PRIVATMEGLEREN

FURUSETVEGEN 29

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra Hol kommune

Tinglyste dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Furusetvegen 29 , 3580 GEILO
HOL kommune
gnr. 62, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 10.07.2026 **Rapportdato:** 15.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21556-1287 **Referansenummer:** HG2144

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Mathias K. Bjørke

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

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

Rapportansvarlig

Mathias K. Bjørke

mathias@drammentakst.no

938 47 171

Medansvarlig

Paul Håvard Tollefsen

Intern Takstingeniør

paul@drammentakst.no

957 88 675

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.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er utvendig kledd med liggende malt panel og har saltaks konstruksjon tekket med Alu/blikkplater.
Fundamenteringen er støpt plate på mark med kjeller vegger i betong.

Boligen er på 2 etasjer med kjeller og kaldt loft.

REFERANSE.
Boligen er opprinnelig bygget i 1961 ifølge eier.
Boligen skal være oppført ihht byggeforskrifter.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:
Boligens tilstand er normal, med referanse til alder.
Det må påregnes kostnader til generelt vedlikehold og noe oppgraderinger med tiden.
Det henvises spesielt til rapportens enkelt punkter som bad, tak og fundamentering/drenering.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis
det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Det er ikke fremvist tegninger eller kommunale opplysninger.
Dette innhentes av megler

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stål-/aluminiumsplater. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med undertak av rupanel. Det er kaldtloft.

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdørene er i treverk, med malt hovedytterdør og balkongdør i treverk. Dørene har 2-lags glass.

Terrasse er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i treverk.
Utvendige trapper er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i treverk.
Lekestuen/Boden har et areal på ca. 3 m² og er fundamentert på stein.

Konstruksjonen består av trevegger, uisolert, med utvendig malt trekledning.
Taket er utført som saltak tekket med pappshingel.
Det er etablert tredør i front av bygningen.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje.
Bygget er beskrevet i enkelhet.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er utført i furu og belegg.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.
Innvendig har veggene trepanel, panelplater og malt strie.
Himlingen har himlingsplater.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.
Etasjeskilleren er utført med trebjelkelag.

Oppe:
Stue: Det er registrert total høydeforskjell på ca. 12 mm over hele rommet.
Kjøkken: Det er registrert total høydeforskjell på ca. 12 mm over hele rommet.
Soverom: Det er registrert total høydeforskjell på ca. 10 mm over hele rommet.
Gang: Det er registrert total høydeforskjell på ca. 10 mm over hele rommet.
Kjeller:
Trapperom: Det er registrert høydeforskjell på ca. 3 mm over hele rommet.
Bod/matrom: Det er ikke registrert høydeforskjell.
Gang mellom trapperom og soverom: Det er registrert høydeforskjell på ca. 3 mm over hele rommet.
Soverom: Det er registrert høydeforskjell på ca. 2 mm over hele rommet.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
Eiendommen ligger i et område som på områdekart for radonforekomst er merket med grå farge.
Grå farge indikerer usikker forekomst av radon.
Det er pipe i teglstein og vedovn.
Gulvet har furu og belegg, veggene er kledd med plater, og det er foretatt hulltaking.
Måleresultat: 50–80% WME.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mot fylling i trapperom, og det er observert unormale forhold.
Fuktverdier i treverk/svill er målt til 50–80 % WME.
Dette regnes som unormale forhold, da verdier over 18 % anses som kritisk.
Det er malt tretrapp.
De innvendige dørene består av malte, glatte dører og profilerte

Beskrivelse av eiendommen

dører.
Innvendige dører fungerte normalt ved befaringstidspunktet.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.
Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.
Det er ikke observert inngangspunkter for skadedyr i kjeller eller i utvendig panel.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har malt/behandlet betonggulv med panelovn.
Fall mot sluk er 0 mm.

Det er lokalt fall i dusjsonen.
Det er ikke påvist skjult eller synlig vanntett sjikt.
Sluket er et eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt.
Det ble utført hulltaking i vegg bak dusj, fra mellomgang.
Måleresultat: 50–70% WME.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft og hvitevarer som: Komfyr, micro i vegg, vaskmaskin samt kjøl/frys.

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: nei

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ved befaring fungerer kjøkkenvifte som normalt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Stoppekran er plassert under vask på bad i kjeller.
Det er ikke et spesifikt vannskap for denne boligen, da det er synlige rør.
Innvendige avløpsrør består av støpejernsrør fra før 1990 samt PP plastrør.

Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vegg og enkelte vinduer.
Oppvarming av boligen skjer hovedsakelig via panelovner montert på vegg samt peis i stue.
Varmtvannsbereder er plassert i skap ved siden av dusj på bad i kjeller.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Berederen er opplyst å være fra 1989.
Utekran montert utenfor kjøkkenet.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Elektriske anlegget ble gjennomgått i 2009.

Sikringsskap med skrusikringer er plassert over dør inn til kjøkken i mellomgangen.

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.
Brannslukningsapparat er plassert i inngangspartiet.
Apparatet er fra 2026
Det er røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn skal være opparbeidet med stabile masser.
Drenering og fuktsikring er fra 1961.
Det er ingen synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Boligen har betonggrunnmur og støpt plate.

Relativt flatt terreng på tomten. Noe små skråninger og høydeforskjeller, pent opparbeidet tomt.
Det er observert fall vekk fra mur rundt huset.
Avløpsledningen er opplyst som PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør).
Det er opplyst om plastrør av nyere tid ca. 2010, mens betong -/keramiske er fra byggeår. Betong/keramiske er fra komunal brønn og inn i boligen.

Avløpet er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningen er av ukjent type. Vannledninger er fra 1961, og eier opplyser at vannrør/inntaksrør blir nytt i løpet av 2026.
Vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Ved gjennomgang av tilgjengelige tegninger er det registrert at dagens rominndeling og utforming avviker fra det som fremkommer på de godkjente tegningene.

1. etasje (hovedplan)
Dagens planløsning består av: soverom, stue, kjøkken, gang, mellomgang og trapperom.

Følgende avvik er registrert:
- Det er inntegnet to soverom på tegningene. I dag er det ett soverom i 1. etasje og ett soverom i kjeller.
- Bad som er vist på tegningene eksisterer ikke i denne etasjen. I forbindelse med ombyggingen er vindu i fasaden fjernet.
- Kjøkken er flyttet til rommet som på tegningene er angitt som soverom.
- Stue er etablert der kjøkken er inntegnet, samt delvis i arealet som på tegningene er angitt som stue. I forbindelse med ombyggingen er ett vindu i gavlvegg/fasade fjernet.
- Ett soverom er fortsatt plassert i samsvar med tegningene. Vindu i gavlvegg/fasade er imidlertid fjernet, slik at rommet i dag har terrassedør og ett mindre vindu.
- Terrassedøren er flyttet fra stue til soverom.

Kjeller:
Dagens planløsning består av: trapperom, gang, bad, matrom/bod, mellomgang og soverom.

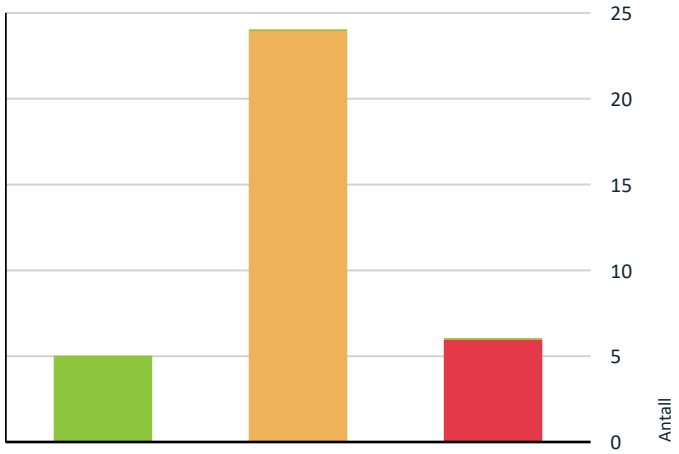
Følgende avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning er registrert:
- Arbeidsrom på tegningene benyttes i dag som mellomgang.
- Brenselsrom er innlemmet i dagens mellomgang og soverom, som er utvidet.
- Rullebod benyttes i dag som soverom.
- Vaskerom benyttes i dag som matrom/bod.
- To boder er ombygget til dagens gang og bad.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

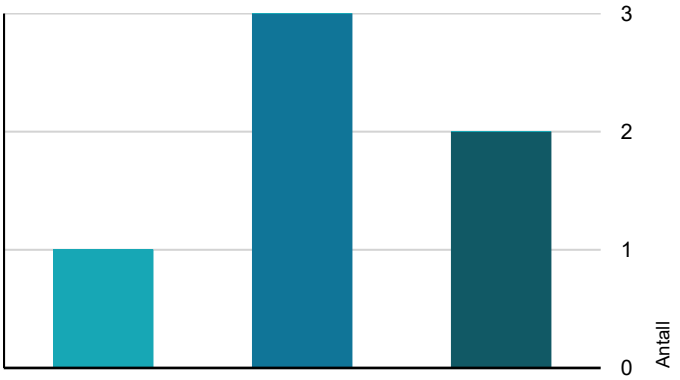
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Det er ikke opplyst om spesielle hendelser til takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Ved hulltaking i den påforede veggen ble det registrert isopor bak trepanelet. Dette er en vanlig løsning i eldre kjellere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Dette punktet må ses i sammenheng med vurderingen av "Rom under terreng"
Dette punktet må ses i sammenheng med vurderingen av "Rom under terreng"

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.
Det er montert en list på gulvet ved dusjnisjen som hindrer at eventuelt lekkasjevann fra resten av badet ledes til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mot fylling i trapperom, og det er observert unormale forhold.
Fuktverdier i treverk/svill er målt til 50–80 % WME.

Dette regnes som unormale forhold, da verdier over 18 % anses som kritisk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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

Maling på rennene er i stor grad flasset av.
Det mangler pipebeslag, og det anbefales at dette monteres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning rundt pipen.
Det ble ved stikkprøver observert at listverk/panel er ført ned på vannbrettet rundt vinduene.
Det er observert en mindre nedbøyning på midtre del av takrennen på terrassesiden.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er ikke lufting i gesims ved takfot. Det er montert ventiler i gavlene, men dette er ikke tilstrekkelig for å sikre god lufting av selve taket og kryploftet.
Takkonstruksjonen vurderes å ha passert om lag halvparten av forventet levetid. På grunn av konstruksjonens alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og eventuelle utbedringer på sikt.
Tilstandsgrad 2 (TG 2) er gitt med bakgrunn i alder og forventet gjenværende levetid.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er observert at kledningen på gavlvegg ved kjøkken har falt av og/eller råtnet bort.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke..
Det er observert to eldre vinduer i kjeller som er malt fast eller har begrenset åpningsfunksjon. Dette gjelder vindu på bad og vindu i mellomgang under terrasse.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Dørene er av eldre dato og fremstår generelt som værslitte.

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

Terrassen har noe utsatt vedlikehold og fremstår som generelt slitt.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Kravet er 100cm

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er observert for stor åpning mellom trinnene på baksiden av trappen. Åpningen er målt til ca. 16 cm, mens anbefalt maksimal åpning er 10 cm. Rekkverket fremstår også som lavere enn dagens krav.
Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Kravet er 100cm

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Overflatene på gulvene er generelt slitte og preget av alder.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Overflatene på vegger og himlinger er gamle og generelt preget av slitasje.

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

Det er observert at brannplatene inne i vedovnen fremstår som noe slitte.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Mye av avløpsrørene fremstår som gamle og har usikker levetid.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side
Panelovner bærer preg av alder og bruksslitasje.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side
VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er observert at maling på mur har begynt å flasse/flekke av enkelte steder.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Betong-/keramiske fra byggeåret går fra kommunal brønn og inn i boligen. Disse rørene er av eldre dato.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Kjøkkeninnredning bærer preg av alder og bruksslitasje.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Kjøkkenvifte bærer preg av alder og normal bruksslitasje.

Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Baderomsplatene bærer preg av alder og bruksslitasje.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
innredning og utstyr bærer preg av alder og bruksslitasje.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Kravet er 100cm

Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Kravet er 100cm

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

Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og bratt og vanskelig å gå i.

Eier opplyser at det elektriske anlegget ble kontrollert og godkjent på nytt i 2009 etter en gnistdannelse på hovedinntaket på loftet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

Standard
Bygningen har normal standard.

Vedlikehold
Bygningen har normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1971	Garasje/boder	(1971-1976) Garasje med bod og lagringsplass ble oppført i perioden 1971–1976. Arbeidet er i stor grad utført som egeninnsats av tidligere eier.
1993	Vinduer og dører	Alle utvendige vinduer og dører i husets hovedetasjen ble skiftet dette året.
2009	Elektrisk	Eier opplyser at det elektriske anlegget ble kontrollert og godkjent på nytt i 2009 etter en gnistdannelse på hovedinntaket på loftet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stål-/aluminiumsplater. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert synlige skader på taktekking ved befaringen. Det kan likevel ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader eller mangler som ikke lot seg avdekke ved inspeksjonen.

Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 år.
Normal tid før utskifting av stålplater, forsinket og plastbelagt eller lakkert er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 år.

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

• Maling på rennene er i stor grad flasset av.

• Det mangler pipebeslag, og det anbefales at dette monteres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning rundt pipen.

• Det ble ved stikkprøver observert at listverk/panel er ført ned på vannbrettet rundt vinduene.

• Det er observert en mindre nedbøyning på midtre del av takrennen på terrassesiden.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Maling på takrennene bør skrapes og påføres ny maling for å beskytte metallet mot korrosjon.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for rustdannelse og redusert levetid på takrenner og nedløp.

• Alder og tilstand tilsier at utskifting bør vurderes for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

• Pipebeslag bør monteres for å hindre fuktinntrengning rundt pipen, da manglende beslag kan føre til vannskader på takkonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler.

• Løsningen fungerer ved befaringstidspunktet. På grunn av alder er det imidlertid usikkert hvor lenge den vil fungere uten behov for vedlikehold eller utskifting.

• Listverk og panel bør avsluttes korrekt over vannbrettet for å sikre god avrenning og hindre fuktopptak i treverket.
Dagens løsning kan føre til oppsamling av fukt, råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å utbedre nedbøyningen og vurdere utskifting eller vedlikehold av takrennene for å sikre tilfredsstillende avrenning.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan stående vann føre til lekkasjer, rustdannelse og redusert levetid på takrennene.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

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

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Lakkerte stålrenner/-nedløp: ca. 30–40 år
Galvanisert stål: ca. 30–40 år

Tilstandsrapport



Nedbøyning på midtre del av takrennen på terrassesiden.



Listverk/panel er ført ned på vannbrettet rundt vinduene.



Maling på rennene er i stor grad flasset av.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med undertak av rupanel. Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er ikke lufting i gesims ved takfot. Det er montert ventiler i gavlene, men dette er ikke tilstrekkelig for å sikre god lufting av selve taket og kryploftet.
• Takkonstruksjonen vurderes å ha passert om lag halvparten av forventet levetid. På grunn av konstruksjonens alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og eventuelle utbedringer på sikt. Tilstandsgrad 2 (TG 2) er gitt med bakgrunn i alder og forventet gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres, spesielt ved å etablere lufting i gesims ved takfot, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av tak og kryploft.

Mangelfull ventilering kan føre til kondens, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen over tid.
• Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og vedlikehold av takkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skader eller svakheter tidlig.
På grunn av konstruksjonens alder er det økt risiko for slitasje, redusert funksjon og behov for utbedringer, noe som kan føre til kostbare reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes i tide.

Det ble ikke observert fukt, fukt skjolder i kryploftet ved befaringen.

Det er ikke registrert synlige skader på takkonstruksjon/loftved befaringen. Det kan likevel ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader eller mangler som ikke lot seg avdekke ved inspeksjonen.

Tilstandsrapport









IKKE lufting i gesims.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er observert at kledningen på gavlvegg ved kjøkken har falt av og/eller råtnet bort.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Tilstandsrapport





Kledningen på gavlvegg ved kjøkken har falt av og/eller råtnet bort.



Gavel vegg



Liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke..
Det er observert to eldre vinduer i kjeller som er malt fast eller har begrenset åpningsfunksjon. Dette gjelder vindu på bad og vindu i mellomgang under terrasse.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med begrenset åpningsfunksjon bør utbedres ved justering/reparasjon eller utskifting ved behov.
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Tilstandsrapport






TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk, med malt hovedytterdør og balkongdør i treverk. Dørene har 2-lags glass.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

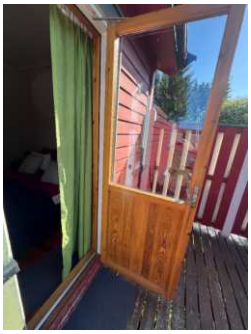
• Dørene er av eldre dato og fremstår generelt som værslitte.

Konsekvens/tiltak

• Dørene bør vurderes for utskifting eller vedlikehold for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre værslitte dører er økt risiko for varmetap, trekk, og fuktskader i dørbladet.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i treverk.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Terrassen har noe utsatt vedlikehold og fremstår som generelt slitt.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Kravet er 100cm

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer av balkongen/terrassen for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for skader på konstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje, fuktskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
- 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.

Normal levetid for en terrasse av behandlet eller trykkimpregnert treverk (CU-impregnert) er ca 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold.

Tilstandsrapport






TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er observert for stor åpning mellom trinnene på baksiden av trappen. Åpningen er målt til ca. 16 cm, mens anbefalt maksimal åpning er 10 cm. Rekkverket fremstår også som lavere enn dagens krav.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Kravet er 100cm

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres list eller bord under trappetrinnene for å forhindre at barn kan falle mellom trinnene eller klemme seg.
For store åpninger og lavt rekkverk øker risikoen for fallskader, spesielt for barn.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Normal levetid for en terrasse av behandlet eller trykkimpregnert treverk (CU-impregnert) er ca 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold.

Tilstandsrapport







Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Lekestuen/Boden har et areal på ca. 3 m² og er fundamentert på stein.

Konstruksjonen består av trevegger, uisolert, med utvendig malt trekledning.
Taket er utført som saltak tekket med pappshingel.
Det er etablert tredør i front av bygningen.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje.
Bygget er beskrevet i enkelhet.







Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført i furu og belegg.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

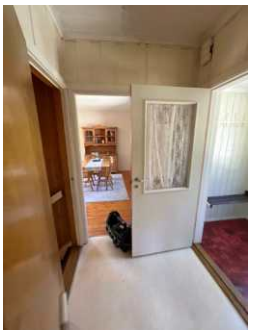
Vurdering av avvik:
• Overflatene på gulvene er generelt slitte og preget av alder.

Konsekvens/tiltak
• Oppgradering bør påregnes for å oppnå ønsket standard.

• Gulvet fungerer slik det fremstår i dag. Det vurderes ikke som nødvendig med tiltak på nåværende tidspunkt, med mindre det gjennomføres andre større oppgraderinger.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før maling av tregulv, malt er 6 - 10 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.







TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig har veggene trepanel, panelplater og malt strie. Himlingen har himlingsplater.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Overflatene på vegger og himlinger er gamle og generelt preget av slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overflate vegger og fungerer slik det fremstår i dag. Det vurderes ikke som nødvendig med tiltak på nåværende tidspunkt, med mindre det gjennomføres andre større oppgraderinger.

Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.









TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført med trebjelkelag.

Oppe:
Stue: Det er registrert total høydeforskjell på ca. 12 mm over hele rommet.
Kjøkken: Det er registrert total høydeforskjell på ca. 12 mm over hele rommet.
Soverom: Det er registrert total høydeforskjell på ca. 10 mm over hele rommet.
Gang: Det er registrert total høydeforskjell på ca. 10 mm over hele rommet.
Kjeller:
Trapperom: Det er registrert høydeforskjell på ca. 3 mm over hele rommet.
Bod/matrom: Det er ikke registrert høydeforskjell.
Gang mellom trapperom og soverom: Det er registrert høydeforskjell på ca. 3 mm over hele rommet.
Soverom: Det er registrert høydeforskjell på ca. 2 mm over hele rommet.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som på områdekart for radonforekomst er merket med grå farge.
Grå farge indikerer usikker forekomst av radon.

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 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er observert at brannplatene inne i vedovnen fremstår som noe slitte.

Konsekvens/tiltak
• Brannplatene bør kontrolleres nærmere og eventuelt skiftes ut dersom de er vesentlig slitt, for å sikre trygg bruk av ildstedet og redusere risikoen for brann eller skade på ovnen.









Brannplatene inne i vedovnen fremstår som noe slitte.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har furu og belegg, veggene er kledd med plater, og det er foretatt hulltaking.
Måleresultat: 50–80% WME.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mot fylling i trapperom, og det er observert unormale forhold.
Fuktverdier i treverk/svill er målt til 50–80 % WME.
Dette regnes som unormale forhold, da verdier over 18 % anses som kritisk.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
• Ved hulltaking i den påforede veggen ble det registrert isopor bak trepanelet. Dette er en vanlig løsning i eldre kjellere.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste høye fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være utvikling av sopp, råte og skader på konstruksjonen.

• Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktproblematikken, samt vurdere nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen.

Isopor bak trepanel i kjellervegger regnes som en risikokonstruksjon, da det kan føre til opphopning av fukt og økt fare for råte, sopp og skadedyr i konstruksjonen. For å redusere risikoen anbefales det å fjerne isopor eller sikre tilstrekkelig ventilasjon, samt la grunnmur og gulv stå fritt eksponert der det er mulig.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normalt forventet levetid for drenering er ca. 30 år.

WME betyr Wood Moisture Equivalent (på norsk: Treekvivalent fuktighet).

Det er en måleenhet som brukes på elektroniske fuktmålere for å angi hvilken fuktighet et materiale tilsvarer dersom målingen var gjort i treverk. Måleren måler normalt elektrisk motstand/ledningsevne og omregner dette til en prosentverdi (% WME).

50–70 % WME = svært høye fuktverdier målt med fuktmåler, omregnet til tilsvarende fuktighet i treverk.

For treverk regnes normalt:
8–12 % WME: normalt/tørt
16–18 % WME: forhøyet, bør følges opp
18 % WME: risiko for mikrobiell vekst og fuktskader
20 % WME: klart fuktutsatt
50–80 % WME: indikerer meget fuktige forhold og mulig pågående fuktbelastning

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000






⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

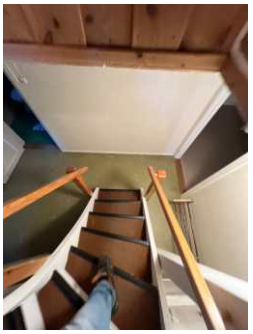
Vurdering av avvik:
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene består av malte, glatte dører og profilerte dører.
Innvendige dører fungerte normalt ved befaringstidspunktet.

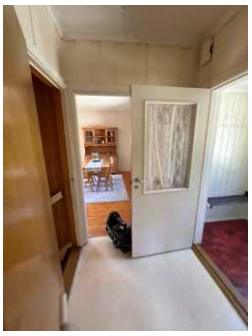
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Tilstandsrapport







TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.
Det er ikke observert inngangspunkter for skadedyr i kjeller eller i utvendig panel.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.

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

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

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Baderomsplatene bærer preg av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Baderomsplatene bør vurderes for utskifting eller utbedring for å forhindre ytterligere slitasje og redusert funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på overflatene.

Levetid: Overflater, vegger og himling - våtrom

Fliser på vegg med membran/tettesjikt bak ca. 20–30 år
Baderomsplater (våtromsplater) ca. 20–30 år
Flisoverflate uten dokumentert tettesjikt bak - vurderes ut fra alder og utførelse – funksjon kan være usikker

Malt gipsplate i våtromshimling ca. 20–30 år
Våtromsplater i himling ca. 20–30 år
Panel/trebasert himling i våtrom ca. 20–30 år (avhengig av behandling og fuktbelastning)



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har malt/behandlet betonggulv med panelovn.
Fall mot sluk er 0 mm.

Det er lokalt fall i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.
Det er montert en list på gulvet ved dusjnisjen som hindrer at eventuelt lekkasjevann fra resten av badet ledes til sluk.

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

For å oppnå tilfredsstillende funksjon og redusere risikoen for skader, bør det etableres tilstrekkelig fall på hele gulvet mot sluk og fjerne list som sperrer for sluk.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Pris for tiltaket inngår i det generelle prisoverslaget for våtrommet

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke påvist skjult eller synlig vanntett sjikt.
Sluket er et eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.
• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Normal tid før utskifting av membran er 10 - 30 år.

Pris for tiltaket inngår i det generelle prisoverslaget for våtrommet

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
• innredning og utstyr bærer preg av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Innredning og utstyr bør vurderes for utskifting eller oppgradering for å sikre tilfredsstillende funksjon og hygiene.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og videre forringelse av sanitærutstyret.

Tilstandsrapport






KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen på våtrommet.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert fjerning av fukt, noe som øker risikoen for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.




KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt.
Det ble utført hulltaking i vegg bak dusj, fra mellomgang.
Måleresultat: 50–70% WME.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mot fylling i trapperom, og det er observert unormale forhold.
Fuktverdier i treverk/svill er målt til 50–80 % WME.

Dette regnes som unormale forhold, da verdier over 18 % anses som kritisk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til de høye fuktverdiene, og nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre skade.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygget.

WME betyr Wood Moisture Equivalent (på norsk: Treekvivalent fuktighet).

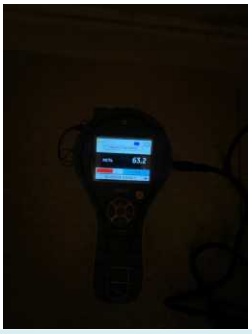
Det er en måleenhet som brukes på elektroniske fuktmålere for å angi hvilken fuktighet et materiale tilsvarer dersom målingen var gjort i treverk. Måleren måler normalt elektrisk motstand/ledningsevne og omregner dette til en prosentverdi (% WME).

50–70 % WME = svært høye fuktverdier målt med fuktmåler, omregnet til tilsvarende fuktighet i treverk.

For treverk regnes normalt:
8–12 % WME: normalt/tørt
16–18 % WME: forhøyet, bør følges opp
18 % WME: risiko for mikrobiell vekst og fuktskader
20 % WME: klart fuktutsatt
50–80 % WME: indikerer meget fuktige forhold og mulig pågående fuktbelastning

Pris for tiltaket inngår i det generelle prisoverslaget for våtrommet
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000






KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft og hvitevarer som: Komfyr, micro i vegg, vaskmaskin samt kjøl/frys.

Komfyrvakt: Ja

Automatisk lekkasjestopper: nei

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredning bærer preg av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkeninnredningen bør vurderes for utskiftning eller oppgradering for å sikre funksjonalitet og estetikk.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere slitasje, redusert brukervennlighet og mulig behov for større tiltak på sikt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ved befaring fungerer kjøkkenvifte som normalt.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenvifte bærer preg av alder og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkenviften bør vurderes for utskifting eller service, da alder og slitasje kan medføre redusert effekt eller funksjonssvikt over tid.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være dårligere ventilasjon og økt risiko for fukt- og luktproblemer på kjøkkenet.







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Stoppekran er plassert under vask på bad i kjeller.
Det er ikke et spesifikt vannskap for denne boligen, da det er synlige rør.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

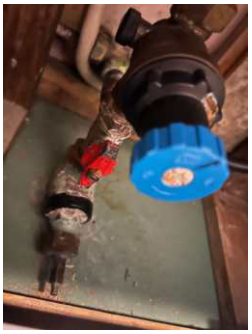
Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.









TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør består av støpejernsrør fra før 1990 samt PP plastrør.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Mye av avløpsrørene fremstår som gamle og har usikker levetid.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Avløpsrørene bør vurderes for utskiftning eller nærmere kontroll av fagperson, da høy alder og usikker levetid medfører økt risiko for lekkasjer og plutselige skader. Dette kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

Tilstandsrapport







TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vegg og enkelte vinduer.







TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Oppvarming av boligen skjer hovedsakelig via panelovner montert på vegg samt peis i stue.

Vurdering av avvik:

• Panelovner bærer preg av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Panelovnene bør vurderes for utskifting eller service for å sikre trygg og effektiv oppvarming.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, økt energiforbruk og potensiell brannfare ved videre bruk av eldre utstyr.







TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i skap ved siden av dusj på bad i kjeller.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Berederen er opplyst å være fra 1989.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Forventet levetid på varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.

Tilstandsrapport





TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utekran montert utenfor kjøkkenet.

Årstall: 1961 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.







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

Tilstandsrapport

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Elektriske anlegget ble gjennomgått i 2009.

Sikringsskap med skrusikringer er plassert over dør inn til kjøkken i mellomgangen.

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.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det elektriske anlegget ble kontrollert og godkjent på nytt i 2009 etter en gnistdannelse på hovedinntaket på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få utført en ny kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet, da det er over 5 år siden siste el-tilsyn.
Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for skjulte feil og mangler, som kan medføre brannfare eller funksjonssvikt i anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat er plassert i inngangspartiet.
Apparatet er fra 2026
Det er røykvarslere i boligen.







Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn skal være opparbeidet med stabile masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring er fra 1961.
Det er ingen synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Dette punktet må ses i sammenheng med vurderingen av "Rom under terreng"
• Dette punktet må ses i sammenheng med vurderingen av "Rom under terreng"

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres ny drenering og fuktsikring for å sikre mot fuktinntrengning i grunnmuren.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, redusert brukstid på konstruksjonen og potensielle følgeskader på innvendige overflater.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til den høye fuktforekomsten i påforet vegg på innsiden av kjelleren.
Tiltak for å utbedre fuktproblemet bør iverksettes for å unngå risiko for mugg- og råteskader, samt forringelse av inneklima og bygningskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har betonggrunnmur og støpt plate.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er observert at maling på mur har begynt å flasse/flekke av enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Maling som flasser bør skrapes bort, og overflatene bør males og utbedres. Det må påregnes normalt vedlikehold ved maling av mur for å unngå videre forringelse av overflaten og redusert beskyttelse mot fukt.
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 40 - 80 år.






TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativt flatt terreng på tomten. Noe små skråninger og høydeforskjeller, pent opparbeidet tomt.
Det er observert fall vekk fra mur rundt huset.




TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningen er opplyst som PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør).
Det er opplyst om plastrør av nyere tid ca. 2010, mens betong-/keramiske er fra byggeår. Betong/keramiske er fra komunal brønn og inn i boligen.

Avløpet er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningen er av ukjent type. Vannledninger er fra 1961, og eier opplyser at vannrør/inntaksrør blir nytt i løpet av 2026. Vannforsyningen er tilknyttet

offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Betong-/keramiske fra byggeåret går fra kommunal brønn og inn i boligen. Disse rørene er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskifting av de gamle betong-/keramiske fra byggeåret for å sikre fremtidig drift og redusere risikoen for lekkasjer eller tette avløp. Eldre rør har økt sannsynlighet for skader og funksjonssvikt, noe som kan føre til plutselige vannskader og kostbare reparasjoner.

Plast vannrør i rør-i-rør-system har normalt en forventet levetid på 25–50 år.
Normalt forventet leve/brukstid på kobberrør er ca 50 år.
Plast avløpsrør har normalt en forventet levetid på 30–50 år.
Sement-/betongrør normalt har en forventet teknisk levetid på ca. 50–80 år. Levetiden påvirkes av grunnforhold, belastning, utførelse og vedlikehold.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Kravet er 100cm
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Kravet er 100cm
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og bratt og vanskelig å gå i.
• Eier opplyser at det elektriske anlegget ble kontrollert og godkjent på nytt i 2009 etter en gnistdannelse på hovedinntaket på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
• 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.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• 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.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å få utført en ny kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet, da det er over 5 år siden siste el-tilsyn. Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for skjulte feil og mangler, som kan medføre brannfare eller funksjonssvikt i anlegget.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering og lagring.

Byggeår
1971

Kommentar
Eier

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen har normalt vedlikehold.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Beskrivelse
Garasje/bod bebyggelse har et areal på:
- Garasje ca: 17m2
- Boder 2stk ca: 28m2

Byttet ble oppført i ca: 1971 i følge eier.

Den er fundamentert på stein.
Konstruksjonen består av trevegger, uisolert, med utvendig malt trekledning.
Taket er utført som saltak tekket med asbestholdige plater. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall.
Det er etablert tredør i front av bygningen.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje.
Bygget er beskrevet i enkelhet.

Avvik:
- Asbestholdige tak plater
- Sprukket tak plate

Konsekvens:
Asbestholdige takplater kan medføre helserisiko dersom platene skades, bearbeides eller brytes ned slik at asbestfibre frigjøres. På grunn av taktekkingens alder må det også påregnes økt risiko for sprekkdannelser, slitasje og redusert funksjon over tid. Taktekkingens gjenværende levetid vurderes som begrenset.

Tiltak:
Det anbefales å skifte taktekking. Ved eventuell demontering eller utskifting må det utvises forsiktighet, og arbeid med asbestholdige materialer bør utføres i henhold til gjeldende regelverk av personell med nødvendig kompetanse. Taktekking bør ikke bearbeides unødig før utskifting.

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



Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

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

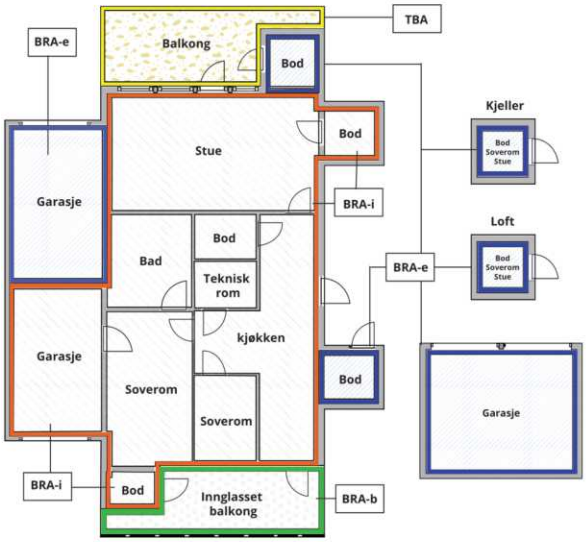
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	42	3		45	12
Kjeller	42			42	
SUM	**84**	**3**			**12**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, soverom	Bod/dukkestue	
Kjeller	Gang, bad, bod, gang 2, soverom		

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.
Bra-e er bod.
Tba er terrasse-balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ved gjennomgang av tilgjengelige tegninger er det registrert at dagens rominndeling og utforming avviker fra det som fremkommer på de godkjente tegningene.

1. etasje (hovedplan)
Dagens planløsning består av: soverom, stue, kjøkken, gang, mellomgang og trapperom.

Følgende avvik er registrert:
- Det er inntegnet to soverom på tegningene. I dag er det ett soverom i 1. etasje og ett soverom i kjeller.
- Bad som er vist på tegningene eksisterer ikke i denne etasjen. I forbindelse med ombyggingen er vindu i fasaden fjernet.
- Kjøkken er flyttet til rommet som på tegningene er angitt som soverom.
- Stue er etablert der kjøkken er inntegnet, samt delvis i arealet som på tegningene er angitt som stue. I forbindelse med ombyggingen er ett vindu i gavlvegg/fasade fjernet.
- Ett soverom er fortsatt plassert i samsvar med tegningene. Vindu i gavlvegg/fasade er imidlertid fjernet, slik at rommet i dag har terrassedør og ett mindre vindu.
- Terrassedøren er flyttet fra stue til soverom.

Kjeller:
Dagens planløsning består av: trapperom, gang, bad, matrom/bod, mellomgang og soverom.

Følgende avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning er registrert:
- Arbeidsrom på tegningene benyttes i dag som mellomgang.
- Brenselsrom er innlemmet i dagens mellomgang og soverom, som er utvidet.
- Rullebod benyttes i dag som soverom.
- Vaskerom benyttes i dag som matrom/bod.
- To boder er ombygget til dagens gang og bad.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje, bod, bod 2	

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.
Bra-e er bod.
Tba er terrasse-balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
10.7.2026	Paul Håvard Tollefsen.	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3330 HOL	62	52		0	1070.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Furusetvegen 29

Hjemmelshaver
Furuseth Lars

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et rolig, veletablert og attraktivt boligområde på Geilo. Beliggenheten byr på nærhet til skog, mark. Det er samtidig kort avstand til Geilo sentrum med butikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter. Området har også nærhet til lekeplasser, barnehage, skole og ski områder.

Adkomstvei

Privat adkomstvei inn fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	14.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2026	
2	15.07.2026	Endret på tekst i rapporten/lovlighet etter, ettersendte tegninger fra megler

For gyldighet på rapporten se forside

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Herleiksplass & Partnere AS	Oppdragsnr.	315260106
Addresse	Furusetvegen 29		
Postnr.	3580	Sted	GEILO
Selgers navn	Lars Furuseth		
Selgers navn	Per Furuseth		
Selgers navn	Bente Furuseth		
Selgers navn	Magne Ove Furuseth		
Selgers navn	Bjørn Furuseth		
Selgers navn	Tom Furuseth		
Selgers navn	Lars Egil Furuseth		
Selgers navn	Ella Furuseth		

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

Avdødes navn:

Lars og Ella Olga Furuseth

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Per Furuseth

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny kloakk rør fra kum utenfor huset til kommunal kum. ca 2010

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Løvold rørlegger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Etterisolert

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Lars Furuseth

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Kontroll og retting av feil i 2009

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektroservice Hallingdal

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

Av hvem?:

Eltilsynet i Hol

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

Dato 16.07.2026

Signert av *Per Furuseth*

Initialer selger:
P F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	62
Bruksnummer:	52

Utskriftsdato/klokkeslett:	18.06.2026 kl. 10:40
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:	SOLSTAD
Etableringsdato:	17.10.1957
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 62 / 52	1 070,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	210332	FURUSETH LARS			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	260234	FURUSETH ELLA OLGA			

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6711504	457846		1 070,8 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: 3330 - 62/52 Omnummerert fra: 3044 - 62/52			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3044 - 62/52 0620 - 62/52		
Skylddeling	17.10.1957				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 62/16	−1 178,4	
		Mottaker	0620 - 62/52	1 178,4	

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	18.06.2026			0620kla	18.06.2026
Annen forretningstype	J 135/25	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
	25/2573	Berørt	3330 - Mnr mangler	0	
		Berørt	3330 - 62/16	0	
		Berørt	3330 - 62/28	0	
		Berørt	3330 - 62/50	0	
		Berørt	3330 - 62/52	0	
		Berørt	3330 - 62/146	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	06.08.2018			0620kla	08.08.2018
Oppmålingsforretning	J 132/18	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
	18/03135	Berørt	0620 - 62/16	0	
		Berørt	0620 - 62/49	0	
		Berørt	0620 - 62/50	0	
		Berørt	0620 - 62/52	0	
		Berørt	0620 - 62/83	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	16.08.2016			0620kla	26.08.2016
Oppmålingsforretning	J 76/18				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0620 - Mnr mangler	0
Berørt	0620 - 59/60	0
Berørt	0620 - 62/16	0
Berørt	0620 - 62/49	0
Berørt	0620 - 62/50	0
Berørt	0620 - 62/52	0
Berørt	0620 - 62/55	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	31.03.2014			0620lik	31.03.2014
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0620 - Mnr mangler	0
Berørt	0620 - 55/126	0
Berørt	0620 - 62/28	0
Berørt	0620 - 62/32	0
Berørt	0620 - 62/52	0
Berørt	0620 - 62/76	0
Berørt	0620 - 62/89	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	31.03.2014			0620lik	31.03.2014
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0620 - Mnr mangler	0
Berørt	0620 - 62/16	0
Berørt	0620 - 62/20	0
Berørt	0620 - 62/49	0
Berørt	0620 - 62/50	0
Berørt	0620 - 62/52	0
Berørt	0620 - 62/83	0
Berørt	0620 - 62/89	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	31.03.2014			0620lik	31.03.2014
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0620 - 62/16	0	
		Berørt	0620 - 62/28	0	
		Berørt	0620 - 62/50	0	
		Berørt	0620 - 62/52	0	
		Berørt	0620 - 62/89	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	22.03.2013			0620lik	22.03.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0620 - 62/16	0	
		Berørt	0620 - 62/28	0	
		Berørt	0620 - 62/52	0	
		Berørt	0620 - 62/76	0	
		Berørt	0620 - 62/77	0	
		Berørt	0620 - 62/89	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.06.2011			0620lik	30.06.2011
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0620 - 55/126	0	
		Berørt	0620 - 62/28	0	
		Berørt	0620 - 62/32	0	
		Berørt	0620 - 62/52	0	
		Berørt	0620 - 62/76	0	
		Berørt	0620 - 62/89	0	
		Berørt	0620 - 62/103	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Furusetvegen	1106	29			Grunnkrets	0207	Geilomoen	Nei
						Stemmekrets:	7	Geilo	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080403	Geilo	
				6711512	457855	Postnr.område:	3580	GEILO	
						Tettsted:	2092	Geilo	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	160 166 681	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	95	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6711512 Øst: 457855	Bruksareal totalt:	95	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	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	1	50	0	50	0	0	0
K01	0	45	0	45	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1106 Furusetvegen 29	H0101	Bolig	95	0	Kjøkken	0	0	62/52

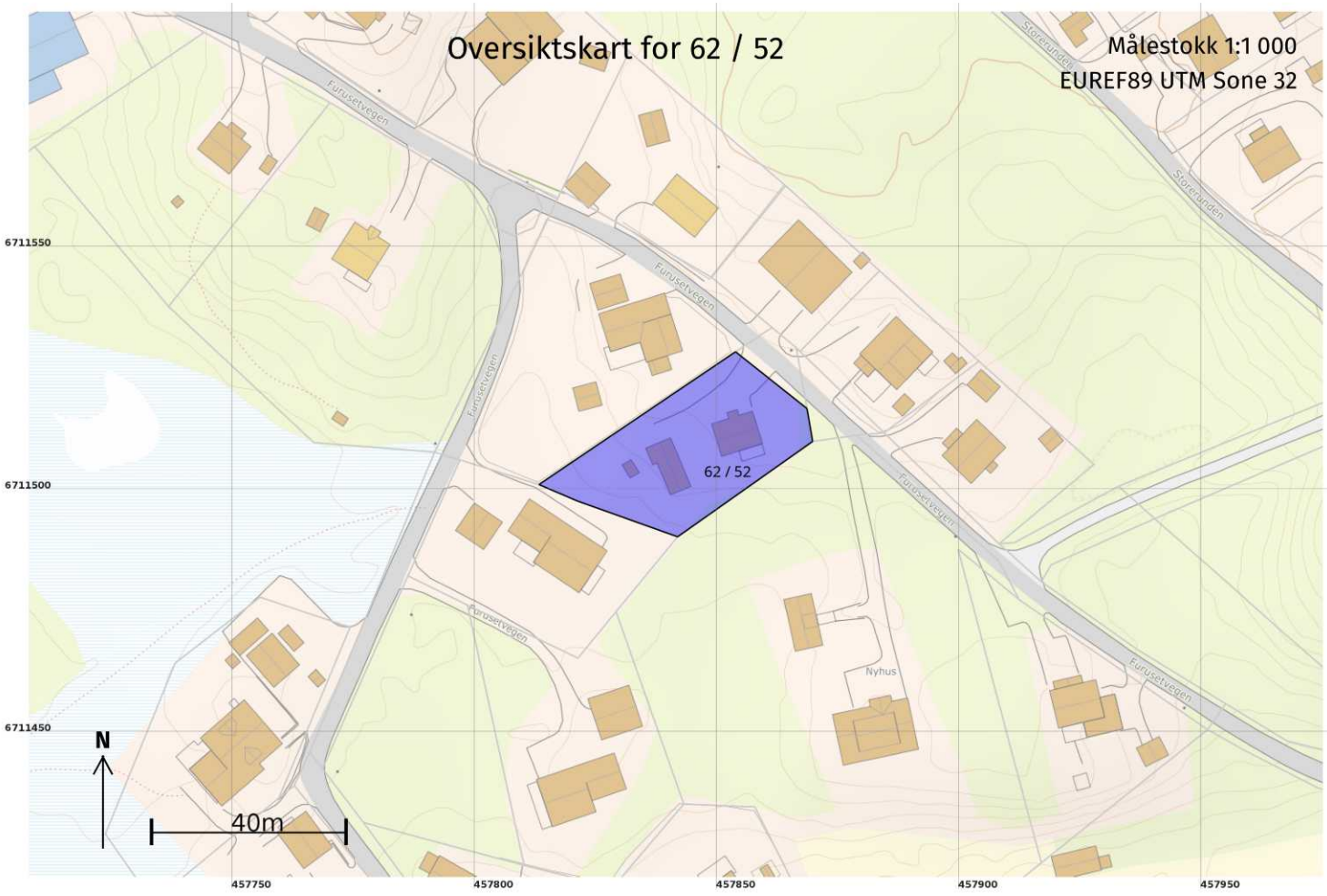
Bygningsnr:	160 166 703			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	42	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6711505	Øst:	457841	Bruksareal totalt:	42	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

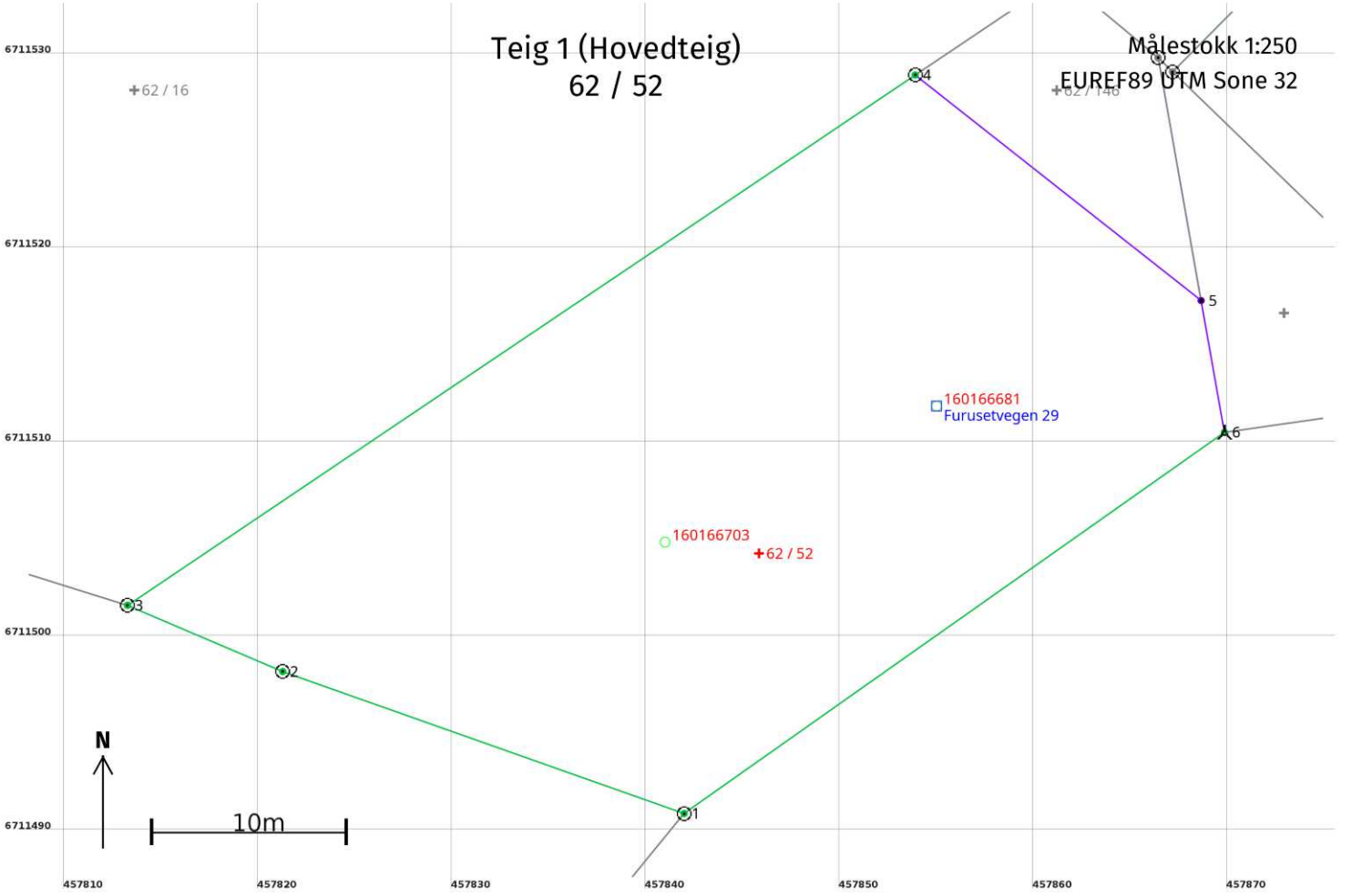
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	42	42	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1106 Furusetvegen 29		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	62/52


Oversiktskart for 62 / 52
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Furusetvegen
Storelandet
62 / 52
Nyhus
6711550
6711500
6711450
N
40m
457750
457800
457850
457900
457950


Teig 1 (Hovedteig)
62 / 52
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
62 / 16
62 / 148
6711530
6711520
6711510
6711500
6711490
457810
457820
457830
457840
457850
457860
457870
1
2
3
4
5
6
160166681
Furusetvegen 29
160166703
62 / 52
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 1 070,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6711504 **Øst:** 457846

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6711491,03	457841,99	Jord 21,94	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6711498,34	457821,30	Jord 8,70	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6711501,75	457813,30	Jord 48,92	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	6711529,05	457853,90	Jord 18,76	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
5	6711517,44	457868,64	 6,88	Umerket	69 Beregnet	36	
6	6711510,66	457869,84	Jordfast stein 34,07	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	

Hol kommune

Grunnkart

Eiendom: 62/52
Adresse: Furusetvegen 29
Dato: 19.06.2026
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

Utskriftsdato: 15.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	52	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Furusetvegen 29, 3580 GEILO								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4001-2010
Navn	Kommunedelplan for Geilo
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/978/5009851_Planomtale_Planf%c3%b8resegner_Plankart_vedteken2010-06-24%20i%20sak%2069-10.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 178 m^2 **Arealbruk** Tettbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** TB-N

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3330-2024
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062004016
Navn	GEILOMOEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.08.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/140/16_best1.pdf
Delarealer	**Delareal** 16 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B16

Id	062004016-II
Navn	Geilomoen II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/147/16_best2.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 075 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** BII1
	Delareal 87 m^2 **Formål** Kjørevei

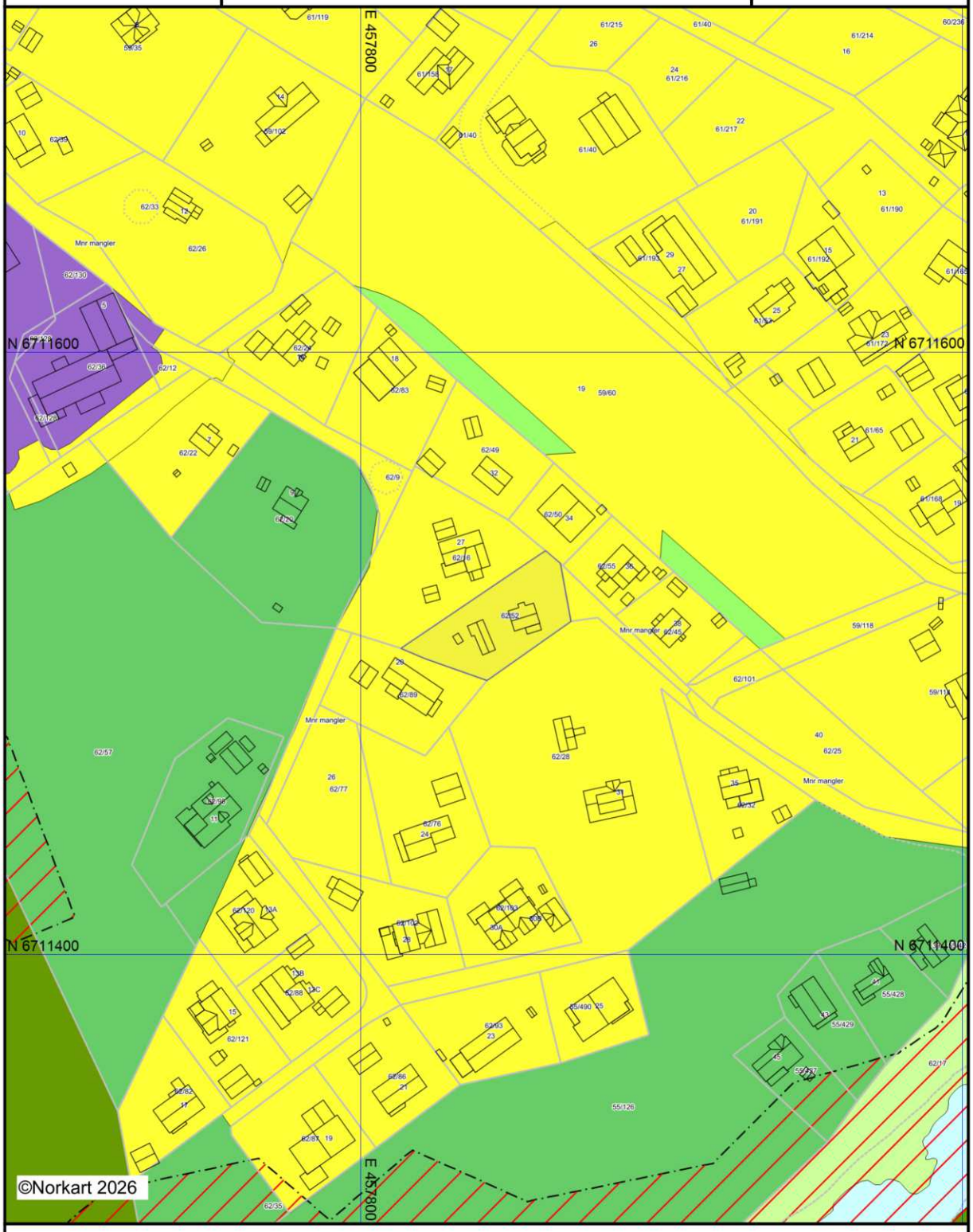
Hol kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 62/52
Adresse: Furusetvegen 29
Utskriftsdato: 15.06.2026
Målestokk: 1:2000

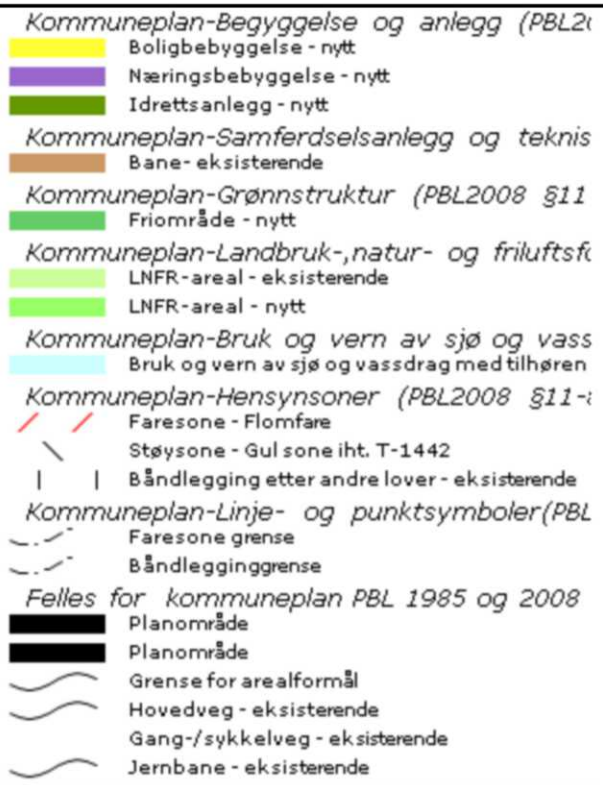
N

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



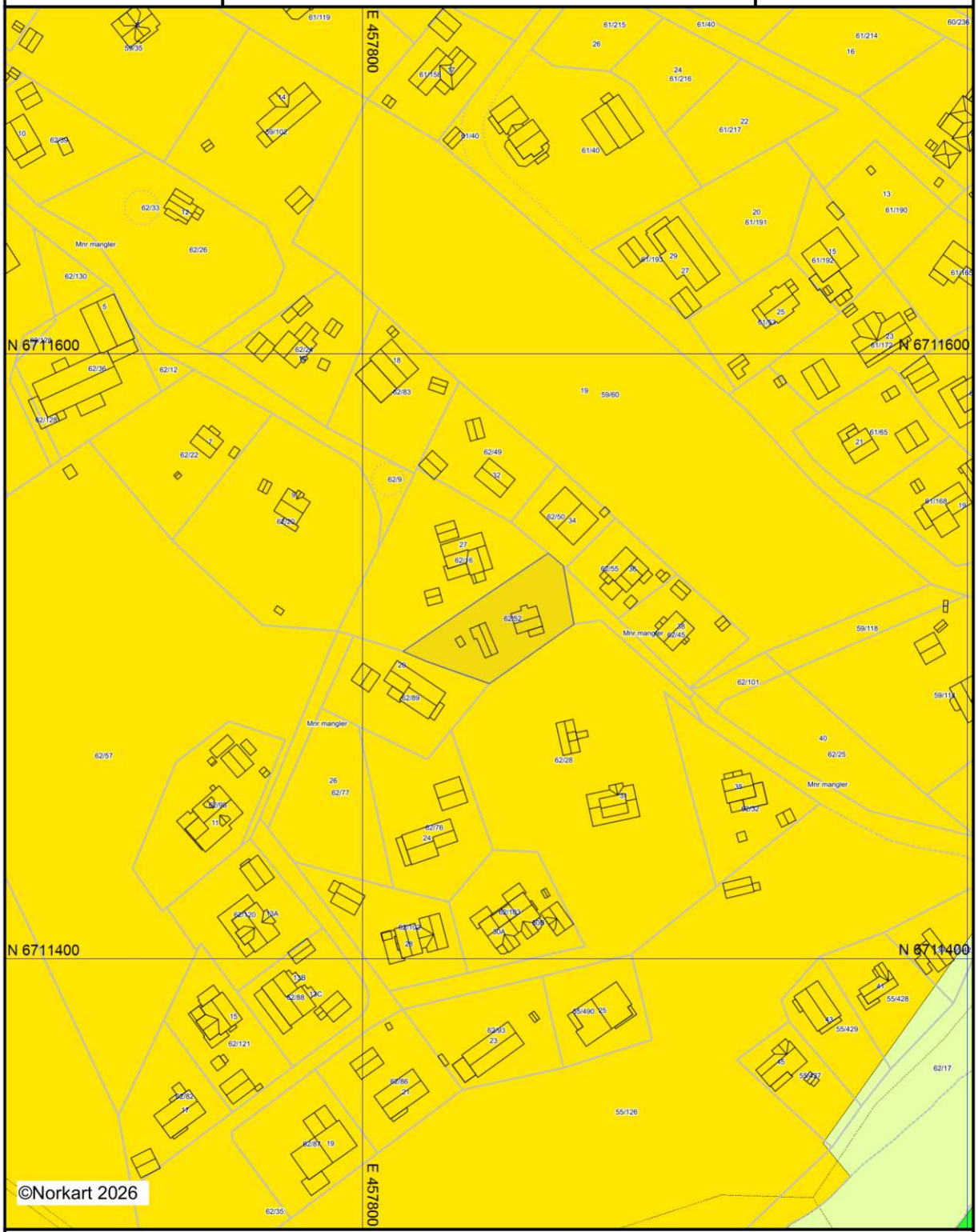
Hol kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 62/52
Adresse: Furusetvegen 29
Utskriftsdato: 15.06.2026
Målestokk: 1:2000

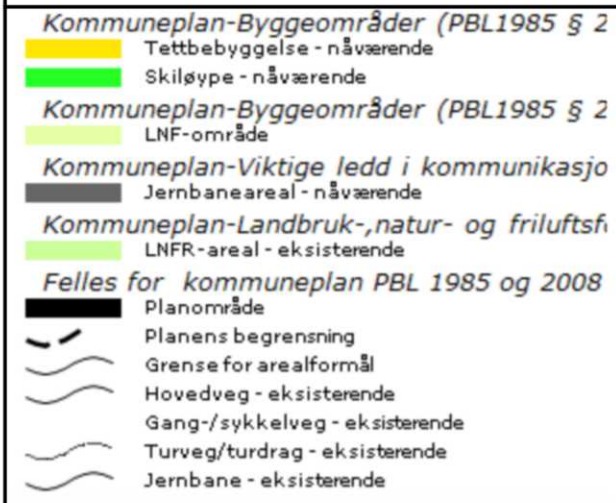
N

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



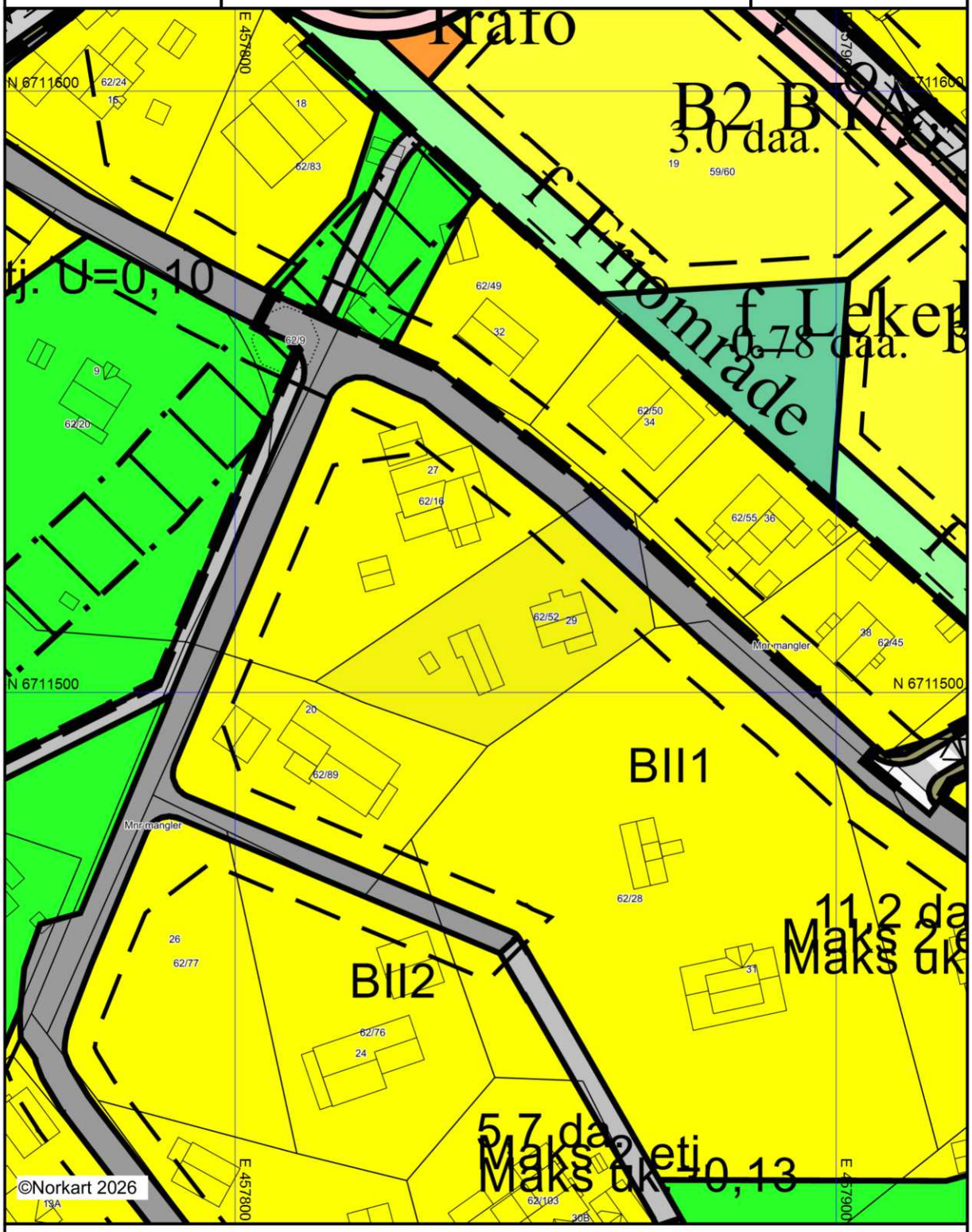
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 62/52
Adresse: Furusetvegen 29
Utskriftsdato: 15.06.2026
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 boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o
- Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET GEILOMOEN, HOL KOMMUNE

FELLESBESTEMMELSER:

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

For det enkelte byggeområde skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet før søknad om byggetillatelse behandles.
Planen skal utformes i samsvar med utnyttingsgrad, etasjetall m.v. som er angitt på stadfestet reguleringskart og i disse bestemmelser.

Planen skal detaljeres etter behov og bl.a. vise all bebyggelse med adkomst. Innen ett og samme byggeområde skal bebyggelsen ha enhetlig form og materialbruk.

Gjenpart av godkjent bebyggelsesplan sendes fylkesmannen til orientering.

Dersom fellesadkomst, annet fellesareal, eller spesialområder av noen art utover det som er vist i reguleringsplanen skal gjøres bindende ved stadfesting, må dette skje ved reguleringsendring, jfr. bygningslovens § 28.

§ 3

Det enkelte bygg skal plasseres og utformes i overensstemmelse med reguleringskartet, bebyggelsesplanen og disse reguleringsbestemmelsene.

§ 4

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker slik at dette etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 7

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til bygningsloven.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDER MED BOLIGBEBYGGELSE:

§ 8

Følgende byggeområder skal ha åpen villamessig bebyggelse: B-1, B-3, B-5, B-15, B-16 og B-19. De øvrige byggeområder for boligbebyggelse skal ha åpen eller sammenhengende bebyggelse. I byggeområder for 1-etasjers boliger kan bygningsrådet tillate innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene, der terrenget etter rådets skjønn ligger til rette for det.

Bebyggelsesplanene kan utformes med bolighus i nabogrense, med unntak av reguleringsgrense.

Til hver leilighet skal det være biloppstillingsplass for to biler. Hvor det anlegges felles garasje- og parkeringsanlegg, er det tilstrekkelig med 1½ oppstillingsplass pr. leilighet.

Garasje, uthus m.v. kan bare oppføres i en etasje og skal være tilpasset boligbebyggelse m.h.t. materiale, form og farge.

Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet i tilknytning til bolig tillate forretnings- eller verkstedsvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til ulempe for beboerne i strøket.

I søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for plassering av uthus eller garasje, selv om dette ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.
Videre skal oppstillingsplass for biler, plassering av tørkestativ og søppelstativ framgå av søknaden.

BESTEMMELSER VEDRØRENDE OMRÅDER FOR FORRETNINGSVIRKSOMHET OG SERVICI

§ 9

I områdene kan oppføres bygg for forretningsvirksomhet og annen service i inntil 2 etasjer.

Virksomhetene skal på egen tomt ha en biloppstillingsplass pr. 50 m² bebygget gulvflate.

Leilighet kan innredes i den utstrekning bygningsrådet finner det hensiktsmessig og forsvarlig.

BESTEMMELSER VEDRØRENDE OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE:

§ 10

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Areal for parkering fastsettes etter bygningsrådets nærmere vurdering av behovet.

BESTEMMELSER VEDRØRENDE OMRÅDER FOR INDUSTRI:

§ 11

Det tillates bare oppført anlegg som ikke ved lukt, røyk eller støy

kan virke sjenerende for de tilliggende boligområder.
Anleggenes art skal godkjennes av bygningsrådet.

Arealene mellom offentlig veg og regulert byggegrense mot denne skal anlegges som grøntbelte.

Ubebygd areal kan ikke nyttes til lagring uten godkjenning av bygningsrådet.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 700 cm.

Hver bedrift skal på egen grunn ha 1 biloppstillingsplass pr. 100 m2 industribyggflate og pr. 200 m2 lagergulvflate. Alternativt kan anlegges fellesparkering med tilsvarende kapasitet.

BESTEMMELSER VEDRØRENDE FRIOMRÅDER:

§ 12

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til disse, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde eller til vesentlig sjenanse for tilliggende byggeområder.

Stadfestet den 11/12 1974
FYLKESMANNEN I BUSKERUD

Korrigert 8.4.1976

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET GEILOMOEN II.
HOL KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres og utformes innenfor de retningslinjer som reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser gir.

§ 2

Boligområder.

a) I områdene B 1, B 2, B 3 og B 4 kan oppføres frittliggende eneboliger inntil 2 etasjer med tilhørende uthus/garasje/carport i 1 etasje.
For bebyggelse i 1 etasje kan bygningsrådet tillate innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter rådets skjønn ligger tilrette for det.
Bygningsrådet kan tillate innslag av mindre kommersielle eller sosiale virksomheter som etter rådets skjønn ikke vil virke forstyrrende på bomiljøet.

b) Bebyggelsen kan maksimalt dekke 25 % av tomta. Utnyttingsgraden er for de enkelte byggeområdene påført plankartet.
Hver leilighet skal ha 2 parkeringsplasser inkludert garasje for biler.
Garasje og/eller uthus skal tilsammen ikke overstige 50 m^2.
Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasje/uthus plassert i nabogrense og/eller 2 m fra regulert vegkant der terrengforholdene eller andre særlige grunner tilsier det.
Garasje/uthus/biloppsettingsplass skal i utforming og materialbruk tilpasses terreng og den øvrige bebyggelsen.

c) Gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 m. Høyde fra terreng til møne skal ikke overstige 7,5 m.

d) Bebyggelsen skal utformes med sadeltak med takvinkel 22^o-45^o

e) I søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for plassering av uthus eller garasje selv om dette ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Videre skal det gjøres rede for oppstillingsplass for biler, plassering av tørkestativ, søppelstativ og gjerde/forstøtningsmur.

f) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen innen samme byggeområde får en enhetlig og harmonisk form og utførelse. Bygningsrådet skal godkjenne bebyggelsens plassering, utvendig materialbruk, behandling, farge og gjerder og murers utførelse og høyde.

g) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Trær og busker må ikke være til sjenanse for den offentlige ferdsel. Den ubebygde del av tomta skal holdes i en stand

som ikke virker skjemmende for omgivelsene. Gårdsplasser og inn- og utkjøringer skal utformes slik at parkering, lossing og lasting foregår på egen tomt.

§ 3

Friområder.

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdet når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 4

Mindre vesentlig unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet den 27/2 1978
FYLKESMANNEN I BUSKERUD

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

Dato: 16.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**62**	Bnr:	**52**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Furusetvegen 29, 3580 GEILO**						

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

GEILO BYGNINGSRÅD

Geilo, den 11/6-58.

Herr Lars Furuseth,
Geilo.

Deres söknad om oppförelse av enebolig er behandlet i bygningsrådet 11/6-58.

Vedtak:"Söknaden godkjennes . Det taes forbehold om tilkoblig til kommunal kloak og renholdsverk."

for

A. Aaker.

11/6-58.

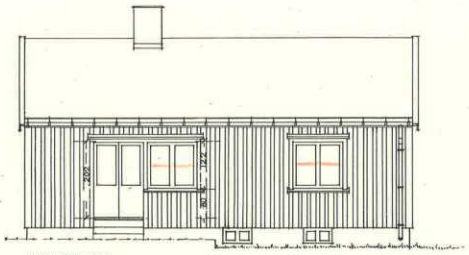
Herr Gunnar Maurset,
Geilo.

Deres söknad om oppförelse av kjosk på Deres eigendom er behandlet i bygningsrådet den 11/6-58.

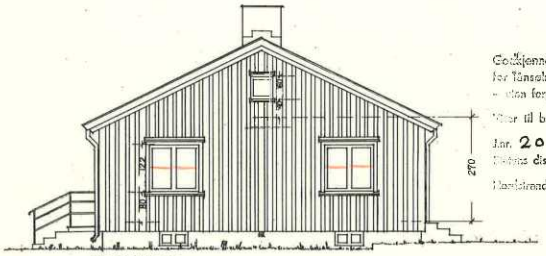
Vedtak:" Kjosken godkjennes midlertidig under forutsetning av helserådet og politiets godkjenning foreligger."

for

A. Aaker.



SYDFASADE



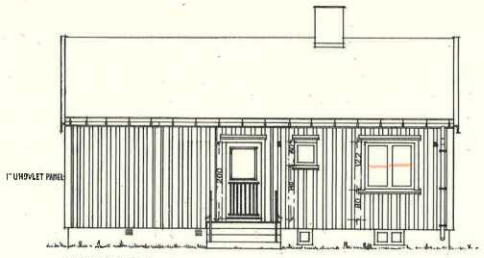
VESTFASADE

Godkjennes.....
for tilsagn til Husbanken
– utan forpliktelse for banken
Viser til brev av.....23/11-57
Jnr. 20 24/11-57
Oslos distriktsarkitekt for Hallingdal
Mønekrandshøgde 23/11 19 5
N. H. – H. V.

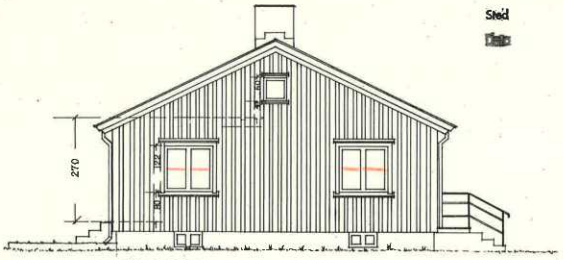
Undertegnede tiltakshaver bevitner at huset er oppført overensstemmende med den godkjente tegning.

Sted Navn

Dato Navn



NORDFASADE



ØSTFASADE

BLAD 2. 104+

FASADER MÅL 1:100

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER

BOLIGDIREKTORATET

0510-12-2-49

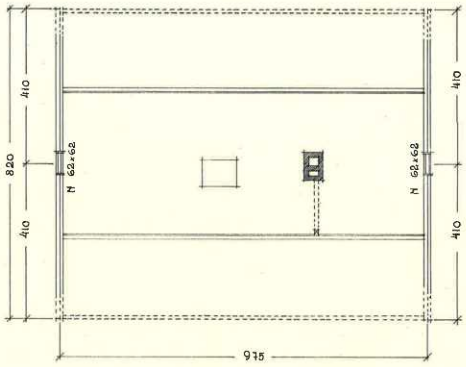
L.A.B. K.J

GEILO BYGNINGSRÅD

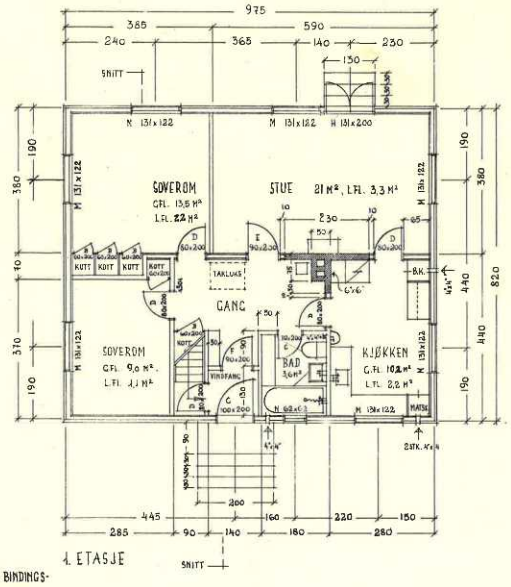
11/6-58.

A. Aa.

Lars Finsveth, Geilo

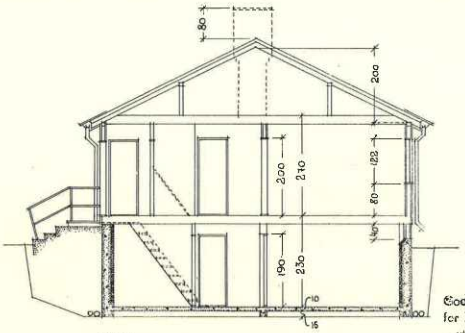


LOFT



1. ETASJE

MÅLSETTINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS. MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG KARM. ETASJEHØYDEN I SNITTET GJELDER FRA FERDIG GULV. BRYSTNINGSHØYDEN REGNES FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.



SNITT

Godkjennes.....
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken

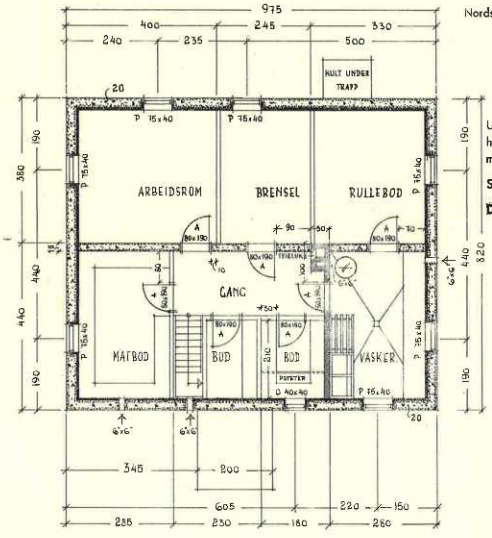
Viser til brev av... 23/11-57

J.nr. 20 24/11-57

Stedets distriktsarkitekt for Hallingdal

Nordstrandshøgda 23 11

N. H-A.V.



KJELLER

Undertegnede taksmenn bevitner at huset er oppført overensstemmende med den godkjente tegning.

Sted Navn

Dato Navn

80 M² GRUNNFLATE

BLAD 1. 104 +

PLANER SNITT MÅL 1:10

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER

REVIDERT VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO 5-3-51.

OSLO BYGNINGSRÅD
11/6 -58
A. Pe.

Lars Furuseth, Oslo

U T S K R I F T A V M Ø T E B O K

FOR HOL BYGNINGSRÅD
I MØTE DEN 13. AUGUST 1976
AV 5 MEDLEMMER VAR 4 TILSTEDE (MEDREGNET MØTENDE VARAMENN)
+ 1 RÅDGIVER

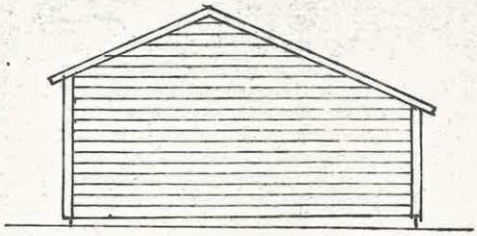
Sak nr. 273/76. Gnr. 62, bnr. 52.
Byggherre: Lars Furuseth, Geilo
Byggemelding: Garasje som tilbygg til uthus på Geilo
Areal eldre bebyggelse (uthus)28 m2,
Areal nybygg 17 m2.

Sak nr. 273/76. Enstemmig vedtak:
Godkjennes uten merknad.

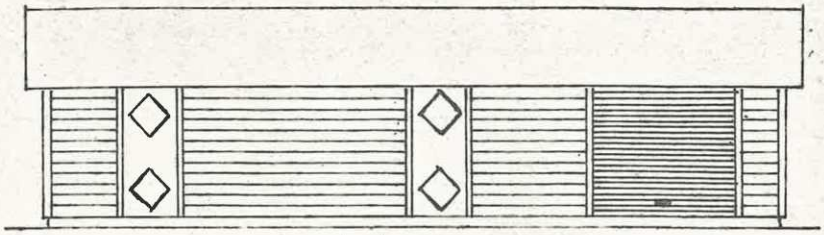
En gjør oppmerksom på bygningslovens § 96 hvor det heter: "Er arbeidet ikke satt igang seinest 1 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år. Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen den 13.8.77 faller ovennevnte tillatelse bort.

Rett utskrift bevitnes:

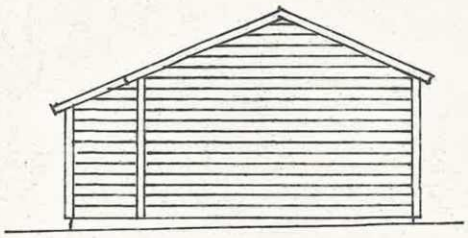
Steinar Hammersbøen.



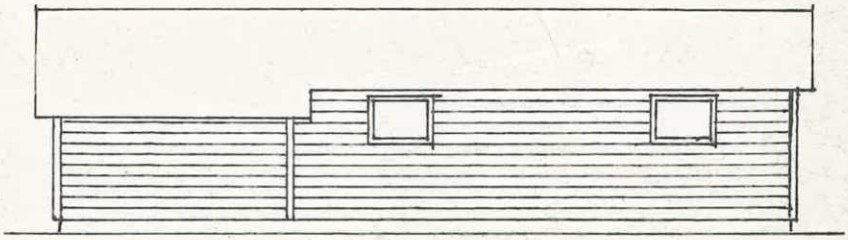
Nord



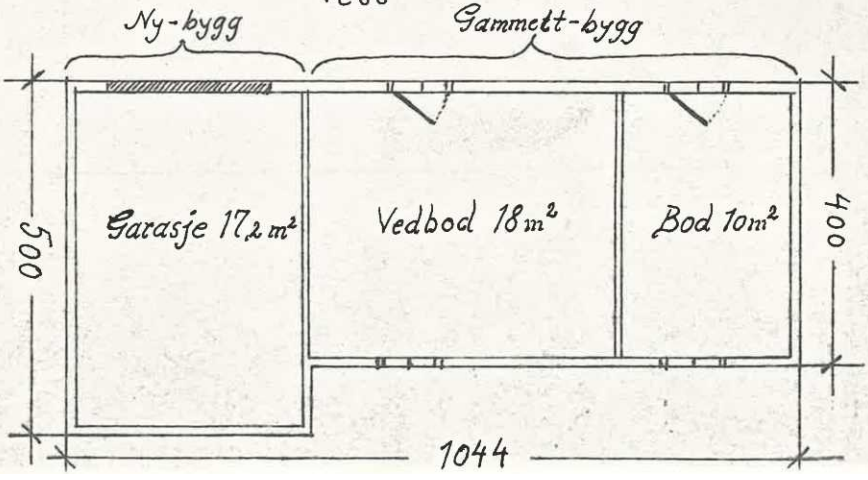
Øst



Syd



Vest



Godkjent. Hol Byggningsråd
13/8 1976. Sak nr. 273/76

Uthus m/garasje til
Lars Furuseth Geilo
45,2 m² mål 1:75

Utskrift av møtebok

for Høl bygningsråd

i møte den 26/6v 1969

Av 5 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamenn).

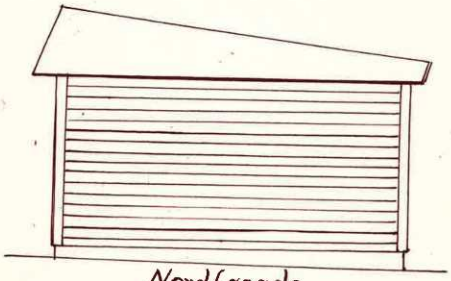
Sak nr. 119/69.
Byggherre: Lars Furuseth, Geilo.
Byggemelding: Uthus på Geilo. Uthuset omfatter vedbod på 18 m2 og bod på 10 m2.
Tomtens størrelse 800 m2.
Areal eldre bebyggelse 52 m2.

Sak nr. 119/69 Vedtak: Taket må røstes med vanlig saltak.
Forøvrig gjør ingen merknad til godkjenningen.

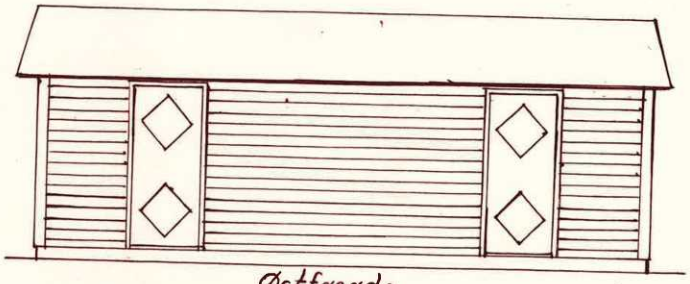
Den påkleba utskrifta er rett:

S. Hammersbøen,
S. Hammersbøen

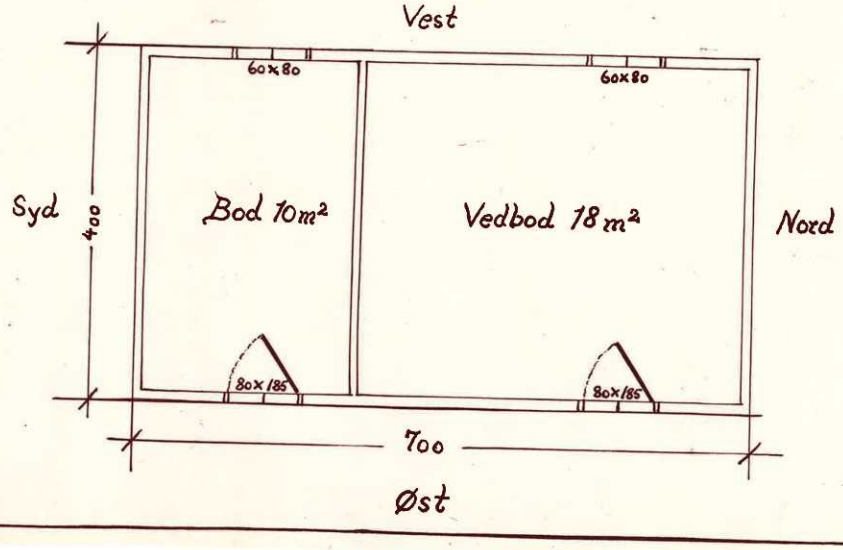
Nr. 561 B. Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 6-62.



Nordfasade



Østfasade



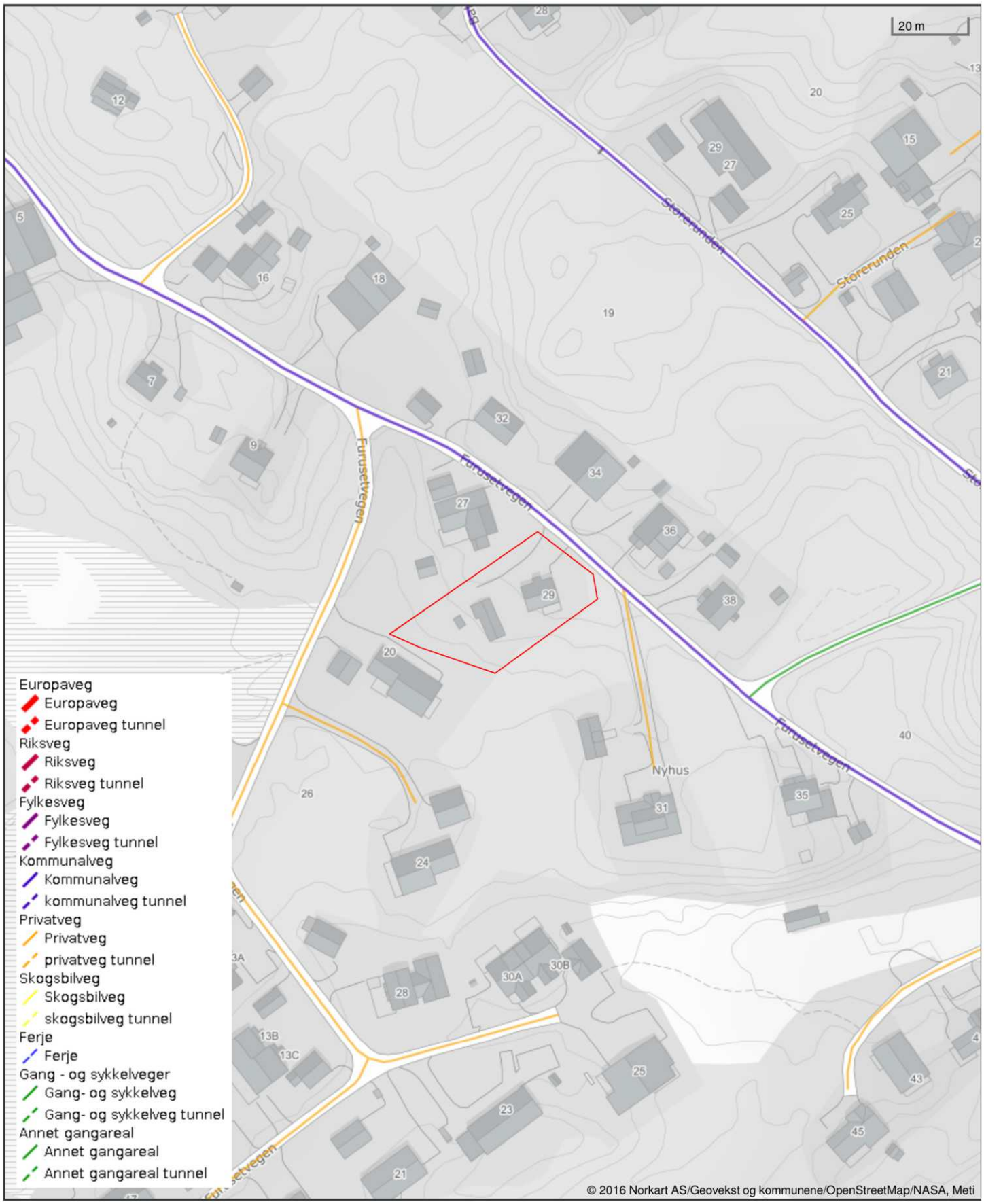
Godkjent. Hol Bygningsråd
16/6 1969. Sak nr. 59/67.

Uthus til Lars Furuseth
28 m². mål 1:50
8-6-69 O.F.

15/6-69. Lars Furuseth.

Utskriftsdato: 19.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 62/52//



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: 15.06.2026

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.**	62	**Bruksnr.**	52	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Furusetvegen 29, 3580 GEILO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
63398218	48	23.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	41

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.06.2026

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.**	62	**Bruksnr.**	52	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Furusetvegen 29, 3580 GEILO								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 823,27 kr
Eiendomsskatt	786,00 kr
Feiing	167,01 kr
Renovasjon	6 387,48 kr
Vann	3 775,10 kr
Sum	**14 938,86 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt - bolig	0%	404600 pro	2.00	1/1	0 %	809,00 kr	269,67 kr
Målt Vann Geilo	25%	20.5 m3	31.80	1/1	0 %	651,90 kr	651,90 kr
Renovasjon dunk	25%	1 stk	7056.25	1/1	0 %	7 056,25 kr	2 352,09 kr
Utvidet henteavstand	25%	1 stk	848.75	1/1	0 %	848,75 kr	282,91 kr
Co2 avgift bolig	25%	1 stk	288.75	1/1	0 %	288,75 kr	96,25 kr
Målt Kloakk Geilo	25%	20.5 m3	38.76	1/1	0 %	820,25 kr	820,26 kr
Fradrag Vann	25%	29.68 stk	31.80	1/1	0 %	-943,82 kr	-943,88 kr
Fradrag Kloakk	25%	29.68 stk	38.76	1/1	0 %	-1 187,57 kr	-1 187,39 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt vann Geilo	15%	20.5 m3	29.26	1/1	0 %	599,75 kr	599,75 kr
Vann fast bolig stipulert	15%	1 stk	2819.80	1/1	0 %	2 819,80 kr	939,93 kr
Målt kloakk Geilo	15%	20.5 m3	35.66	1/1	0 %	754,63 kr	754,64 kr
Kloakk fast bolig stipulert	15%	1 stk	2602.45	1/1	0 %	2 602,45 kr	867,48 kr
Forskudd vann	15%	40 m3	36.73	1/1	0 %	1 469,24 kr	489,75 kr
Forskudd kloakk	15%	40 m3	36.82	1/1	0 %	1 472,92 kr	490,97 kr
Fradrag vann	15%	20.53 m3	-29.26	1/1	0 %	-600,62 kr	-600,68 kr
Fradrag kloakk	15%	20.53 m3	-36.81	1/1	0 %	-755,75 kr	-755,64 kr
Vannmålerleie	15%	1 stk	258.75	1/1	0 %	258,75 kr	86,25 kr
					Sum	**16 964,68 kr**	**5 214,26 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

TINGLYSTE DOKUMENTER

HALLINGDAL
06170 - 08.12.76
SORENSKRIVEREMBETE

MÅLEBREV

År 19 76 den 13. august ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over: En parsell av eiendommen Furuseth g.nr.62, b.nr.16 i Hol kommune. Parsellen skal sammenføyes med Solstad g.nr.62, b.nr.52.

Forretningen er rekvirert av Birgit Furuseth i uskiftet bo.
som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren.*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:
Gunnar Skogheim og Thorleiv Rimehaug

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

For selger: Olaf Furuseth med fullmakt
Kjøper : LArs Furuseth
Nabo : Kjetil Myhren

Grensebeskrivelse: Parsellen har mål, form og størrelse som innklebet målebrevkart viser.

Arealet utgjør 437 m^2

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Tilleggstomt

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: Ingen ny skyld

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 29/10 1976

Gunnar Skogheim

Thorleiv Rimehaug.

BYGNINGSSJEFEN I HOL

Nr. 2254 a Eneretr: Sem & Stenersen I. Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer

MÅLEBREV – KART

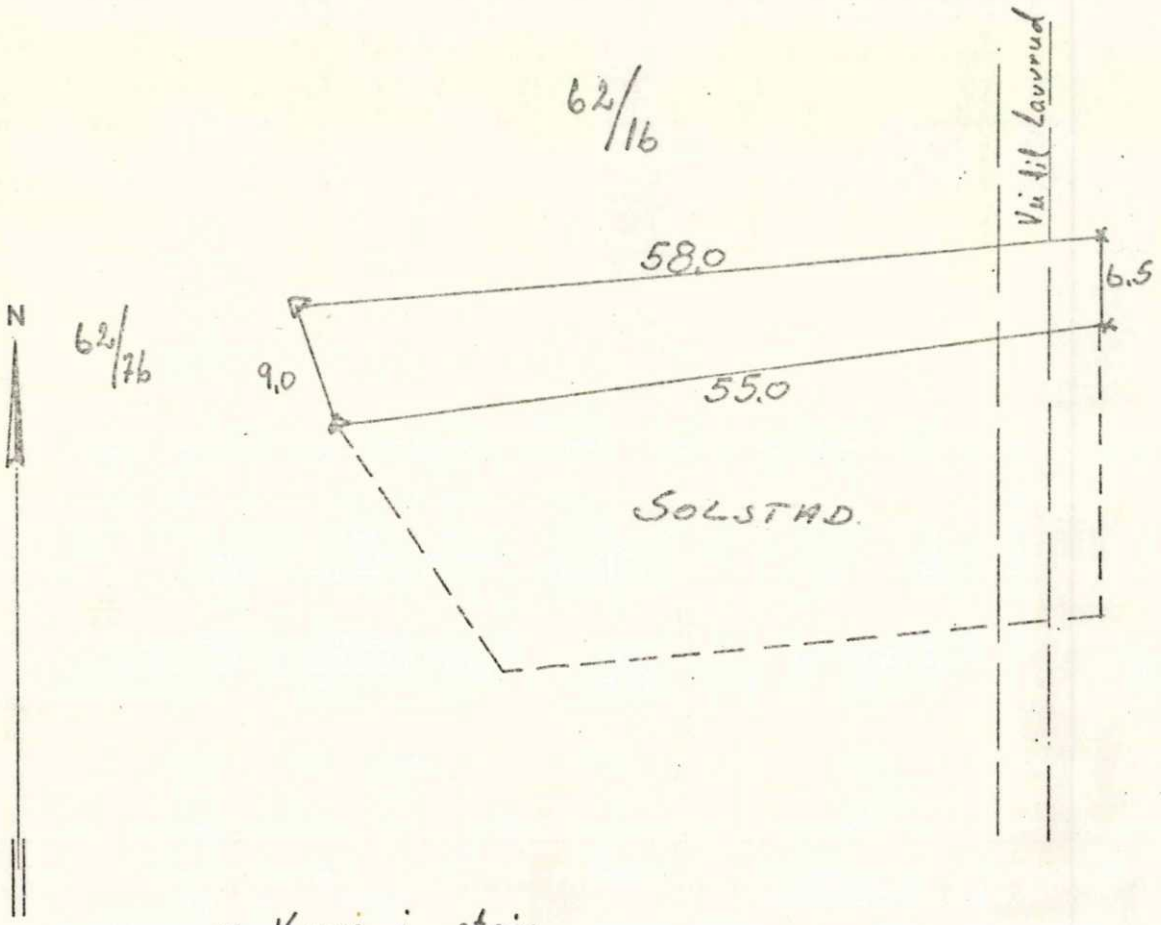
M.nr. .....

Kartpl. .....

Parsell ..... av Furuseth gnr. 62 bnr. 16

Bruksnavn Sammenføyes med Solstad gnr. 62 bnr. 52

Areal 437 m² Mål 1:500



x Kryss i stein.

Δ Nedsatt dukstein.

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:
Furusetvegen 29, 3580 Geilo
Gnr. 62, Bnr. 52, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315260106

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.
