PRIVATMEGLEREN

ØYSTLIVEGEN 53

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Info fra Hol kommune

Tinglyste dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Herleiksplass & Partnere AS	Oppdragsnr.	315260105
Addresse	Øystlivegen 53		
Postnr.	3576	Sted	HOL
Selgers navn	Astrid B Mikkelsen		
Selgers navn	Wenche Helene Mikkelsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Wenche Mikkelsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidig

Polise/avtalenr.:

93987216

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

35 år

Når kjøpte du eiendommen?

25 juli 1991

Våtrom

Initialer selger:
W H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny protanduk torv vindskybord isbord og alt i forhold til taket

Initialer selger:
W H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Var med og hjelper til.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Protan på Nesbyen ca 14 år siden.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytta mange glas

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kjell Rune Ellingplass KGB

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært og ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsraport

Er forholdet utbedret?

.

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 03.07.2026

Signert av *Wenche Helene Mikkelsen*

Initialer selger:
W H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Hytte
Øystlivegen 53 , 3576 HOL
HOL kommune
gnr. 7, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 24.06.2026 **Rapportdato:** 06.07.2026 **Oppdragsnr.:** 12211-2335 **Eiendomsverdi ref nr:** XH2665

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte er oppført år 1984 iflg. kunder, iflg. kunde er det år 2010 skiftet taktekking, nytt solcelleanlegg ca. år 2014, år 2015 ble det skiftet enkelte vinduer og år 2022 ble det skiftet en del vinduer.

Hytte har normal bruksslitasje på innvendige overflater sett i relasjon til alder.
Det er registrert noe avvik på hytte.
Ny eier må regne med kostnader for å lukke enkelte avvik og til generelt vedlikehold og oppgraderinger.

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

Hytte - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i betong, punktfundament i lettklinkerblokker i krypkjeller.

Yttervegger er oppført i maskinlaft.
Det er malte vinduer med koblede glass og 2-lags glass.
Ytterdør i trematerial.

Takkonstruksjon i trematerialer med taksperrer.
Taket har torv som taktekking og banemembran og knotteplast som undertakstekking.
Takrenner i trematerialer, kjettingnedløp.

Veranda oppført i trematerialer ved inngang + kunstig gressmatte, rekkverk.
Platting i trematerialer på terreng foran hytte, rekkverk utført med oppmurt gråstein.
Utvendig trinn i stein og trematerialer ved inngang.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig gulvoverflater er gulvbord i heltre.
Innvendig har hovedsakelig tømmervegger og himling med trepanel.

Pipe er elementpipe, forblendet med limestein over tak.
Peis med åpen grue.
Vedovn.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig enkel trapp i trematerialer til loft.
Innvendige dører i trematerialer og finer, malt overflate.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med profilerte fronter.
Oppvaskbenk og kjøkkenbenk.
Benkeplater i heltre.
Overskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med naturlig avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Do-rom har enkel do med manuell tømming, urin ut via slange gjennom gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hytte har solcelleanlegg.

Noe vannrør i kobber inne på do-rom, ikke tilkoblet vann.
Innvendig avløpsrør for gråvann på kjøkken.

Naturlige lufteventiler i yttervegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Hytte

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

Det er noe avvik mellom fremviste tegninger og oppført hytte, dette gjelder platting og det er ikke tegning av loft.

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.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

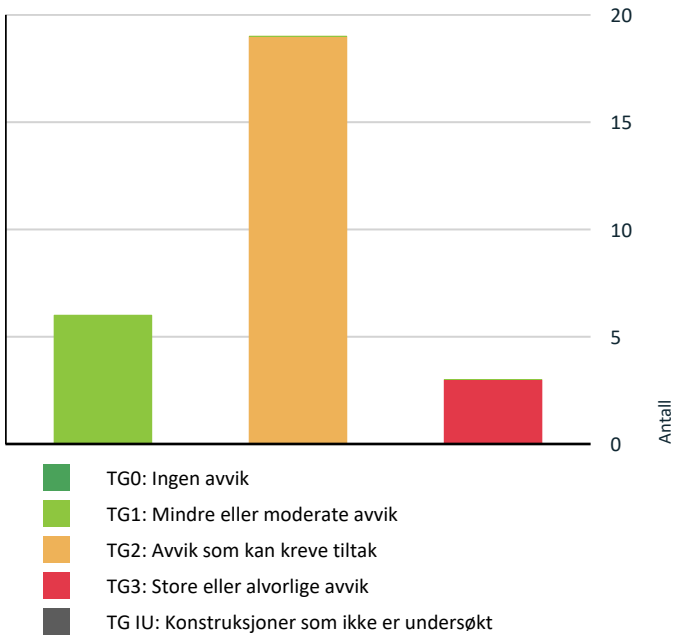
Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

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.

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

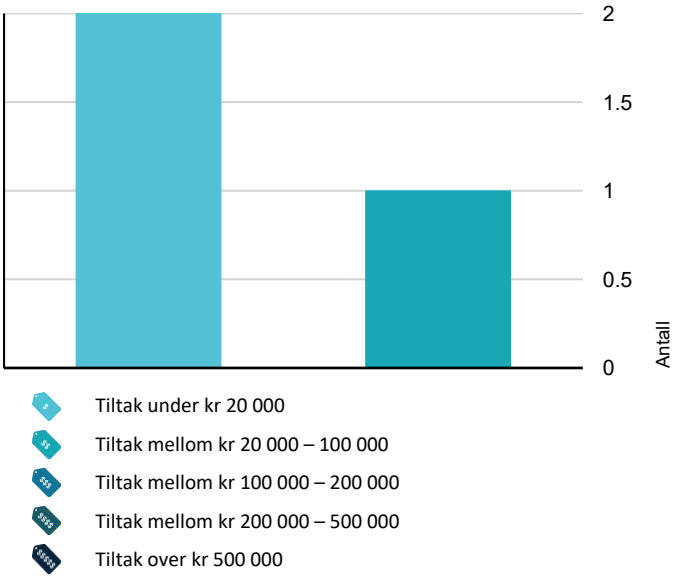
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hytte

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
Det er værslitasje på overflatebehandlig av verandagulv under gressteppe.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Det er sprekk i brannmur ved vedovn og sprekk i peiskappe over peis med åpen grue.
Det er fuktmerker nedover pipe inne i hytte, dette er gammelt iflg. kunde.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
Det er avflasset maling på brannmur ved vedovn og avstand mellom vedovn og brennbart materiell er under 300 mm.
Det er usikkerhet om avstand i fra bakkant peisgrue til brennbart materiell er iht. til krav.
Det er ikke ubrennbar plate på gulv foran peis.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjøkken > 1. etasje > Stue/spisestue/kjøkken m/trappeløp > Avtrekk Gå til side

Avstand mellom gassbluss og avtrekkshette er mindre enn 65 cm.
Det er kun naturlig avtrekk over kokesone og avtrekk er tapet igjen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er hull i membran mot vindskibord mot øst og vest.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er lekkasjer i skjøter på takrenner.

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er ikke montert fluenetting på deler av takutstikk.
Det er montert plast eller lignede under takutstikk mot vest. Dette er trolig for å beskytte mot fuktinntrengning.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Deler av yttervegg ligger innenfor grunnmur.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Det er noe værslitasje utvendig på de eldste vinduer, for øvrig er TG gitt ut i fra alder på de eldste vinduer.
Det er ikke montert vannbrettbeslag over og under vinduer.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Ytterdør henger noe på karming.
Det er ikke benyttet utvendig beslag ved dørstokk på ytterdør.
Det er ikke montert beslag over ytterdør.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
Utepeis har noe skjevheter.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side
Det er fuktskjolder flere steder på innside av yttervegger i hytte.
Det er noe saltutslag i himling rundt pipe og nedover pipestokk, skyldes lekkasje.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm og det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Det er ikke lagt dampsperre på terreng i krypkjeller og det er liggende noe organiske materialer i krypkjeller og det er isolert synlig med mineralull isolasjon enkelte steder i krypkjeller.
Det er ikke tilstrekkelig inspeksjonsmulighet av indre del av krypkjeller grunnet lav høyde mellom terreng og stubbeloft.
Det er noe råteskader på plater som ligger under terreng til innkassing i krypkjeller.
Det er ikke tilstrekkelig med lufteventiler i krypkjeller.
Stubbeloft er ikke tilstrekkelig tettet enkelte steder i krypkjeller. Det er registrert stedvis missfarginger på stubbeloftsplater i krypkjeller.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
En del dører henger på karming.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Det er noe eldre vannrør i kobber inne på do-rom som ikke er i bruk.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren rundt hytte

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er noe setninger på grunnmur/fundament, dette merkes ved at det er skjevheter på gulv inne i hytte.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er stedvis ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side
Det foreligger ingen dokumentasjon/godkjenning av avløpstanken i Hol kommune.

Toalettrom > 1. etasje > Do-rom > Sanitærutstyr Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det opplyses om at dobøtte ikke har vært testet av kunde. Det er også usikkerhet om hvor avløpsslange for urin er avsluttet.

Toalettrom > 1. etasje > Do-rom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Det er avflasset maling på brannmur ved vedovn og avstand mellom vedovn og brennbart materiell er under 300 mm.
Det er usikkerhet om avstand i fra bakkant peisgrue til brennbart materiell er iht. til krav.

Det er ikke ubrennbar plate på gulv foran peis.

Rekkverkshøyde rundt trappeåpning på loft er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trappeløp.

Det er registrert el. ledninger som ikke er tilstrekkelig festet i hytte og det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det solcelleanlegget.

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt og er plassert i uthus.

Vindu på loft er ikke godkjent til rømning.

Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har torv som taktekking og banemembran og knotteplast som undertakstekking. Besiktiget fra taket.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Det er hull i membran mot vindskibord mot øst og vest.

Konsekvens/tiltak
• Det ble ikke registrert noe synlige lekkasjeskader under befaring men det må utføres nærmere undersøkelser og hull må tettes tilstrekkelig for å unngå lekkasjer og fuktskader.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner i trematerialer, kjettingnedløp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Det er lekkasjer i skjøter på takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

Tilstandsrapport

• Det er torv på tak og det er opp til det lokale brann og feiervesen om det skal monteres takstige på tak.

• Lekkasjer på takrenner må utbedres og det anbefales at takrenner skiftes til andre type takrenner. Takvann må ledes kontrollert bort fra bygningen for å hindre skader på fundamentet og omkringliggende terreng. Dersom vann ikke dreneres riktig, kan det føre til fuktskader, erosjon, setningsskader og i verste fall inntrenging i kjeller eller grunnmur.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i trematerialer med taksperrer.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert fluenetting på deler av takutstikk.

• Det er montert plast eller lignede under takutstikk mot vest. Dette er trolig for å beskytte mot fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres fluenetting under hele takutstikk for å hindre insekter som bl.a veps å komme inn i takkonstruksjonen.

• Det bør utføres nærmere undersøkelser av takutstikket mot vest, da tette materialer som plast eller lignende kan hindre tilstrekkelig ventilasjon og føre til fuktoppbygging. Dette kan over tid medføre fuktskader. Det anbefales at plasten fjernes og erstattes med et egnet materiale som sikrer nødvendig lufting og reduserer risikoen for fuktskader.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i maskinlaft.
Kommentarer:
Yttervegger i laft har generelt lavere lufttetthet enn yttervegger i bindingsverk, noe som kan medføre større varmetap. Konstruksjonen har derfor normalt en lavere isolasjonsevne (U-verdi) enn moderne bindingsverksvegger og må forventes å ha et høyere energitap.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

• Deler av yttervegg ligger innenfor grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det ble ikke registrert noe fuktskader i nedkant yttervegg men det bør utføres tiltak slik at vann ikke har mulighet til å bli liggende på murkrone. Vann kan føre til fuktopptrekk i laftestokk og over tid kan dette føre til fukt/råteskader.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med koblede glass og 2-lags glass.
Det er skiftet enkelte vinduer år 2015 og enkelte vinduer år 2022 ifg. kunde. (de nyeste vinduer er fra år 2020 iflg. produksjonsår vinduer men kunde opplyser om at disse ble skiftet år 2022)

Vurdering av avvik:

• Det er noe værslitasje utvendig på de eldste vinduer, for øvrig er TG gitt ut i fra alder på de eldste vinduer.

• Det er ikke montert vannbrettbeslag over og under vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer har behov for utvendig vedlikehold i nær fremtid, redusert vedlikehold vil kunne redusere forventet levetid på vinduer.
Eldre vinduer kan ha redusert isolasjonsevne og økt risiko for trekk, varmetap og fuktskader.
• Det anbefales å montere beslag over og under vinduer for å hindre fuktinntrengning da dette vil kunne redusere forventet levetid på vinduer og yttervegg, det ble ikke registrert noe symptomer på fuktinntrengning under befaring.

TG 2 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdør i trematerial.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

- Ytterdør henger noe på karming.
- Det er ikke benyttet utvendig beslag ved dørstokk på ytterdør.
- Det er ikke montert beslag over ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Ytterdør bør justeres. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på dørblad og karm.
- Det anbefales å monteres utvendig beslag ved dørstokk på ytterdørfor å hindre fuktinntrengning da dette vil kunne redusere forventet levetid på dør, gulv og yttervegg, det ble ikke registrert symptomer på fuktinntrengning ved befaring.
- Det anbefales å montere beslag over ytterdør for å hindre fuktinntrengning da dette vil kunne redusere forventet levetid på dør og yttervegg, det ble ikke registrert noe symptomer på fuktinntrengning under befaring.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda oppført i trematerialer ved inngang, rekkverk.
Det er lagt kunstig gressmatte på verandagulv, begrenset besiktigelse av verandagulv.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
- Det er værslitasje på overflatebehandlig av verandagulv under gressteppe.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
- Overflatebehandling av verandagulvet bør utbedres for å hindre videre slitasje og redusere risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen. Kunstig gressmatte bør fjernes for å muliggjøre full inspeksjon og nødvendig vedlikehold av gulvet.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av råteskadet rekkverk da det er dette som gir TG 3.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting i trematerialer på terreng foran hytte, rekkverk utført med oppmurt gråstein.

Årstall: 1984

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trinn i stein og trematerialer ved inngang.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig peis med åpen grue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Utepeis har noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak men skulle det oppstå bevegelser/ytterligere skjevheter på peis må det utføres tiltak for å unngå skader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvbord i heltre.

Årstall: 1984

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendig har hovedsakelig tømmervegger og himling med trepanel.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:
• Det er fuktskjolder flere steder på innside av yttervegger i hytte.
• Det er noe saltutslag i himling rundt pipe og nedover pipestokk, skyldes lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskjolder er gamle og det ble ikke registrert noe fukt under befaring. Dersom det oppstår nye fuktskjolder, må årsaken kartlegges og nødvendige utbedringer gjennomføres utvendig for å hindre videre fuktinntrengning. Fuktgjennomtrengning kan over tid føre til skader på konstruksjonen og redusert inneklima. Yttervegger oppført i laft har ikke samme tetthet mot vær og vind som yttervegger oppført i bindingsverk med vindsperre. Det må derfor påregnes noe større luftlekkasjer og trekk enn det som er normalt i moderne konstruksjoner.
• Saltutslag er gamle iflg. kunde og har oppstått før det ble lagt ny taktekking år 2010. Skal fuktmerker fjernes må trepanel males eller eventuelt byttes.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm og det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Skjevheter på gulv skyldes setninger på grunnmur. Skjevheter kan utbedres når det en eventuelt skal skifte gulv men en kan allikevel oppleve noe bevegelser/skjevheter på gulv sommer/vinter grunnet telehiv. Dette må ses i sammenheng med grunnmur og drenering.

⚠ Radon

Beskrivelse
Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et området merket som usikkert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe er elementpipe, forblendet med limestein over tak.
Peis med åpen grue.
Vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er sprekk i brannmur ved vedovn og sprekk i peiskappe over peis med åpen grue.
• Det er fuktmerker nedover pipe inne i hytte, dette er gammelt iflg. kunde.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Det er avflasset maling på brannmur ved vedovn og avstand mellom vedovn og brennbart materiell er under 300 mm.
Det er usikkerhet om avstand i fra bakkant peisgrue til brennbart materiell er iht. til krav.
• Det er ikke ubrennbar plate på gulv foran peis.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker kan pusses/tettes. Sprekker skyldes noe bevegelse/setninger og skulle det oppstå ytterligere sprekker må det utføres nødvendige tiltak slik at følgeskader ikke oppstår.
• Kunde informerer om at fuktmerker nedover pipe i hytte skyldes en lekkasje rundt pipe som oppstod før det var lagt ny taktekking år 2010. Skal fuktmerker fjernes kan en prøve å fjerne dette ved å vaske/rense pipestokk.
• Avstand mellom sotluke og brennbart materiell må økes, dette for å hindre fare for branntilløp via stråling fra sotluke.
• Større avstand mellom vedovn og brennbart materiale må etableres (vedovn). Det anbefales også å utføre nærmere undersøkelser om avstand i fra bakkant peisgrue til brennbart materiell er iht. til krav. Dette for å redusere risikoen for varmegang og branntilløp.
• Ubrennbar plate på gulv foran peis må monteres iht. krav i forskrift for å redusere risikoen for branntilløp som følge av bl.a. gnister.

Kostnadsestimatet gjelder avstandsøkning mellom sotluke/ildsted og brennbart materiell da det er dette som gir TG 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:
• Det er ikke lagt dampsperre på terreng i krypkjeller og det er liggende noe organiske materialer i krypkjeller og det er isolert synlig med mineralull isolasjon enkelte steder i krypkjeller.
• Det er ikke tilstrekkelig inspeksjonsmulighet av indre del av krypkjeller grunnet lav høyde mellom terreng og stubbeloft.
• Det er noe råteskader på plater som ligger under terreng til innkassing i krypkjeller.
• Det er ikke tilstrekkelig med lufteventiler i krypkjeller.
• Stubbeloft er ikke tilstrekkelig tettet enkelte steder i krypkjeller. Det er registrert stedvis missfarginger på stubbeloftsplater i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Dampsperre på terreng bør legges for å redusere fuktnivå i krypkjeller. Det anbefales å fjerne alt løsøre fra krypkjelleren, ettersom organiske materialer kan absorbere fuktighet og medføre forhøyet fuktighetsnivå i krypkjeller. Mineralullisolasjon bør erstattes med egnede isolasjonsmaterialer.
• Det bør etableres tilstrekkelig adkomst som gjør hele krypkjelleren tilgjengelig for inspeksjon, da krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon med tanke på sopp- og råteskader.
• Plater med råteskader må skiftes og det må utføres tiltak rundt innkassing i krypkjeller slik at fukt/råteskader ikke oppstår igjen.
• Det bør etableres tilstrekkelig med lufteventiler i grunnmurer. Utilstrekkelig ventilasjon i krypkjelleren kan føre til økt fuktighet og økt risiko for råteskader.
• Utettheter som gir adgang for mus 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. Stedvis missfarginger på stubbeloftsplater skyldes forhøyet fuktnivå og urin fra mus.

Tilstandsrapport



Bilde av fukt/råteskader i nedkant av plater for innkassing i kjrypkjeller.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig enkel trapp i trematerialer til loft.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyde rundt trappeåpning på loft er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trappeløp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

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

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Rekkverkshøyde i trappeåpning på loft er under 90 cm.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i trematerialer og finer, malt overflate.

Vurdering av avvik:

• En del dører henger på karming.

Konsekvens/tiltak

• Dører som henger på karming må justeres. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på dørblad og karm.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN M/TRAPPELØP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter.
Oppvaskbenk og kjøkkenbenk.
Benkeplater i heltre.
Overskap.

Årstall: 1984

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN M/TRAPPELØP

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med naturlig avtrekk ut.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:
- Avstand mellom gassbluss og avtrekkshette er mindre enn 65 cm.
- Det er kun naturlig avtrekk over kokesone og avtrekk er tapet igjen.

Konsekvens/tiltak
- For liten avstand mellom gassbluss og avtrekkshette øker risikoen for overoppheting og brann. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på kjøkkeninnredning og ventilasjonsutstyr.
- Det anbefales å justere avstanden slik at den oppfyller gjeldende krav (minimum 65 cm), enten ved å heve avtrekkshetten eller tilpasse koketoppen/installasjonen for å sikre en trygg løsning.
- Det bør monteres avtrekksvifte med avtrekkskanal ut til det fri over kokesonen for å sikre tilstrekkelig fjerning av matos, fukt og lukt fra kjøkkenet.

Manglende avtrekk som føres ut til det fri kan føre til dårligere luftkvalitet, økt fuktnivå og risiko for kondens.

Kostnadsestimatet gjelder avstandsøkning mellom gassbluss og overskap da det er dette som gir TG 3.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

1. ETASJE > DO-ROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Do-rom har enkel do med manuell tømming, urin ut via slange gjennom gulv.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:
- Det opplyses om at dobøtte ikke har vært testet av kunde. Det er også usikkerhet om hvor avløpsslange for urin er avsluttet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør utføres nærmere undersøkelser av dobøtte og hvor slange til urin er avsluttet, for å avklare funksjon og sikre at avløpet er korrekt og hygienisk utført.

Manglende kontroll og usikkerhet rundt avløpsløsningen kan medføre risiko for lekkasjer, luktproblemer og uhygieniske forhold.

1. ETASJE > DO-ROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:
- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Noe vannrør i kobber inne på do-rom, ikke tilkoblet vann.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:
• Det er noe eldre vannrør i kobber inne på do-rom som ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke innlagt vann i hytte så vannrør bør fjernes.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløpsrør for gråvann på kjøkken.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at røranlegget inspiseres av autorisert rørlegger for å fastslå eventuelle nødvendige tiltak og utbedringer, da skader plutselig kan oppstå på eldre røranlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlige lufteventiler i yttervegg.

Årstall: 1984

⚠ 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

Hytte har solcelleanlegg.
Solcelleanlegget er montert ca. år 2014 iflg. kunde.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert el. ledninger som ikke er tilstrekkelig festet i hytte og det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det solcelleanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om at 12-volts solcelleanlegg skal installeres av registrert elektroinstallatør. Slike anlegg kan likevel lagre og produsere betydelige energimengder, og feil utførelse eller mangelfullt vedlikehold kan medføre risiko for varmgang, kortslutning og brann. Det anbefales derfor at anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallatør og vedlikeholdes i henhold til produsentens anvisninger.

⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt og er plassert i uthus.

Tilstandsrapport

• Vindu på loft er ikke godkjent til rømning.

Konsekvens/tiltak

• Brannslukningsapparat bør skiftes ut da det er over 10 år gammelt, for å sikre at det fungerer tilfredsstillende ved branntilløp.

• Rømningsåpning på vindu i loft bør utbedres slik at de tilfredsstiller krav til godkjent rømningsvei, for å sikre trygg evakuering ved brann. Loft er ikke godkjent til rom for varig opphold grunnet lav romhøyde men dette kommenteres allikevel da det var senger på loft under befaring.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er stedlige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

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.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren rundt hytte

Konsekvens/tiltak

• Utskifting av eksisterende masser med drenerende masser rundt hytta, kombinert med etablering av et effektivt dreneringssystem, vil bidra til å lede overflatevann bort fra hytte. Dette tiltaket vil redusere vannansamlinger i grunnen og dermed også risikoen for telehiv og bevegelser i bygningskonstruksjonen mellom sommer- og vintersesong. Det vil også begrense fuktinnsig i krypkjeller. Bedre drenering vil sikre en mer stabil grunn og bidra til å bevare hyttas konstruksjon og levetid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong, punktfundament i lettklinkerblokker i krypkjeller.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

• Det er noe setninger på grunnmur/fundament, dette merkes ved at det er skjevheter på gulv inne i hytte.

Konsekvens/tiltak

• En fullstendig utbedring av fundamenteringen vil være svært kostbart og vurderes ikke som økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. For å oppnå 100 % utbedring må terrenget under hytten masseutskiftes og isoleres.

Et alternativ er å utføre oppjekking og justering av eksisterende fundamenter for å rette opp de største skjevhetene. Dette vil imidlertid ikke eliminere risikoen for bevegelser i konstruksjonen, da man fortsatt må forvente visse sesongmessige endringer (sommer/vinter) som følge av telehiv.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Hytte ligger i skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at terrenget rundt hytten justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Dette forhindrer at overflatevann samler seg inntil bygget og reduserer risikoen for at vann trenger inn i krypkjelleren. Dette må ses i sammenheng med drenering og krypkjeller.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledning for gråvann er av plast.
Avløp er ført ut til tett tank under uthus iflg. kunde.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Tett tank av plast eller lignende installert år 2005, denne er plassert under stellerom/utedo i uthus.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon/godkjenning av avløpstanken i Hol kommune.

Konsekvens/tiltak
• Kunde har ikke opplyst om feil eller skader ved tanken. Det anbefales imidlertid at det foretas nærmere undersøkelser av tankens tilstand, samt at det avklares med Hol kommune om tanken er lovlig etablert og om det foreligger krav til eventuelle tiltak eller oppfølging.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Det er avflasset maling på brannmur ved vedovn og avstand mellom vedovn og brennbart materiell er under 300 mm.
Det er usikkerhet om avstand i fra bakkant peisgrue til brennbart materiell er iht. til krav.
• Det er ikke ubrennbar plate på gulv foran peis.
• Rekkverkshøyde rundt trappeåpning på loft er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trappeløp.
• Det er registrert el. ledninger som ikke er tilstrekkelig festet i hytte og det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det solcelleanlegget.
• Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt og er plassert i uthus.
• Vindu på loft er ikke godkjent til rømning.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Avstand mellom sotluke og brennbart materiell må økes, dette for å hindre fare for branntilløp via stråling fra sotluke.
• Større avstand mellom vedovn og brennbart materiale må etableres (vedovn). Det anbefales også å utføre nærmere undersøkelser om avstand i fra bakkant peisgrue til brennbart materiell er iht. til krav. Dette for å redusere risikoen for varmegang og branntilløp.

Tilstandsrapport

• Ubrennbar plate på gulv foran peis må monteres iht. krav i forskrift for å redusere risikoen for branntilløp som følge av bl.a. gnister.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Det er ikke krav om at 12-volts solcelleanlegg skal installeres av registrert elektroinstallatør. Slike anlegg kan likevel lagre og produsere betydelige energimengder, og feil utførelse eller mangelfullt vedlikehold kan medføre risiko for varmgang, kortslutning og brann. Det anbefales derfor at anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallatør og vedlikeholdes i henhold til produsentens anvisninger.
• Brannslukningsapparat bør skiftes ut da det er over 10 år gammelt, for å sikre at det fungerer tilfredsstillende ved branntilløp.

• Rømningsåpning på vindu i loft bør utbedres slik at de tilfredsstiller krav til godkjent rømningsvei, for å sikre trygg evakuering ved brann. Loft er ikke godkjent til rom for varig opphold grunnet lav romhøyde men dette kommenteres allikevel da det var senger på loft under befaring.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Grunnmur i betong.

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med villmarkskledning.
Vinduer i trematerialer med isolerglass.
Ytterdør i trematerialer.

Saltak i tre.
Tak er tekket med torv.
Takrenner i trematerialer med kjettingnedløp.

Utvendig platting i trematerialer.

Solcellepanel.

Innvendig er tregulv, uthusrom er uinnredet og bad er kledd innvendig med trepanel.

Stellerom/utedo har servantinnredning, 1 liten håndvask, 1 dusjkabinett med el. pumpe til bøtte, 1 do med manuell tømming.

Varmtvannsbereder på gass inne på stellerom/utedo.

Utslagsvask plassert under overbygget inngang.

Kommentarer:
Skiftet 2 vinduer år 2022 iflg. kunde.
Det er noe sprekker i grunnmur.
Det er noe missfarging på bjelker under uthusdel.
Det er ikke inspeksjonsmulighet under stellerom/utedo, kun under uthusrom.
Det er ikke lufteventiler i grunnmur.
Det er ikke registrert noe lufting av takkonstruksjonen.
Stellerom/utedo er ikke bygget opp som våtrom selv om det er dusjkabinett i rommet.
Solcelleanlegget er av eldre årgang.

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

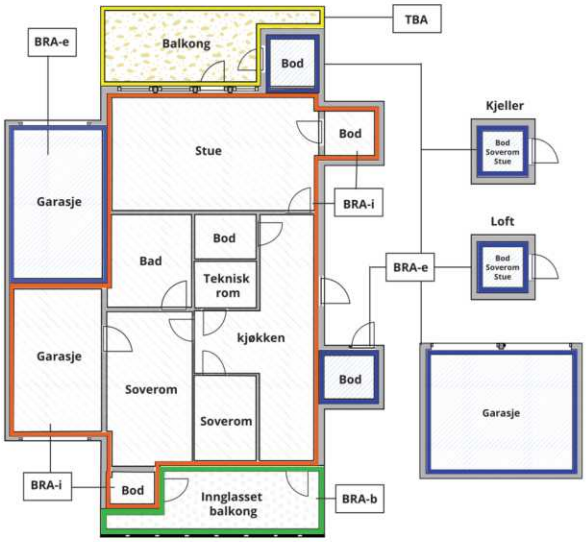
Hva er måleverdig areal?

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

Hytte

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	60			60	
Loft					
SUM	**60**				
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Stue/spisestue/kjøkken m/trappeløp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, do-rom, entré/gang		
Loft		Stellerom/utedo, uthusrom	

Kommentar

Gulvareal loft inkl. trappeløp: 16 m2
Loft har ikke målbart areal grunnet lav romhøyde/skråhimlinger.

8,5 m2 overbygget inngangsparti/veranda.
Ca. 37 m2 platting foran hytte.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er noe avvik mellom fremviste tegninger og oppført hytte, dette gjelder platting og det er ikke tegning av loft.

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: Skiftet 5 vinduer år 2022, utført selv av eier.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Stellerom/utedo, uthusrom	

Kommentar

3 m2 overbygget inngangsparti.
Kjellerrom under uthusrom med adkomst på bakside.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

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
24.6.2026	Geir Sletto	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	7	47		0	1379.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øystlivegen 53

Hjemmelshaver
Mikkelsen Astrid B, Mikkelsen Oddmund

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Ingen.

Tilknytning avløp

Privat, tett tenk under uthus iflg. kunde.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR.

Om tomten

Delvis opparbeidet og delvis naturtomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Info fra eier	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	03.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.07.2026	
2	06.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	7
Bruksnummer:	47

Utskriftsdato/klokkeslett:	12.06.2026 kl. 08:08
Produsert av:	Atle Kleivdal
Attestert av:	Hol kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	MIKKELHAUGEN
Etableringsdato:	22.07.1983
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 7 / 47	1 379,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		180747	MIKKELSEN ASTRID B		Høgehaug bo og behandlingssenter Nesheimvegen 1 3576 HOL	1 / 2
Hjemmelshaver	Død	120148	MIKKELSEN ODDMUND			1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		180747	MIKKELSEN ASTRID B		Høgehaug bo og behandlingssenter Nesheimvegen 1 3576 HOL	
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	120148	MIKKELSEN ODDMUND			

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6724011	463410		1 379,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3330 - 7/47 3044 - 7/47		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3044 - 7/47 0620 - 7/47		
Endre egenskap	21.09.2009			0620lik	21.09.2009
Annen forretningstype		Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0620 - 7/47	Arealendring 0	
	Sentralpunkt flyttet				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	22.07.1983				
Kart- og delingsforretning		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0620 - 7/2 0620 - 7/47	Arealendring -1 381,3 1 381,3	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	17.03.2014			0620lik	17.03.2014
Annen forretningstype		Rolle Berørt Berørt	Matrikkelenhet 0620 - 7/2 0620 - 7/47	Arealendring 0 0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Øystlivegen	1005	53			Grunnkrets	0110	Øvre Urundidalen	Nei
						Stemmekrets:	3	Hol	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080401	Hol og Hovet	
				6724025	463411	Postnr.område:	3576	HOL	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	7 953 070		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	52	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		02.09.1983
	Nord: 6724025 Øst: 463411		Bruksareal totalt:	52	Avløp:	Ingen kloakk	Tatt i bruk:		28.10.1983
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:	Annen energikilde								
Oppvarming:	Annen oppvarming								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	52	52	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1005 Øystlivegen 53	H0101	Fritidsbolig	52	0		0	0	7/47

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		THORKILDSEN ASLAUG		GRANITTVEIEN 1927 RÅNÅSFOSS
Tiltakshaver		THORKILDSEN TROND		GRANITTVEIEN 1927 RÅNÅSFOSS

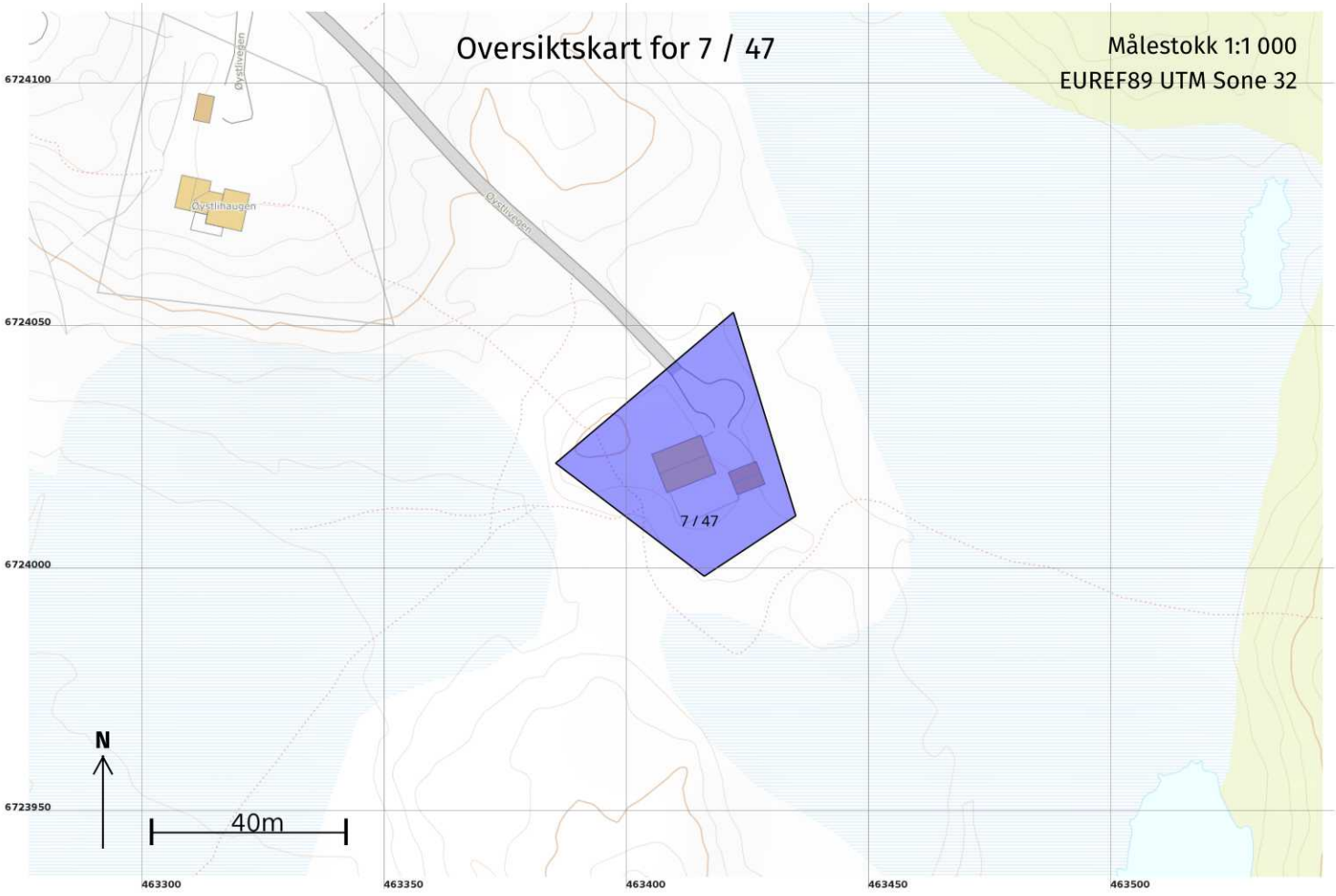
Bygningsnr:	160 133 279			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6724019	Øst:	463425	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

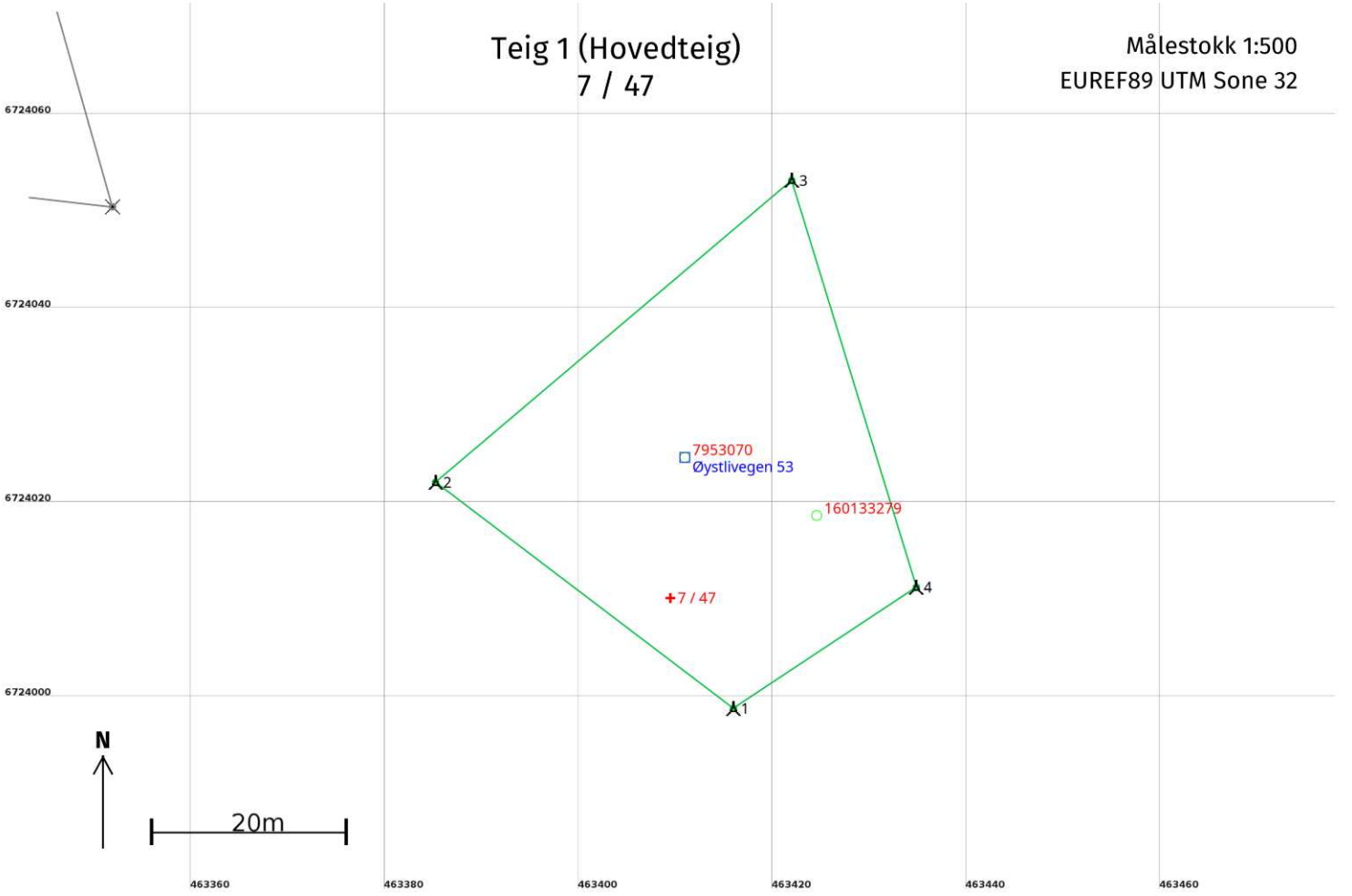
Etasjer

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	7/47


Oversiktskart for 7 / 47
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Øystlivegen
Øystlihaugen
7 / 47
6724100
6724050
6724000
6723950
N
40m
463300
463350
463400
463450
463500


Teig 1 (Hovedteig)
7 / 47
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6724060
6724040
6724020
6724000
463360
463380
463400
463420
463440
463460
1
2
3
4
7953070
Øystlivegen 53
160133279
7 / 47
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 379,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6724011 **Øst:** 463410

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6723999,15	463416,00	Jordfast stein 38,53	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6724022,44	463385,30	Jordfast stein 48,10	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6724053,52	463422,01	Jordfast stein 43,82	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	6724011,63	463434,86	Jordfast stein 22,62	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	

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

Utskriftsdato: 10.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øystlivegen 53, 3576 HOL								

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	0620-2014
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.08.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/1477/27.08.14.K.planbestemmmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 380 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

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	062009031
Navn	REGULERINGSPLAN FOR ØYSTLIHAUGEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.10.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/538/RP_Oystlihaugen_-_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 374 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse

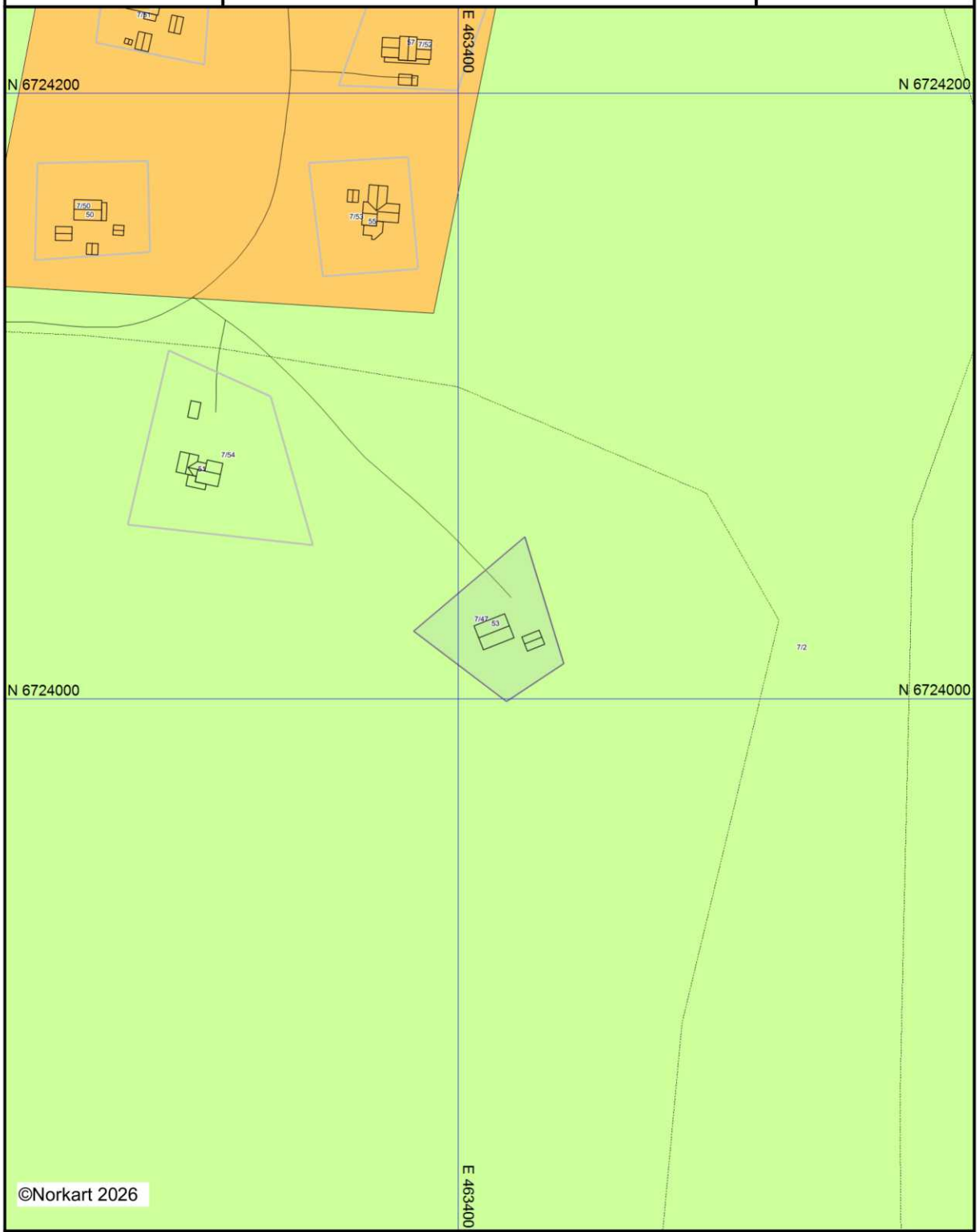
Hol kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7/47
Adresse: Øystlivegen 53
Utskriftsdato: 10.06.2026
Målestokk: 1:2000

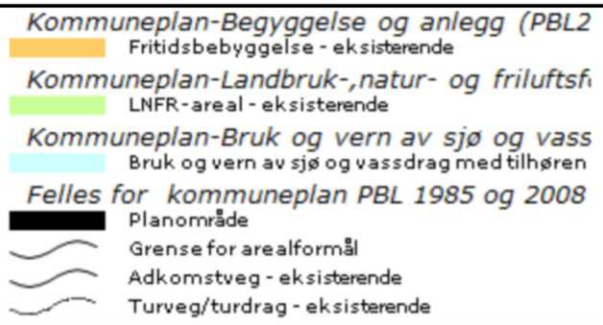
N

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



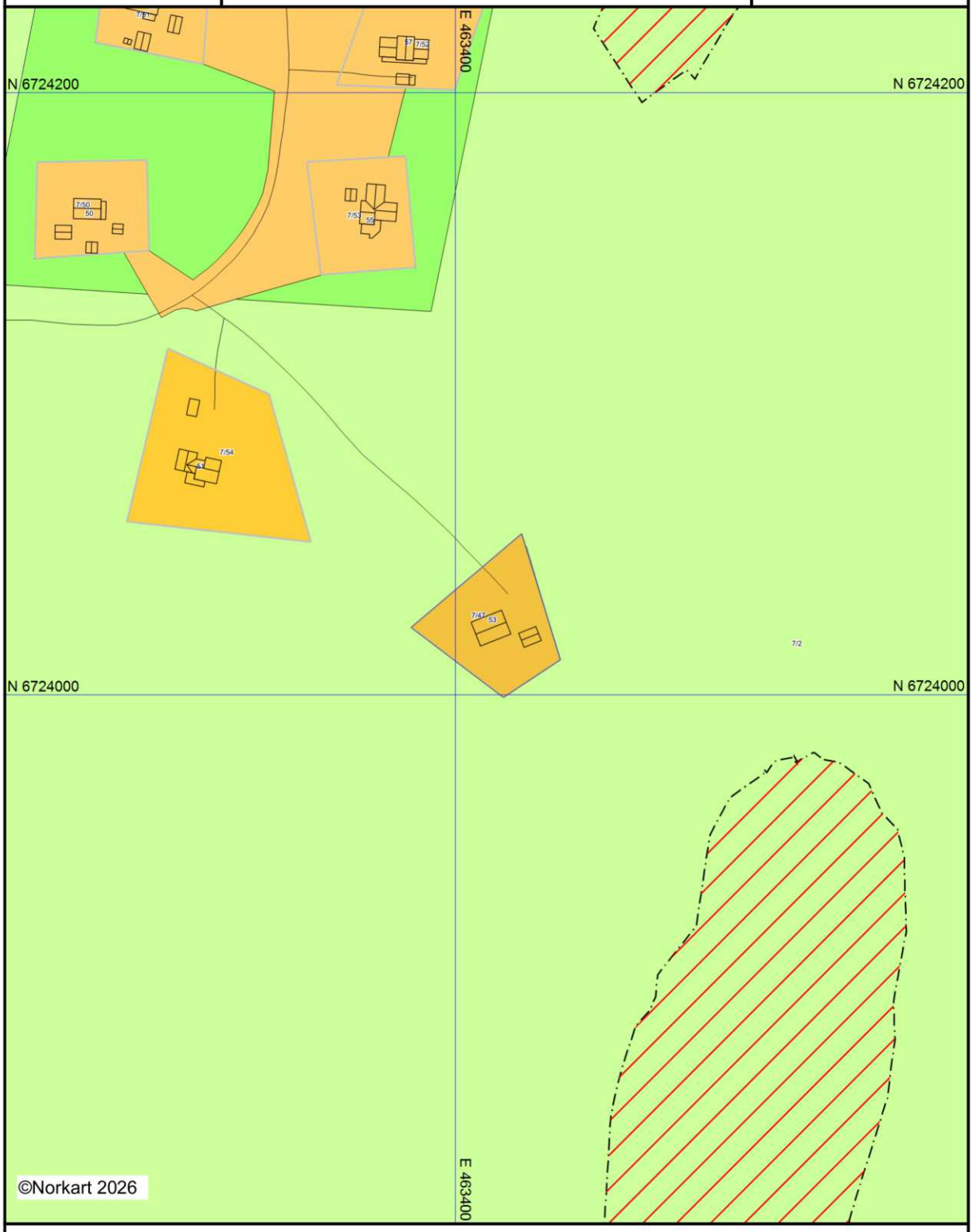
Hol kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 7/47
Adresse: Øystlivegen 53
Utskriftsdato: 10.06.2026
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



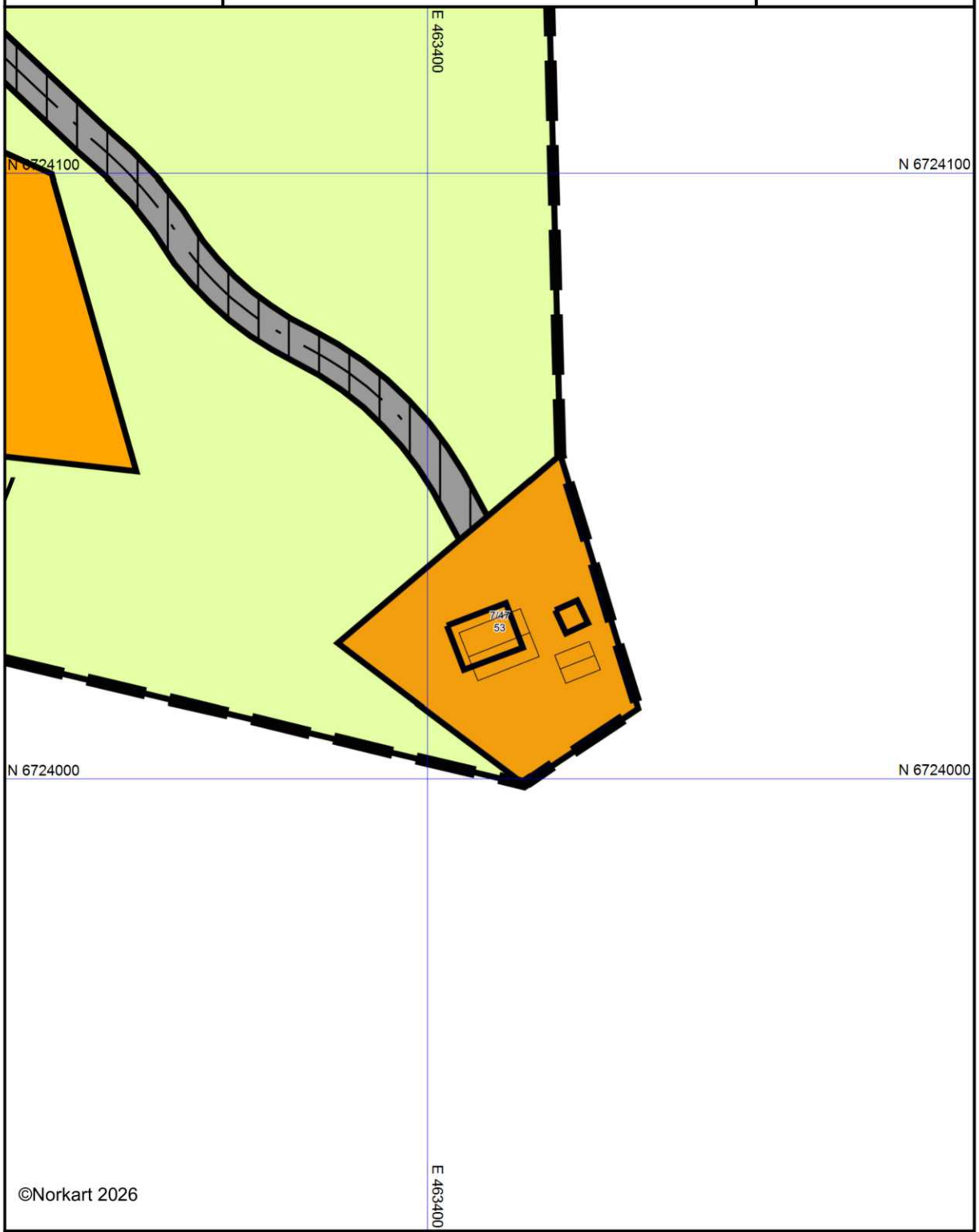
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/47
Adresse: Øystlivegen 53
Utskriftsdato: 10.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for fritidsbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Privat veg
- Vann- og avløpsanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV GNR 7 BNR 2 VED ØYSTLIHAUGEN - HOLSÅSEN.

Justert i samsvar med vedtak i kommunestyret den 30.10.08, sak 80/08.
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 30.12.08.

1 GENERELT.

1.1 Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål:

Byggeområder (PBL § 25, 1.ledd nr 1)
Område for fritidsbebyggelse
Landbruksområder (PBL § 25, 1.ledd nr 2)
Område for jord- og skogbruk
Spesialområder (PBL § 25, 1.ledd nr 6)
Privat veg
Friluftsområde (på land)

1.2 **Hensikten med reguleringsplanen**
Å legge til rette for fortetting/utviding av fritidsboliger i samsvar med arealdelen av kommuneplan.

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 **Rekkefølgekrav**.
2.1.1 Det skal legges frem tinglyst dokumentasjon på 2 vinterparkeringsplasser pr hytte før det kan bygges nye hytter på tomtene 1-11.
2.1.2 Før det gis ferdigattest må returpunktet ved Seimsbrua utvides slik at det er tilstrekkelig kapasitet eller en ny plass etableres.
2.1.3 Dersom hytte skal ha innlagt vann, må avløpsanlegg være bygget i samsvar med VA-plan før igangsettingstillatelse kan gis.

2.2 **Automatisk freda kulturminner**
Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggarbeidet må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud fylkeskommune varsles, jf. Kulturminneloven §8.2.

3 OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE

3.1 **Bygningers plassering**.
Bebyggelsens plassering er avmerket i terrenget med påle. Hytta skal plasseres slik at pålen blir liggende innenfor hyttas yttervegger. Hovedmøneretningen på hytta skal følge

lengderetningen på bygningen og kotehøydene i terrenget. Bebyggelse skal ikke legges oppå markerte topper i terrenget.

3.2 **Bygningers utforming.**
Bygninger skal ha saltak eller annet skråtak med takvinkel mellom 22 og 32 °.
Ny bebyggelse i området skal tilpasses eksisterende bebyggelse mht. takform, materialbruk og farge. Bygningens ytterflater skal gis mørke tjære- og jordfarger og det skal brukes torv, tre eller stein til taktekking. Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng er 1,5 meter fra opprinnelig terreng.
Det er ikke tillatt med tv/parabol-antenner og flaggstenger som kommer over mønehøyden.

3.3 **Utnyttingsgrad, bygningers høyde**
Bruksareal (BRA) = 175 m^2. Det tillates en selvstendig boenhet pr. tomt, samt et anneks og et uthus/garasje på maks 30 m^2 BRA hver.
Maks mønehøyde er 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
Den synlige delen av grunnmuren skal ikke overstige 0,6 meter.

3.4 **Byggesøknad.**
I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan som også viser plassering av framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes.

3.5 **Ubebygd areal.**
Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det la seg gjøre.
Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås. Ved tilsåing/beplantning skal stedegen og hardføre vegetasjonstyper benyttes.
Det er ikke tillatt å gjerde inn tomta. Det kan tillates å gjerde inn inntil 30 m^2 rundt inngangspartiet under forutsetning at det blir brukt sauesikkert gjerde.

3.6 **Parkering.**
Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr hyttetomt. Vinterparkering skal skje ved eksisterende vinterbrøyta parkeringsplasser ved Steinestølen. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget til grad av utnytting.

3.7 **Strøm/vann/avløp.**
Ny bebyggelse i områdene skal ha høy sanitær standard. Vann- og avløpsanlegget for området skal utføres i henhold til plan for vann- og avløp datert den 25.06.07. Alle typer kabler skal legges i bakken. For å gi eksisterende hytter muligheten å etablere fremtidig felles vann- og avløpsanlegg, kan det tillates nedgravde avløpsanlegg i landbruksområdet. Dette så lenge det ikke er til hinder for det opprinnelige planformål.

4 OMRÅDE FOR PRIVAT VEG

4.1 **V1**
Adkomstveger med 3 meters vegbredde inklusiv skulder og grøftebredde på 1,5 meter på hver side.

5 FRILUFTSOMRÅDE (Turveg)
Eksisterende turveg. Det kan ikke gjøres tiltak som hindrer framkommeligheten.

6 SPESIALOMRÅDE VANN- OG AVLØP
Områdene markert med V er område for borebrønn (m/håndpumpe). Område S1 er felles avløpsanlegg for de nye tomtene. Innenfor omådene kan det bare bygges installasjoner som har tilknytning til områdenes formål.

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

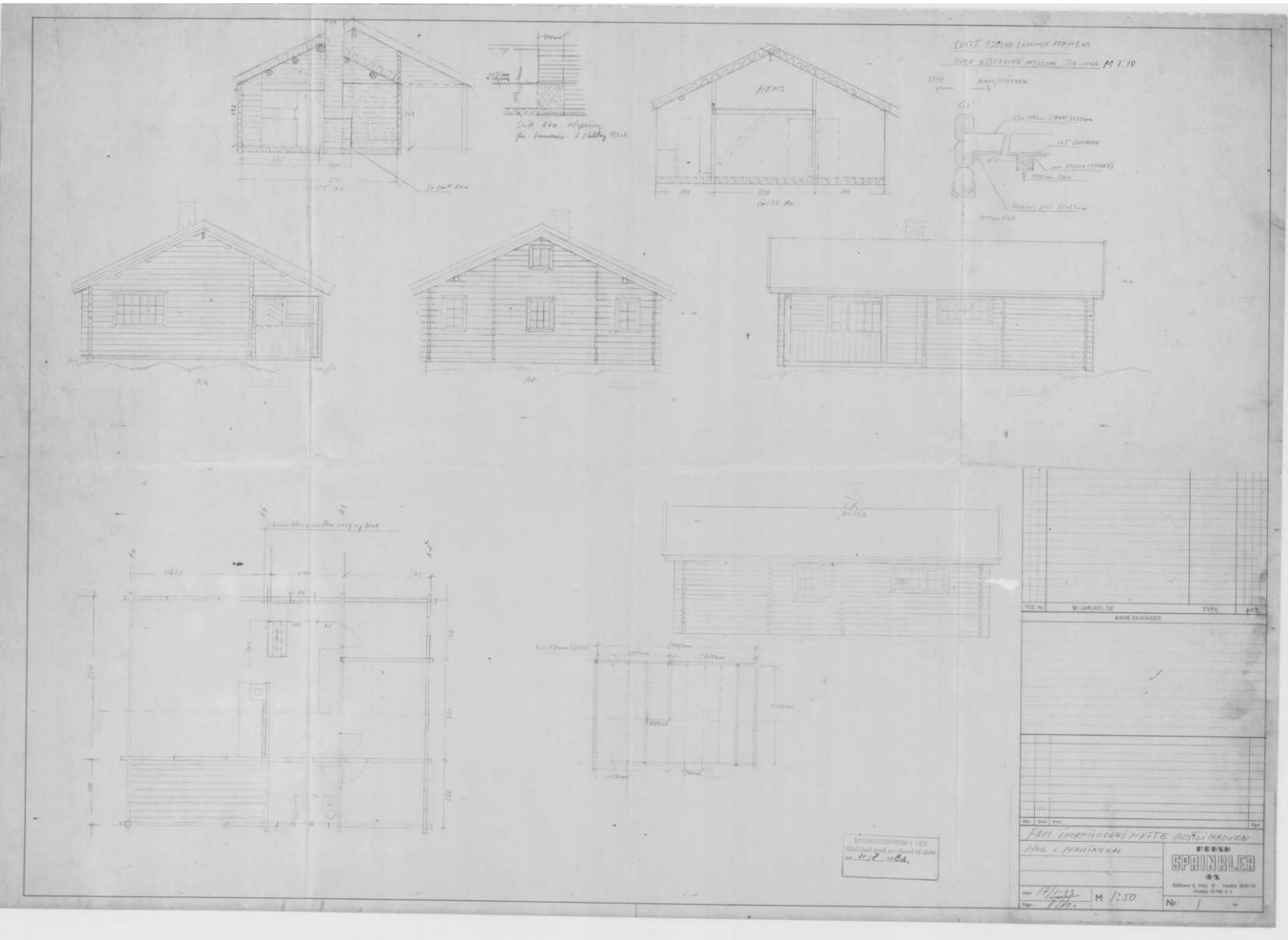
Dato: 10.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**7**	Bnr:	**47**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Øystlivegen 53, 3576 HOL**						

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



SNITT GJENNOM LOSNINGS KOMPLEKS
OVER VEDERLAGS MELLOM TOR-HAUG M 1:10

M 1:50

ANMERKNINGER

FAM. THORKILDSENS HYTTE AMOT HADELAND
HOG. I MASSIVVEGG

SPANBJELKE A/S

Dato 19/1-83
Tegn. FHM.

M 1:50

Nr: 1

HOL KOMMUNE
BYGNINGS-/OPPMÅLINGSSJEFEN
3576 HOL
TLF.: 067 - 89 231

Aslaug og Trond Thorkildsen
Granittvn. 4 3576 HOL,

1927 Rånåsfoss

Deres søknad om byggetillatelse for oppføring av hytte ved Austlihovda, Holsåsen.
Areal nybygg 73 m2.

Sak nr. 176/83.

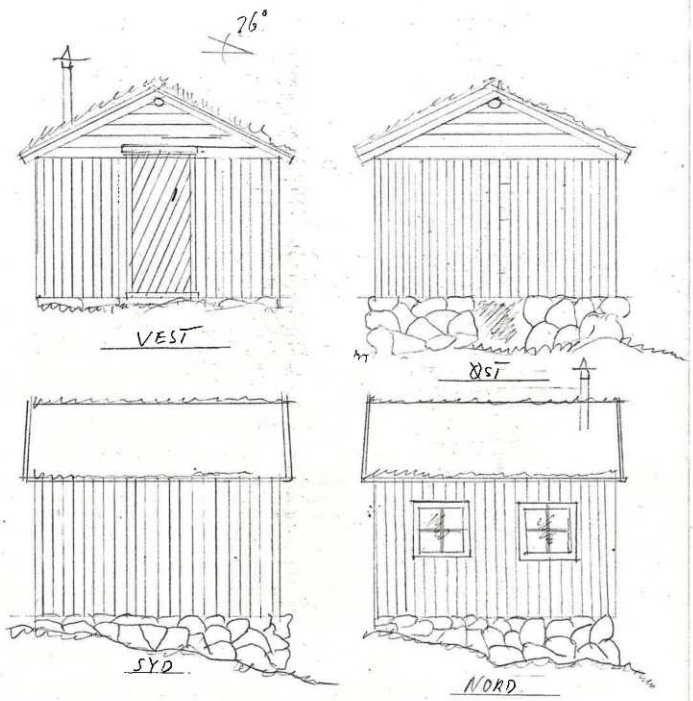
Den omsøkte hytte godkjennes.
Hytta må settes på armert grunnmur.
Det tillates ikke innlagt vann eller innstallert vannklosett.
Det tillates ikke innstallert kjemicalietoilett.
Evnt. seinere påbud om kloakk,renovasjon, vanntilførsel etc. må kostes av hytteeier/grunneier.
Piper og brannsteder må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 49.
Takutstikk må ikke være under 50 cm.
Plasseringen av hytta må foretas av bygningssjefen.

Ett sett av søknaden retuneres i stemplet stand.

Dersom arbeidet ikke er igangsatt seinest 1 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år. Jfr. bygningslovens § 96.

Hol, den 11.7.83.

Arne Mørk
bygningssjef





UTHUS. PÅ Gnr. 7 Bnr 47
"MIKKELHAUGEN"
ASLAUG OG TROND THORKILDSEN.

21/9-84. TJh.

UTKAST 1. REV. 0.
MÅL 1:50

BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 26/10 1984

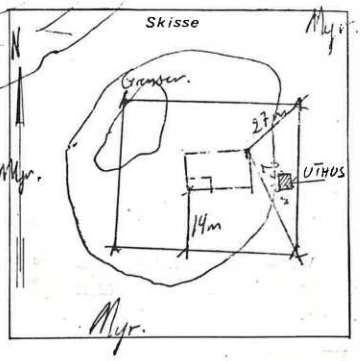
HOL KOMMUNE 3576 HOL
Bygningssjefen Tlf. Geilo 9231

PÅVISING AV NYBYGG
KONTROLL AV BELIGGENHET

15 2. Hytte.
G.nr. B.nr./Festenr. Byggets art

BELIGGENHET PÅVIST
SOM VIST PÅ SKISSEN

Høyde for grunnmurskrone : så lågt
som mulig i terrenget
grunnmur ikke over 70 cm.
over fridig planert terreng.



Når forskalling for såle/grunnmur er utført, må melding gis til bygningssjefen for kontroll.

13/7-83.
Dato

Byggherre/Ansvarshavende

Bygningssjef

NB!

UTHUSET ER TEGNET INN PR. 21/9-84.
PÅ DENNE SKISSE SOM ER FRA. 13/7-83.

HOL KOMMUNE
BYGNINGS-/OPPMÅLINGSSJEFEN
3576 HOL
TLF.: 067 - 89 231

Herr Trond Thorkildsen
Granittvn. 4

1927 RÅNÅSFOSS

Deres søknad om byggetillatelse for oppføring av uthus på eiendommen gnr. 7, bnr. 47 i Øystlihaugen, Holsåsen i Hol kommune.
Areal nybygg 10,2 m2.

Sak nr 333/84.

Det omsøkte uthus godkjennes under forutsetning av:

1. Uthuset må settes på armert grunnmur.
2. Takutstikk både på gesims og gavl må ikke være under 50 cm.
3. Vinduenes størrelse er 50 x 50 cm (smårutete).

./. Ett sett av søknaden returneres i stemplet stand.

Dersom arbeidet ikke er igangsatt seinest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. bygningsløvens § 96.

3576 Hol 26. okt. 1984

Arne Mørk
bygningssjef

Hol kommune

Grunnkart

Eiendom: 7/47
Adresse: Øystlivegen 53
Dato: 10.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Utskriftsdato: 10.06.2026

Privat avløp

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Øystlivegen 53, 3576 HOL								

Godkjent utslippstillatelse Dato:	Ja ☐ Nei ☒
Anlegget ligger inne i kommunens tilsynsordning som er gebyrbelagt	Ja ☐ Nei ☒
Anlegget ligger inne i kommunens tømmeordning som er gebyrbelagt	Ja ☐ Nei ☒
Pålegg om opprydding på eiendommen og evt. frist:	Dato:
Vedtak om tvangsmult og eventuell frist:	Dato:
Anlegget er sist tømt:	Dato:
Planlagt tømming av anlegget:	Dato:
Mangler / avvik på anlegget er meldt inn av slamtømmer. Merknader:	Dato:
Ligger eiendommen innenfor rensedistrikt:	Ja ☐ Nei ☒
Merknader:	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 10.06.2026

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øystlivegen 53, 3576 HOL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

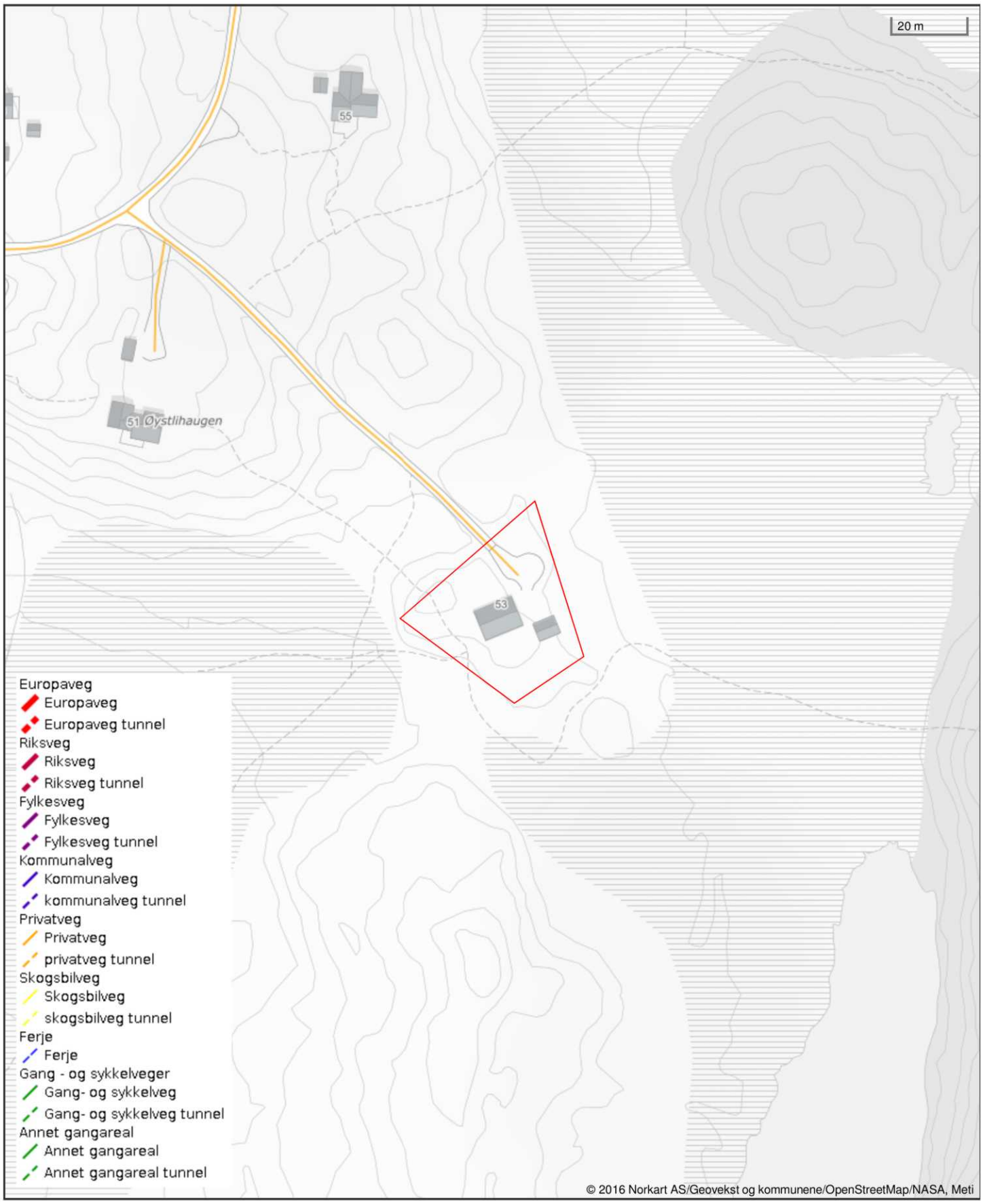
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 7/47//



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: 10.06.2026

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.**	7	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øystlivegen 53, 3576 HOL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	996,00 kr
Feiing	252,99 kr
Renovasjon	3 213,75 kr
Sum	**4 462,74 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt - fritid	0%	512400 pro	2.00	1/1	0 %	1 025,00 kr	341,33 kr
Renovasjon hytte/støl bringe	25%	1 stk	3528.75	1/1	0 %	3 528,75 kr	1 176,25 kr
Co2 avgift hytte/fritid	25%	1 stk	166.25	1/1	0 %	166,25 kr	55,41 kr
Feiing og tilsyn F 6. hvert år	0%	1 stk	532.00	1/1	0 %	532,00 kr	177,33 kr
					Sum	**5 252,00 kr**	**1 750,32 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.

MIKKELSEN ASTRID B
LIAVEGEN 28
3576 HOL

03.07.2025

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Øystlivegen 53-H0101

Gårds- og bruksnr:3330-7/47

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

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

Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

1 Anmerkninger som bør følges opp:

1.	Sotluke, feil eller mangel
Dato:	03.07.2025
Gjelder:	Røykløp Element - Element Plassering: Nord
Saksbehandler:	Marius Hagebø
Beskrivelse:	-Brennbart materiale skal ikke komme nærmere sotluke enn 300 mm. Årsaken til kravet er fare for spredning av brann via stråling fra sotluka. I en eventuell brannsituasjon kan temperaturen i skorsteinen bli over 1000 grader. det kan også monteres sotlukestein

3 Andre forhold som bør følges opp:

1.	Slukkeutstyr
Dato:	03.07.2025
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Marius Hagebø
Beskrivelse:	-Pulverapparat er utgått på dato, over 10 år gammelt.

2.	Gass
Dato:	03.07.2025
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Marius Hagebø
Beskrivelse:	- Anbefaler montering av CO varslere / kullos. - CO / kullos er en livsfarlig gass som kan oppstå ved ufullstendig forbrenning.

3.	Varsling og deteksjon
Dato:	03.07.2025
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Marius Hagebø
Beskrivelse:	-Utbyttingstid er angitt på røykvarsleren og de fleste produsenter anbefaler fra 8 til 10 år.

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

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Marius Hagebø på telefon 94851736 eller på e-post til marius.hagebo@hol.kommune.no.

Med hilsen

Hol brann- og redning

Marius Hagebø

Feiermester

TINGLYSTE DOKUMENTER

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DA 260,-

DAGBOKSKORT

22 JUL 83 03864

SORENSKRIVEREN I HALLINGDAL

EGENERKL. SENDT JORDSTYRET

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]	Kommune
Gr. nr. 7. Br. nr. 47. "MIKKELHAUGEN"	Hol i Hallingdal

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Olga og	040424 [redacted]
Ola Mikkelsen	240811 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Aslaug og	22 04 51 [redacted]
Trond Thorkildsen	06 11 47 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. FEMTENTUSEN 00/100 er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

1. Gjerdeplikt.
   Kjøperen har ikke adgang til å gjerde inn sin eiendom, "Mikkelhaugen", da området brukes til beite for husdyr.
2. Ankomst til eiendom parkering av kjøretøy.
   Kjøperen får rett til ferdsel og anvist plass til kjøretøy på selgerens eiendom.
3. Rett til vann for husbruk.
   Kjøperen har rett til å hente vann på selgerens eiendom.
4. Rett til ved.
   Kjøperen har rett til å bruke tørre kvister o.l. som han måtte finne på selgerens eiendom til brensel, dog ikke mer enn det som anses rimlig til bruk for skjøte innehaveren og hans familie når hans eiendom er i bruk. Kjøperen skal i tillegg ha rett til å få kjøpt bjerkeved på rot til den til en hver tid gjeldende markedsverdi fra grunneierens eiendom.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

5. **Fiske.**

Kjøperen har rett til stangfiske i Langetjenn på den siden av vannet som ligger på grunneierens eiendom, for seg og sin familie i rett oppad og nedadstigende slektslinje.

Kjøperen plikter å delta i kultivering i Langetjenn, i den økonomisk grad det anses som rimlig på forventet fangst ved stangfiske.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Hol — Sted
14-07-83 — Dato

Oda Mikkelsen — Utstederens underskrift
Oda Mikkelsen — Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Oddmund Mikkelsen — Vitneunderskrift
Astrid Breivik Mikkelsen — Vitneunderskrift

ODDMUND MIKKELSEN — Gjentas med blokkbokstaver
Astrid Breivik Mikkelsen — Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

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:
Øystlivegen 53, 3576 Hol
Gnr. 7, Bnr. 47, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315260105

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.
