Det bør monteres rekkverk på støttemuren ved terrassen for å redusere risikoen for fallulykker

Brannplate bør monteres under deler av terrassen i etasjen over for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brannspredning. (dette skal utbedres i regi av sameiet iflg. eier)

Det anses ikke som økonomisk rasjonelt å bedre dagslysforhold på soverom da dette vil være kostbart, men skal avviket lukkes må en øke dagslysinnfallet på begge soverom for å sikre tilfredsstillende lysforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasjerom i rekke



Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Betongplate på mark, betongsokkel.

Yttervegger er oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning, uisolert.
Fjernstyrt leddport.

Saltak i tre, takstoler, lett undertak, uisolert.
Tak er tekket med takstein.
Takrenner med nedløp.

Kommentarer:;
Det er noe avskallet betong på betonggulv i garasjerom.
Eier informerer om at det kan komme smeltevann inn i garasje om man ikke måker foran port etter brøting og snøen tiner

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

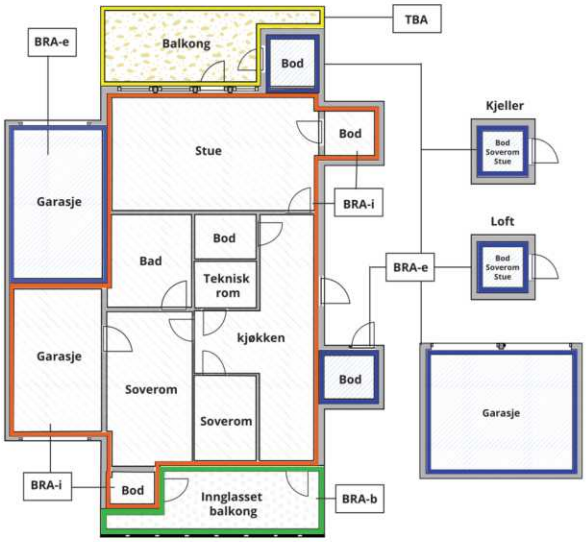
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Seksjonert boligleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	60	5		65	
SUM	**60**	**5**			
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad/wc, bod inntil ene soverom, vindfang	Bod med adkomst utenfra	

Kommentar

Overbygget inngangsparti.
Ca. 53 m2 terrasse, delvis overbygget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noe avvik vedr. plassering av innvendig dør til det minste soverom mellom fremvist plantegning og oppført leilighet. Det finnes ingen ferdigattest, kun midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Iht. til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke eventuelle konsekvenser lovlighetsmangler kan få. Konsekvensen trenger ikke å være annet enn krav om å oppdatere tegninger/beskrivelser, men det kan i ytterste konsekvens også komme pålegg om endring av bygget slik at bygget er i samsvar med byggetillatelsen. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilken konsekvenser lovlighetsmangler vil ha i denne konkrete saken.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har fått utført håndtverkstjenester de siste 5 år, faktura er ikke fremvist. (gjelder installering av peisovn)
Eier har selv utført malingsarbeider i leiligheten.

Garasjerom i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger.
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver, kun igangsettelsestillatelse som er utstedt 31.10.2011.

Iht. til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke eventuelle konsekvenser lovlighetsmangler kan få. Konsekvensen trenger ikke å være annet enn krav om å oppdatere tegninger/beskrivelser, men det kan i ytterste konsekvens også komme pålegg om endring av bygget slik at bygget er i samsvar med byggetillatelsen. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilken konsekvenser lovlighetsmangler vil ha i denne konkrete saken.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Geir Sletto	Takstingeniør
	Anniken Haugstad Berge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	64	644		2	7489.5 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra seeiendom.no	Eiet

Adresse
Gjeglumranden 4 E

Hjemmelshaver
Berge Anniken Haugstad

Kommentar
Total tomtestørrelse for hele sameie.

Eierandel
1 / 24

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Info fra eier	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	24.04.2026	
3	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OX8541

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Herleiksplass & Partnere

Oppdragsnr.
315260076

Selger 1 navn
Anniken Haugstad Berge

Gateadresse
Gjeglumranden 4 E

Poststed	Postnr
GEILO	3580

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 315260076

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kan komme smeltevann inn i garasje om man ikke måker foran port etter brøting og snøen tiner

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 315260076

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I regi av sameie. Radonvifte installert før jeg kjøpte leiligheten.

21.1 Radonmåling

År: 2024

Verdi: 73 og 87 Bq/mn3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 315260076

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 315260076

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anniken Haugstad Berge	2b398360902a2f23b5e6ec12c55bed5d09827671	09.04.2026 11:56:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 315260076

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

INFORMASJON FRA SAMEIE

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 64, bnr. 644, snr. 2 i Hol
Adresse: Gjeglumvranden 4 E, 3580 GEILO
Cnr: 315266076

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 999,- + kr 4000,- for garasjer i 2 terminer

Felleskostnader inkluderer: Brøyting/strøing, vedl.h. bygninger og uteareal, Styrehj

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter kr ____
avdrag kr ____
og driftsutgifter kr 7052,-

Utestående krav: 0 pr 21/2-26

Forsikret i: Gjensidige Polisenr 80557488 Forfall 30.11.25 Betalt 18.11.25

Andel felles gjeld kr: 0 pr ____
Långiver / lånenr: ____
Lånets totale saldo: ____ pr ____
Lånetype: ____ Antall terminer årlig: ____
Årlig rentesats: ____ pr
Dato siste terminbetaling: ____

Hvis flere felleslån. Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr: 123229 pr 31.12.25
Total formue kr: 3198923 pr 31.12.25 Alle boliger.

Andre opplysninger

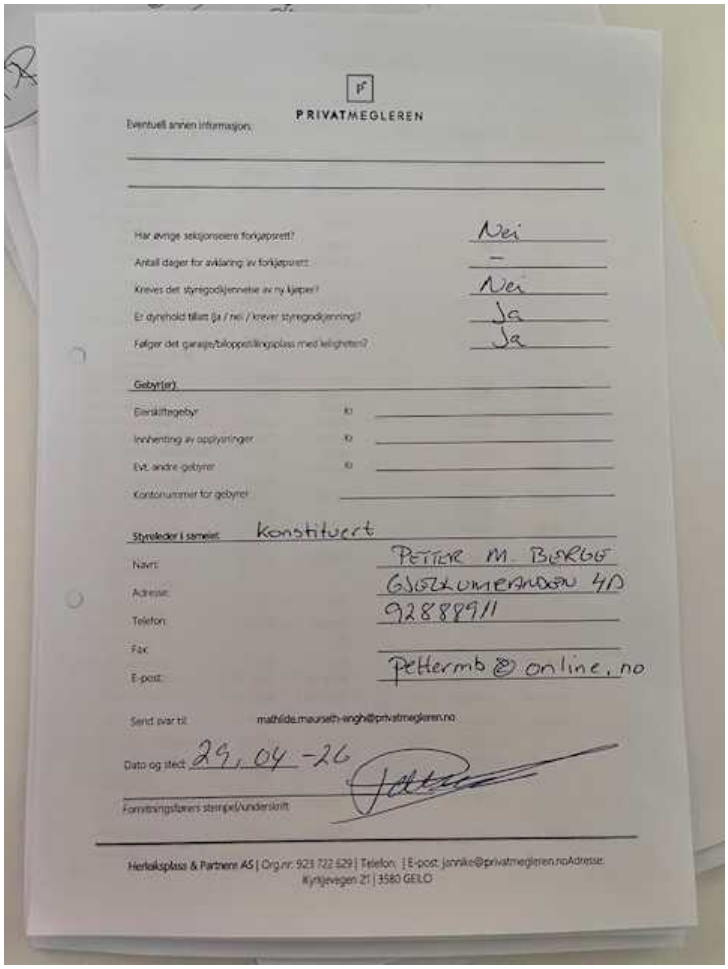
Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Nei

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Nei

Herteløkplass & Partnere AS | Org.nr: 923 722 629 | Telefon: | E-post: jannike@privatmegleren.noAdresse: Kyrkjevegen 21 | 3580 GEILO



PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: –

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr: Kr

Innhenting av opplysninger: Kr

Evt. andre gebyrer: Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet: konstituert

Navn: PETTER M. BERGG

Adresse: GJESTUMVEIEN 4D

Telefon: 92888911

Fax:

E-post: pettermb@online.no

Sendt svar til: mathilde.mauseth-engh@privatmegleren.no

Dato og sted: 29.04-26

Forretningsførers stempel/underskrift

Herlakoplass & Partnere AS | Org.nr: 923 722 629 | Telefon: | E-post: jannike@privatmegleren.noAdresse: Kyrkjevegen 21 | 3580 GEILO

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET INDIANERHAUGEN

Vedtatt 24. april 2017, sist endret i årsmøtet 23. april 2018 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.
Med endring på Årsmøtet 22.04.24. (Punkt 3.1, siste avsnitt).

1. NAVN, OPPRETTELSE, DEFINISJONER

Sameiets navn er Boligsameiet Indianerhaugen med g.nr. 64, b.nr. 644 i Hol kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 12. desember 2006. Det består av 20 eierseksjoner og er tinglyst i Enhetsregisteret.

Med eierseksjon menes eierandel i seksjonert eiendom med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 4 første ledd.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer
Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Bygningsmessige endringer utført av en seksjonseier for egen regning er den respektive seksjonseiers ansvar. Slike endringer skal utføres i samsvar med nødvendige tillatelser, gjeldende lover og forskrifter, samt sameiets vedtekter. Seksjonseieren er forpliktet til å vedlikeholde og utføre eventuelle reparasjoner knyttet til endringer som er utført på egen bekostning. I tilfelle skader oppstår på andre seksjoner som følge av bygningsmessige endringer, påligger ansvaret den seksjonseier som har utført endringene, inkludert eventuelle kostnader forbundet med reparasjon eller gjenoppretting av skader på andre seksjoner.
.

3.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 3.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

3.3 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 3.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

3.4 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 3.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hvert kvartal betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a-kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtak med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET

6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært seksjonseiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i seksjonseiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende seksjonseiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6.2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje pr. e-post til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært seksjonseiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært seksjonseiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent e-postadresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til seksjonseiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og et varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige. Styrets

medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes på årsmøtet.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i seksjonseiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter loven representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Årsmøtet bestemmer om regnskapet skal revideres.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. TIDLIGERE VEDTEKTER

Vedtekter av hhv. 12. september 2006 og 23. april 2012 oppheves.

18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for
Boligsameiet Indianerhaugen

Vedtatt på årsmøtet 23. april 2018.

1. Innledning

På årsmøtet i sameiet 24. april 2017 ble det vedtatt å gi husordensregler for sameiet. Hensikten er å sikre trivsel, trygghet og godt naboskap. Beboerne må vise hensyn til hverandre, og alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid.

2. Utleie

Varsel om utleie skal sendes styret med opplysninger om navn, telefonnummer og e-postadresse til leietaker, jf. sameiets vedtekter. Dette gjelder all utleie, også midlertid som f. eks. Airbnb. Av varselet skal det fremgå at seksjonseier har gjennomgått sameiets vedtekter og husordensregler med leietaker.

3. Hensynet til øvrige beboere

Alle plikter å påse at leilighetene brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 06.00. Ved større private arrangementer må naboer varsles i god tid.

Boring med drill, banking eller lignende støyende arbeider er tillatt hverdager fra kl. 07.00 til 21.00 samt lørdag fra kl. 09.00 til 18.00. Ved større/langvarige oppussingsarbeider skal nærmeste naboer varsles på forhånd.

4. Avfallshåndtering

4.1 Alminnelige regler

De retningslinjene som gis fra Hallingdal Renovasjon til enhver tid skal følges. Restavfall skal pakkes inn, og restavfall, glass/metallemballasje og papir/papp kastes i hver sine containere.

Større husholdningsavfall, emballasje, spesialavfall som bygningsavfall m.m. må beboerne levere selv til nærmeste gjenvinningsstasjon som er Lauvrud, ev. Kleivi i Ål.

Hvis det ikke er plass til avfallet i avfallscontainerne, skal det oppbevares i husstanden til disse er tømt. Avfall skal under ingen omstendighet etterlates utenfor containerne.

4.2 Særlig om plassering av containere for glass/metallemballasje

Hallingdal Renovasjon har gitt beskjed om at container for glass/metallemballasje må trekkes fram og plasseres fremst på gjeldende tømmedag. Dette vil gjelde tilsvarende for tømmedagen for papp og papir. Inngangen til boden må også holdes fri for snø slik at Hallingdal Renovasjon kommer til for å hente søppel.

5. Brannsikring

Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i gjeldende brannforskrifter og ha eget godkjent brannslukningsapparat- eller slange, samt røykvarslere i orden til en hver tid.

6. Bad og kjøkken

Arbeider på elektriske anlegg og på bad og kjøkken som inkluderer røropplegg, bør utføres av autoriserte firmaer på grunn av fare for ulykker m.m. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller WC slik at avløpsrør tilstoppes.

7. Feil, skader eller mangler

Feil, skader og mangler som oppdages og som seksjonseier ikke har ansvar for, skal straks meldes til styret.

8. Dyrehold

Hunder skal gå i bånd i henhold til gjeldende regler i kommunen om båndtvang.

9. Kjøring og parkering på sameiets område

Det er kun tillatt med helt nødvendig kjøring på sameiets område. Parkering må ikke skje på grasplen eller slik at den sperrer fremkommeligheten. Det gjelder både sommer og vinter.

De beboerne som disponerer garasje skal benytte disse i størst mulig utstrekning. Dette gjelder særlig i helger med stor trafikk/besøk på området.

10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør i første omgang rettes direkte til vedkommende før styret kontaktes. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan løses enkelt.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret for oppfølging.

11. Erstatningsansvar

Alminnelige erstatningsrettslige regler gjelder på sameiets område. Det medfører at den som forårsaker/påfører sameiet skader, kan bli holdt økonomisk ansvarlig.

Årsmelding for 2025
Boligsameiet Indianerhaugen

Styret har bestått av:
Leder: Kamilla Holberg Mjøsund
Styremedlem: Carl Henrik Stensson
Styremedlem: Petter M. Berge
Varamedlem: Liv Østtveit

Årsmøte:
Ordinært årsmøte ble avholdt 28. april 2025. Møtet ble avholdt i Geilo Kulturkirke. Referat ble sendt ut etter møtet.

Ekstra ordinært årsmøte 17. mars 2025. Under møtet ble det behandlet en sak. Saken dreide seg om betaling av en faktura for arbeid gjort på utbygde rom. Det ble vedtatt at sameiet ikke skulle betale denne fakturaen. Referat ble sendt ut etter møtet.

Styremøter:
I styreperioden har Styret hatt 8 møter. I tillegg har vi hatt flere uformelle samtaler på teams og telefon, samt mye kommunikasjon på epost.

Den største delen av arbeidet styret har hatt er igjen i forbindelse med utbygde rom. Det har tatt mye tid og styret har i perioder hatt møter jevnlig for å håndtere denne situasjonen. I tillegg har det vært mye epostkorrespondanse både styret imellom og med andre seksjonseiere. Styret har også hatt behov for juridisk bistand i denne saken. Denne bistanden har vært innhentet gjennom Huseiernes Landsforbund, som har en avtale med Advokatfirma Buttingsrud AS. Dette har vært ansett som helt nødvendig slik saken foreligger.

Situasjonen slik det har blitt fører til at tre av styremedlemmene ikke ønsker å fortsette i Styret. Belastningen over tid har vært stor og styret er bekymret for tidsbruken i denne saken. Det er ingen tvil om at dette går ut over andre viktige oppgaver et styret skal ivareta. Vi mener at styret ikke har fått brukt tiden på vedlikehold og andre oppgaver som anses viktig for hele sameiet.

Dugnad:
Det ble avholdt dugnad våren 2025. Det ble raket, sopet grus, klipt gress og fjernet lupiner. Det er fortsatt for lavt oppmøte på dugnadene som arrangeres felles.

Vedlikehold og andre oppgaver:
<u>Generelt</u>
Styret har ikke fått gjennomført store vedlikeholdsoppgaver bortsett fra planlegging av beising for 2026. Det er flere oppgaver knyttet til terrassene (det som anses som sameiets ansvar) og innlekkasje i garasjene som burde vært tatt tak i. Det har ikke kunne la seg gjøre slik situasjonen er nå.

<u>Beising:</u>
Det er innhentet og godtatt tilbud fra Hallingdal Vinduspuss og hytteservice AS. Arbeidet vil foregå sånn at maleren tar de plassenere der vi ikke kommer til selv og at sameierne

skal ta det andre. Dette vil foregå på dugnad og det er helt avgjørende at alle bidrar. Det er hus nr. 6 og nr. 8 som tas i 2026. Hus nr. 4 og nr. 10 skal tas i 2027. Liv og Kamilla vil organisere dette arbeidet.

Innlekkasje i garasjene:
Styret har jobbet med å finne årsaken til innlekkasjene. Den er nok mer sammensatt enn først antatt og det er ulike årsaker for forskjellige garasjer. Styret har ikke lyktes å finne en løsning enda. Det vil legges frem forslag til bevilgning på årsmøtet for å ha mulighet til å løse noe av dette i 2026.

Kantslått
Kantslått er gjennomført i år av Presis Vegdrift AS. Styret har bestemt at dette skal gjøres årlig.

Bytte av lamper på søppelskur
Disse er byttet til ledlys. Nå er alle utelysene våre led.

Vedlikeholdsplan:
Styret vil i de neste årene jobbe med beising og utbedring av terrassene, ut fra det som er sameiets ansvar.

Styret gjennomførte en vedlikeholdsbefaring i september 2025, av alle bygg samt garasjene. Det ble avdekket flere forhold som må følges opp videre.

Renovasjonsgebyr
Styret var i kontakt med kommunen vedrørende renovasjonsgebyret da flere sameiere har reagert på beløpet. Det ble også tatt inn som en kommentar på årsmøte i 2025 at styret skulle undersøke dette. Kommunen fattet et vedtak om å ikke endre satsene. Styret valgte å klage på denne avgjørelsen, men den ble ikke fatt til følge av formannskapet som klagenemd.

Instruks for el-bil ladere
Styret har vedtatt en instruks for installasjon av el-bil ladere. Instruksen ble sendt ut til sameiet 21.08.2025. Denne lyder som følger:

Boligsameiet Indianerhaugen har installert infrastruktur for el-bil-ladning.
Alle som har behov for fast ladning av el-bil, plikter å installere egen lader.
Det er ikke anbefalt å bruke vanlig stikk-kontakt til fast ladning av el-bil.

De som skal installere lader kontakter styret i sameiet.

Vi bruker Elektro 12-24 for installasjon av lader.
Lader som brukes er Zaptec Pro.
Vi har avtale med «Laddel» for driften av ladningen.

Skilting søppelbod og garasjer
Det er satt opp nye skilt i søppelboden for håndtering av avfall.
Det er også laget skilt for nummerering av garasjene. Disse er ikke satt opp enda.

Eierskifte:
Petter Berge og Solveig Haugstad 4D
Sondre Bergan 10D
Vitalija Bidvaite er nå eneste eier av 6D.

Kamilla Holberg Mjøsund	Carl Henrik Stensson	Liv Østtveit	Petter M. Berge
sign.	sign.	sign.	sign.

Referat fra årsmøte - Boligsameiet Indianerhaugen 2026

Dato/tid: Mandag 16.03.26 kl.18.00
Sted: Geilo Kulturkirke

Til stede: Kamilla H. Mjøsund, Petter M. Berge, Liv Østtveit, Henrik Stensson, Torunn Gurigard, Kristin Markegård, Vitalija Bidvaite, Adelheid Svor, Magne Espeli

Til stede på Teams: Tor-Egil Shristensen, Christian Kahrs, Anniken Berge, Sondre Tragethon, Henriette Walther, Hildegunn Lygren, Tonje Lind Van Pelt,

Fullmakter: Fjellstø omsorg v/Morten Mastrup har gitt fullmakt til Styreleder.
Anniken Berge har gitt fullmakt til Petter Berge?
Lars Handeland har gitt fullmakt til Christian Kahrs.

Antall stemmeberettigede: 18

1. Valg av møteleder, ordstyrer, referent og protokollvitne.

Forslag:
Kamilla Holberg Mjøsund, møteleder
Carl Henrik Stensson, ordstyrer
Liv Østtveit, referent
Protokollvitne: Adelheid Svor

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av møteinnkalling.

Dato for årsmøtet ble bestemt på årsmøtet i fjor. Det kommer frem av referatet som ble sendt ut til alle.
Innkallingen ble sendt 13.2.2026. Frist for innlevering av saker ble satt til 1.03.2026. Det kom inn forslag til saker fra Tor-Egil Christensen 24.02.2026.
Saksliste og sakspapirer ble sendt ut 8.03.2026.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling av årsmelding for 2025

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av regnskapet for 2025 og Budsjett for 2026

Kommentarer: Ekstern styreleder kan medføre mer kostnad enn det som er satt opp.
Usikkert hvor mye juridisk bistand vil koste.
Innspill om å melde skade på utbedring av drenering ved garasjene til forsikringsselskapet.

Vedtak: Regnskapet for sameiet og garasjelaget for 2025 godkjent
Budsjett for sameiet og garasjelaget for 2026 vedtatt med følgende tillegg:

4.1 Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Ordinær styregodtgjørelse økes til 60.000kr
I det tilfellet der en må innhente ekstern styreleder bevilges det ytterligere 30.000kr

Vedtak: Vedtatt mot en blank stemme.

4.2. Øke fellesutgifter

Styret forslår at fellesutgiftene økes med 37%.
For å få inn riktig beløp for januar, februar og mars foreslås det at restbeløpet betales inn som en engangssum.

Vedtak: Vedtatt mot en blank stemme

5. Endre sameiebrøk

Styret forslår å endre sameiebrøken for å få en mer rettferdig fordeling av fellesutgiftene.
Ny sameiebrøk vedtas ihht til vedlegg «Eierbrøk_Gjeglumraden».

Kommentar: Det ble foreslått å legge ved adresse til hun som har utarbeidet ny sameiebrøk, den er: Elisabeth Sand, elisabeth@slettane.no

Vedtak: Forslag om utsettelse: 1 stemte for dette
Opprinnelig forslag vedtett mot en blank stemme

6. Endring av vedtekter:

Det legges til følgende i sameiets vedtekter for å gi en beskrivelse av hva som ligger til grunn for ny sameiebrøk:
"Arealet som er inntatt i sameiebrøken er bruksarealet til seksjonens hoveddel, der telleren i sameiebrøken tilsvarer den innvendige delen av seksjonene, uten tilleggsdeler som utendørs balkong eller parkeringsplass. Boder er inntatt i beregningen".

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7. Innkomne saker

Fra Tor-Egil Christensen 4B:
To av sakene kan ikke tas inn som sak, da de ikke anses som årsmøtesaker. Egen epost er sendt til Tor-Egil på dette.

Punkt 3 handler om skal det legges til rette for teams på fremtidige årsmøter.
Styret foreslår at det tas en diskusjon og evt. avstemning på dette punktet på årsmøtet.

Vedtak: Vedtatt mot en blank stemme med følgende tillegg:
Styret må ta den endelige avgjørelsen om dette.

8. Valg:

8.1 Styret:
Se egen epost fra valgkomiteen. Per i dag har ikke Styret mottatt et komplett forslag til nytt styre. Dersom det ikke lar seg gjøre frem mot årsmøte, vil det kunne bli aktuelt å oppnevne en forretningsfører i en periode.

Vedtak: Tor Egil Christensen velges for 2 år
Petter M. Berge er ikke på valg, har et år igjen.
Varamedlen: Torunn Gurigard velges for 2 år.

Vedtatt mot 2 blanke stemmer

Det nye styret får mandat til å sette opp kravsspesifikasjon til ekstern styreleder, og gå videre med rekruttering.
Det nye styret legger fram kandidater for ex årsmøte så raskt som mulig, og innen 1. juli.

Vedtak: Vedtatt mot en blank stemme.

Det velges en forretningsfører. Styret får i oppgave å velge å velge forretningsfører.

Vedtak: Vedtatt mot en blank stemme.

8.2 Valgkomite:

Torunn Gurigard og Adelheid Svor har ikke ønsket gjenvalg. Styret har foreløpig ikke vurdert medlemmer til ny valgkomite.

Vedtak: Liv Østtveit
Adelheid Svor
vedtatt mot 1 blank stemme

Neste ordinære årsmøte blir 15. mars 2027.

Underskrifter:

_____	_____	_____
Kamilla H. Mjøsund	Henrik Stensson	Petter M. Berge
_____	_____	
Liv Østtveit	Protokollvitne	

Balanse

for

Indianerhaugen Sameige

Nr.	Kontonavn	Denne periode Regnskap i år	Denne periode Regnskap i fjor	Denne periode Budsjett	Hittil Regnskap i år	Hittil Regnskap i fjor	Hittil Budsjett
	EIENDELER						
1190	Asfalt	45 918,02	45 965,46		45 918,02	45 965,46	
1200	El.ladere	178 145,02	178 430,40		178 145,02	178 430,40	
	Anleggsmidler	**224 063,04**	**224 395,86**	**0**	**224 063,04**	**224 395,86**	**0**
1500	Kundefordringer	0,00	3 997,34		0,00	3 997,34	
1920	2333 33 44637	117 398,60	95 327,74		117 398,60	95 327,74	
1921	23333427877 garasje	11 217,60	25 586,61		11 217,60	25 586,61	
1922	2351 76 58456 Fondskonto	204 496,14	58 377,14		204 496,14	58 377,14	
	Omløpsmidler	**333 112,34**	**183 288,83**	**0**	**333 112,34**	**183 288,83**	**0**
	Eiendeler	**557 175,38**	**407 684,69**	**0**	**557 175,38**	**407 684,69**	**0**
	EGENKAPITAL OG GJELD						
2050	Annen egenkapital	438 855,55 cr	438 855,55 cr		438 855,55 cr	438 855,55 cr	
2055	Innskudd kontanter	35 787,86	35 787,86		35 787,86	35 787,86	
	Opptjent egenkapital	**403 067,69 cr**	**403 067,69 cr**	**0**	**403 067,69 cr**	**403 067,69 cr**	**0**
	Udisponert resultat (Ikke bokført)	150 804,69 cr	0,00		150 804,69 cr	0,00	
	Sum udisponert resultat	**150 804,69 cr**	**0,00**	**0**	**150 804,69 cr**	**0,00**	**0**
	Total egenkapital	**553 872,38 cr**	**403 067,69 cr**	**0**	**553 872,38 cr**	**403 067,69 cr**	**0**
2400	Leverandørgjeld	3 303,00 cr	4 617,00 cr		3 303,00 cr	4 617,00 cr	
2600	Forskuddstrekk	0,00	0,00		0,00	0,00	
2770	Skyldig/betalt arbeidsgiveravgift	0,00	0,00		0,00	0,00	
2930	Skyldig lønn	0,00	0,00		0,00	0,00	
	Kortsiktig gjeld	**3 303,00 cr**	**4 617,00 cr**	**0**	**3 303,00 cr**	**4 617,00 cr**	**0**
	Total gjeld	**3 303,00 cr**	**4 617,00 cr**	**0**	**3 303,00 cr**	**4 617,00 cr**	**0**
	Egenkapital og gjeld	**557 175,38 cr**	**407 684,69 cr**	**0**	**557 175,38 cr**	**407 684,69 cr**	**0**

Nr.	Kontonavn	Denne periode Regnskap i år	Denne periode Regnskap i fjor	Denne periode Budsjett	Hittil Regnskap i år	Hittil Regnskap i fjor	Hittil Budsjett
	Salgs- og driftsinntekt						
3090	Elbil lading	3 637,49 cr	335,16 cr		3 637,49 cr	335,16 cr	
3200	Fellesavgift	445 296,00 cr	351 995,00 cr		445 296,00 cr	351 995,00 cr	
	Salgs- og driftsinntekt	**448 933,49 cr**	**352 330,16 cr**	**0**	**448 933,49 cr**	**352 330,16 cr**	**0**
	Varekostnad.						
4500	Fremmedytelse og underentreprise		9 608,00			9 608,00	
	Varekostnad.	**0,00**	**9 608,00**	**0**	**0,00**	**9 608,00**	**0**
	Dekningsbidrag	**448 933,49 cr**	**342 722,16 cr**	**0**	**448 933,49 cr**	**342 722,16 cr**	**0**
	Lønnskostnad						
5330	Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	30 000,00	26 000,00		30 000,00	26 000,00	
5400	Arbeidsgiveravgift	3 180,00	2 756,00		3 180,00	2 756,00	
	Lønnskostnad	**33 180,00**	**28 756,00**	**0**	**33 180,00**	**28 756,00**	**0**
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger						
6010	Avskr.el bil ladere	7 137,22	7 434,60		7 137,22	7 434,60	
6020	Avskrivning på asfalt	1 838,62	1 186,00		1 838,62	1 186,00	
6210	Strøm bossbod		2 000,00			2 000,00	
6390	Brøyting/ Strøing	68 610,00	65 913,75		68 610,00	65 913,75	
6550	Driftsmateriale	5 254,00	6 561,00		5 254,00	6 561,00	
6553	Programvare årlig vedl.hold	6 071,75	4 834,43		6 071,75	4 834,43	
6600	Rep./ vedlikeh. bygninger		54 132,74			54 132,74	
6620	Vedlikehold uteareal	4 375,00			4 375,00		
6700	Regnskapshonorar	23 206,25	16 326,57		23 206,25	16 326,57	
6720	Øk. og juridisk bistand	48 055,00			48 055,00		
6790	Styremøter/årsmøter	4 500,00	2 250,00		4 500,00	2 250,00	
6940	Porto	225,00			225,00		
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger	**169 272,84**	**160 639,09**	**0**	**169 272,84**	**160 639,09**	**0**
	Annen driftskostnad						
7400	Kontingent, fradragsberettiget	2 200,00	2 130,00		2 200,00	2 130,00	
7500	Forsikringspremie	112 788,00	103 040,00		112 788,00	103 040,00	
7740	Øredifferanser ved avstemming		1,00			1,00	
7770	Bank- og kortgebyr	90,00	49,00		90,00	49,00	
	Annen driftskostnad	**115 078,00**	**105 220,00**	**0**	**115 078,00**	**105 220,00**	**0**
	Driftskostnader	**317 530,84**	**304 223,09**	**0**	**317 530,84**	**304 223,09**	**0**
	Driftsresultat	**131 402,65 cr**	**48 107,07 cr**	**0**	**131 402,65 cr**	**48 107,07 cr**	**0**
8051	Renteinntekt bankinnskudd	2 784,00 cr			2 784,00 cr		
8075	Utbytte fra Gjensidige	10 552,00 cr	9 736,00 cr		10 552,00 cr	9 736,00 cr	
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	113,38			113,38		
	Ordinært resultat før skattekostnad	**144 625,27 cr**	**57 843,07 cr**	**0**	**144 625,27 cr**	**57 843,07 cr**	**0**
	Ordinært resultat	**144 625,27 cr**	**57 843,07 cr**	**0**	**144 625,27 cr**	**57 843,07 cr**	**0**
	Årsresultat	**144 625,27 cr**	**57 843,07 cr**	**0**	**144 625,27 cr**	**57 843,07 cr**	**0**

Nr.	Kontonavn	Denne periode			Hittil		
		Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett	Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett

Nr.	Kontonavn	Denne periode Regnskap i år	Denne periode Regnskap i fjor	Denne periode Budsjett	Hittil Regnskap i år	Hittil Regnskap i fjor	Hittil Budsjett
	Salgs- og driftsinntekt						
3201	Strøm/Fellesutgifter - garasjer	32 300,00 cr	34 308,00 cr		32 300,00 cr	34 308,00 cr	
	Salgs- og driftsinntekt	**32 300,00 cr**	**34 308,00 cr**	**0**	**32 300,00 cr**	**34 308,00 cr**	**0**
	Dekningsbidrag	**32 300,00 cr**	**34 308,00 cr**	**0**	**32 300,00 cr**	**34 308,00 cr**	**0**
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger						
6200	Strøm garasjer	18 075,20	13 494,50		18 075,20	13 494,50	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 500,00	1 972,81		4 500,00	1 972,81	
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger	**22 575,20**	**15 467,31**	**0**	**22 575,20**	**15 467,31**	**0**
	Annen driftskostnad						
7500	Forsikringspremie	12 278,00	11 242,00		12 278,00	11 242,00	
7740	Øredifferanser ved avstemming	0,79 cr	0,92 cr		0,79 cr	0,92 cr	
7790	Annen kostnad, fradragberettiget	785,08			785,08		
	Annen driftskostnad	**13 062,29**	**11 241,08**	**0**	**13 062,29**	**11 241,08**	**0**
	Driftskostnader	**35 637,49**	**26 708,39**	**0**	**35 637,49**	**26 708,39**	**0**
	Driftsresultat	**3 337,49**	**7 599,61 cr**	**0**	**3 337,49**	**7 599,61 cr**	**0**
8075	Utbytte fra Gjensidige	1 146,00 cr	1 082,00 cr		1 146,00 cr	1 082,00 cr	
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	18,46			18,46		
	Ordinært resultat før skattekostnad	**2 209,95**	**8 681,61 cr**	**0**	**2 209,95**	**8 681,61 cr**	**0**
	Ordinært resultat	**2 209,95**	**8 681,61 cr**	**0**	**2 209,95**	**8 681,61 cr**	**0**
	Årsresultat	**2 209,95**	**8 681,61 cr**	**0**	**2 209,95**	**8 681,61 cr**	**0**

Boligsameiet Indianerhaugen - Garasje Budsjett 2026

Konto	Kontonavn	2025 Regnskap	2026 Budsjett	Kommentar
	Salgs- og driftsinntekter			
3201	Strøm, fellesutgifter garasjer	-32 300	-68 000	111% kr 35 700
	Sum salgs- og driftsinntekter	**kr -32 300**	**kr -68 000**	
	Driftskostnader, av- og nedskrivninger			
6200	Strøm garasjer	18 075	23 500	
6600	Reparasjon, vedlikehold bygning	4 500	30 000	Forsterkning drenering, nedløp/renner
	Sum driftskostnader, av- og nedskrivninger	**kr 22 575**	**kr 53 500**	
	Annen driftskostnad			
7500	Forsikringspremie	12 278	14 120	15 %
7740	Øresdifferanser, avstemming	-1	-	
7790	Annen kostnad, fradragsberettiget	785	-	
	Sum annen driftskostnad	**kr 13 062**	**kr 14 120**	
	Driftsresultat	**kr 3 337**	**kr -380**	
	Finans intekter- og kostnader			
8075	Utbytte fra Gjensidige	-1 146	-1 200	
8155	Rentekostand på leverandørgjeld	19	-	
	Sum finansinntekter- og kostnader	**kr -1 127**	**kr -1 200**	
	Ordinært resultat før skatt, Årsresultat	kr 2 210	kr -1 580	

Inntekter og positivt resultat vises med negativt fortegn

Styrets kommentar til garasjebudsjettet for 2026

Budsjettet for 2026 er satt opp mot regnskapstallene for 2025 på kontonivå.

Løpende driftsposter er generelt justert med mellom 0 og 15 %. Avsetninger til vedlikeholdstiltak er særskilt justert og beskrevet i kommentarfeltet.

Driftskostnader og vedlikeholdstiltak finansieres gjennom økte fellesinntekter.

Kostnadene i garasjelaget forventes å øke ytterligere i årene framover på grunn av etterslep i vedlikehold og behov for gjennomføring av nødvendige tiltak. En fortsatt gradvis økning i fellesinntektene kan derfor være nødvendig for å bygge opp fond, samt sikre finansiering av løpende drift, vedlikehold og påkostninger.

Styret, 8. mars 2026
Boligsameiet Indianerhaugen

Boligsameiet Indianerhaugen - Budsjett 2026

Konto	Kontonavn	2025 Regnskap	2026 Budsjett	Kommentar
	Salgs- og driftsinntekter			
3090	Elbil lading	-3 637	-5 000	
3200	Fellesavgift	-445 296	-615 000	38 % kr 170 000
	Sum salgs- og driftsinntekter	**kr -448 933**	**kr -620 000**	
4500	Fremmedytelse, underentreprise	-	-	
	Lønnskostnad			
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	30 000	60 000	leder 30K, medlem og vara 10K
5330	Godtgjørelse til styreleder, tillegg ekstern	-	30 000	Bevilgning ekstern kap. inntill kr 60K
5400	Arbeidsgiveravgift (10,6%)	3 180	9 540	
	Sum lønnnskostnad	**kr 33 180**	**kr 99 540**	
	Driftskostnader, av- og nedskrivninger			
6010	Avskr.el bil ladere	7 137	7 000	
6020	Avskrivning på asfalt	1 836	2 000	
6210	Strøm bossbod	-	-	
6390	Brøyting, strøing	68 610	75 000	
6550	Driftsmateriale	5 254	10 000	
6553	Programvare årlig vedl.hold	6 072	7 000	
6600	Rep./ vedlikeh. bygninger	-	200 000	Prosjekt beising 2026
6620	Vedlikehold uteareal	4 375	5 000	Kantslått
6700	Regnskapshonorar	23 206	25 000	
6720	Øk. og juridisk bistand	48 055	60 000	Advokater og rådgivere til styret
6790	Styremøter/årsmøter	4 500	5 000	
6940	Porto	225	300	
	Sum driftskostnader, av- og nedskrivninger	**kr 169 270**	**kr 396 300**	
	Annen driftskostnad			
7400	Fradragsberettiget	2 200	2 300	
7500	Forsikringspremie	112 788	129 706	15 %
7740	Øresdifferanser, avstemming	-	-	
7770	Bank- og kortgebyr	90	-	
	Sum annen driftskostnad	**kr 115 078**	**kr 132 006**	
	Driftsresultat	**kr -131 405**	**kr 7 846**	
	Finans intekter- og kostnader			
8051	Renteinntekt bankinnskudd	-2 784	-3 000	
8075	Utbytte fra Gjensidige	-10 552	-11 000	
8155	Rentekostand på leverandørgjeld	113	-	
	Sum finansinntekter- og kostnader	**kr -13 223**	**kr -14 000**	
	Ordinært resultat før skatt, Årsresultat	**kr -144 628**	**kr -6 154**	

Inntekter og positivt resultat vises med negativt fortegn

Styrets kommentar til sameiets budsjett 2026

Budsjettet for 2026 er satt opp mot regnskapstallene for 2025 på kontonivå. Løpende driftsposter er generelt justert med mellom 0 og 15 %. Avsetninger til vedlikeholdstiltak er særskilt justert og beskrevet i kommentarfeltet.

Driftskostnader og vedlikeholdsarbeid finansieres i hovedsak gjennom økte fellesinntekter.

Kostnadene i sameiet forventes å stige ytterligere i årene fremover. Dette skyldes flere forhold, blant annet betydelig etterslep på vedlikehold og påkostninger på bygningsmassen, tidligere vedtatte tiltak som ennå ikke er gjennomført, økende behov for organisering og administrasjon, risiko knyttet til utbygde rom, bruk av eksterne rådgivere og advokater samt generelle driftskostnader.

Styret finner det nødvendig å gjøre sameiet oppmerksom på at det fremover kan bli behov for tilleggsinnskudd og ytterligere økning av fellesinntektene – eventuelt en kombinasjon av begge deler. Økte inntekter vil være avgjørende for å bygge opp fond og sikre finansiering av drift, vedlikehold og påkostninger.

Styret, 8. mars 2026

Boligsameiet Indianerhaugen

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	64
Bruksnummer:	644
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	2

Utskriftsdato/klokkeslett:	09.04.2026 kl. 12:05
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:	Boligsameiet Indianerhaugen
Etableringsdato:	07.12.2006
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 24 i matrikkelenhet 64 / 644
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		201296	BERGE ANNIKEN HAUGSTAD		Gjeglumranden 4E 3580 GEILO	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		201296	BERGE ANNIKEN HAUGSTAD		Gjeglumranden 4E 3580 GEILO	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3330 - 64/644		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/644		
		Omnummerert til:	3330 - 64/644/0/1		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/644/0/1		
		Omnummerert til:	3330 - 64/644/0/2		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/644/0/2		
		Omnummerert til:	3330 - 64/644/0/3		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/644/0/3		
		Omnummerert til:	3330 - 64/644/0/4		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/644/0/4		
		Omnummerert til:	3330 - 64/644/0/5		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/644/0/5		
		Omnummerert til:	3330 - 64/644/0/6		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/644/0/6		
		Omnummerert til:	3330 - 64/644/0/7		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/644/0/7		
		Omnummerert til:	3330 - 64/644/0/8		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/644/0/8		
		Omnummerert til:	3330 - 64/644/0/9		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/644/0/9		
		Omnummerert til:	3330 - 64/644/0/10		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/644/0/10		
		Omnummerert til:	3330 - 64/644/0/11		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/644/0/11		
		Omnummerert til:	3330 - 64/644/0/12		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/644/0/12		
		Omnummerert til:	3330 - 64/644/0/13		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/644/0/13		
		Omnummerert til:	3330 - 64/644/0/14		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/644/0/14		
		Omnummerert til:	3330 - 64/644/0/15		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/644/0/15		
		Omnummerert til:	3330 - 64/644/0/16		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/644/0/16		
		Omnummerert til:	3330 - 64/644/0/17		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/644/0/17		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3330 - 64/644/0/18		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/644/0/18		
		Omnummerert til:	3330 - 64/644/0/19		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/644/0/19		
		Omnummerert til:	3330 - 64/644/0/20		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/644/0/20		

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 - 64/644		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/644		
		Omnummerert til:	3044 - 64/644/0/1		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/644/0/1		
		Omnummerert til:	3044 - 64/644/0/2		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/644/0/2		
		Omnummerert til:	3044 - 64/644/0/3		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/644/0/3		
		Omnummerert til:	3044 - 64/644/0/4		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/644/0/4		
		Omnummerert til:	3044 - 64/644/0/5		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/644/0/5		
		Omnummerert til:	3044 - 64/644/0/6		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/644/0/6		
		Omnummerert til:	3044 - 64/644/0/7		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/644/0/7		
		Omnummerert til:	3044 - 64/644/0/8		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/644/0/8		
		Omnummerert til:	3044 - 64/644/0/9		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/644/0/9		
		Omnummerert til:	3044 - 64/644/0/10		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/644/0/10		
		Omnummerert til:	3044 - 64/644/0/11		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/644/0/11		
		Omnummerert til:	3044 - 64/644/0/12		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/644/0/12		
		Omnummerert til:	3044 - 64/644/0/13		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/644/0/13		
		Omnummerert til:	3044 - 64/644/0/14		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/644/0/14		
		Omnummerert til:	3044 - 64/644/0/15		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/644/0/15		
		Omnummerert til:	3044 - 64/644/0/16		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/644/0/16		
		Omnummerert til:	3044 - 64/644/0/17		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/644/0/17		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	**Kommunal saksreferanse**	**Status**	**Endret dato**	**Signatur**	**Dato**
Årsak til feilretting	**Nettadresse (URL)**				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3044 - 64/644/0/18		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/644/0/18		
		Omnummerert til:	3044 - 64/644/0/19		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/644/0/19		
		Omnummerert til:	3044 - 64/644/0/20		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/644/0/20		

Seksjonering	07.12.2006				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 64/644	0	
		Mottaker	0620 - 64/644/0/2	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	22 657 526	Bebygd areal:	21	Ant. boliger:	6	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	432	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	26.10.2005
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	26.10.2005
	Nord: 6710428 Øst: 457126	Bruksareal totalt:	432			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	27.06.2007
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse						
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

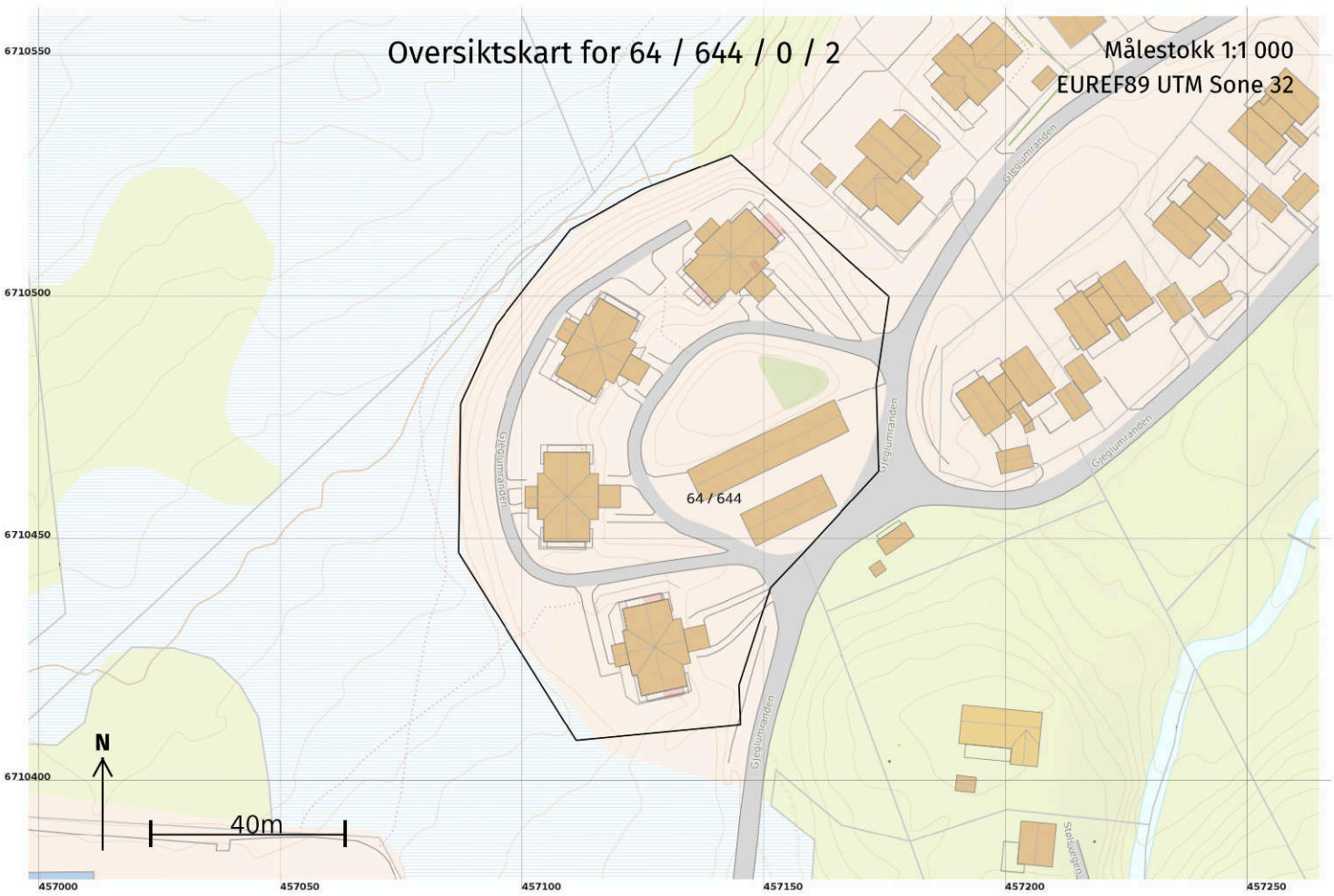
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	3	129	0	129	0	0	0
H01	1	157	0	157	0	0	0
U01	2	146	0	146	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1150 Gjeglumranden 4 E	U0102	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	64/644/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		NÆSSELQVIST EIENDOM A/S		Lienvegen 108 3580 GEILO


Oversiktskart for 64 / 644 / 0 / 2
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6710550
6710500
6710450
6710400
64 / 644
Gleglumranden
Gleglumranden
Gleglumranden
Gleglumranden
Stefinsveien
N
40m
457000
457050
457100
457150
457200
457250

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

Utskriftsdato: 09.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	644	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Gjeglumranden 4E, 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** 7 490 m^2 **Arealbruk** Tettbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** TB-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	062004011
Navn	Reguleringsplan for Vestlia, Geilo del 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.04.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/34/200707_Vedtatte_nye_Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 490 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2a
	Delareal 77 m^2 **Formål** Bevaringsområde **Feltnavn** R-9

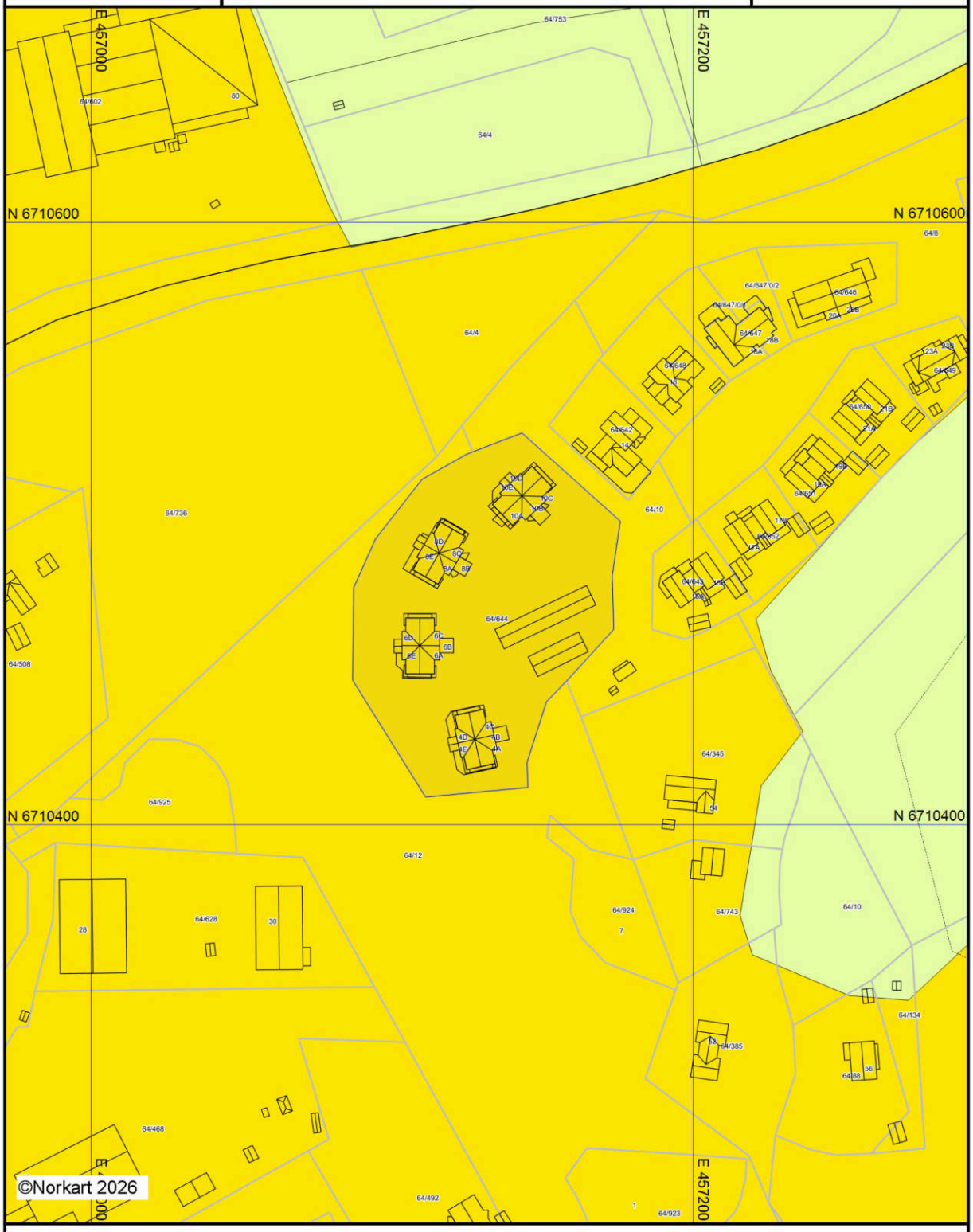
Hol kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 64/644/0/2
Adresse: Gjeglumranden 4E
Utskriftsdato: 09.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

- Tettbebyggelse - nåværende
- Boligområde - nåværende
- Industri - framtidig
- Annet byggeområde - framtidig

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

- LNF-område

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Støysonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - nytt
- Samleveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Turveg/turdrag - eksisterende

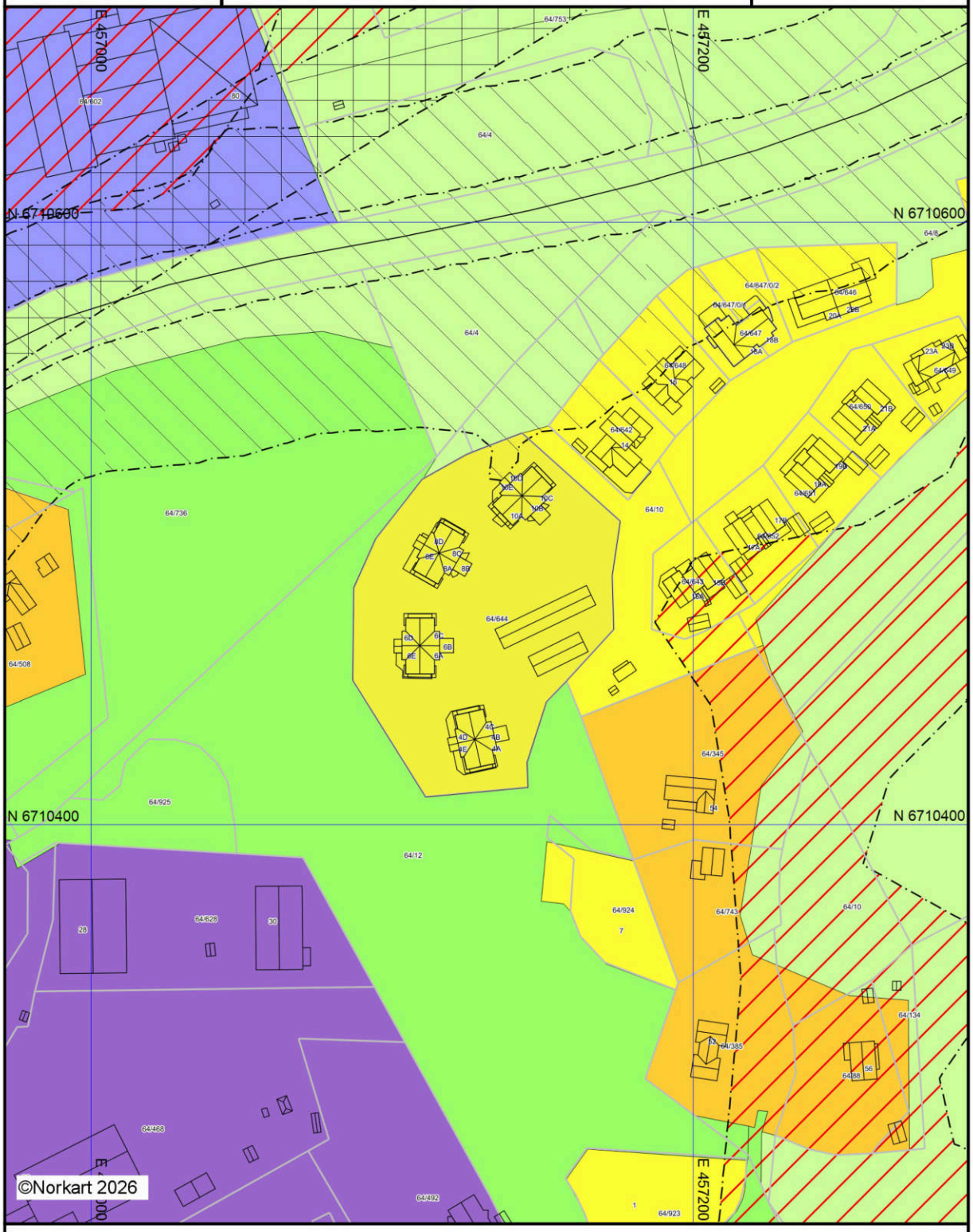
Hol kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 64/644/0/2
Adresse: Gjeglumranden 4E
Utskriftsdato: 09.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - nytt
- Fritidsbebyggelse - nytt
- Forretninger- nytt
- Næringsbebyggelse - nytt

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal - nytt

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Flomfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Båndlegging etter andre lover - eksisterende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Støysonegrense
- Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende

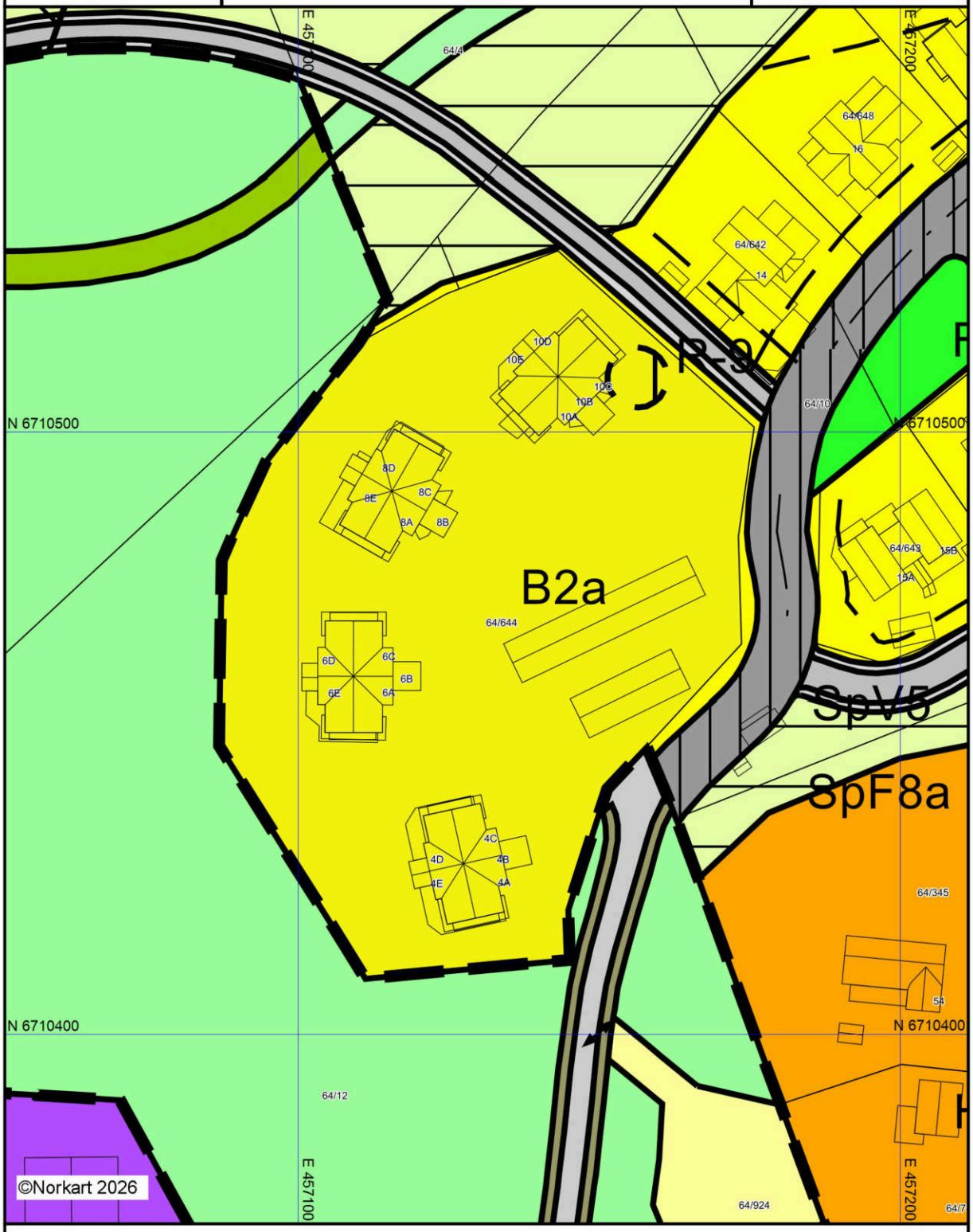
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 64/644/0/2
Adresse: Gjeglumranden 4E
Utskriftsdato: 09.04.2026
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 boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Klimavernsone
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Industri
- Skiløype
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsplan for Vestlia, Geilo del 2, Hol kommune

Reguleringsbestemmelser

Revidert 20.07.2007

I henhold til vedtak i kommunestyret 29.04.2004, saksnummer 0044/04.
Vedtatt om mindre vesentlig endring i THU 13.09.2006, saksnr 0127/06
Vedtatt om mindre vesentlig endring i THU 19.04.2007, saksnr 58/07

Dato:	11.02.2003	
Korrigert:	20.03.2003	I henhold til vedtak i Teknisk hovedutvalg den 19.02.2003, saksnummer 0029/03.
	29.09.2003	I henhold til innkomne høringsuttalelser fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling, Statens vegvesen og Buskerud Fylkeskommune
	30.09.2003	I henhold til innkomne høringsuttalelser fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling og Statens vegvesen vedrørende støy
	12.01.2004	I henhold til vedtak i Teknisk hovedutvalg den 19.11.2003, saksnummer 0150/03.
	01.06.2004	I henhold til vedtak i Hol kommunestyre den 29.04.2004, saksnummer 0044/04.
	13.09.2006	I henhold til vedtak i Teknisk hovedutvalg den 13.09.2006, saksnummer 127/06
	20.07.2007	I henhold til vedtak i Teknisk hovedutvalg den 19.04.2007, saksnummer 58/07

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

2. Området er regulert til følgende formål:

Byggeområde for:

Boliger	- felt B2, B8, B10-B15
Fritidsbebyggelse	- felt H1-H11
Forretning	- felt For
Turistvirksomhet	- felt Tb4 og Tb22
Industri	- felt I3 og I4
Offentlig formål	- felt O
Allmennyttig formål	- felt A

Landbruksområder - felt L1-L3, L6-L18

Offentlige trafikkområder
- Kjørebane
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn

Kjørbar gang-/sykkelveg	- felt GSK
Friområder	
Områder for lek og rekreasjon	- felt F2 - F22
Friområder	- felt F23 - F24
Turveger/skiløyper	- felt Fs1- Fs8
Turveg for hest	- felt FsH1-FsH8
Fareområder	
Høyspentlinjer	
Spesialområder	
Friluftsområder	- felt SpF1- SpF9
Friluftsområder/idrettsanlegg	- felt SpFi1 - SpFi5
Bevaring	- felt SpK
Private veger	- felt SpV1 - SpV5
Privat parkeringsplass	- felt SpP
Skjermingsvegetasjon	- felt SpVe
Frisiktsoner	
Fellesområder	
Felles avkjørsel	- felt FA1 – FA7

3. Fellesbestemmelser

3.1 Generelt

a) Bygningsmyndigheten kan forby virksomhet som etter deres skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for offentlig ferdsel.

b) Før iverksetting av tiltak iht. til angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredede kulturminner i planområdet (8 kullgroper merket R1-R4 og R8-R11).

Det skal tas kontakt med Buskerud Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes, jfr. Kulturminneloven §8.2.

Dersom det ved anleggsarbeid i området fremkommer automatiske fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

c) Transformatorkiosker og lignende tillates bare oppført der de etter bygningsmyndigheten sitt skjønn ikke er til ulempe.

3.2 Generelle bestemmelser for bebyggelsen

a) All bebyggelse skal utformes i henhold til lokal byggeskikk.

b) I områder for boliger, fritidsbebyggelse, offentlig og allmennyttig formål skal bebyggelsen utformes som frittliggende bygninger. I øvrige byggeområder kan bebyggelsen være sammenhengende eller åpen, avhengig av bebyggelsens art og forholdene på stedet. Bygningsmyndigheten avgjør dette etter en skjønnsmessig vurdering.

c) Boliger og fritidsboliger skal ha saltak med en takvinkel på 22-32°. Taket skal ha kraftige vindskier og rikelig takutstikk ved raft og gavl.

d) Takbelegg skal holdes i grå, brun eller grønn farge av mørk karakter. Det tillates ikke blanke takflater.

e) Med søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i målestokk 1:500 som skal vise bebyggelsens plassering, utforming, høyder, takform, avkjørsel, areal for parkering, av- og pålessing, garasje/uthus/anneks, utendørs lagerplass, tørkestativ, oljefat, søppelbeholdere o.l., fremtidig terreng, område hvor eksisterende vegetasjon skal bevares, områder som skal tilsåes/beplantes, plassering av gjerder og forstøtningsmurer samt den terrengmessige behandling med høydeangivelse.

f) Bygningsmyndigheten skal ved behandling av søknad om rammetillatelse ha for øye at all bebyggelse får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe eller byggefelt får en harmonisk utforming. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsmyndigheten. Det aksepteres ikke bruk av blanke plater på tak eller vegger.

3.3 Spesielle bestemmelser for bebyggelsen

a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Garasjer kan tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser der det etter bygningsmyndigheten sitt skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene eller offentlig ferdsel.

b) Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsmyndigheten. Møneretningen på bygningen skal følge lengderetningen på bygningen og ligge parallelt med terrenget.

c) Det tillates oppført frittliggende garasje, uthus eller anneks på inntil T-BRA = 50 m^2 pr. tomt for boliger og fritidsbebyggelse.

d) Bebyggelsen tillates oppført med de møne- og gesimshøyder som er angitt under de ulike byggeområder.

Underetasjer kan tillates der hvor terrenget ligger til rette for det etter bygningsmyndigheten sitt skjønn. Underetasje bør behandles/fargesettes slik at den blir et bindeledd mellom huset og terrenget omkring. Maksimal gesimshøyde for bygning med underetasje skal ikke overstige 6 meter og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

e) Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Maksimal synlig grunnmurshøyde skal være 30 cm.

f) Det skal være 2 stk. vinterbrøyta parkeringsplasser pr. bolig/fritidsbolig eller 1,5 parkeringsplass pr. boligenhet. For fritidsboliger som ikke har vegtilknytning, kan det dispenseres fra denne bestemmelsen.

g) Før igangsettingstillatelse på ny bebyggelse i områdene Tb22, B2b, B2d, B8, B11i, B12e kan gis, må det gjennomføres støyvurderinger og tilfredsstillende støyreduserende tiltak med etablering av støyskjerminger, støyvoller el. Tiltakene må avklares i byggesøknadene for de enkelte områdene. Det tillates ikke støynivåer over 55 dBA for utendørs oppholdsareal ved boliger, jfr Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79"

3.4 Ubebygde arealer

a) Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.

b) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsmyndigheten sitt skjønn kan virke sjenerende for offentlig ferdsel.

c) Materialvalg, utforming og farge på gjerder, forstøtningsmurer, skilt, reklamebruk samt utvendig belysning skal godkjennes av bygningsmyndigheten.

d) Tørkestativ, oljefat, søppelbeholdere o.l. skal plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse for naboene.

4. Byggeområder

4.1 Boliger - felt B2, B8, B10, B11, B12, B13, B14 og B15

a) I områdene skal det oppføres frittliggende boligbebyggelse. Bygningsmyndigheten kan tillate innslag av mindre kommersiell eller sosial virksomhet som etter deres skjønn ikke vil virke forstyrrende på bomiljøet.

b) I områdene B2 og B15 tillates en utnyttelse på %-BYA = 20 % inklusive garasje, uthus og anneks.
I områdene B8, B10, B11, B12, B13, B14 tillates en utnyttelse på %-BYA = 30 % inklusive garasje, uthus og anneks.

c) Det tillates gesimshøyde på 4 meter og mønehøyde på 6 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

d) Det skal være felles fargeskala innenfor de enkelte boligfelt.

e) Før utbygging av nye bolighus kan skje i felt B10, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

f) I felt B2, B8, B11i og B12e tillates det satt opp inntil 2 meter høy støyskjerm i eiendomsgrensen mot Rv. 40 som angitt på plankartet.

g) Kjøring til felt B14 og H2, H10 og H11 tillates på gang- og sykkelvei, angitt som felt GSK på plankartet.
Kjøring til eiendommene gnr. 64 bnr. 643, 650, 651 og 652 i felt B2c tillates på gang- og sykkelveg angitt som felt GSK.

4.2 Fritidsbebyggelse - felt H1 - H11

a) Områdene skal nyttes til fritidsboliger. Det tillates ikke bygget nye fritidsboliger innenfor områdene.

b) Eksisterende fritidsboliger tillates om- eller tilbygd. Det tillates en utnyttelse fra T-BRA = 175 m^2 til T-BRA = 250 m^2 avhengig av tomtestørrelse og beliggenhet.

c) Det tillates gesimshøyde på 3,5 meter og mønehøyde på 5,5 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

d) Bebyggelsen skal holdes i mørke jordfarger.

e) På fritidsboliger skal det nyttes torv, tre eller skifter som taktekkingsmateriale.

4.3 Forretning - felt For

a) Området skal nyttes til forretningsvirksomhet. Det tillates boliger i 2. etg.

b) Det tillates en utnyttelse på %-BYA = 40% inklusive garasje, uthus og anneks.

c) Det tillates gesimshøyde på 7 meter og mønehøyde på 11 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

d) Adkomst skal skje fra veg V1.

e) Det tillates ikke lager utendørs. Området skal holdes ryddig til enhver tid.

f) Antall parkeringsplasser tilrettelegges i henhold til Statens vegvesens normer for veg- og gateutforming som tilsier 1-3 parkeringsplasser pr. 100 m^2 for detaljbutikk. Min. 50 % av parkeringsplassene skal skje i kjeller.

g) Mot elva skal det etableres en vegetasjonssone på minimum 3 meters bredde.

4.4 Turistvirksomhet - felt Tb4 og Tb22

a) Område Tb4 og Tb22 skal nyttes til utleiehytter/leiligheter eller lignende turistbedrifter. Før området kan bygges ut, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

b) Felt SpK skal ha kjøreadkomst fra Geilolie via Tb22.

c) For felt Tb4 tillates en utnyttelse på %-BYA = 20 % inklusive garasje, uthus, anneks og kjeller. For felt Tb22 tillates en utnyttelse på %-BYA = 30 % inklusive garasje, uthus og anneks.

d) Det tillates gesimshøyde på 6 meter og mønehøyde på 9 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

e) Bebyggelsen skal plasseres slik at områdets grønne karakter bevares både i nær- og fjernvirkning.

f) Før utbygging i område Tb4, skal ny avkjøring SpV3 være etablert som adkomstveg.

4.5 Industri - felt I3 og I4

a) Områdene skal nyttes til lettere industrivirksomhet, lager og kontor. Det tillates drevet forretning som et ledd i industri-, lager- eller kontorvirksomheten. Annen forretningsvirksomhet tillates ikke.

b) I felt I4 skal oppføres trelast/byggvarehandel med tilhørende kontor og utstillingslokaler, nødvendige lagerlokaler og parkeringsanlegg.

I den utstrekning det etter bygningsmyndigheten sitt skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan innredning av mindre verksteder og lignende tillates

Arealer i 1.etg skal i hovedsak nyttes til trelasthandel/byggvarehandel og lagerlokaler. Arealer i 2.etg skal i hovedsak nyttes til utstilling.

c) Boligformål med tilknytning til virksomheten kan tillates i 2.etg. i felt I3.

d) I felt I3 tillates en utnyttelse på %-BYA = 20 % inklusive garasje, uthus, anneks. I felt I4 tillates en utnyttelse på %-BYA = 100 % inklusive garasje, uthus og anneks.

e) I felt I3 tillates gesimshøyde på 7 meter og mønehøyde på 11 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen, med unntak av bebyggelse i felt I3a mot Stølsvegen, hvor maksimal mønehøyde ikke skal overstige 10 meter.

f) Mønehøyde i felt I4, målt fra kotehøyde +766 – gjennomsnittlig planert terreng, skal ikke overstige 11 meter.

g) Bygningenes takvinkel skal være mellom 15-22 grader.

h) Antall parkeringsplasser tilrettelegges i henhold til Statens vegvesens normer for veg- og gateutforming som tilsier 0,5-2 parkeringsplasser pr. 100 m^2 kontor/lager og 1-3 parkeringsplasser pr.100 m^2 for detaljbutikk.

i) Alle kjøreveger og parkeringsareal skal ha fast dekke.

j) Langs alle eiendomsgrenser som vender mot friområder, skal det etableres en sone på min. 3 meters bredde som skal beplantes med trær eller busker.

l) Før felt I4 tas i bruk, skal det være etablert ny adkomst fra Rv. 40. Kjøreveger, parkeringsareal og tilhørende anlegg som vist på planen skal anlegges og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger.

4.6 Offentlig formål - felt O

a) Området skal nyttes til brannstasjon.

b) Det tillates en utnyttelse på %-BYA = 30 % inklusive garasje, uthus og anneks.

c) Det tillates gesimshøyde på 7 meter og mønehøyde på 10 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

4.7 Allmennyttig formål - felt A

a) Området skal nyttes til barnehage.

b) Det tillates en utnyttelse på %-BYA = 20 % inklusive garasje, uthus og anneks.

c) Det tillates gesimshøyde på 4 meter og mønehøyde på 6 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

d) Parkering skal skje på regulerte plasser på offentlig veggrunn i Vestlivegen.

5. Landbruksområde - felt L1-L3, L6– L18

a) Områdene skal nyttes til skogbruk og beite.

b) Det tillates ikke landbruksbebyggelse innenfor områdene.

6. Offentlige trafikkområder

6.1 Kjørebane
Nye vegers maksimale stigningsforhold er vist på plankartet og skal ikke overstige 1:10.

6.2 Annen veggrunn
Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskråninger skal beplantes eller tilsås samtidig med gjennomføring av anlegget. Vegskjæringer mot byggeområder, friområder, fellesarealer eller veger må være sikret med gjerder når området taes i bruk.

6.3 Parkering
I Vestlivegen er det regulert 4 parkeringsplasser ved nr. 29 (tomt for barnehage). Plassene skal nyttes til bruk for barnehagen på felt A.

6.4 Avkjørsler

a) Det tillates ikke direkte avkjørsler fra Rv. 40, med unntak av landbruksavkjørsler.

b) Der hvor det på plankartet er markert påbudt avkjørsel til eiendommen/feltet, tillates ikke avkjørsler fra andre veger.

c) Eksakt plassering av avkjørsler godkjennes av vegstyremakten.

7. Friområder

7.1 Områder for lek og rekreasjon - felt F2 - F22

a) Felt F8 og F18 skal nyttes som sentrale lekeplasser og ballsletter. Bygningsmyndigheten kan tillate bygg og anlegg som etter deres skjønn ikke vil være til hinder for bruk av områdene til friområder.

b) Felt F7, F9, F10, F13, F14, F15, F16 og F17 og F20 skal nyttes til nærlekeplasser med tilhørende anlegg.

7.2 Friområder - felt F23 og F24

a) Det tillates ikke opparbeidet gangstier eller anlegg for lek og rekreasjon i områdene.

b) I felt F24 tillates anlagt støyvoll i nødvendig høyde. Støyvollen skal tilpasses eksisterende terreng og beplantes med stedegen vegetasjon.

7.3 Skiløyper/turveger - felt Fs1-Fs8

a) Skiløyper/turveger tillates opparbeidet som vist på plankartet. Det tillates ikke fast dekke; kun grus som toppdekke.

b) Det kan ikke tillates etablering av Fs6 til kryssing av Rv. 40 før det er etablert ny undergang under riksvegen. Før undergang kan bygges må også nødvendig areal vest for Rv. 40 reguleres.

7.4 Turveg for hest – felt FsH1 – FsH8
Turveg for hest tillates opparbeidet som vist på plankartet. Det tillates ikke fast dekke.

7.5 Generelt
Snauhogst er ikke tillatt; kun tynning og annen skjøtsel for nødvendig vedlikehold.

8. Fareområder

8.1 Parkeringsplass som er planlagt under 66kV-linja skal ha en avstand målt vertikalt fra topp parkeringsplass til 66kV-linje på minst 8 meter.

8.2 Planen kan fastsette de enkelte stolpepunktene der dette er tjenlig eller nødvendig.

9. Spesialområder

9.1 Friluftsområder - felt SpF1 – SpF9

a) Områdene skal nyttes til friluftsliv. Det er ikke tillatt oppføre bygg eller anlegg i områdene.

b) Det er ikke tillatt å drive virksomhet som etter bygningsmyndigheten sitt skjønn er til hinder for områdenes bruk som friluftsområder.

c) Snauhogst er ikke tillatt; kun tynning og annen skjøtsel for nødvendig vedlikehold.

9.2 Friluftsområder/idrettsanlegg - felt SpFi1 - SpFi5
Områdene skal nyttes til friluftsliv og idrettsanlegg. Områdene tillates opparbeidet etter situasjonsplan godkjent av bygningsmyndigheten.

9.3 Bevaring fornminner og kulturlandskap - felt SpK
a) Innenfor området tillates drevet ordinær landbruksvirksomhet; dvs. beite og slått, for å ivareta kulturlandskapet.

b) Felt SpK skal ha kjøreadkomst fra Geilolie via Tb22. Ved søknad om omlegging av adkomst skal saken forelegges for Buskerud fylkeskommune til uttalelse før tillatelse gis.

c) Det tillates ikke noen form for inngrep i felt SpK som kan bidra til å skade eller skjemme området eller de automatisk fredete kulturminnene R5, R6 og R7.

9.4 Private veger - felt SpV1 - SpV5
Vegene skal være adkomst til eksisterende og ny bebyggelse langs vegene.

9.5 Privat parkeringsplass- felt SpP
Plassen skal nyttes til parkering for felt I4. Området skal ha fast dekke.

9.6 Skjermingsvegetasjon - felt SpVe
I område for skjermvegetasjon mot rv.40 skal vegetasjon søkes bevart i størst mulig grad.

9.7 Frisiktsoner
Innenfor frisiktsonene tillates ikke vegetasjon eller andre sikthindringer på mer enn 0,5 meters høyde over nivået for de tilstøtende vegene.

10. Felles avkjørsler - felt FA1- FA7

a) Felt FA1 skal være felles avkjørsel for eiendommene gnr. 64/467, 64/473 og 64/475.

b) Felt FA2 skal være felles avkjørsel for eiendommene gnr. 64/473, 64/475, 64/492 og 64/584.

c) Felt FA3 skal være felles avkjørsel for eiendommene gnr. 64/354, 64/508 og 64/510.

d) Felt FA4 skal være felles avkjørsel for eiendommene gnr. 64/345 og 64/385.

e) Felt FA5 skal være felles avkjørsel for eiendommene Vestlivegen 30, 32 og 34.

f) Felt FA6 skal være felles avkjørsel for de 4 ubebygde boligtomtene i felt B8.

g) Felt FA7 skal være felles avkjørsel for felt I3a, I3b og eiendommen gnr. 64/157.

HOL KOMMUNE
Postadresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol
Telefon: 32 09 21 00
E-post: postmottak@hol.kommune.no

Dato: 09.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**64**	Bnr:	**644**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Gjeglumranden 4E, 3580 GEILO**						

Eiendommen har ferdigattest.	☐
Eiendommen har midlertidig brukstillatelse.	☒
Vi har ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☐
Boplikt:	☒
Merknader:	☐

Teknisk og landbruksetaten

HOL KOMMUNE

Sivilarkitekt Øystein Landsgård

3630 RØDBERG

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 064/644-645	05/1865 - AST		27.06.2007

DELEGERT VEDTAK – MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR GBNR. 064/644 064/645 BYGGING AV LEILIGHETSBYGG, INDIANERHAUGEN, VESTLIA, GEILO

Saken er behandlet etter delegert fullmakt fra Teknisk hovedutvalg med saksnr. 337/07.

Ansvarlig søker (navn og adresse)	**Tiltakshaver (navn og adresse)**	
Sivilarkitekt Øystein Landsgård 3630 RØDBERG	Næsselqvist Eiendom AS Lienvegen 108 3580 GEILO	
Eiendom / byggested	**Gbnr.**	**Kommune**
Vestlia, Geilo,	064/644	0620 Hol
Tiltak	**Tillatelse dato**	**Saksnr.**
Nybygg – Leilighetsbygg nr. 1, 2, 3 og 4.	09.09.05 09.12.05 15.06.06	426/05 595/05 288/06
Midlertidg brukstillatelse gitt til		
X Hele tiltaket		
Følgende de(ler) av tiltaket;		

Kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest. På noen av kontrollerklæringene er det angitt at det står att noen arbeider. På dette grunnlag blir det gitt midlertidig brukstillatelse. Ved ny anmodning om ferdigattest skal det følge ny kontrollerklæring fra de foretak som har angitt gjenstående arbeider.

Merknad

Kontrollerklæringar frå ansvarleg kontrollerande syner mindre vesentlege manglar. Desse er ikkje til hinder for mellombels bruksløyve.

Bruksløyvet er gjeve etter søknad og med grunnlag i framlagt dokumentasjon mottatt 07.03.07, jf. plan- og bygningslova § 99 og Forskrift om sakshandsaming og kontroll i byggjesaker § 34.

Attståande arbeider i h.h.t. kontrollerklæringar:
Bygg 1: Treplattinger ved inngang. Utvendig beising.
Bygg 2 og 3: Utomhusarbeider. Utvendig kledning og beising.
Bygg 4: Utomhusarbeider.

Attståande arbeid skal vera utført innan **10.08.07.**

Med hilsen

Ola Tore Kirkeluten
Avd.ing.

Atle Strandos
Saksbehandler

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

Selv om der er adgang 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 utsetting av iverksetting kan ikke påklages.

Kopi: Næsselqvist Eiendom AS, Lienvegen 108, 3580 GEILO
Hallingdal likningskontor, 3550 GOL
Hol kommune, GAB-registrering, her

Plan/bygg/landbruk

HOL KOMMUNE

Sivilarkitekt Øystein Landsgård

3630 RØDBERG

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 064/644-645	05/1865 - AST		19.11.2009

064/644 064/645 INDIANERHAUGEN - BYGG NR. 2, GJEGLUMRANDEN 6 B, VESTLIA, GEILO - SØKNAD OM ENDRING - IGANGSETTINGSTILLATELSE

Saken er behandlet etter delegert vedtak fra Teknisk hovedutvalg med saksnr. 703/09.

Ansvarlig søker (navn og adresse)	**Tiltakshaver (navn og adresse)**	
Sivilarkitekt Øystein Landsgård v/leder Torgeir Skrede 3630 RØDBERG	Næsselqvist Eiendom AS Lienvegen 108 3580 GEILO	
Eiendom/ byggested	**Gbnr.**	**Kommune**
Vestlia, Geilo	64/644	0620 Hol
Tiltak	**Søknad mottatt**	**Andre opplysninger**
Nybygg - Boligblokk på 3 eller 4 etasjer	26.07.2005	
Grad av utnytting	**Bruksareal (BRA)**	**Bygd areal (BYA)**
	Ingen endring	Ingen endring

VEDTAK:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes omsøkte endring av vindustype i bygg nr. 2, Gjeglumranden 6B, på gbnr.64/644 i Hol kommune. Godkjenningen er gitt på følgende vilkår:

1. Tiltaket må utføres i henhold til Plan- og bygningsloven, gjeldende forskrifter og de lokale bestemmelser.
2. Tillatelsen faller bort dersom arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanser i lenger tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 96.
3. Alle fagområder må være dekket med godkjent ansvarsrett.
4. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

Følgende foretak og ansvarsretter godkjennes:				
Funksjon	**T.kl**	**Foretak**	**Av dato**	**Ansvarsområde**
SØK, PRO, KPR	1	Siv.ark. Øystein Landsgård	Som tidl. byggesak	Søker og prosjekterende
UTF/KUT	1	Moen Bygg AS	Som tidl. byggesak	Alle utførende arbeider med kontroll

Følgende tegninger godkjennes:		
Type tegning	**Tegn.nr/merket.**	**Av dato**
Fasader	2.06 C	15.05.06 Mottatt 05.11.09
Plantegninger	2.03 F	15.05.06 Mottatt 05.11.09

Godkjenningene gjelder så lenge det enkelte prosjektet varer. Godkjenningene kan trekkes tilbake i samsvar med forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett § 20.

Med vennlig hilsen

for Liv Juchelka
Avd. leder

Atle Strandos
saksbehandler

Kopi: Næsselqvist Eiendom AS, Lienvegen 108, 3580 GEILO
Moen Bygg AS, Sundrevn. 2, 3570 ÅL

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen vedtaket kom frem. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. De må opplyse hvilket vedtak De klager på, endringer De ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. De må også opplyse hvilken dato vedtaket kom frem dersom De klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.
Selv om det er adgang til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan fremme krav om utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

Teknisk etat

HOL KOMMUNE

Sivilarkitekt Øystein Landsgård

3630 RØDBERG

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 064/644-645	05/01865 - OWA		26.10.2005

MELDING OM DELEGERT VEDTAK.

Saken er behandlet som saksnr. 0477/05 etter delegert myndighet fra Teknisk hovedutvalg.

Ansvarlig søker (navn og adresse): Sivilarkitekt Øystein Landsgård, 3630 Rødberg		**Tiltakshaver (navn og adresse):** Næsselqvist Eiendom AS, Lienvegen 108, 3580 Geilo			
Eiendom/byggested: Vestlia, Geilo		**Kommune:** 0620 Hol	**Gbnr.:** 064/644	**Søknad dato:**	**Mottatt dato:** 20.10.2005
Tiltak: Nybygg 3 leilighetsbygg	**Ny bebyggelse BYA:**	**Bruksareal:** 416 m2 BRA pr. bygg x 3 bygg = 1.248 m2 BRA			

IGANGSETTINGSTILLATELSE RESTEN AV TILTAKET.

Etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 med endringer sist ved lov av 28. juni 1996, § 93 er det med dette gitt igangsettingstillatelse for resten av tiltaket.

Følgende firma gis godkjenning av foretak og ansvarsrett (tillegg til tidligere godkjente foretak):

- OK Ventilasjon – Ansvarlig prosjekterende, kontroll av prosjekteringen, utførende og kontroll av utførelsen for avtrekksventilasjon.
- Tunhovd Mekaniske – Ansvarlig utførende og kontroll av utførelsen for montering av stålkonstruksjoner.

Vedtaket kan påklages – se vedlagt orientering om klagerett.

GENERELLE KRAV TIL UTFØRELSE:

1. Byggesøknaden, godkjente tegninger, kontrollplaner og denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

2. Denne tillatelsen faller bort dersom arbeidet stanses i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.

3. Kontroll skal utføres i henhold til "*Forskrift om saksbehandling og kontroll*" kap.V, og sluttkontroll i h.h.t. § 30. Kontrollplaner for utførelse må følges opp under arbeidets gang.

4. Sluttkontroll utføres av KUT (ansvarlig kontrollerende for utførelsen). Kontrollerklæringer vil være grunnlag for utstedelse av ferdigattest. Bygningsmyndigheten skal varsles for å kunne delta på sluttkontrollen som et ledd i kommunens tilsyn med byggesaken.

5. Tiltaket skal ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, og kan ikke tas i bruk til andre formål enn det som var forutsetning for denne tillatelsen, jfr. pbl. § 93.

6. Alle arbeider må utføres i samsvar med godkjente tegninger og i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og vedtekter samt gjeldende planer med planbestemmelser.

Ett sett godkjent og stemplet søknad, tegninger, ansvarsretter / kontrollplaner blir sendt til ansvarlig søker. Ansvarlig søker må forestå nødvendig distribusjon til øvrige aktører.

Lykke til med gjennomføring av tiltaket!

Med hilsen

Sølvi Hansen Valdersnes
avdelingsleder

Olav Warberg
byggesaksbehandler

Teknisk etat

HOL KOMMUNE

Sivilarkitekt Øystein Landsgård

3630 RØDBERG

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 064/644-645	05/01865 - OWA		09.09.2005

MELDING OM DELEGERT VEDTAK.

Saken er behandlet som saksnr. 0426/05 etter delegert myndighet fra Teknisk hovedutvalg.

Ansvarlig søker (navn og adresse): Sivilarkitekt Øystein Landsgård, , 3630 RØDBERG		**Tiltakshaver (navn og adresse):** Næsselqvist Eiendom AS, Lienvegen 108, 3580 Geilo			
Eiendom/byggested: Vestlia, Geilo		**Kommune:** 0620 Hol	**Gbnr.:** 064/644	**Søknad dato:**	**Mottatt dato:** 06.09.2005
Tiltak: Nybygg 3 leilighetsbygg	**Ny bebyggelse BYA:**	**Bruksareal:**	**Andre opplysninger:** Betongarbeider		

IGANGSETTINGSTILLATELSE BETONGARBEIDER.

Etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 med endringer sist ved lov av 28. juni 1996, § 93 er det med dette gitt igangsettingstillatelse for betongarbeider.

Følgende firma gis godkjenning av foretak og ansvarsrett:

- Moen Bygg A/S – Ansvarlig utførende og kontroll av utførelsen for bygningsmessige arbeider.

Godkjenningen gjelder støping av plate og grunnmur, samt legging av nødvendige rørføringer m.m som del av dette arbeidet, samt tilbakefylling og utomhusarbeider – jfr. også terrengplassering og terrengutforming som fremgår av tegninger godkjent i sak 393/05, 26.08.05.

Vedtaket kan påklages – se vedlagt orientering om klagerett.

GENERELLE KRAV TIL UTFØRELSE:

1. Tiltakets plassering og høyde skal stikkes ut i henhold til godkjente tegninger / planer.

2. Byggesøknaden, godkjente tegninger, kontrollplaner og denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

4. Kontroll skal utføres i henhold til "*Forskrift om saksbehandling og kontroll*" kap.V, og sluttkontroll i h.h.t. § 30. Kontrollplaner for utførelse må følges opp under arbeidets gang.

5. Sluttkontroll utføres av KUT (ansvarlig kontrollerende for utførelsen). Kontrollerklæringer vil være grunnlag for utstedelse av ferdigattest. Bygningsmyndigheten skal varsles for å kunne delta på sluttkontrollen som et ledd i kommunens tilsyn med byggesaken.

6. Tiltaket skal ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, og kan ikke tas i bruk til andre formål enn det som var forutsetning for denne tillatelsen, jfr. pbl. § 93.

7. Alle arbeider må utføres i samsvar med godkjente tegninger og i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og vedtekter samt gjeldende planer med planbestemmelser.

Ett sett godkjent og stemplet søknad, tegninger, ansvarsretter / kontrollplaner blir sendt til ansvarlig søker. Ansvarlig søker må forestå nødvendig distribusjon til øvrige aktører.

Lykke til med gjennomføring av tiltaket!

Med hilsen

Sølvi Hansen Valdersnes
avdelingsleder

Olav Warberg
byggesaksbehandler

Teknisk etat

HOL KOMMUNE

Sivilarkitekt Øystein Landsgård

3630 RØDBERG

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 064/644-645	05/01865 - OWA		26.08.2005

MELDING OM DELEGERT VEDTAK.

Saken er behandlet som saksnr. 0393/05 etter delegert myndighet fra Teknisk hovedutvalg.

Ansvarlig søker (navn og adresse): Sivilarkitekt Øystein Landsgård, 3630 Rødberg		**Tiltakshaver (navn og adresse):** Næsselqvist Eiendom AS, Lienvegen 108, 3580 Geilo			
Eiendom/byggested: Vestlia, Geilo		**Kommune:** 0620 Hol	**Gbnr.:** 064/644	**Søknad dato:**	**Mottatt dato:** 22.08.2005
Tiltak: Nybygg 3 leilighetsbygg	**Ny bebyggelse BYA:**	**Bruksareal:**	**Andre opplysninger:** Gravetillatelse		

TILLATELSE / IGANGSETTINGSTILLATELSE GRAVEARBEIDER

Etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 med endringer sist ved lov av 28. juni 1996, § 93 er det med dette gitt tillatelse og igangsettingstillatelse for gravearbeider og legging av stikkledninger for omsøkte tiltak.

Følgende firma gis godkjenning av foretak og ansvarsrett:

- Siv.ark. Øystein Landsgård – Ansvarlig søker for hele tiltaket. Ansvarlig prosjekterende og kontroll av prosjekteringen av bygningsutforming.
- SBG Byggprosjekt – Ansvarlig prosjekterende og kontroll av prosjekteringen av branntekniske, konstruksjonstekniske, geotekniske og ingeniørtekniske løsninger.
- Frydenlund VVS A/S – Ansvarlig prosjekterende, kontroll av prosjekteringen, utførende og kontroll av utførelsen for sanitæranlegg og stikkledninger.
- Geilo Tomteservice – Ansvarlig utførende og kontroll av utførelsen for terrengarbeider inkl. grøfter for stikkledninger.

Øvrige foretak behandles når bygninger er ferdig prosjektert i henhold til TEK. Det må sendes inn nye kontrollerklæringer for prosjekteringen for bygningsutforming og sikkerhet ved brann.

Godkjenningen av vedlagte tegninger gjelder bare terrengbehandlingen (snitt) og grunnflaten.

Vedtaket kan påklages – se vedlagt orientering om klagerett.

GENERELLE KRAV TIL UTFØRELSE:

1. Bygningsmyndigheten skal varsles i god tid før oppstart av arbeidene for å kunne føre tilsyn. Tiltakets plassering og høyde skal stikkes ut i henhold til godkjente tegninger / planer.

2. Byggesøknaden, godkjente tegninger, kontrollplaner og denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

4. Kontroll skal utføres i henhold til "*Forskrift om saksbehandling og kontroll*" kap.V, og sluttkontroll i h.h.t. § 30. Kontrollplaner for utførelse må følges opp under arbeidets gang.

5. Sluttkontroll utføres av KUT (ansvarlig kontrollerende for utførelsen). Kontrollerklæringer vil være grunnlag for utstedelse av ferdigattest. Bygningsmyndigheten skal varsles for å kunne delta på sluttkontrollen som et ledd i kommunens tilsyn med byggesaken.

6. Tiltaket skal ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, og kan ikke tas i bruk til andre formål enn det som var forutsetning for denne tillatelsen, jfr. pbl. § 93.

7. Alle arbeider må utføres i samsvar med godkjente tegninger og i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og vedtekter samt gjeldende planer med planbestemmelser.

8. Dersom det under anleggsarbeid skulle dukke opp automatiske fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylket varsles jf. Kulturminneloven § 8.2.

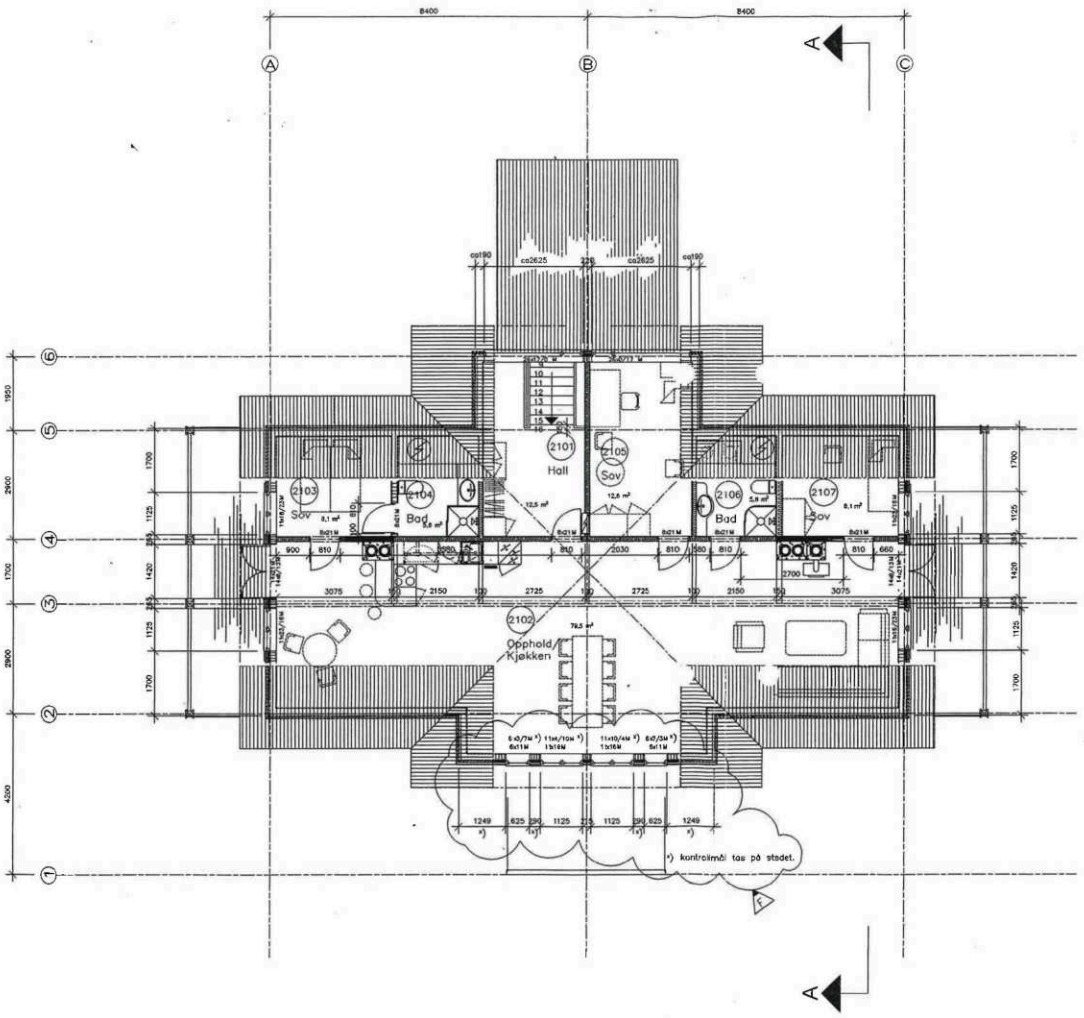
Ett sett godkjent og stemplet søknad, tegninger, ansvarsretter / kontrollplaner blir sendt til ansvarlig søker. Ansvarlig søker må forestå nødvendig distribusjon til øvrige aktører.

Lykke til med gjennomføring av tiltaket!

Med hilsen

Sølvi Hansen Valdersnes
avdelingsleder

Olav Warberg
byggesaksbehandler



MERKNADER:

2.03 F

For dimensjonering av søyler og annen bæring, konf. tegninger/beskrivelse fra byggeteknisk konsulent.

Vegger rundt trapperom er branncellebegrensende og skal ha brann- og lydklasse i henhold til byggforskrifterne.

NB.
Mål på "skrå"-vinduer som går til himling (bredde, høyde og vinkel) kontrolleres på stedet før vinduer settes i produksjon.

NB.

ÅPNINGSMÅL I YTTERVEGG FOR DØRER OG VINDUER

Norsk Standard er fraveket til fordel for entreprenørens preferanser.

10.01.06
O.S.

Mottatt 03.11.09

Godkjent Byggingsmyndigheten i Hol
15/6 2006 Sak nr. 288/06

F	1	Endret vindusmål i ark.	15.05.06	o.s.
E	5	Endret åpningsmål i yttervegger	10.01.06	o.s.
D	-	Endret ytterveggskonstruksjon	23.12.05	o.s.
C	1	Justert trapp	23.11.05	o.s.
B	1	Takutstikk og takvinkel på arker	17.10.05	o.s.
A	1	Reinnpegg i akse B og 5	07.10.05	o.s.

Endring | Antall | Endringen gjelder

Konstruert: | Dato: | Sign:
Tegnet: | Dato: 09.10.05 | Sign: O.S.
Saksbehandler: Sign: OL

NÄSSELQVIST EIENDOM AS
Hans Petter Nässelqvist

Leiliheter
Indianerhaugen, Geilo

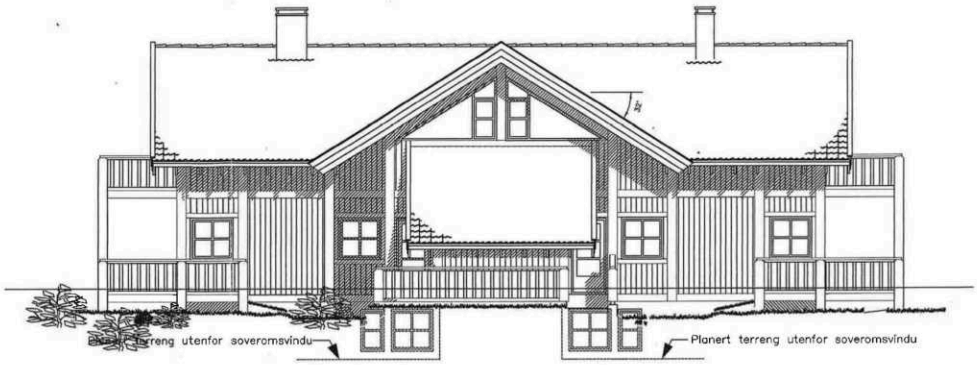
PRODUKSJONSTEGNING

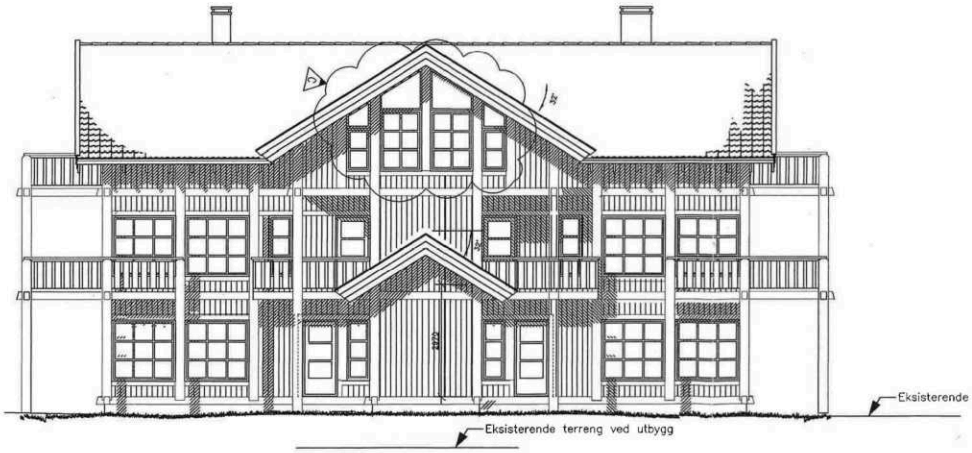
Tegning: Plan, 2. etasje

M: 1:100

Tegning nr.: 2.03 F

ADRESSE: 3530 RØYSING TELEFON: 32 74 14 88 TELEFAX: 32 74 16 01





Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
15/6 2006. Sak nr. 288/06

C	1	Vinduer i ark	15.05.06 o.s.
B	1	Hevde/takvinkel på bodtilbygg er endret.	23.11.05 o.s.
A	2	Takvinkel og takutstikk på enden	17.10.05 o.s.

Kontrollert: Dato: Sign:
Tegnet: Dato: 10.10.05 Sign: O.S.

NÄSSELOVIST EIENDOM AS
Hans Petter Nässelqvist

Leiligheter
Indjanerhaugen, Geilo

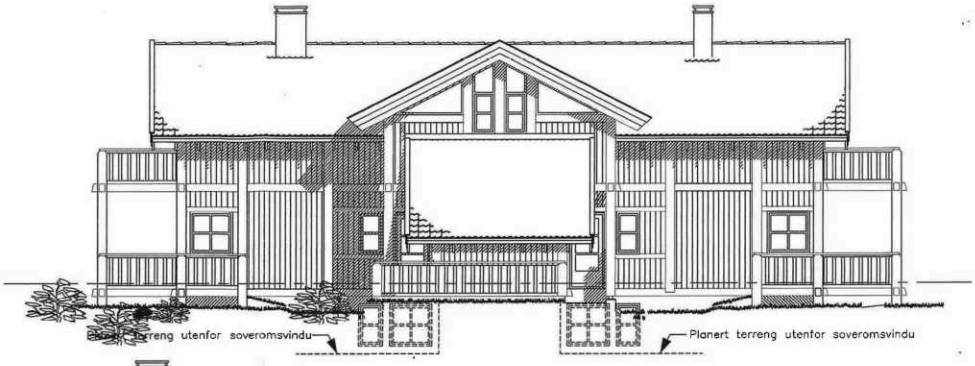
PRODUKSJONSTEGNING

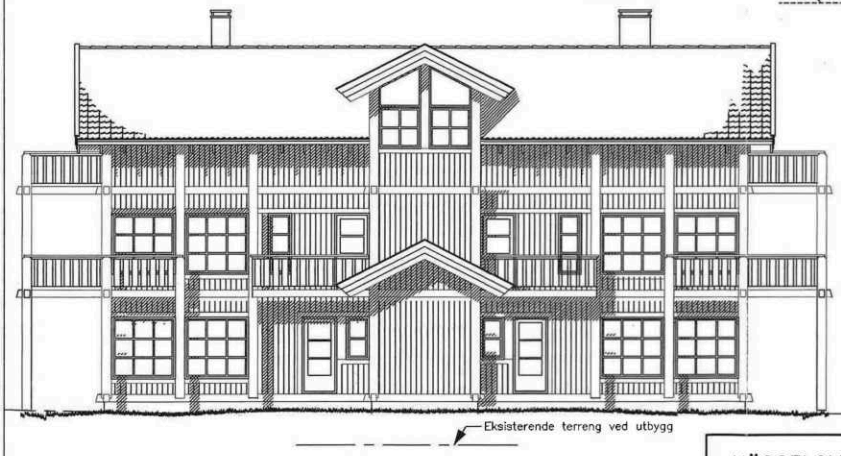
LANG-FASADER

M: 1:100

Tegning nr: 2.06 C

ARKITEKT OPSTAD GANG GARD
ADRESSE: 3630 RØRÅSEN TELEFON: 32 74 14 00 TELEFAX: 32 74 16 01





Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
26/8 2005. Sak nr. 373/05

G	Rekkverk, utv. trapp	10.08.05	o.s.
F	Vinduer Terreng	08.08.05	o.s.
E	Endret tak/vinduer	27.07.05	o.s.
D	Endret taktekking	17.03.05	o.s.
C	Endret etasjehøyde	11.03.05	o.s.
B	Endret tak og etasjehøyder	07.07.04	o.s.
A	Endret fra 4 til 5 leiligheter	30.06.04	o.s.

Revisjon

NÄSSELQVIST EIENDOM AS
Hans Petter Nässelqvist
LEILIGHETER GEILO

Saksbeh.	ØL	Tegn.	OS
Målestokk	1:100	Dato	14.06.04
Oppdrag nr.	0406	Tegn. nr.	1.06G

LANG-FASADER

SIVILARKITEKT ØYSTEIN LANDSGÅRD
ADRESSE : 3630 RØDBERG
TELEFON : 32 74 14 86
TELEFAX : 32 74 15 01





Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
26/8 2005 Sak nr. 393/05

G	Plassering av bod-dør	10.08.05	o.s.
F	Dører Terreng	08.08.05	o.s.
E	Endret vinduer/tak	27.07.05	o.s.
D	Endret taktekking	17.03.05	o.s.
C	Endret etasjehøyde	10.03.05	o.s.
B	Endret tak og etasjehøyder	07.07.04	o.s.
A	Endret fra 4 til 5 leiligheter	30.06.04	o.s.

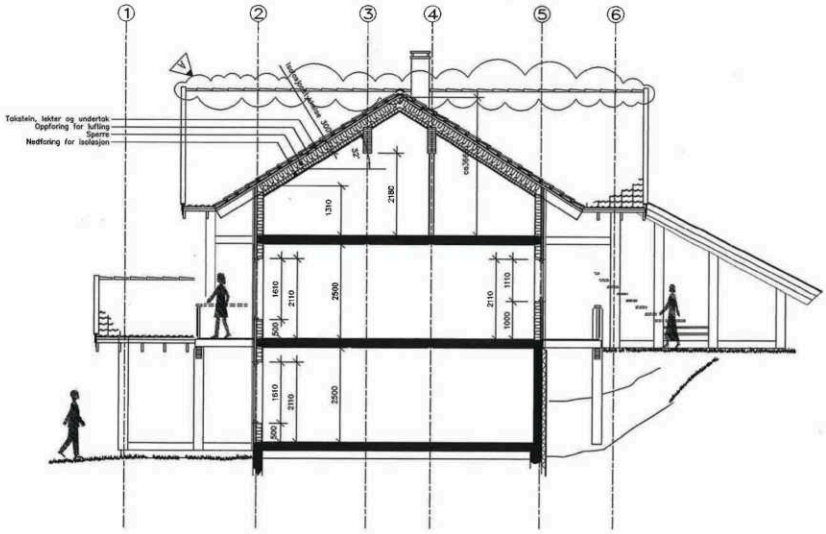
Revisjon

NÄSSELQVIST EIENDOM AS
Hans Petter Nässelqvist
LEILIGHETER GEILO

GAVLFASADER

Saksbeh.	ØL	Tegn.	OS
Målestokk	1:100	Dato	14.06.04
Oppdrag nr.	0406	Tegn. nr.	1.05G

SIVILARKITEKT ØYSTEIN LANDSGÅRD
ADRESSE : 3630 RØDBERG
TELEFON : 32 74 14 86
TELEFAX : 32 74 15 01



SNITT A-A

MERKNADER:

For dimensjonering av sperrer, dekker, taksperrer og annen bæring, konf. tegninger/beskrivelse fra byggeteknisk konsulent.

For dimensjonering av fundamenter med tilhørende frostsikring, konf. tegninger/beskrivelse fra byggeteknisk konsulent.

Dekker mellom leiligheter er branncellebegrensende og skal i tillegg til konstruktiv brannklasse, ha brann- og lydklasse i henhold til byggforskriftenes krav til skille mellom leiligheter.

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
26.10 2005 Sak nr 477/05

A	1	Tekniske på arker.	17.10.05
Endringer	Endringer gjelder		
Kontrollert:		Dato:	
Saksbehandler:	Sign: GL	Tegnet:	Dato: 06.10.05 Sign: O.S.

NÄSSELQVIST EIENDOM AS
Hans Petter Nässelqvist

Leiligheter
Indianerhaugen, Geilo

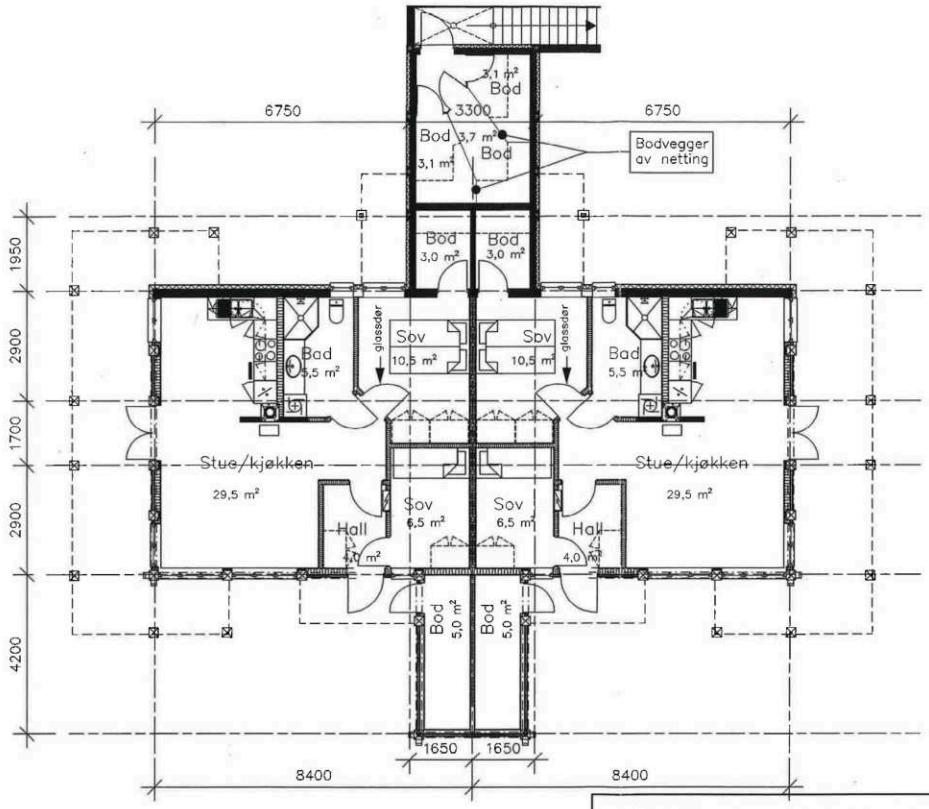
PRODUKSJONSTEGNING

Tegning: Snitt A-A

Mål: 1:100

Tegning nr: 2.04 A

ADRESSE: 3630 RØDBERG TELEFON: 32 74 14 06 TELEFAX: 32 74 18 01



Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
26/8 2005 Suk nr. 373/05

F	Utvendig trapp.	10.08.05	o.s.
E	Boder etc.	09.08.05	o.s.
D	Gavlvinduer m.m.	27.07.05	o.s.
C	Kjøkkeinnr. tavleskap m.m.	08.03.05	o.s.
B	Endret bad, soverom m.m.	07.07.04	o.s.
A	Endret fra 4 til 5 leiligheter	30.06.04	o.s.

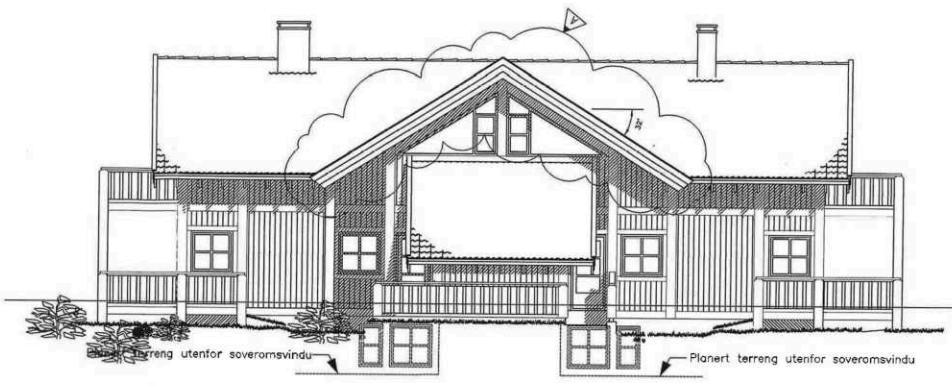
Revisjon

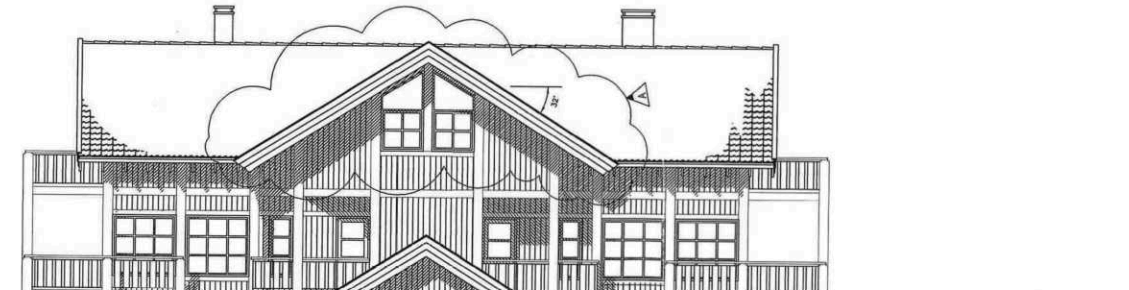
Saksbeh.	ØL	Tegn.	OS
Målestokk	1:100	Dato	14.06.04
Oppdrag nr.	0406	Tegn. nr.	1.01F

NÄSSELQVIST EIENDOM AS
Hans Petter Nässelqvist
LEILIGHETER GEILO

PLAN, underetasje

SIVILARKITEKT ØYSTEIN LANDSGÅRD
ADRESSE : 3630 RØDBERG
TELEFON : 32 74 14 86
TELEFAX : 32 74 15 01





Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
26.10 2005 Sak nr. 477/05

A	2 Takvinkel og takutstikk på arker	17.10.05	
Saksbehandler: Sign: ØL		Kontrollert: Tegnet:	Dato: 10.10.05

NÄSSELQVIST EIENDOM AS
Hans Petter Nässelqvist

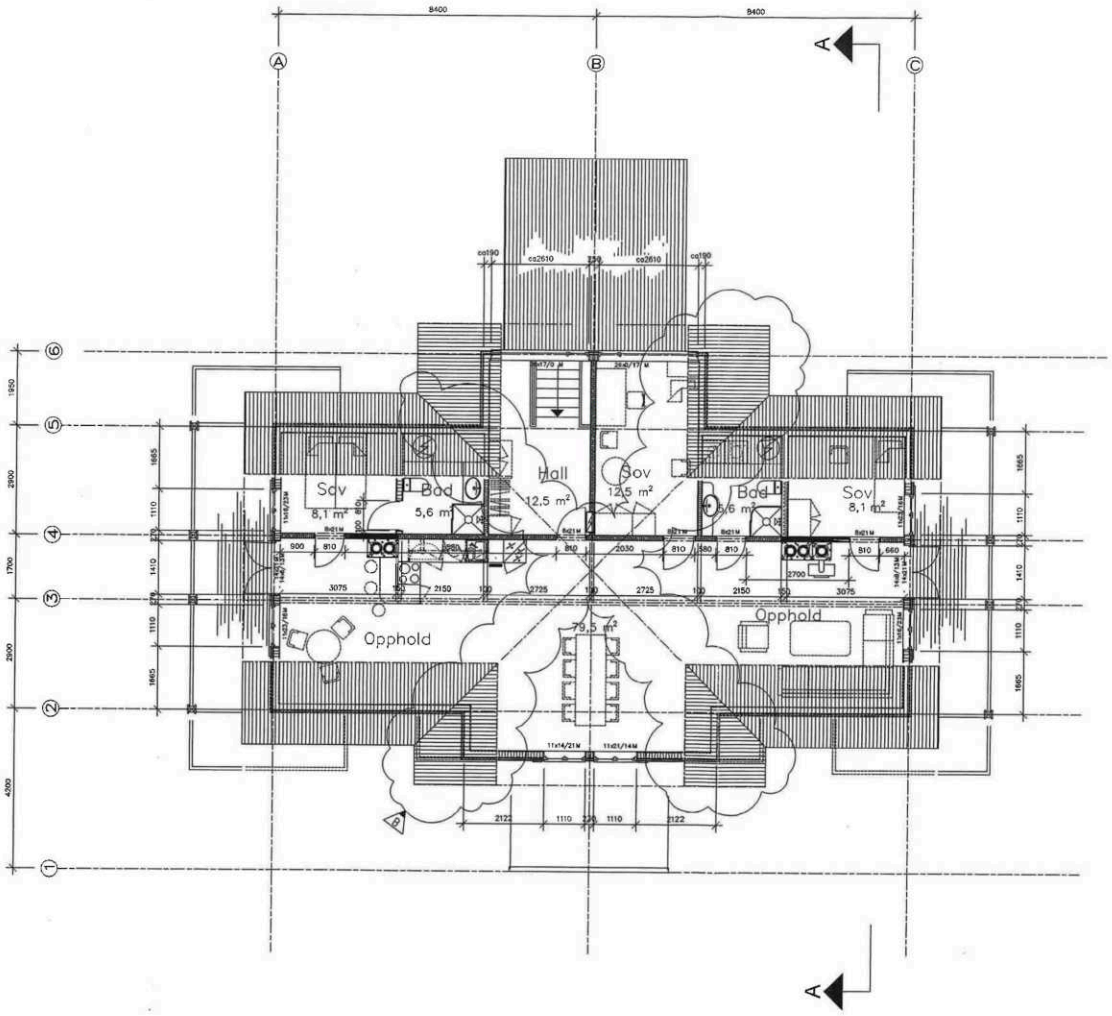
Leiligheter
Indianerhaugen, Geilo

PRODUKSJONSTEGNING

LANG-FASADER

1:100

2.06



MERKNADER:

2.03 B

For dimensjonering av søyler og annen bæring, konf. tegninger/beskrivelse fra byggeteknisk konsulent.

Vegger rundt trapperom er branncellebegrensende og skal ha brann– og lydklasse i henhold til byggforskrifterne.

NB.
Mål på "skrå"–vinduer som går til himling (bredde, høyde og vinkel) kontrolleres på stedet før vinduer settes i produksjon.

Godkjent Byggesaksavdelingen i Hol
26/10 2005 Sak nr. 477/05

B	1	Takutstikk og takvinkel på arker	17.10.05
A	1	Retningsvegg i akse B og 5	07.10.05

Konstruert: Sign.:
Sjekkehenvder: Rev. ØL Tegnet: Dato 08.10.05 Sign. O.S.

NÄSSELQVIST EIENDOM AS
Hans Petter Nässelqvist

Leiligheter
Indianerhaugen, Geilo

PRODUKSJONSTEGNING

Tegning: Plan, 2. etasje

M: 1:100

Tegning nr.: 2.03 B

ADRESSE: 3530 RØDBERG TELEFON: 32 74 14 66 TELEFAX: 32 74 15 01

2.05





Godkjent Byggingsmyndigheten i Hol
26/10 2005 Sak nr. 477/05

Dato	A	2	Tarnkrist på arker	17.10.05	ola
Endres ansvl.	Endringer gjøres		Kontrollert:	Dato	Sign
Saksbehandler:	Sign: ØL		Tegnet:	Dato: 10.10.05	Sign: O.S.

NÄSSELQVIST EIENDOM AS
Hans Petter Näsellqvist

Leiligheter
Indianerhaugen, Geilo

PRODUKSJONSTEGNING

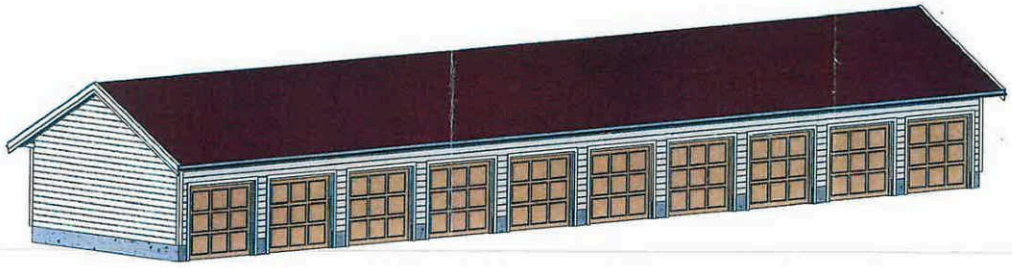
GAVLFASADER

1:100

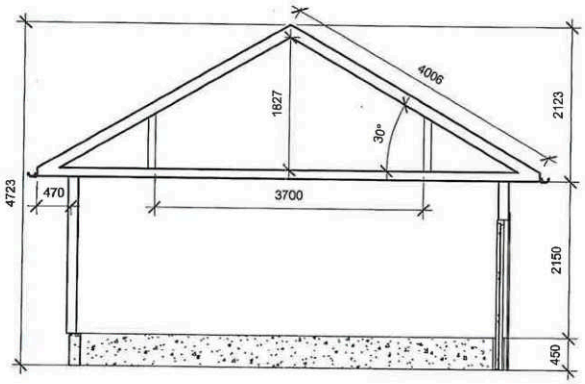
2.05

10 enheter

Bjørgvin Garasjen



Perspektiv

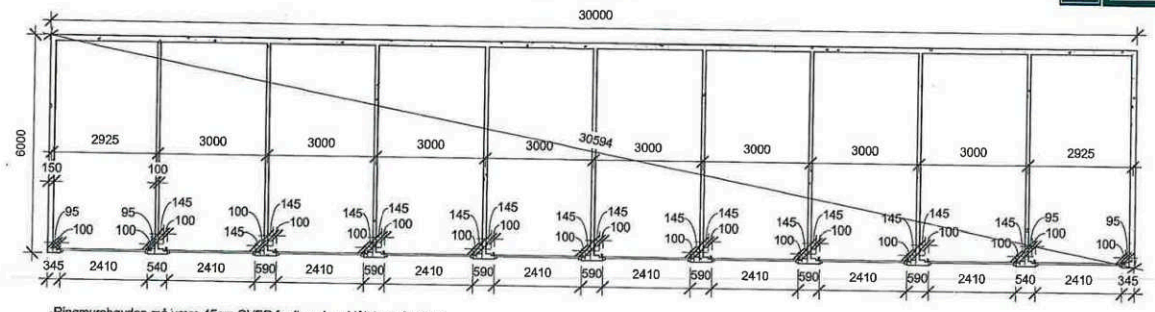


Snitt

		BYA	BRA __	G.nr __	B.nr __	Rev:	Rev tekst:	---	---	---
Bergen Miljøbygg AS Damsgårdsveien 72 5058 Bergen Telefon: +47 55 34 11 19						Indianerhaugen Parkeringsbygg		Tegner: EN	Skala 1 : 50	Dato 08082011
Kunde nr : 14120						14120 0 0		Tegnings NR: 14120-003		

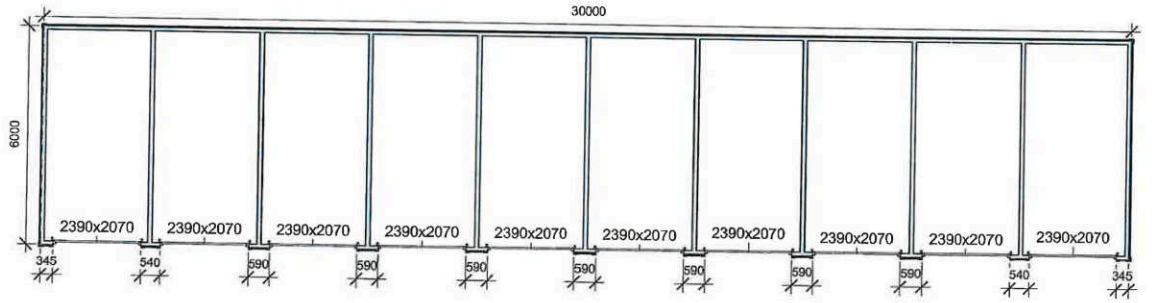
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BERGEN MILJØBYGG AS IKKE MEDVIRKER I.

10 enheter



-Ringmurshøyden må være 45cm OVER ferdig gulv. - Målt i portåpning!
-Ved port, må muren være MAX 10cm bred og GODT armert.
-Toppen av ringmuren må være i vater.

Plan Grunnmur



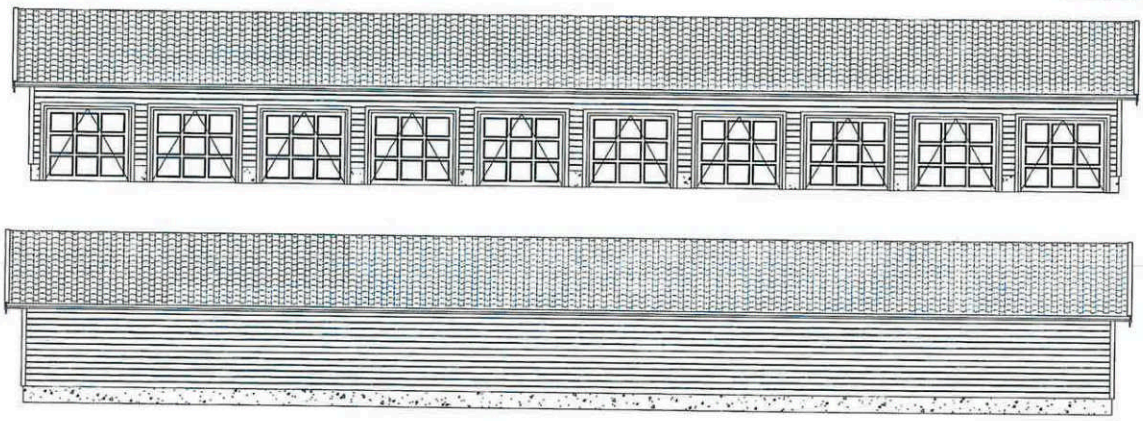
Plan Elementer

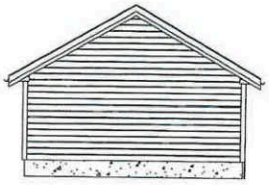
		BYA	BRA __	G.nr __	B.nr __	Rev:	Rev tekst:	__	__	__
Bergen Miljøbygg AS Damsgårdsveien 72 5058 Bergen Telefon: +47 55 34 11 19							Indianerhaugen Parkeringsbygg	Tegner: EN	Skala 1 : 100	Dato 08082011
Kunde nr : 14120						14120 0 0		Tegnings NR: 14120-002		

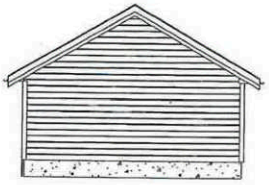
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BERGEN MILJØBYGG AS IKKE MEDVIRKER I.

10 enheter

Bjørgvin Garasjen







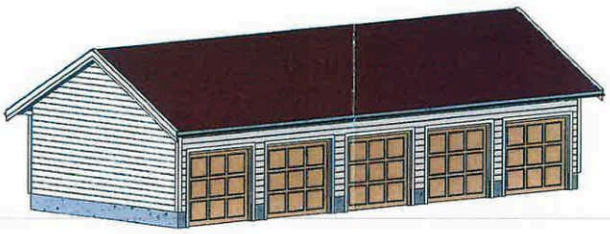
Fasade Plan

		BYA	BRA __	G.nr __	B.nr __	Rev:	Rev tekst:	---	---	---
Bergen Miljøbygg AS Damsgårdsveien 72 5058 Bergen Telefon: +47 55 34 11 19						Indianerhaugen Parkeringsbygg		Tegner: EN	Skala 1 : 100	Dato 08082011
Kunde nr : 14120						14120 0 0		Tegnings NR: 14120-001		

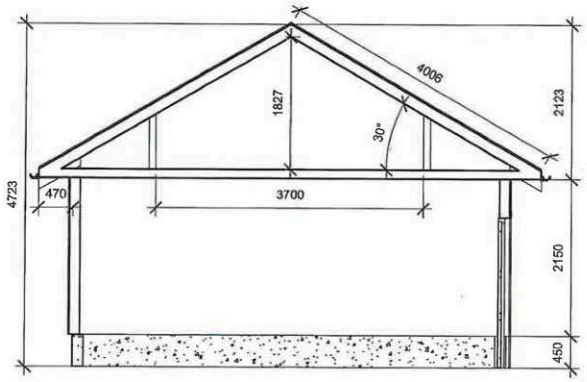
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BERGEN MILJØBYGG AS IKKE MEDVIRKER I.

5 enheter

Bjørgvin Garasjen



Perspektiv

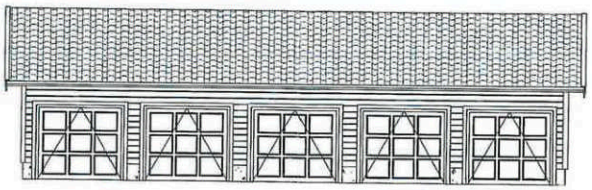


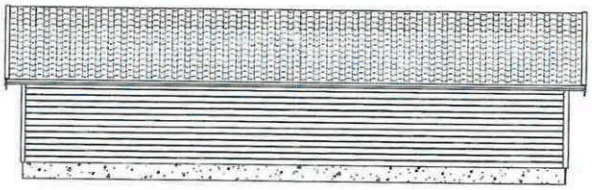
Snitt

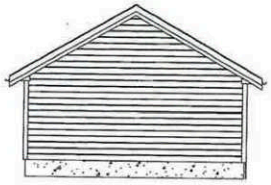
	BYA 270m²	BRA ---	G.nr ---	B.nr ---	Rev:	Rev tekst:	---	---	---
Bergen Miljøbygg AS Damsgårdsveien 72 5058 Bergen Telefon: +47 55 34 11 19					Indianerhaugen Parkeringsbygg		Tegner: EN	Skala 1 : 50	Dato 08082011
					14120 0 0		Tegnings NR: 14120-006		
Kunde nr : 14120					TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BERGEN MILJØBYGG AS IKKE MEDVIRKER I:				

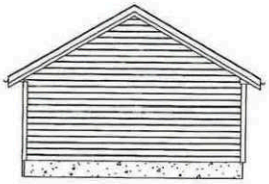
Bjørgvin Garasjen

5 enheter







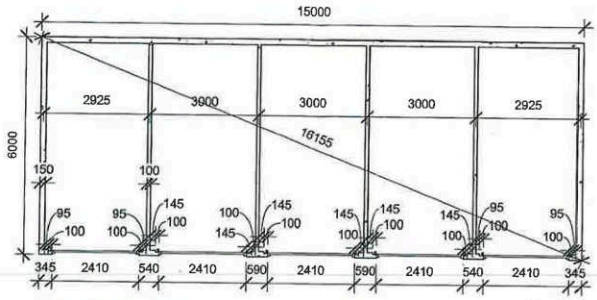


Fasade Plan

		BYA 270m²	BRA —	G.nr —	B.nr —	Rev:	Rev tekst:	—	—	—
Bergen Miljøbygg AS Damsgårdsveien 72 5058 Bergen Telefon: +47 55 34 11 19						Indianerhaugen Parkeringsbygg		Tegner: EN	Skala 1 : 100	Dato 08082011
						14120 0		Tegnings NR: 14120-004		
Kunde nr : 14120						0				

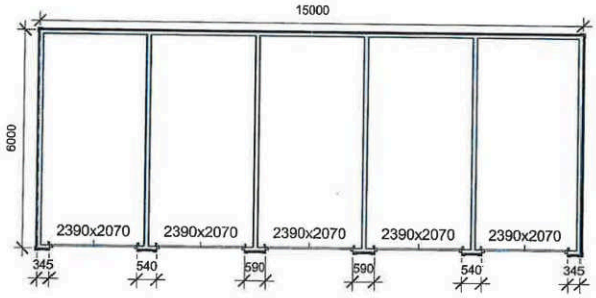
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BERGEN MILJØBYGG AS IKKE MEDVIRKER I.

5 enheter



-Ringmurshøyden må være 45cm OVER ferdig gulv. - Målt i portåpning!
-Ved port, må muren være MAX 10cm bred og GODT armert.
-Toppen av ringmuren må være i vater.

Plan Grunnmur



Plan Elementer

	BYA 270m²	BRA ---	G.nr ---	B.nr ---	Rev:	Rev tekst:	---	---	---
Bergen Miljøbygg AS Damsgårdsveien 72 5058 Bergen Telefon: +47 55 34 11 19					Indianerhaugen Parkeringsbygg		Tegner: EN	Skala 1 : 100	Dato 08082011
					14120 0 0		Tegnings NR: 14120-005		
Kunde nr : 14120					TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BERGEN MILJØBYGG AS IKKE MEDVIRKER I.				

Plan/bygg

OG Arkitekter as
C Sundts gate 37
5004 BERGEN

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 064/644	11/2149 - HO-KOBA		31.10.2011

064/644 GARASJEANLEGG, GJEGLUMRANDEN 4 B, GEILO - ENDRING AV IGANGSETTINGSTILLATELSE

Saken er behandlet som sak nr. DS 42/11 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Ansvarlig søker:		**Tiltakshaver:**	
OG Arkitekter as C Sundts gt 37 5004 BERGEN		Indianerhaugen Sameie v/ Lars Handeland Gjeglumranden 4 B 3580 GEILO	
Eiendom/ byggested:		**Tiltak:**	
Gjeglumranden 4 B		Nybygg - Garasje	
Søknad mottatt:	**Endring av tidligere vedtak:** Endring av garasjebygg til 1 garasjeplass ekstra		
12.09.2011			
Ny grad av utnytting	**Matrikkelareal**	**Bruksareal (BRA)**	**Bygd areal (BYA)**
18,2 %		272 m²	288 m²

VEDTAK:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 21-4 godkjennes omsøkt endring av Garasje.

Endringen gjelder:

Følgende tegninger utgår og nye godkjennes:				
	UTGÅR		**GODKJENNES**	
Type tegning	**Tegn.nr/merket.**	**Av dato**	**Tegn.nr/merket.**	**Av dato**
Situasjonsplan	Basiskart Indianerhaugen sameie, garasje anlegg.	6.9.2011	Basiskart Indianerhaugen sameie, garasje anlegg.	6.10.2011

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

Med vennlig hilsen

Lars Ole Skogen
Rådmann

Kolbjørn Bakken
byggesaksbehandler

Kopi: Kommunalteknisk avd.
Indianerhaugen Sameie v/ Lars Handeland. Gjeglumranden 4 B, 3580 GEILO

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen vedtaket kom frem. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. De må opplyse hvilket vedtak De klager på, endringer De ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. De må også opplyse hvilken dato vedtaket kom frem dersom De klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.
Selv om det er adgang til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan fremme krav om utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

Plan/bygg

OG Arkitekter as
C Sundts gate 37
5004 BERGEN

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 064/644	11/2149 - HO-KOBA		14.09.2011

064/644 GARASJEANLEGG, GJEGLUMRANDEN 4 B, GEILO - IGANGSETTINGSTILLATELSE

Saken er behandlet som sak nr. DS 640/11 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Ansvarlig søker:		**Tiltakshaver:**	
OG Arkitekter as C Sundts gate 37 5004 BERGEN		Indianerhaugen Sameie v/ Lars Handeland Gjeglumranden 4 B 3580 GEILO	
Eiendom/ byggested:		**Tiltak:**	
Gjeglumranden 8		Nybygg – Felles garasjeanlegg.	
Søknad mottatt:	**Andre opplysninger:**		
12.09.2011	Felles garasjeanlegg. Bygg 1 = 10 plasser. Bygg 2 = 5 plasser. Tiltaket gir ikke endret/ny atkomst.		
Grad av utnytting	**Matrikkelareal**	**Bruksareal (BRA)**	**Bygd areal (BYA)**
17,7 %/20 %		- m²	270 m²

Saksopplysninger:
Det er innkommet klage innen fristen fra nabo på tiltaket. Det har fra klagers side vært uklart hva som skal bygges. I søknaden står det at det skal bygges garasjer i 2 rekker på henholdsvis 10- og 5 garasjeenheter. I et utsendt notat fra styreleder i sameiet er det beskrevet at garasjene skal bygges i rekker på henholdsvis 8- og 7 garasjeenheter. Klager motsetter seg ikke at det skal bygges garasjer på denne plassen, men motsetter seg plasseringen av disse. Klager mener at begge enhetene kommer for langt ut på plassen – hvilket vil være sjenerende i forhold til klagers uteareal i Gjeglumranden 15a. Klager mener at garasjene vil slik de er tegnet inn på kartet i nabovarslet komme nærmere deres boenhet enn boenhetene til de som faktisk skal eie og benytte dette garasjeanlegget. Klager mener at i denne utbyggingen må begge bygg flyttes nærmere boenhetene til de som skal eie og bruke dette anlegget.
Klager har følgende forslag til endring av plassering:

1. *Man flytter det største bygget inn i jordvollen. Vi antar det er denne jordvollen som i notat til byggesaksavdelingen i Hol kommune omtales som "kollen". Dette kan gjøres ved å grave seg halveis inn i jordvollen/kollen og etablere f.eks en lecamur i bakkant av det største bygget. Da vil anlegget også gå mer i ett med topografien og totalt sett fremstå som penere og mer estetisk enn den foreslåtte løsningen. I tillegg vil byggene plasseringsmessig og bruksmessig være mindre til sjenanse for oss.*
2. *Bygg nr. 2 flyttes tilsvarende i samme retning som bygg nr. 1.*

Klager stiller også krav om at det angis mer eksakt hvor man har tenkt å bygge disse enhetene. Det fremgår ikke av nabovarsel presist nok hvor disse bygg kommer til å bli satt opp. Det eneste mål man der kan observere er en angivelse av byggenes lengde, samt en ca angivelse i forhold til et referansepunkt ved "tuppen" av klagers tomt. F.eks fremgår det ikke av tegningen en eksakt vinkling av byggene.

Ansvarlig søker har kommentert klagen fra eiere av Gjeglumranden 15A i brev av 5.9.2011 til Hol kommune. Søker presiserer at det skal bygges 2 bygg med henholdsvis 5 og 10 parkeringsplasser, hvilket også var vist på nabovarsel som ble utsendt. Søker har antatt at grenselinjen på situasjonskartet angir det området hvor kommunen har ønsket at garasjeanlegget skulle plasseres. Videre mener søker at det virker helt urimelig at man skal fjerne deler av friarealet "kollen", for å lage garasjer, når det allerede er planert et stort område for dette formål. Det man oppnår med dette er å redusere det lille friarealet som finnes i området, samtidig som man fordyrer byggeprosjektet. Dette virker helt uhensiktsmessig og kan neppe være kommunens intensjon når reguleringsplanen ble laget.
Ulempene for eier av Gjeglumranden 15a mener søker blir minimale. Fra Gjeglumranden 15a vil garasjene ikke virke ruvende da det tross alt er gavlene som vender mot eiendommen.

Vurdering:
Begge garasjebyggene er tenkt plassert på en opparbeidet parkeringsplass og byggene er plassert innenfor reguleringsplanenes byggegrense for eiendommen Gnr/Bnr 64/644, Gjeglumranden 4-6-8 og 10.
Byggene er også plasser lengre fra nabogrensen enn minstekravet etter Pbl § 29-4.

Hol kommune tar ikke nabomerknadene til følge.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 godkjennes oppføring av felles garasjeanlegg knyttet til boliger. Godkjenningen er gitt på følgende vilkår:

1. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.
2. Tillatelsen faller bort dersom arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanser i lenger tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.
3. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak, jf avfallsforskriften § 15.

Følgende foretak og ansvarsretter godkjennes for dette tiltaket:				
Funksjon	**T.kl**	**Foretak**	**Dato**	**Ansvarsområde**
SØK	1	OG Arkitekter AS	12.9.2011	Søker
PRO/UTF	1	Bergen Miljøbygg AS	9.9.2011	Prosjektering tømrerarbeider
PRO/UTF	1	Bergen Miljøbygg AS	9.9.2011	Grunn og Betongarbeider

Følgende tegninger godkjennes:		
Type tegning	**Dato**	**Tegn.nr/merket.**
Situasjonsplan	6.9.2011	Basiskart Indianerhaugen sameie, garasje anlegg.
Situasjonsplan	7.7.2011	Tegning 01 64/644
Fasader	8.8.2011	14120-006, 14120-004, 14120-003 og 14120-001
Snittegninger	8.8.2011	14120-006 og14120-003
Plantegninger	8.8.2011	14120-005 og 14120-002

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

Med vennlig hilsen

Liv Juchelka
Avd. leder

Kolbjørn Bakken
byggesaksbehandler

Kopi: Kommunalteknisk avd
Indianerhaugen Sameie v/ Lars Handeland. Gjeglumranden 4 B, 3580 GEILO
Elsa og Sverre Martinussen, Gjeglumranden 15 a, 3580 GEILO

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen vedtaket kom frem. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. De må opplyse hvilket vedtak De klager på, endringer De ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. De må også opplyse hvilken dato vedtaket kom frem dersom De klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.
Selv om det er adgang til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan fremme krav om utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

Hol kommune

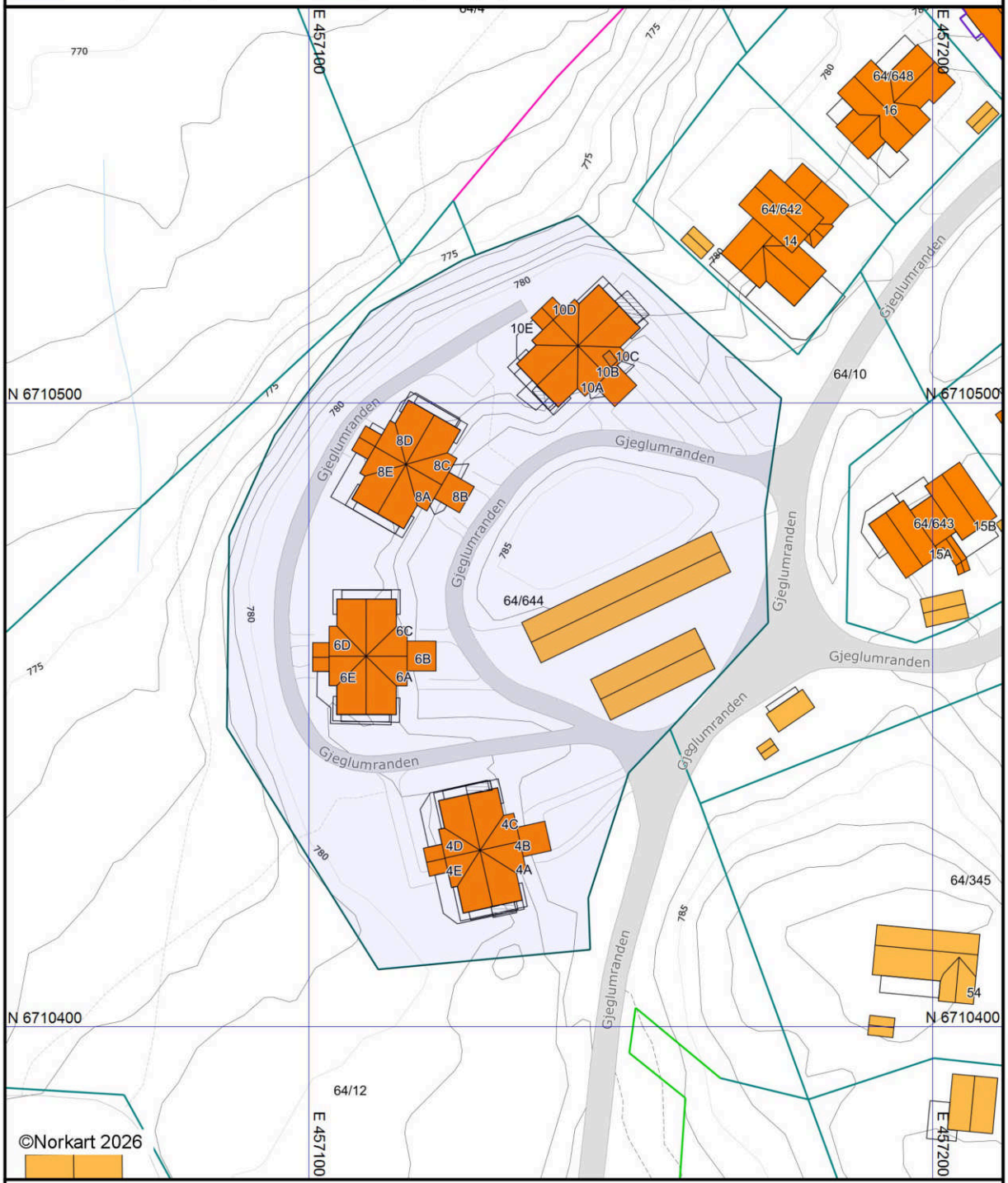
Grunnkart

Eiendom: 64/644/0/2
Adresse: Gjeglumranden 4E
Dato: 09.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

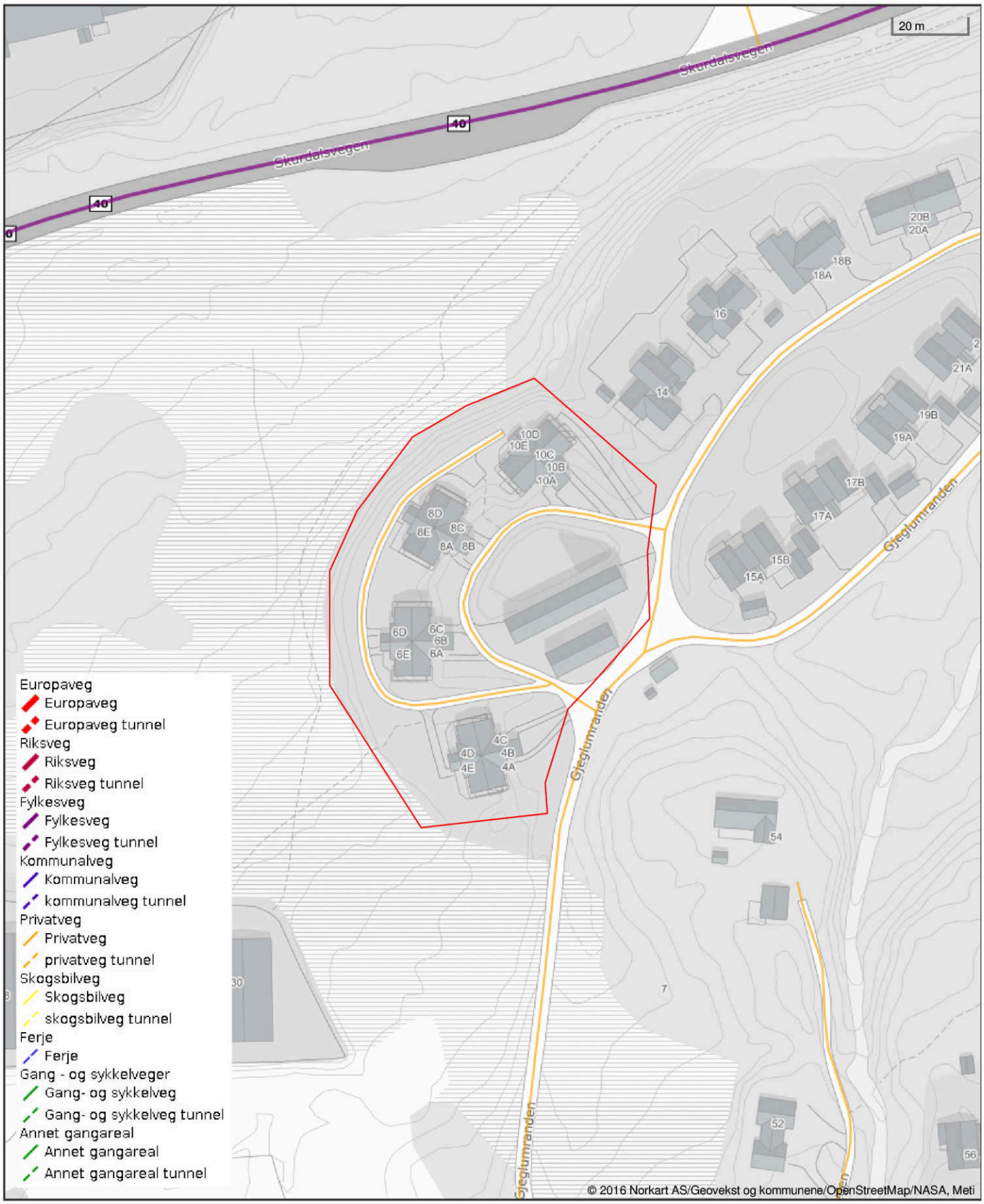
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 09.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 64/644//



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

Hol kommune
Postadresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol
Telefon: 32 09 21 00
E-post: postmottak@hol.kommune.no

Dato: 09.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Tilkobling vann og avløp - seksjonert eiendom

Gnr:	**64**	Bnr:	**644**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Gjeglumranden 4E, 3580 GEILO**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Gebyrer på kommunale eiendomsavgifter faktureres til:

Vannmåler:

Har eiendommen vannmåler: Ja ☒ Nei ☐ Felles vannmåler: ☐
Sist avlest dato: 06.02.2026
Siste registrerte stand: 527
Forbruk 2024: 52

Utskriftsdato: 09.04.2026

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.**	64	**Bruksnr.**	644	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Gjeglumranden 4E, 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	4 594,62 kr
Eiendomsskatt	1 946,01 kr
Feiing	1 032,99 kr
Renovasjon	6 387,48 kr
Vann	4 324,20 kr
Sum	**18 285,30 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 - bolig	0%	1000300 pro	2.00	1/1	0 %	2 001,00 kr	666,67 kr
Målt Vann Geilo	25%	26 m3	31.80	1/1	0 %	826,80 kr	826,80 kr
Renovasjon dunk	25%	1 stk	7056.25	1/1	0 %	7 056,25 kr	2 352,09 kr
Co2 avgift bolig	25%	1 stk	288.75	1/1	0 %	288,75 kr	96,25 kr
Målt Kloakk Geilo	25%	26 m3	38.76	1/1	0 %	1 040,33 kr	1 040,33 kr
Fradrag Vann	25%	23.08 stk	31.80	1/1	0 %	-733,95 kr	-734,08 kr
Fradrag Kloakk	25%	23.08 stk	38.76	1/1	0 %	-923,49 kr	-923,65 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing og tilsyn B årlig	0%	1 stk	1644.00	1/1	0 %	1 644,00 kr	548,00 kr
Målt vann Geilo	15%	26 m3	29.26	1/1	0 %	760,66 kr	760,66 kr
Vann fast bolig vannmåler	15%	1 stk	2819.80	1/1	0 %	2 819,80 kr	939,93 kr
Målt kloakk Geilo	15%	26 m3	36.81	1/1	0 %	957,10 kr	957,10 kr
Kloakk fast bolig vannmåler	15%	1 stk	2602.45	1/1	0 %	2 602,45 kr	867,48 kr
Forskudd vann	15%	47 m3	36.73	1/1	0 %	1 726,36 kr	575,45 kr
Forskudd kloakk	15%	47 m3	36.82	1/1	0 %	1 730,68 kr	576,90 kr
Fradrag vann	15%	23.08 m3	-29.26	1/1	0 %	-675,23 kr	-675,35 kr
Fradrag kloakk	15%	23.08 m3	-36.81	1/1	0 %	-849,61 kr	-849,76 kr
Vannmålerleie	15%	1 stk	258.75	1/1	0 %	258,75 kr	86,25 kr
					Sum	**20 530,65 kr**	**7 111,07 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

Returneres til
Terra Eiendomsmegling Geilo AS
PB. 193
3581 Geilo

INNKOMMET
12 DES. 2006
HALLINGDAL TINGRETT

JUR 118/06

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

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

TERRA EIENDOMSMEGLING
P.b. 193 - 3581 Geilo
GEILO AS
Tlf. 32 08 73 60 / Fax 32 08 73 01

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0620	Hol	64	644		

TINGLYST
12 DES. 2006
HALLINGDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 8562

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
987195991	Nässelquist Eiendom AS	1/1

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER MNEF
Jens-Chr. Brodersen

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	1		13	B	1		25				37				49			
2	B	1		14	B	1		26				38				50			
3	B	1		15	B	2		27				39				51			
4	B	1		16	B	1		28				40				52			
5	B	2		17	B	1		29				41				53			
6	B	1		18	B	1		30				42				54			
7	B	1		19	B	1		31											
8	B	1		20	B	2		32											
9	B	1		21				33											
10	B	2		22				34											
11	B	1		23				35											
12	B	1		24				36				48				60			

Doknr: 8562 Tinglyst: 12.12.2006 Emb. 022
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

Sum tellere: 24 = nevner: 24

KAN TINGLYSES

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
30/6-06	Hans Petter Nålgvist

TERRA EIENDOMSMEGLING
SignForm 05/2001
Rett kopiering bekreftes

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)
Gjø 30/6-06	H Wandgård Hans Petter Wandgård	

TERRA EIENDOMSMEGLING

Ikke kopiering bekreftes

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:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
64	644			Hol **kommune**

Hol kommune
Plan- og byggesaksavd
3576 Hol

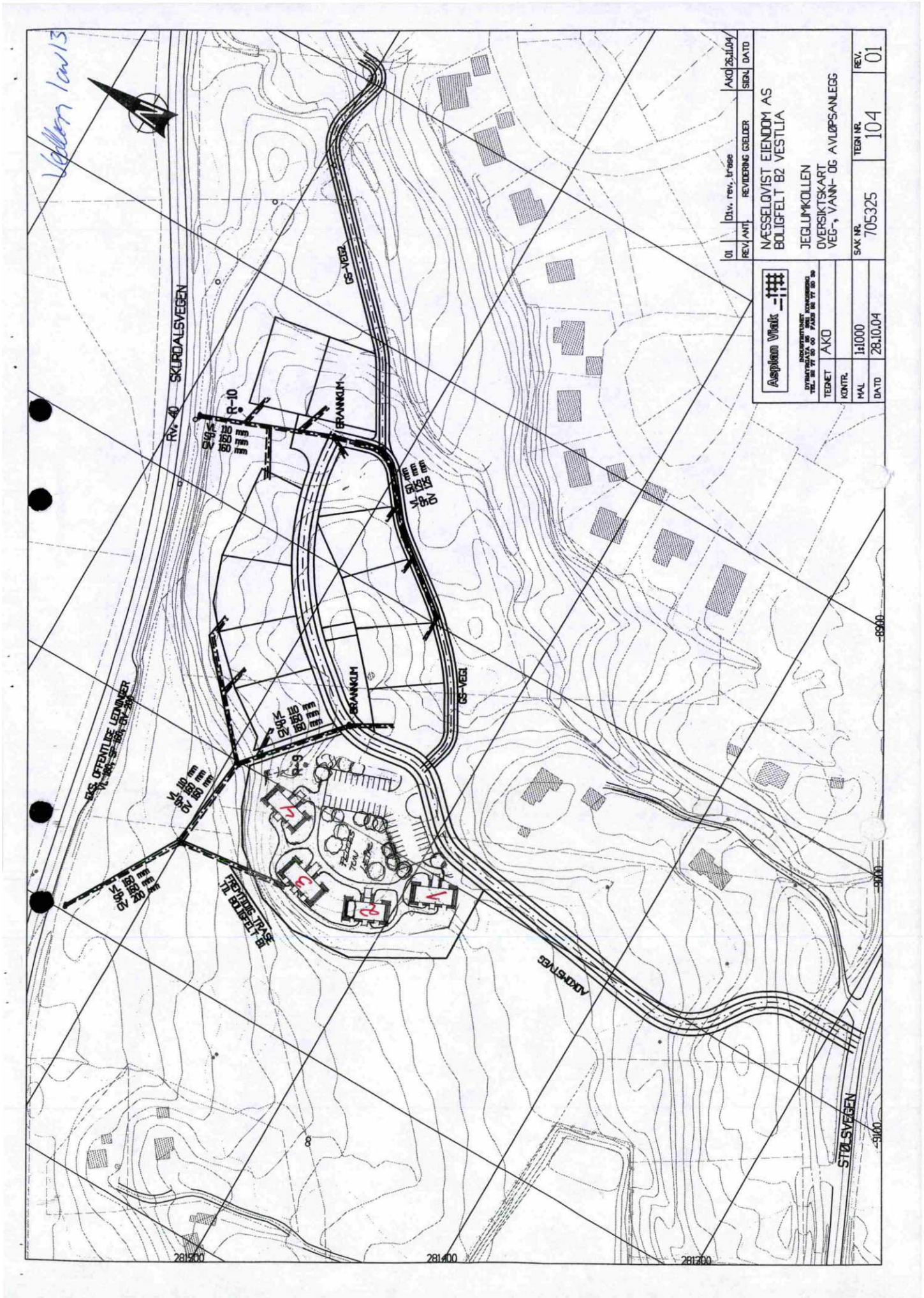
Sted og dato	Stempel og underskrift
Hol, 07.12.2006	Per L. Kjos Konst.tekn.sjef Atle Kleivdal avd.ing

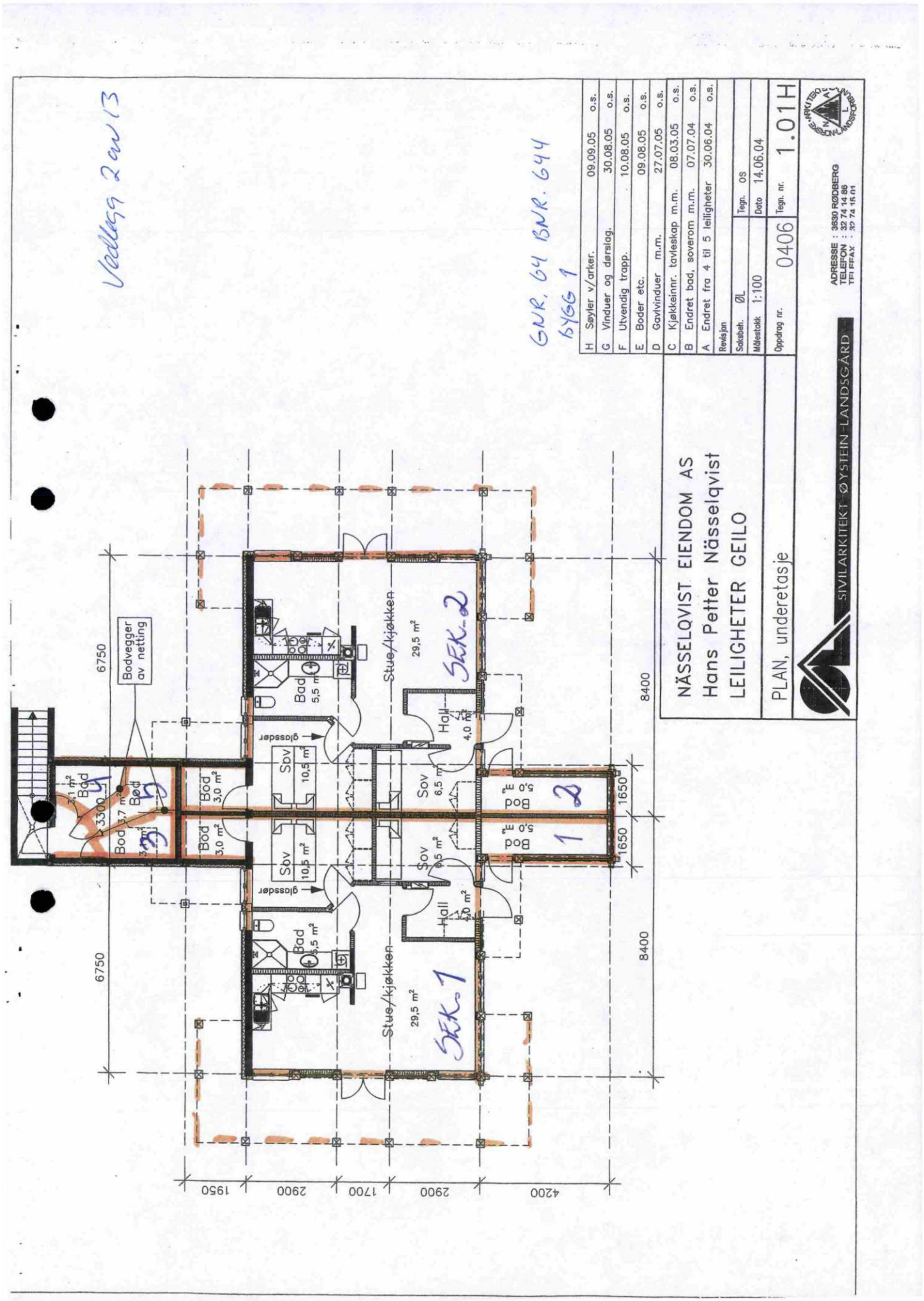
Noter:

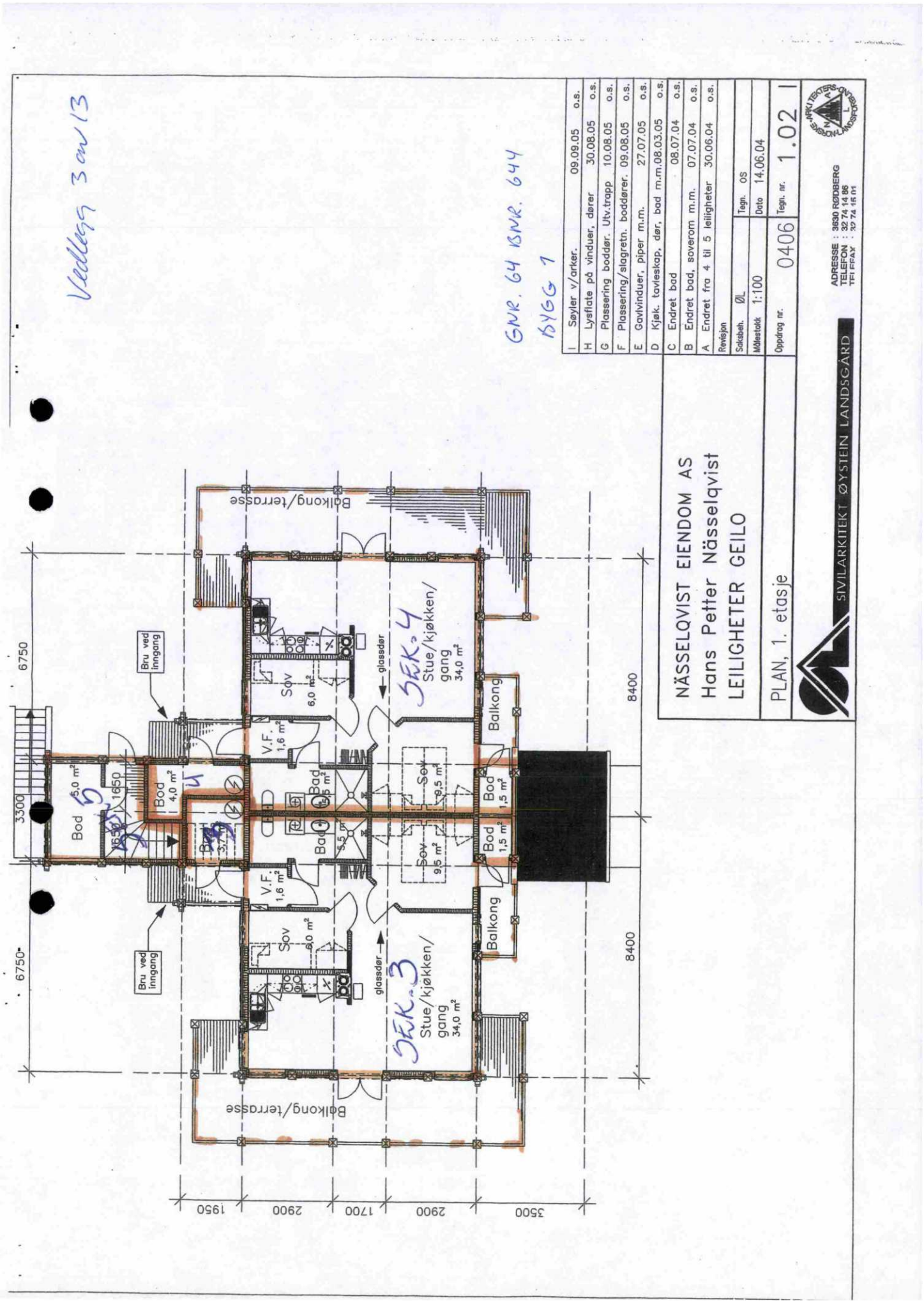
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet 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.

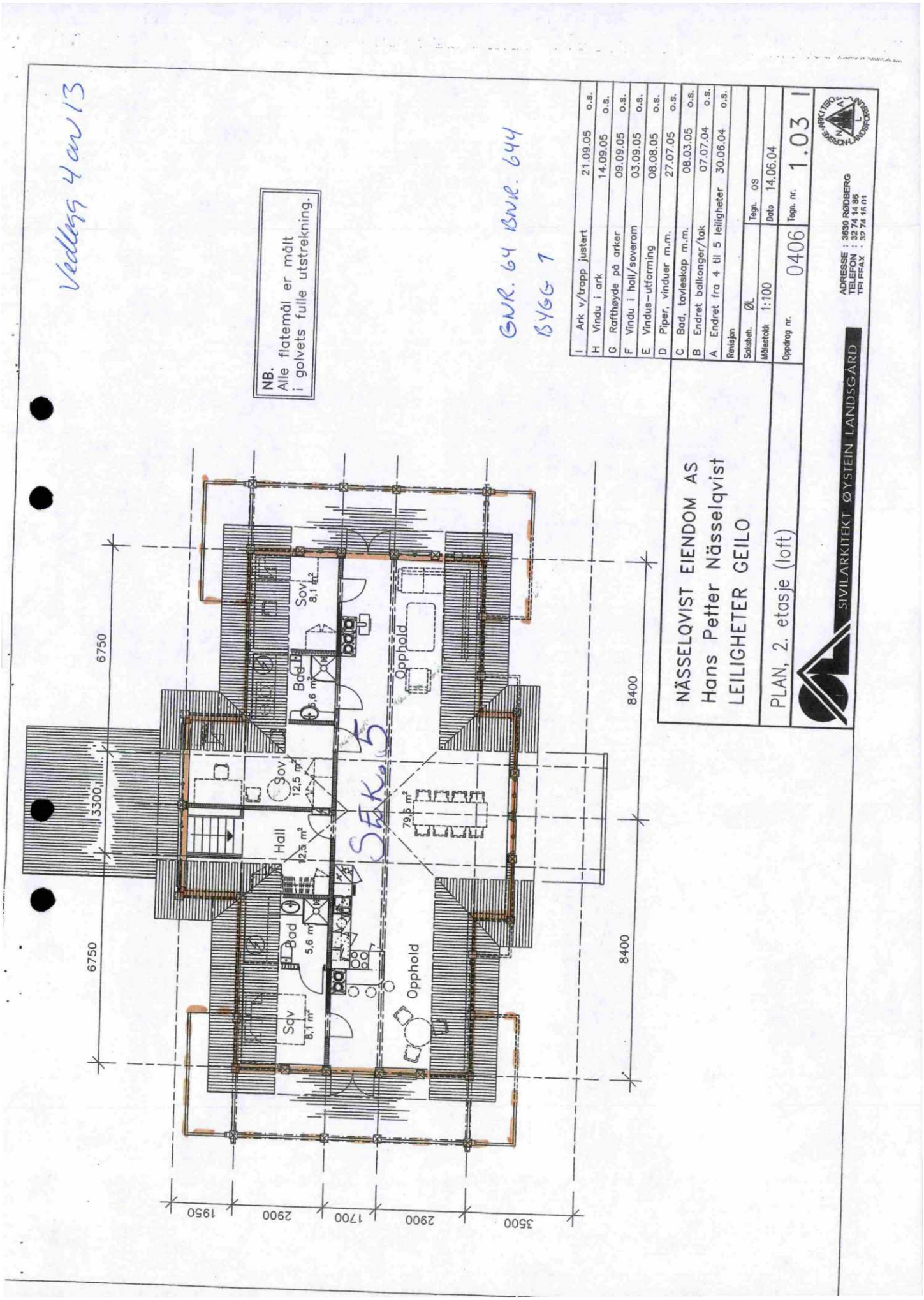
TERRA EIENDOMSMEGLING
Riktig kopi/ekthet bekreftes

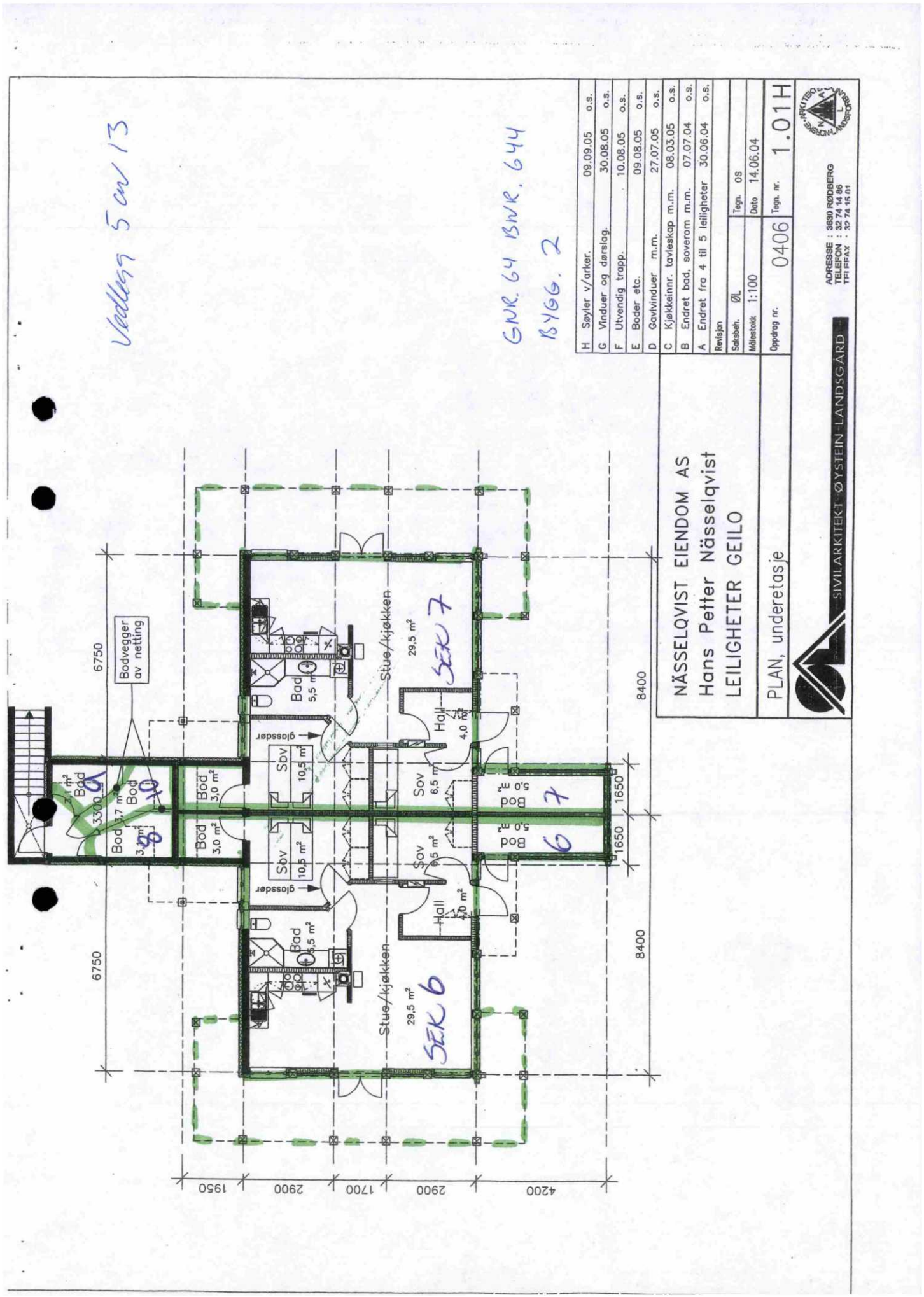
Dato	Partenes underskrift
30/6-06	Hans Petter Vånelgunst

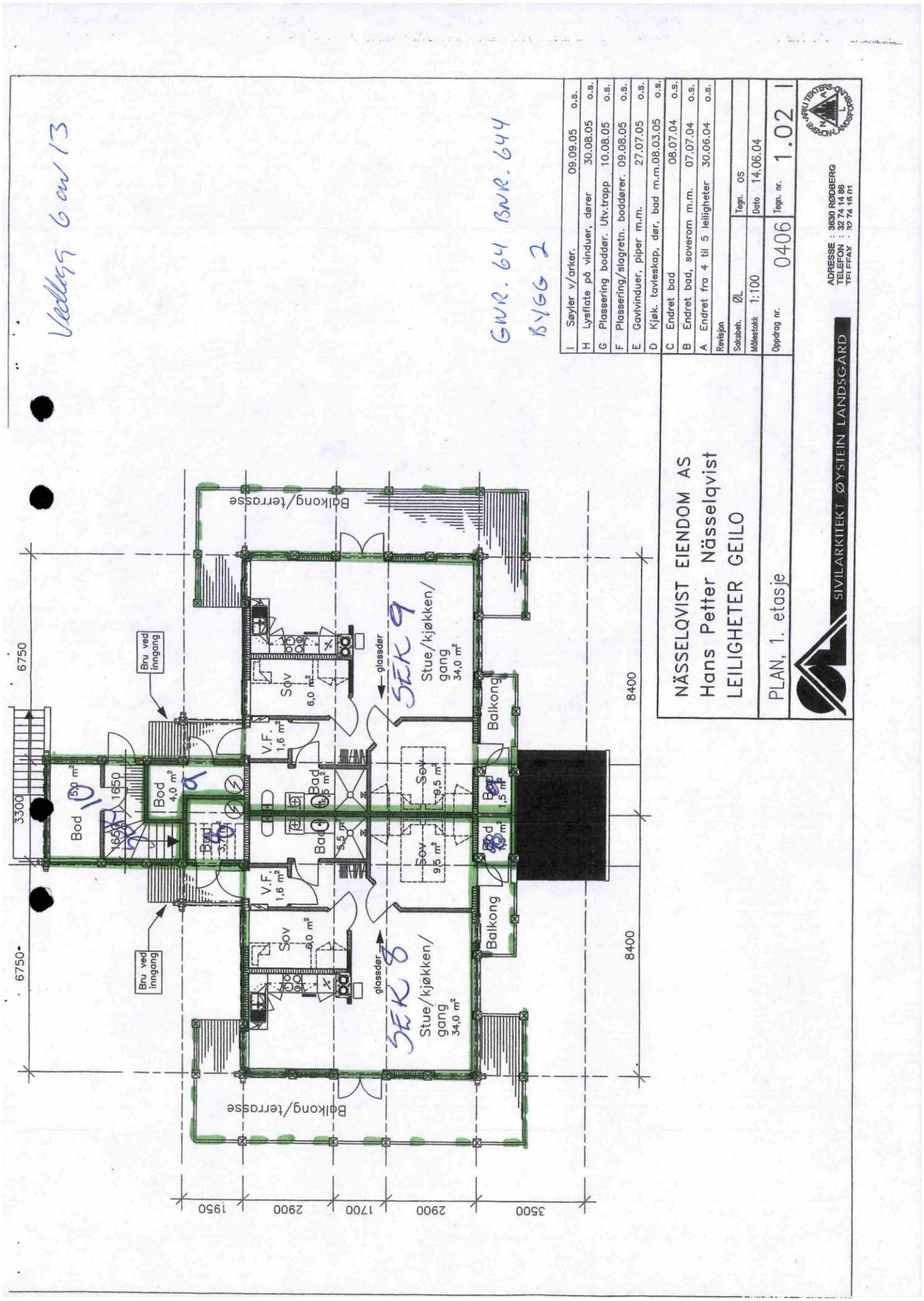

Rv. 40 SKJØRDALSVEGEN
GS-VEGEN
BRANNKUM
R-10
R-9
OFFENTLIG LEDNINGER
FRISIKTSONE-TRASÉ TIL BOLIGFELT B2
STØLSVEGEN
NÆSSELØVIST EIENDOM AS
BOLIGFELT B2 VESTLIA
JEGLUMKOLLEN
OVERSIKTSKART
VEG-, VANN- OG AVLØPSANLEGG
Asplan Viak
AKO
1:1000
28.10.04
705325
104
01
Div. rev. trase
REVIDERING GJELDER
281500
281400
281300
8900
9000
9100

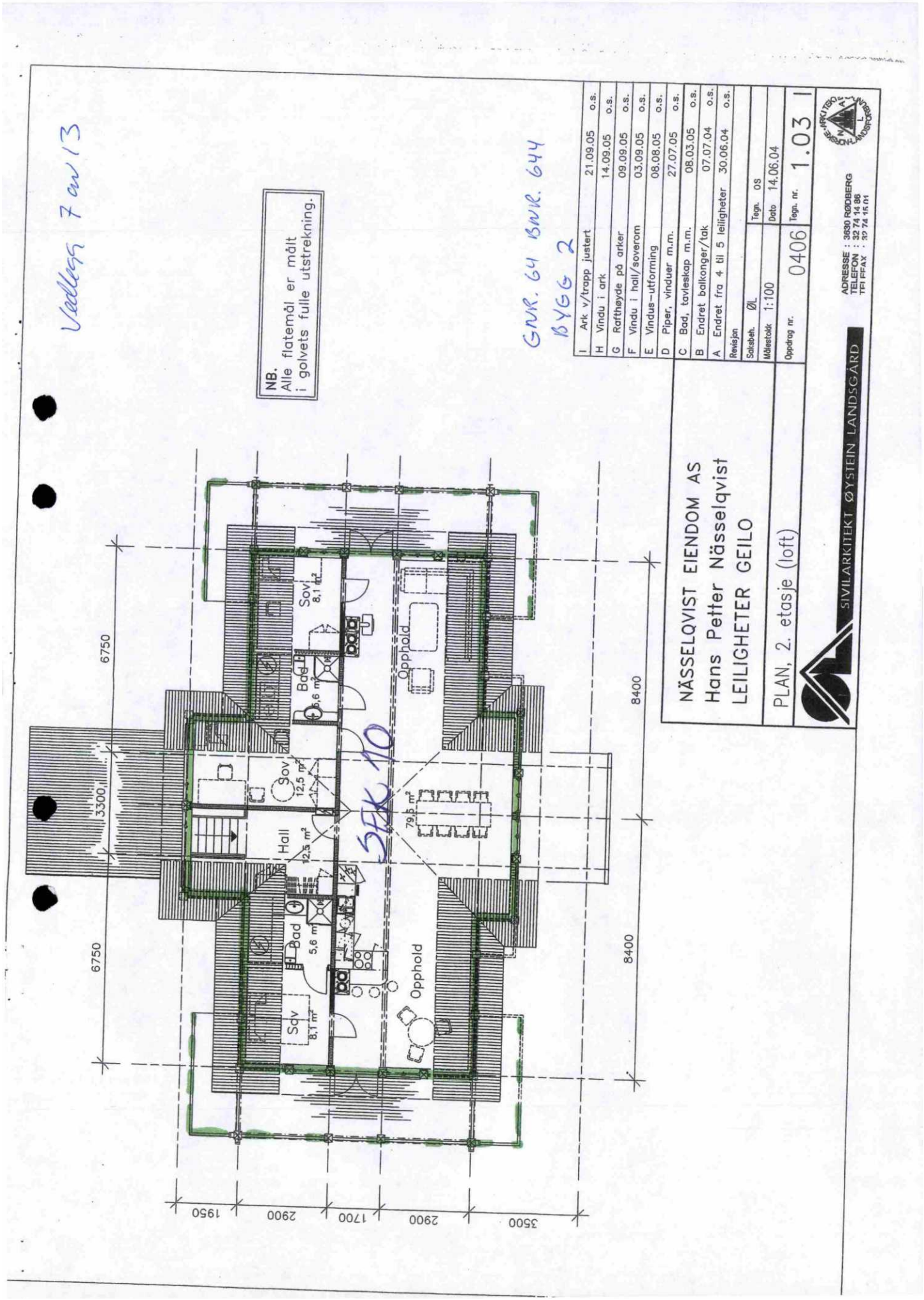

Vedlegg 2 av 13
GNR. 64 BNR. 644
BYGG 1
H Søyler v/arker. 09.09.05 o.s.
G Vinduer og dørslag. 30.08.05 o.s.
F Utvendig trapp. 10.08.05 o.s.
E Boder etc. 09.08.05 o.s.
D Gavlvinduer m.m. 27.07.05 o.s.
C Kjøkkeinnr. tavleskap m.m. 08.03.05 o.s.
B Endret bad, soverom m.m. 07.07.04 o.s.
A Endret fra 4 til 5 leiligheter 30.06.04 o.s.
Revisjon
NÄSSELQVIST EIENDOM AS
Hans Petter Nässelqvist
LEILIGHETER GEILO
PLAN, underetasje
Saksbeh. ØL
Målestokk 1:100
Tegn. OS
Dato 14.06.04
Oppdrag nr. 0406
Tegn. nr. 1.01H
SIVILARKITEKT ØYSTEIN LANDSGÅRD
ADRESSE : 3630 RØDBERG
TELEFON : 32 74 14 86
TELEFAX : 32 74 15 01
Bodvegger av netting
6750
8400
1650
1650
Bod 3,1 m²
Bod 3,7 m²
Bod 3,0 m²
Bod 3,0 m²
Sov 10,5 m²
Sov 10,5 m²
Bad 5,5 m²
Bad 5,5 m²
glassdør
glassdør
Stue/kjøkken 29,5 m²
Stue/kjøkken 29,5 m²
Hall 4,0 m²
Hall 4,0 m²
Sov 6,5 m²
Sov 6,5 m²
Bod 5,0 m²
Bod 5,0 m²
SEK. 1
SEK. 2
1
2
1950
2900
1700
2900
4200

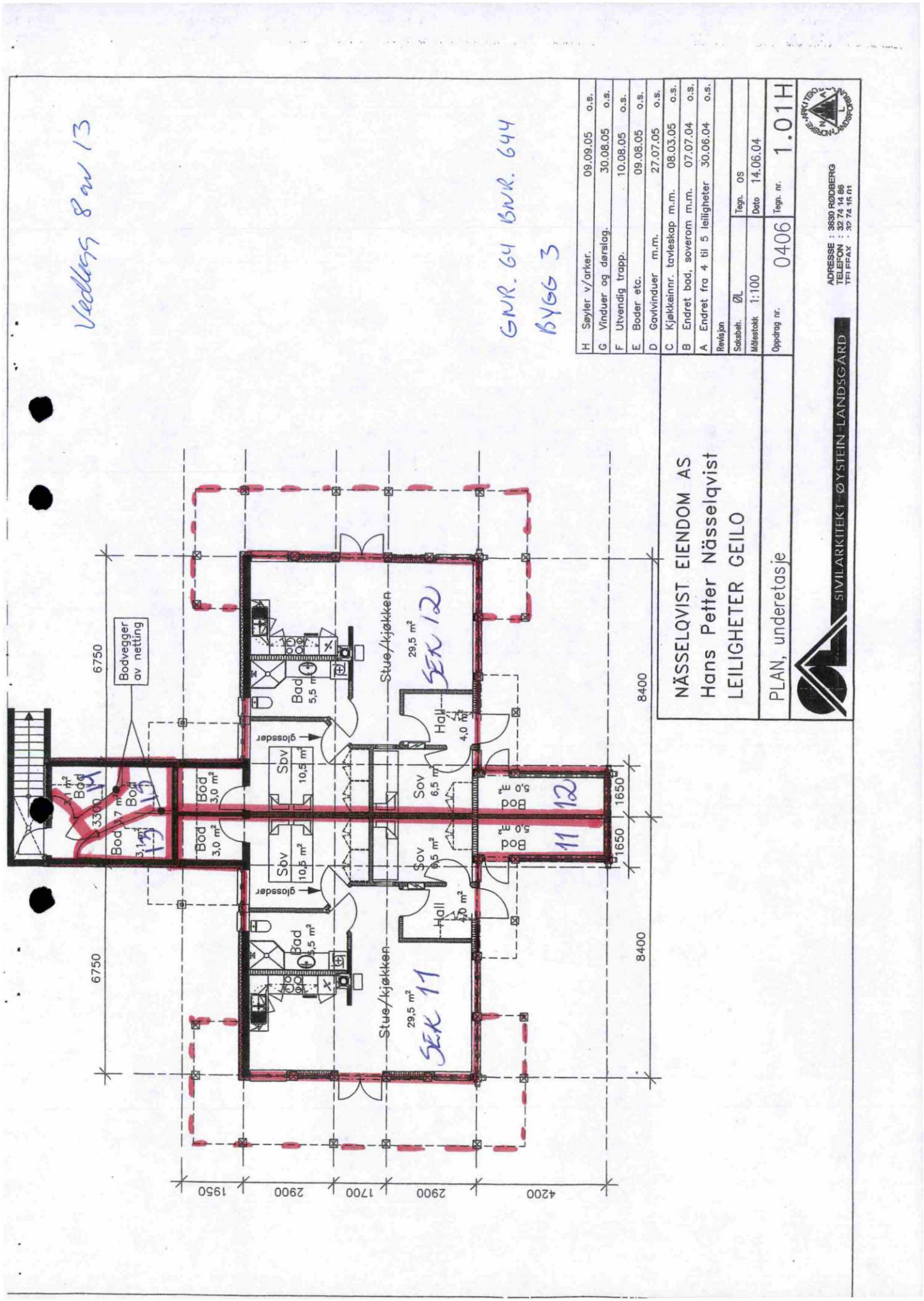

Vedlegg 3 av 13
GNR. 64 BNR. 644
BYGG 1
I Søyler v/arker. 09.09.05 o.s.
H Lysflate på vinduer, dører 30.08.05 o.s.
G Plassering boddør. Utv.trapp 10.08.05 o.s.
F Plassering/slagretn. boddører. 09.08.05 o.s.
E Gavlvinduer, piper m.m. 27.07.05 o.s.
D Kjøk. tavleskap. dør, bad m.m.08.03.05 o.s.
C Endret bad 08.07.04 o.s.
B Endret bad, soverom m.m. 07.07.04 o.s.
A Endret fra 4 til 5 leiligheter 30.06.04 o.s.
Revisjon
Saksbeh. ØL
Målestokk 1:100
Tegn. OS
Dato 14.06.04
Oppdrag nr. 0406
Tegn. nr. 1.02 1
NÄSSELQVIST EIENDOM AS
Hans Petter Nässelqvist
LEILIGHETER GEILO
PLAN, 1. etasje
SIVILARKITEKT ØYSTEIN LANDSGÅRD
ADRESSE : 3630 RØDBERG
TELEFON : 32 74 14 86
TELEFAX : 32 74 15 01
Balkong/terrasse
Bru ved inngang
Bod 5,0 m²
Bod 4,0 m²
Bod 3,7 m²
Sov 6,0 m²
V.F. 1,6 m²
Bad 3,6 m²
Bad 5,5 m²
Sov 9,5 m²
Sov 8,0 m²
Bod 1,5 m²
Bod 1,5 m²
Balkong
glassdør
SEK. 4
Stue/kjøkken/gang 34,0 m²
SEK. 3
Stue/kjøkken/gang 34,0 m²
6750
3300
8400
1950
2900
1700
2900
3500

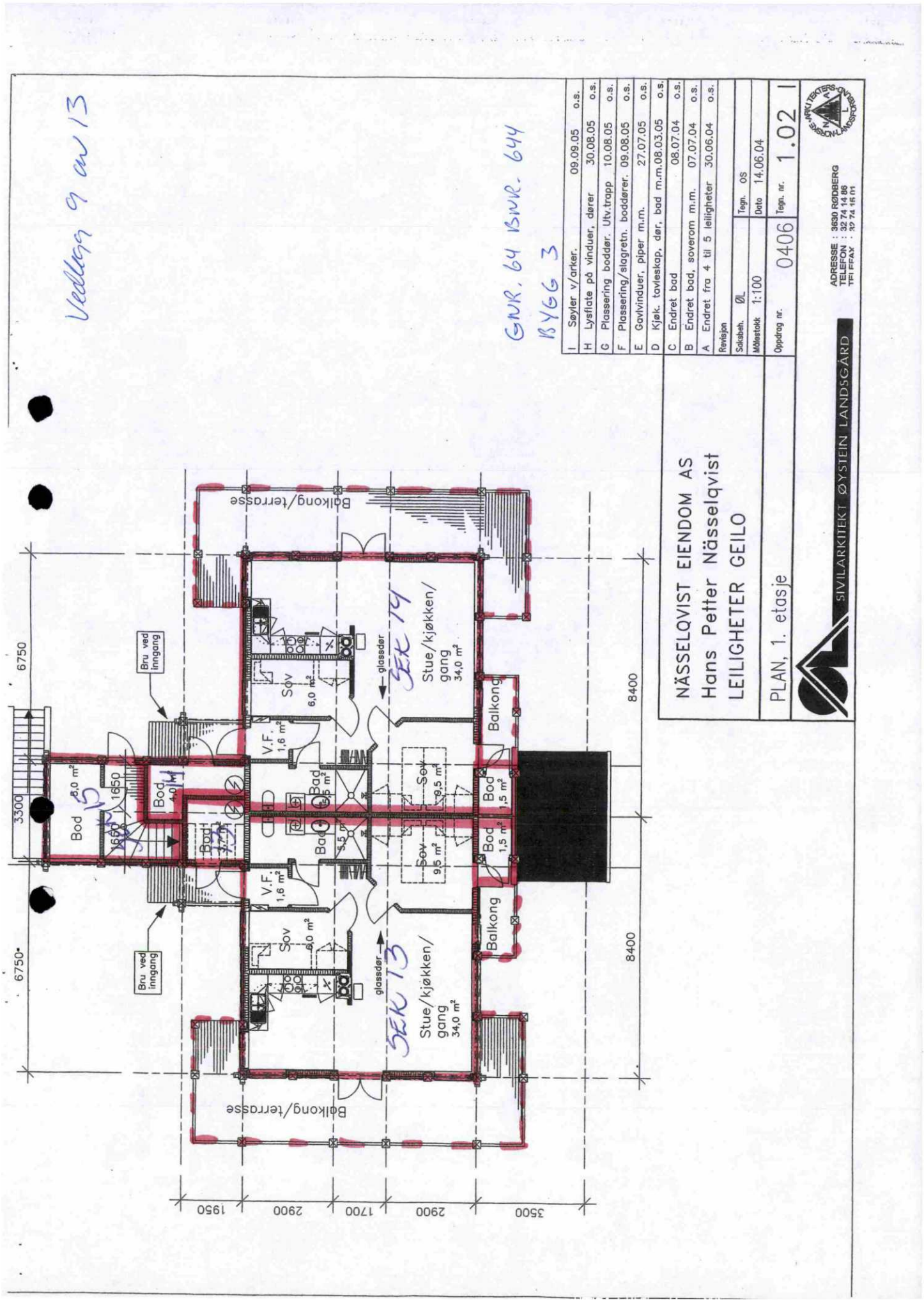

Vedlegg 4 av 13
GNR. 64 BNR. 644
BYGG 1
NB.
Alle flatemål er målt
i golvets fulle utstrekning.
I Ark v/trapp justert 21.09.05 o.s.
H Vindu i ark 14.09.05 o.s.
G Rafthøyde på arker 09.09.05 o.s.
F Vindu i hall/soverom 03.09.05 o.s.
E Vindus-utforming 08.08.05 o.s.
D Piper, vinduer m.m. 27.07.05 o.s.
C Bad, tavleskap m.m. 08.03.05 o.s.
B Endret balkonger/tak 07.07.04 o.s.
A Endret fra 4 til 5 leiligheter 30.06.04 o.s.
Revisjon
Saksbeh. ØL
Målestokk 1:100
Oppdrag nr. 0406
Tegn. OS
Dato 14.06.04
Tegn. nr. 1.03 I
NÄSSELQVIST EIENDOM AS
Hans Petter Nässelqvist
LEILIGHETER GEILO
PLAN, 2. etasje (loft)
SIVILARKITEKT ØYSTEIN LANDSGÅRD
ADRESSE : 3630 RØDBERG
TELEFON : 32 74 14 86
TELEFAX : 32 74 15 01
Sov 8,1 m²
Bad 5,6 m²
Opphold
Sov 12,5 m²
Hall 12,5 m²
79,5 m²
Bad 5,6 m²
Sov 8,1 m²
Opphold
6750
6750
3300
8400
8400
1950
2900
1700
2900
3500
5 Stk

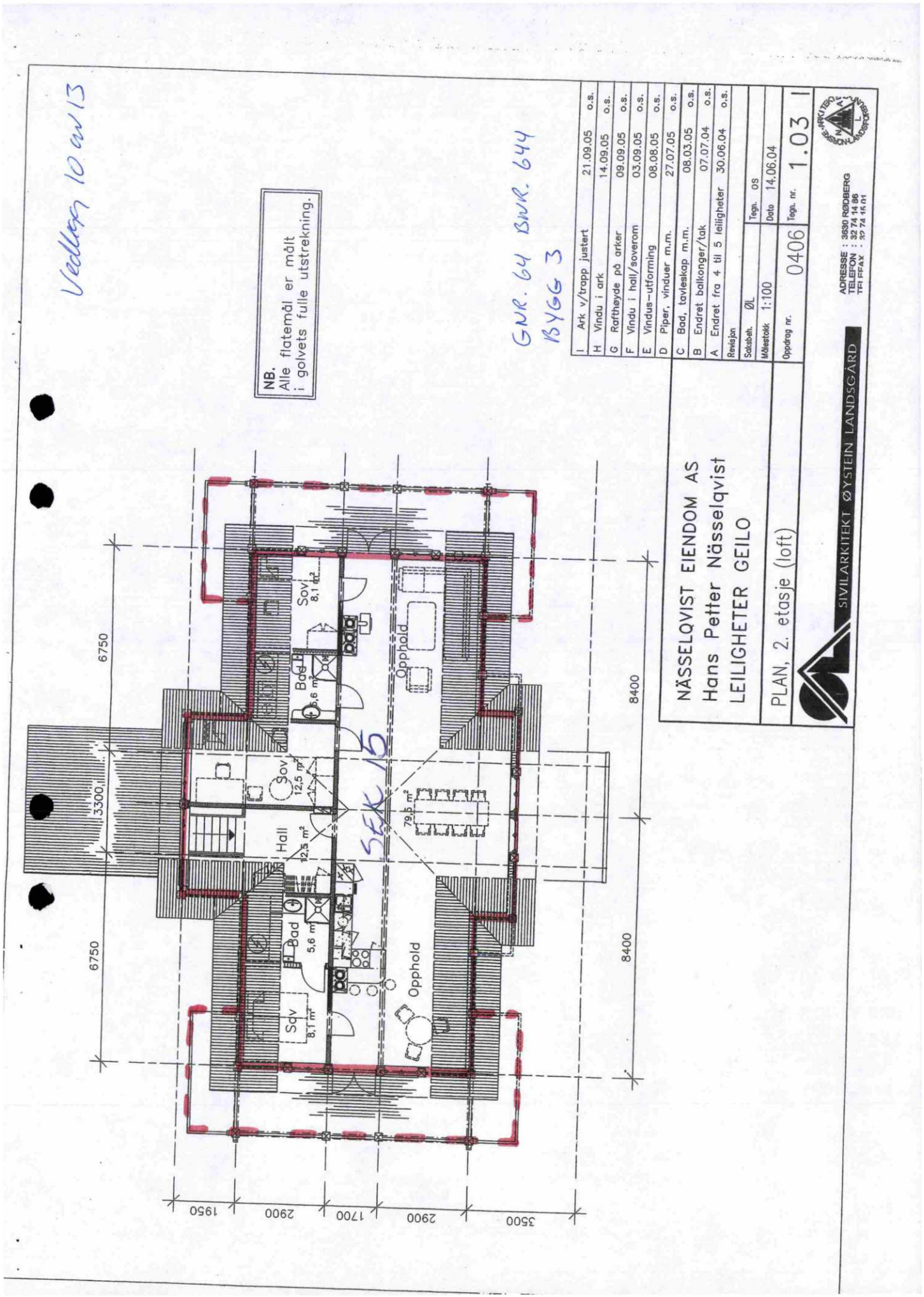

Vedlegg 5 av 13
GNR. 64 BNR. 644
BYGG. 2
H Søyler v/arker. 09.09.05 o.s.
G Vinduer og dørslag. 30.08.05 o.s.
F Utvendig trapp. 10.08.05 o.s.
E Boder etc. 09.08.05 o.s.
D Gavlvinduer m.m. 27.07.05 o.s.
C Kjøkkeinnr. tavleskap m.m. 08.03.05 o.s.
B Endret bad, soverom m.m. 07.07.04 o.s.
A Endret fra 4 til 5 leiligheter 30.06.04 o.s.
Revisjon
NÄSSELQVIST EIENDOM AS
Hans Petter Nässelqvist
LEILIGHETER GEILO
PLAN, underetasje
Saksbeh. ØL
Tegn. OS
Målestokk 1:100
Dato 14.06.04
Oppdrag nr. 0406
Tegn. nr. 1.01H
SIVILARKITEKT ØYSTEIN LANDSGÅRD
ADRESSE : 3630 RØDBERG
TELEFON : 32 74 14 66
TELEFAX : 32 74 15 11
Bodvegger av netting
6750
8400
1650
1650
1950
2900
1700
2900
4200
Stue/kjøkken
29,5 m²
SEK 6
SEK 7
Sov
10,5 m²
6,5 m²
Bad
5,5 m²
Hall
4,0 m²
Bod
3,0 m²
5,0 m²
3,3 m²
3,7 m²
3,1 m²
3300
glassdør

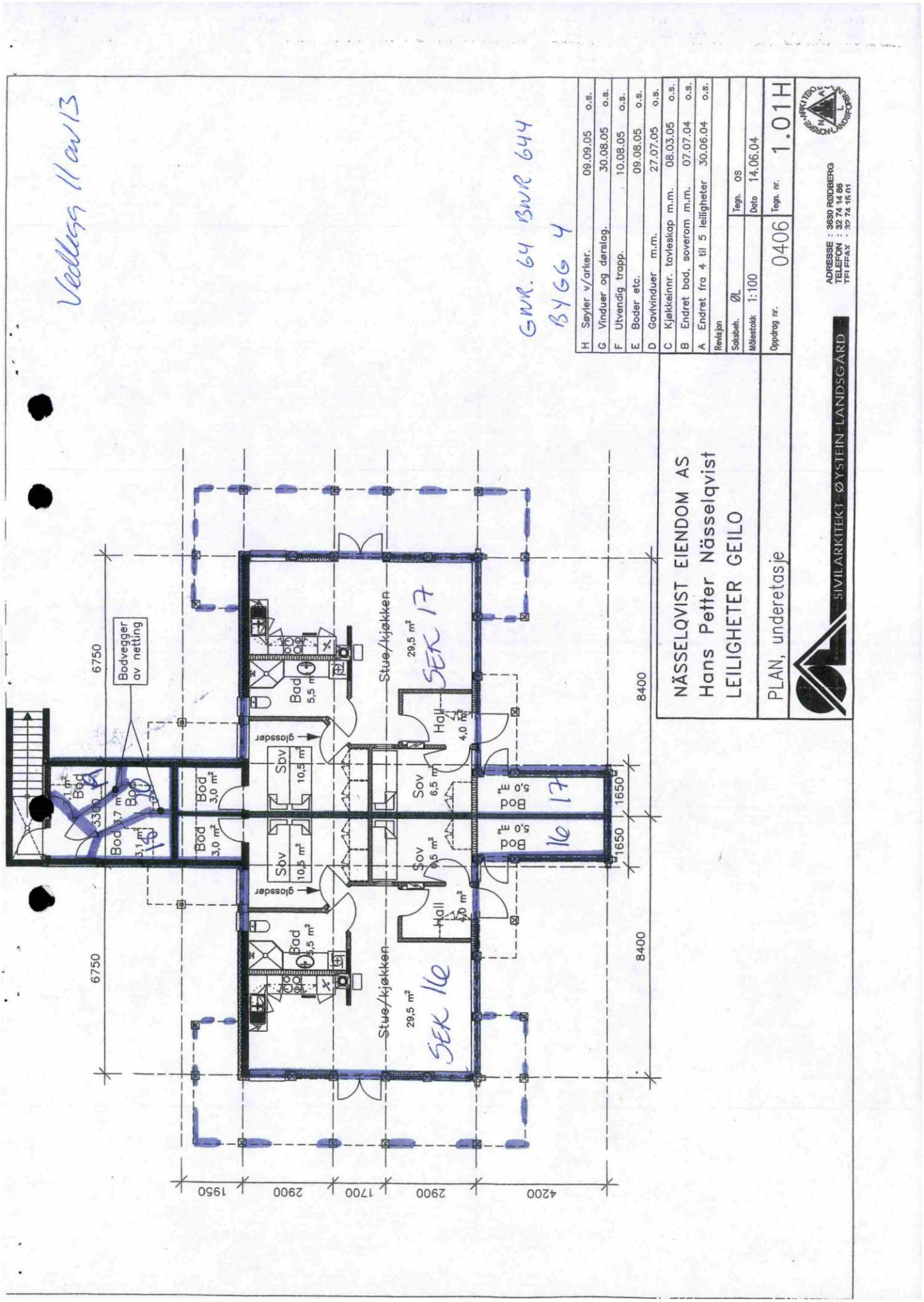

Vedlegg 6 av 13
GNR. 64 BNR. 644
SNGG 2
Balkong/terrasse
Bru ved inngang
Bod 5,9 m²
Bod 4,0 m²
Bad 3,7 m²
V.F. 1,6 m²
Sov 6,0 m²
Bad 5,5 m²
Sov 9,5 m²
Bad 1,5 m²
Bod 4,9 m²
Stue/kjøkken/gang 34,0 m²
Balkong
glassdør
SEK 9
SEK 8
6750
3300
1650
8400
1950
2900
1700
2900
3500
I Søyler v/arker. 09.09.05 o.s.
H Lysflate på vinduer, dører 30.08.05 o.s.
G Plassering boddør. Utv.trapp 10.08.05 o.s.
F Plassering/slagretn. boddører. 09.08.05 o.s.
E Gavlvinduer, piper m.m. 27.07.05 o.s.
D Kjøk. tavleskap, dør, bad m.m.08.03.05 o.s.
C Endret bad 08.07.04 o.s.
B Endret bad, soverom m.m. 07.07.04 o.s.
A Endret fra 4 til 5 leiligheter 30.06.04 o.s.
Revisjon
NÄSSELQVIST EIENDOM AS
Hans Petter Näsellqvist
LEILIGHETER GEILO
PLAN, 1. etasje
Saksbeh. ØL
Tegn. OS
Målestokk 1:100
Dato 14.06.04
Oppdrag nr. 0406
Tegn. nr. 1.02 I
SIVILARKITEKT ØYSTEIN LANDSGÅRD
ADRESSE : 3630 RØDBERG
TELEFON : 32 74 14 66
TELEFAX : 32 74 15 11

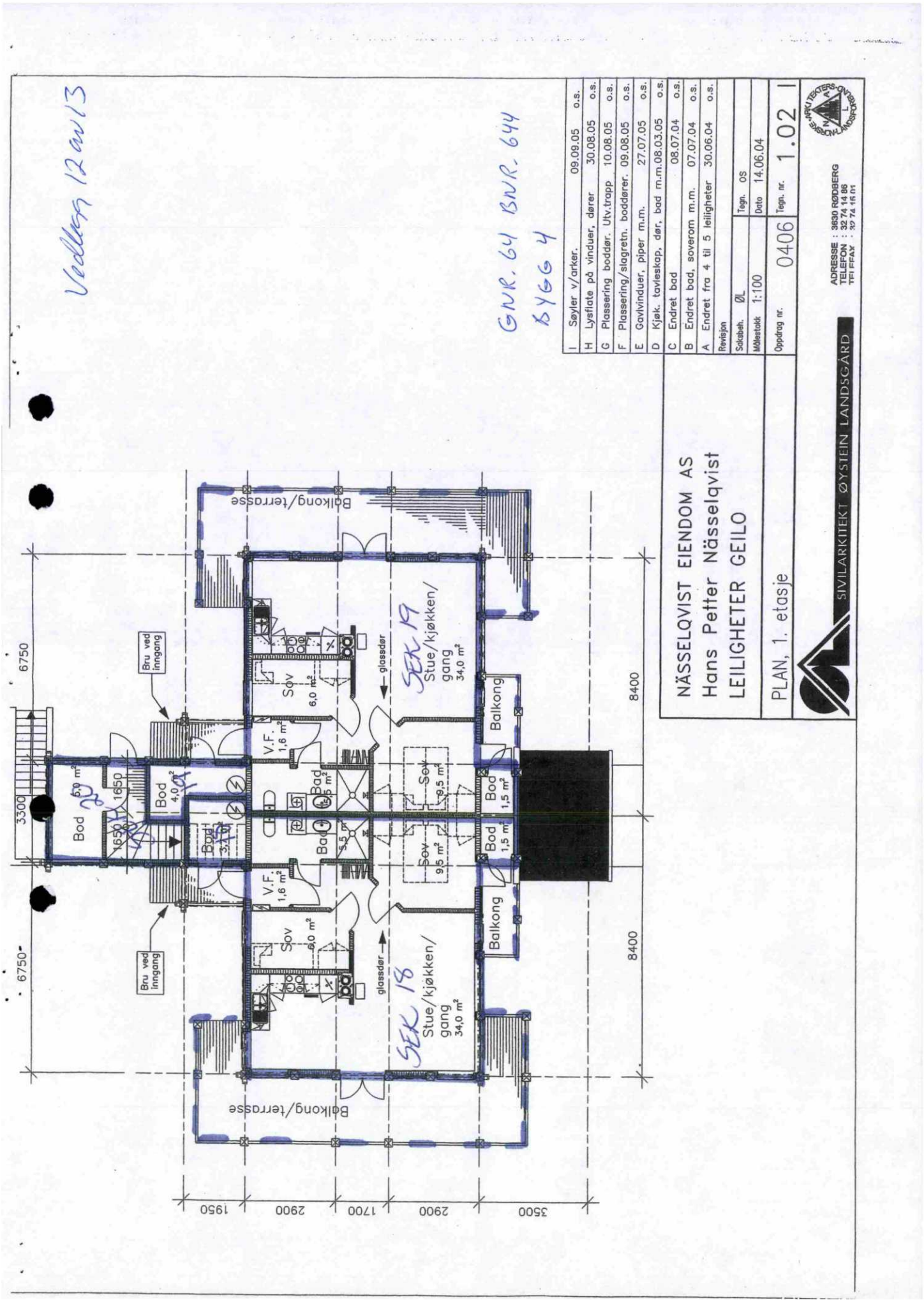

Vedlegg 7 av 13
NB.
Alle flatemål er målt
i golvets fulle utstrekning.
GNR. 64 BNR. 644
BYGG 2
SEK 10
I Ark v/trapp justert 21.09.05 o.s.
H Vindu i ark 14.09.05 o.s.
G Rafthøyde på arker 09.09.05 o.s.
F Vindu i hall/soverom 03.09.05 o.s.
E Vindus-utforming 08.08.05 o.s.
D Piper, vinduer m.m. 27.07.05 o.s.
C Bad, tavleskap m.m. 08.03.05 o.s.
B Endret balkonger/tak 07.07.04 o.s.
A Endret fra 4 til 5 leiligheter 30.06.04 o.s.
Revisjon
NÄSSELQVIST EIENDOM AS
Hans Petter Nässelqvist
LEILIGHETER GEILO
PLAN, 2. etasje (loft)
Salgsbeh. ØL
Målestokk 1:100
Oppdrag nr. 0406
Tegn. OS
Dato 14.06.04
Tegn. nr. 1.03 I
SIVILARKITEKT ØYSTEIN LANDSGÅRD
ADRESSE : 3630 RØDBERG
TELEFON : 32 74 14 86
TFI FFAX : 32 74 15 11
Sov 8,1 m²
Bad 5,6 m²
Sov 12,5 m²
Hall 12,3 m²
Opphold 79,5 m²
Sov 8,1 m²
Bad 5,6 m²
Opphold
6750
3300
6750
8400
8400
1950
2900
1700
2900
3500

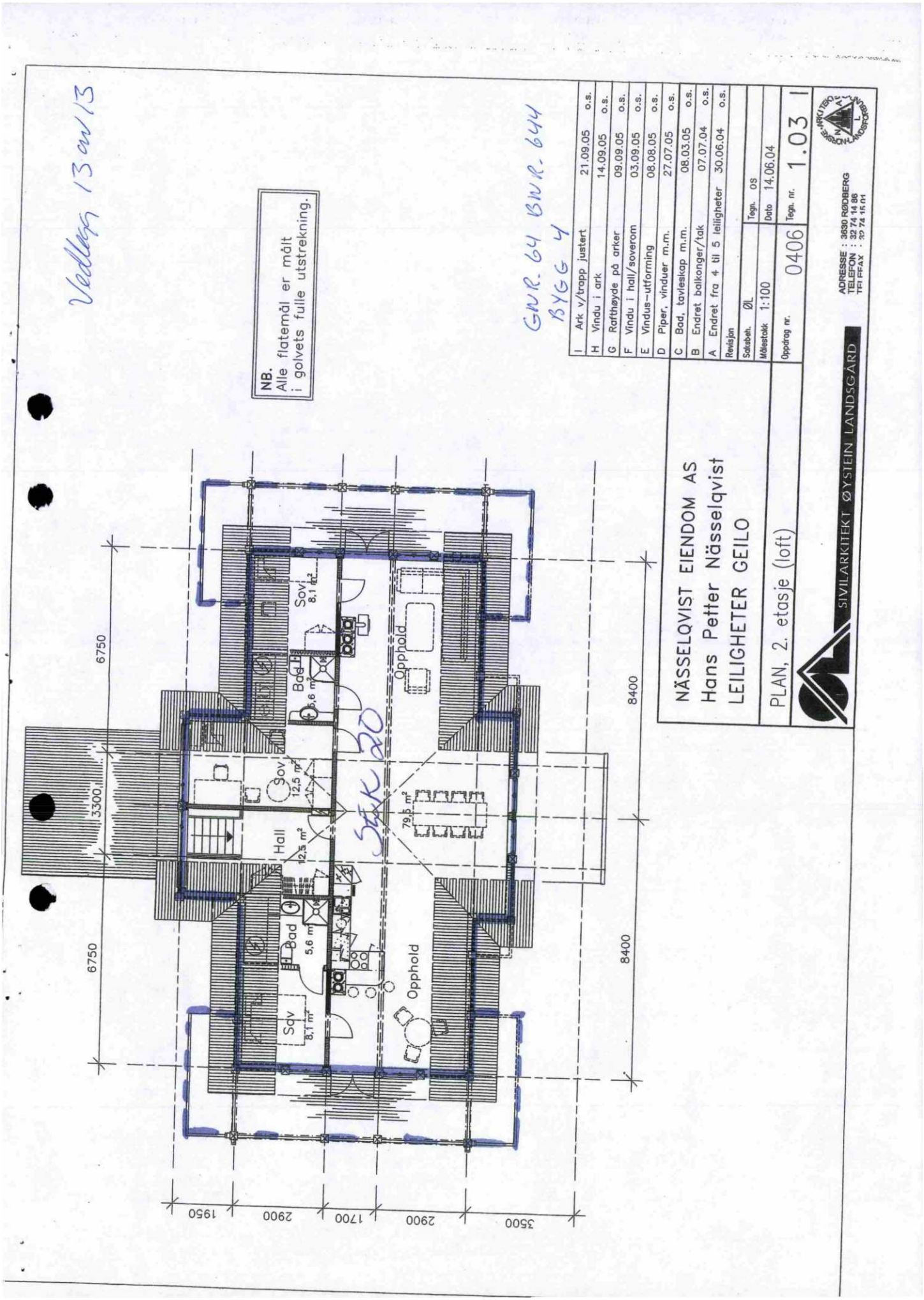

Vedlegg 8 av 13
GNR. 64 BNR. 644
BYGG 3
H Søyler v/arker. 09.09.05 o.s.
G Vinduer og dørslag. 30.08.05 o.s.
F Utvendig trapp. 10.08.05 o.s.
E Boder etc. 09.08.05 o.s.
D Gavlvinduer m.m. 27.07.05 o.s.
C Kjøkkeinnr. tavleskap m.m. 08.03.05 o.s.
B Endret bad, soverom m.m. 07.07.04 o.s.
A Endret fra 4 til 5 leiligheter 30.06.04 o.s.
Revisjon
Saksbeh. ØL
Tegn. OS
Målestokk 1:100
Dato 14.06.04
Oppdrag nr. 0406
Tegn. nr. 1.01H
NÄSSELQVIST EIENDOM AS
Hans Petter Nässelqvist
LEILIGHETER GEILO
PLAN, underetasje
SIVILARKITEKT ØYSTEIN LANDSGÅRD
ADRESSE : 3630 RØDBERG
TELEFON : 32 74 14 66
TELEFAX : 32 74 15 11
Bodvegger av netting
SEK 12
SEK 11
Stue/kjøkken
Hall
Bad
Sov
Bod
glassdør
6750
8400
1650
1650
8400
1950
2900
1700
2900
4200


Vedlegg 9 av 13
GNR. 64 BNR. 644
BYGG 3
I Søyler v/arker. 09.09.05 o.s.
H Lysflate på vinduer, dører 30.08.05 o.s.
G Plassering boddør. Utv.trapp 10.08.05 o.s.
F Plassering/slagretn. boddører. 09.08.05 o.s.
E Gavlvinduer, piper m.m. 27.07.05 o.s.
D Kjøk. tavleskap, dør, bad m.m.08.03.05 o.s.
C Endret bad 08.07.04 o.s.
B Endret bad, soverom m.m. 07.07.04 o.s.
A Endret fra 4 til 5 leiligheter 30.06.04 o.s.
Revisjon
NÄSSELQVIST EIENDOM AS
Hans Petter Nässelqvist
LEILIGHETER GEILO
PLAN, 1. etasje
Søkbeh. ØL
Målestokk 1:100
Oppdrag nr. 0406
Tegn. OS
Dato 14.06.04
Tegn. nr. 1.02 I
SIVILARKITEKT ØYSTEIN LANDSGÅRD
ADRESSE : 3630 RØDBERG
TELEFON : 32 74 14 86
TELEFAX : 32 74 16 11
Balkong/terrasse
Bru ved inngang
Sov 6,0 m²
Bad 3,5 m²
V.F. 1,6 m²
Stue/kjøkken/gang 34,0 m²
glassdør
Sov 9,5 m²
Bod 1,5 m²
Balkong
Bod 8,0 m²
Bod 4,0 m²
Bod 3,7 m²
SEK 14
SEK 13
6750
3300
1650
1660
8400
1950
2900
1700
2900
3500


Vedlegg 10 av 13
GNR. 64 BNR. 644
BYGG 3
NB.
Alle flatemål er målt
i golvets fulle utstrekning.
SEK 15
I Ark v/tropp justert 21.09.05 o.s.
H Vindu i ark 14.09.05 o.s.
G Raftehøyde på arker 09.09.05 o.s.
F Vindu i hall/soverom 03.09.05 o.s.
E Vindus-utforming 08.08.05 o.s.
D Piper, vinduer m.m. 27.07.05 o.s.
C Bad, tavleskap m.m. 08.03.05 o.s.
B Endret balkonger/tak 07.07.04 o.s.
A Endret fra 4 til 5 leiligheter 30.06.04 o.s.
Revisjon
NÄSSELQVIST EIENDOM AS
Hans Petter Nässelqvist
LEILIGHETER GEILO
PLAN, 2. etasje (loft)
Saksbeh. ØL
Tegn. OS
Målestokk 1:100
Dato 14.06.04
Oppdrag nr. 0406
Tegn. nr. 1.03 I
SIVILARKITEKT ØYSTEIN LANDSGÅRD
ADRESSE : 3630 RØDBERG
TELEFON : 32 74 14 86
TELEFAX : 32 74 15 01
Sov 8,1 m²
Bad 5,6 m²
Opphold
Sov 12,5 m²
Hall 12,5 m²
79,6 m²
Bad 5,6 m²
Sov 8,1 m²
Opphold
6750
6750
3300
8400
8400
1950
2900
1700
2900
3500


Vedlegg 11 av 13
GNR. 64 BNR 644
BYGG 4
H Søyler v/arker. 09.09.05 o.s.
G Vinduer og dørslag. 30.08.05 o.s.
F Utvendig trapp. 10.08.05 o.s.
E Boder etc. 09.08.05 o.s.
D Gavlvinduer m.m. 27.07.05 o.s.
C Kjøkkeinnr. tavleskap m.m. 08.03.05 o.s.
B Endret bad, soverom m.m. 07.07.04 o.s.
A Endret fra 4 til 5 leiligheter 30.06.04 o.s.
Revisjon
NÄSSELQVIST EIENDOM AS
Hans Petter Nässelqvist
LEILIGHETER GEILO
PLAN, underetasje
Søksbeh. ØL
Tegn. OS
Målestokk 1:100
Dato 14.06.04
Oppdrag nr. 0406
Tegn. nr. 1.01H
SIVILARKITEKT ØYSTEIN LANDSGÅRD
ADRESSE : 3630 RØDBERG
TELEFON : 32 74 14 86
TELEFAX : 32 74 15 01
Bodvegger av netting
Stue/kjøkken
29,5 m²
SEK 17
SEK 16
Hall
4,0 m²
Sov
6,5 m²
10,5 m²
Bad
5,5 m²
Bod
3,0 m²
5,0 m²
glassdør
6750
8400
1650
1650
1950
2900
1700
2900
4200


Vedlegg 12 av 13
GNR. 64 BNR. 644
BYGG 4
I Søyler v/arker. 09.09.05 o.s.
H Lysflate på vinduer, dører 30.08.05 o.s.
G Plassering boddør. Utv.trapp 10.08.05 o.s.
F Plassering/slagretn. boddører. 09.08.05 o.s.
E Gavlvinduer, piper m.m. 27.07.05 o.s.
D Kjøk. tavleskap. dør, bad m.m.08.03.05 o.s.
C Endret bad 08.07.04 o.s.
B Endret bad, soverom m.m. 07.07.04 o.s.
A Endret fra 4 til 5 leiligheter 30.06.04 o.s.
Revisjon
NÄSSELQVIST EIENDOM AS
Hans Petter Nässelqvist
LEILIGHETER GEILO
PLAN, 1. etasje
Sokkelh. ØL
Målestokk 1:100
Tegn. OS
Dato 14.06.04
Oppdrag nr. 0406
Tegn. nr. 1.02 I
SIVILARKITEKT ØYSTEIN LANDSGÅRD
ADRESSE : 3630 RØDBERG
TELEFON : 32 74 14 86
TELEFAX : 32 74 16 01
Balkong/terrasse
Bru ved inngang
Bod 5,0 m²
Bod 4,0 m²
Bod 3,5 m²
Sov 6,0 m²
V.F. 1,6 m²
Bad 3,5 m²
Stue/kjøkken/gang 34,0 m²
glassdør
Sov 9,5 m²
Bod 1,5 m²
Balkong
SEK 19
SEK 18
6750
3300
1650
8400
1950
2900
1700
3500


Vedlegg 13 av 13
GNR. 64 BNR. 644
BYGG 4
NB.
Alle flatemål er målt
i golvets fulle utstrekning.
I Ark v/trapp justert 21.09.05 o.s.
H Vindu i ark 14.09.05 o.s.
G Rafthøyde på arker 09.09.05 o.s.
F Vindu i hall/soverom 03.09.05 o.s.
E Vindus-utforming 08.08.05 o.s.
D Piper, vinduer m.m. 27.07.05 o.s.
C Bad, tavleskap m.m. 08.03.05 o.s.
B Endret balkonger/tak 07.07.04 o.s.
A Endret fra 4 til 5 leiligheter 30.06.04 o.s.
Revisjon
NÄSSELQVIST EIENDOM AS
Hans Petter Nässelqvist
LEILIGHETER GEILO
PLAN, 2. etasje (loft)
Saksbeh. ØL
Tegn. OS
Målestokk 1:100
Dato 14.06.04
Oppdrag nr. 0406
Tegn. nr. 1.03 1
SIVILARKITEKT ØYSTEIN LANDSGÅRD
ADRESSE : 3630 RØDBERG
TELEFON : 32 74 14 86
TELEFAX : 32 74 15 01
Sek 20
Sov 8,1 m²
Bad 5,6 m²
Sov 12,5 m²
Hall 12,5 m²
Opphold 79,5 m²
Bad 5,6 m²
Sov 8,1 m²
Opphold
6750
3300
6750
8400
8400
1950
2900
1700
2900
3500

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:
Gjeglumranden 4 E, 3580 Geilo
Gnr. 64, Bnr. 644, Snr. 2, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315260076

Meglerforetak: PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere

Saksbehandler: Ådne Holestøl Hognerud

Telefon / Mobil: 97 97 51 51 / 922 08 195

E-post: adne.holestol.hognerud@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.
