PRIVATMEGLEREN

RALLARVEGEN 22

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra Hol kommune

Tinglyste dokumenter

Annen nyttig informasjon

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Rallarvegen 22 , 3595 HAUGASTØL
HOL kommune
gnr. 74, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 17.07.2026 **Rapportdato:** 30.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21556-1295 **Eiendomsverdi ref nr:** ON9134

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
Uavhengig Takstingeniør
mathias@drammentakst.no
938 47 171

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført i 1962 og holder normal standard ut fra alder og konstruksjon. Bygningen er jevnlig vedlikeholdt og har de senere årene fått enkelte oppgraderinger, blant annet nytt pipebeslag og membran rundt pipe, ny varmtvannsbereder og sikkerhetsbryter.

Ved befaringen ble det registrert flere forhold som krever oppfølging. De mest vesentlige avvikene er lokal og begrenset råteskade i yttervegg ved soverom på hems, samt et eldre bad med manglende dokumentert tettesjikt, manglende vanntett sjikt i våtsone, utilgjengelig sluk og mangelfull ventilasjon. Toalettrommet mangler også ventilasjon.

Det er videre registrert normalt aldersrelatert vedlikeholdsbehov på blant annet tak, vinduer, grunnmur, vann- og avløpsinstallasjoner og drenering. Krypkjelleren var ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det er registrert enkelte HMS-forhold, blant annet manglende radonmåling og avvik ved rekkverk og håndløper. Samlet vurderes fritidsboligen å ha normal standard for alder, men det må påregnes vedlikehold og utbedringer av de registrerte avvikene.

For nærmere informasjon om byggets tilstand, henvises det til de enkelte punktene i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stål/aluminiumplater og torv, med undertak av takpapp. Det er besiktiget fra taket.
Takrenne av tre, torvholdsstokk i tre samt vindskier og toppbord i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.
Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon og har stående bordkledning og bindingsverkskonstruksjon, med stående bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Normal forventet brukstid før utskifting av trevinduer er ca. 20–60 år. Normal forventet tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er ca. 2–8 år.
Ytterdører er av malt treverk.
Balkongen er oppført i trekonstruksjon og tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk.

Foran inngangen er det støpt trapp med heller og platå med heller.

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

INNVENDIG Gå til side

Gulv er opplyst med parkett, laminat, furu og betong.
Veggene er utført med trepanel og tømmervegger. Himlingen er utført med trepanel.
Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmåling og ut fra alder er bygget heller ikke utført med radonsperre.
Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et området merket rød som er høy aktsomhet.
Boligen har mursteinspipe, åpen peis og peisovn.
Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Trappen er en lakkert tretrapp.
Innvendige dører er av malte heltrefuru fyllingsdører.
Eier opplyser: Det var spor etter mus i 2025. hadde da rentokil på gjennomgang og har ikke sett noe etter dette.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har panel/tømmer på veggene og panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk på 10 mm.
Det er ukjent vanntett sjikt, og rommet har ukjent slukløsning. Det var ikke mulig å se sluket ved befaring da kabinett er montert over.
Det er servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i gang, uten å påvise unormale forhold. Målt med protimeter MMS3 med pigg. Ingen registrerte avvik. Selv om dette punkt får TG:0, friskemelder ikke dette selve våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › Etasje › Toalettrom
Toalettrommet har flislagt gulv. Det er panel på vegger og i tak.
Toalettrommet har sluk av plast. toalett og servant.
Toalettrommet mangler ventilering.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › Etasje › Badstue
Badstuen har tregulv. Vegger og tak har panel. Det er montert plassbygde benker av tre i rommet.
Det er badstue ovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Oppvarming er av strøm og ved. Det er montert panelovner. Det er montert varmekabler på toalettrommet og på bad.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Installasjonstidspunkt eller siste totale rehabilitering er ukjent.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Beskrivelse av eiendommen

Drenering er sannsynligvis fra byggeår og er utført med naturlig avrenning i grunnen.
Grunnmuren er av betong.
Det er avløpsrør av ukjent type, med ukjent alder, og tilknytning via septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av ukjent type og ukjent alder, med tilknytning til felles anlegg sammen nabo hytter.
Det er ukjent type septiktank, og installasjonsår er ukjent.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Båthus

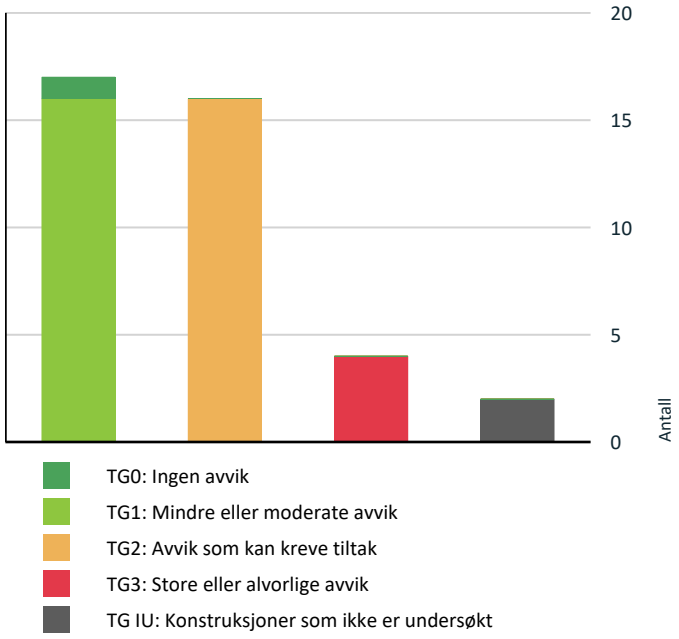
• Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

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

Sammendrag av boligens tilstand

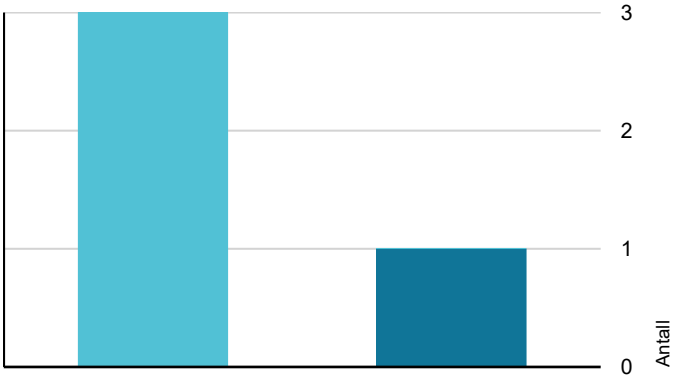
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist råteskade i veggkonstruksjonen i veggen på soverommet plassert på hemsen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtrommet mangler vanntett sjikt på vegger i våtsone.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

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

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er ikke montert kjetting eller nedløp på takrenner.
Deler av taket med metallplater har ikke takrenner.

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

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

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

Det er registrert høyt fuktnivå i bunnen av en tresøyle i rommet. Dette skyldes fukt i gulvet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er registrert slark i dørhåndtak på følgende dører:
- Dør til kontor
- Dør til soverom ovenfor bad
- Dør fra stue til gang
- Dør fra kjøkken til soverom
- Dør fra entre til bod

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er påvist inntrekksveier for gnagere i underkant av utvendig panel.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det gjøres oppmerksom på at panel ikke er godkjent for bruk i våtsone, men ettersom det er montert dusjkabinett er ikke panel fuktbelastet.

Veggoverflater bak dusjkabinett er likevel definert som våtsone.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Deler av undersiden av dusjkabinettet har silikon fuge som stopper vann fra å effektivt renne mot sluk. Det er ikke montert oppkant fra gulv til vegg. Dette medfører økt risiko for at vann kan trenge inn i veggen dersom det ikke effektivt ledes til sluk.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er montert ventiler til entreen utenfor rommet. Det bør installeres en mekanisk avtrekksvifte i det tilstøtende rommet (entreen) for å sikre utskifting av fuktig luft ved bruk av badstuen.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Etasje > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1962

Kommentar
Eier opplyser om at tømmerkonstruksjonen originalt er en ca. 360 år gammel tømmerhytte flyttet fra Nesbyean.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	I 2024 ver det en lekkasje rundt pipen. Ny membran ble lagt og det ble satt på heldekkende pipebeslag.
	Modernisering	Montert sikkerhetsbryter på varmtvannsbereder.
	Modernisering	Ny vv bereder og vaskemaskin ble montert.
1981	Tilbygg	Det ble påbygget del med soverom.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med stål/aluminiumplater og torv, med undertak av takpapp. Det er besiktiget fra taket.

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.

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenne av tre, torvholdsstokk i tre samt vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er ikke montert kjetting eller nedløp på takrenner.
Deler av taket med metallplater har ikke takrenner.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
Kjetting eller nedløp bør monteres på takrenner, og takrenner bør ettermonteres på deler av taket med metallplater, for å sikre effektiv bortledning av overvann og redusere risiko for vanninntrenging og skader på bygningen.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon og har stående bordkledning og bindingsverkskonstruksjon, med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råteskade i veggkonstruksjonen i veggen på soverommet plassert på hemsen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råten er tørr og viser ikke tegn til utvikling, ved befaring var mesteparten av råteskadet treverk fjernet. Det anbefales derfor å fjerne resterende skade og sette inn nytt treverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Normal forventet brukstid før utskifting av trevinduer er ca. 20–60 år. Normal forventet tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er ca. 2–8 år.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer fungerer godt, men har passert halvparten av levetid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører er av malt treverk.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen er oppført i trekonstruksjon og tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk.

Foran inngangen er det støpt trapp med heller og platå med heller.

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

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er opplyst med parkett, laminat, furu og betong.









TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med trepanel og tømmervegger. Himlingen er utført med trepanel.

Tilstandsrapport






TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Målt 15mm på soverom tilstøtende kjøkken.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmåling og ut fra alder er bygget heller ikke utført med radonsperre.

Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et området merket rød som er høy aktsomhet.

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.

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, åpen peis og peisovn.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert høyt fuktnivå i bunnen av en tresøyle i rommet. Dette skyldes fukt i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke fuktnivået i området og vurdere tiltak for å redusere fukt i gulvet, for eksempel bedre drenering eller ventilasjon. Høyt fuktnivå kan føre til råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen over tid.





TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

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

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

Husets krypekjelleren er ikke undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypekjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som et minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av malte heltrefuru fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slark i dørhåndtak på følgende dører:
- Dør til kontor
- Dør til soverom ovenfor bad
- Dør fra stue til gang
- Dør fra kjøkken til soverom
- Dør fra entre til bod

Konsekvens/tiltak
• Dørhåndtakene bør strammes eller eventuelt byttes ut for å sikre funksjonell og sikker bruk av dørene.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere slitasje eller funksjonssvikt på dørhåndtakene.

Tilstandsrapport

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser: Det var spor etter mus i 2025. hadde da rentokil på gjennomgang og har ikke sett noe etter dette.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere i underkant av utvendig panel.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Det er allerede tettet for gnagere på store deler av bygget men det mangler noe tetting på enkelte seder på bakdelen av hytten.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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



ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel/tømmer på veggene og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det gjøres oppmerksom på at panel ikke er godkjent for bruk i våtsone, men ettersom det er montert dusjkabinett er ikke panel fuktbelastet.

Veggoverflater bak dusjkabinett er likevel definert som våtsone.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må overflater i våtsoner skiftes til egnet materiale.
Eventuelt må det dokumenteres at panelet med overflatebehandling
er egnet i våtsoner. Det er fare for at det over tid vil oppstå fuktskader
på overflater. Bruken vil være avgjørende.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk på 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Deler av undersiden av dusjkabinettet har silikon fuge som stopper vann fra å effektivt renne mot sluk.
• Det er ikke montert oppkant fra gulv til vegg. Dette medfører økt risiko for at vann kan trenge inn i veggen dersom det ikke effektivt ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Det bør etableres oppkant mellom gulv og vegg for å hindre at vann trenger inn i veggkonstruksjonen.
Konsekvensen av manglende oppkant er økt risiko for fuktskader i vegg og tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent vanntett sjikt, og rommet har ukjent slukløsning. Det var ikke mulig å se sluket ved befaring da kabinett er montert over.

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtrommet mangler vanntett sjikt på vegger i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
• Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
• 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.
• Det er viktig å etablere et godkjent vanntett sjikt (membran) i henhold til gjeldende våtromsnorm. I mange tilfeller vil det være nødvendig å rehabilitere våtrommet med korrekt oppbygning for å sikre en tett og varig løsning.

Med dagens bruk av dusjkabinett fungerer løsningen ettersom dusjingen foregår i et tett kabinett. Det er likevel de samme kravene til veggoverflater i våtsone uavhengig av om det benyttes dusjkabinett eller ikke.

Tilstandsgrad settes med utgangspunkt i gjeldende krav, og vegger i våtsone uten membran skal etter NS 3600 vurderes til TG3. Løsningen fungerer imidlertid med dagens bruk, og det er ikke avdekket skader som følge av forholdet. Det må etableres membran på vegger i våtsoner for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i gang, uten å påvise unormale forhold. Målt med protimeter MMS3 med pigg. Ingen registrerte avvik. Selv om dette punkt får TG:0, friskemelder ikke dette selve våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

Tilstandsrapport





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har flislagt gulv. Det er panel på vegger og i tak.



ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet har sluk av plast. toalett og servant.

ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet mangler ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

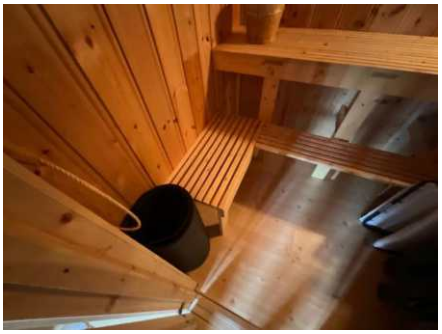
Badstuen har tregulv. Vegger og tak har panel. Det er montert plassbygde benker av tre i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er montert ventiler til entreen utenfor rommet. Det bør installeres en mekanisk avtrekksvifte i det tilstøtende rommet (entreen) for å sikre utskifting av fuktig luft ved bruk av badstuen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør installeres en mekanisk avtrekksvifte i entreen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og utskifting av fuktig luft ved bruk av badstuen. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for mugg- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.







ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er badstue ovn.

Vurdering av avvik:
• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• 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.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Oppvarming er av strøm og ved. Det er montert panelovner. Det er montert varmekabler på toalettrommet og på bad.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Installasjonstidspunkt eller siste totale rehabilitering er ukjent.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er sannsynligvis fra byggeår og er utført med naturlig avrenning i grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport





TG 1 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Beskrivelse

Det er avløpsrør av ukjent type, med ukjent alder, og tilknytning via septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av ukjent type og ukjent alder, med tilknytning til felles anlegg sammen nabo hytter.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Det er ukjent type septiktank, og installasjonsår er ukjent.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Båthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Båthuset er oppført i trekonstruksjon på fundament mot grove stein masser og har utvendig stående trekledning. Taket er tekket med profilerte stålplater. Innvendig består bygget av uisolert trekonstruksjon med synlige sperrer og åpen takkonstruksjon. Gulvet er utført i tre, og bygget benyttes til oppbevaring.

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



Stabbur



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Stabburet er oppført i laftet tømmerkonstruksjon og fundamentert på stabber.
Bygningen har torvtak med undertak av tre og utvendige detaljer i tradisjonell utførelse.
Bygget er fundamentert på tre søyler.
Det er etablert overbygd inngangsparti med trebjelker og utvendig trapp.
Bygningen fremstår med enkel standard.
Konstruksjonen er utført med synlige laftekasser og tradisjonelle materialer tilpasset bygningstypen.

Innvendig er det panel i tak, Gulv av tre og vegger med tømmer.
Det er ytterdør av tre og bakveggen har vinduer av tre med kobbelet glass.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

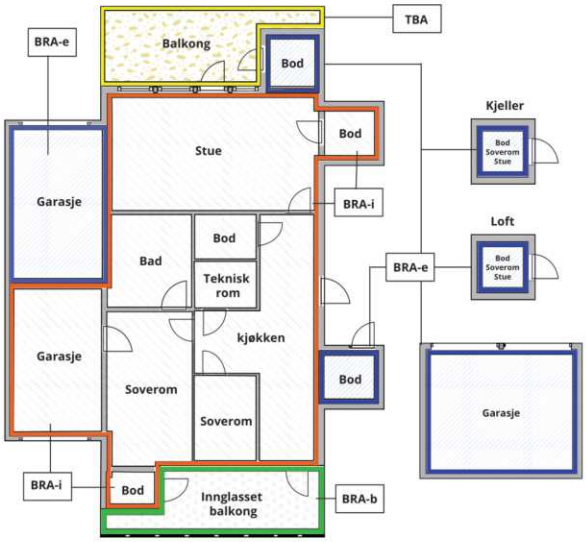
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	110			110	27		110
Hems						23	23
Kjeller						15	15
SUM	**110**				**27**	**38**	**148**
SUM BRA	**110**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bod, stue, kjøkken, soverom, gang, toalettrom, kontor, soverom 2, bad, entré 2, badstue, soverom 3		
Hems			
Kjeller	Lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det ble gjort en reparasjon rundt pipe for 3 år siden.

Båthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		13		13	3	4	17
SUM		**13**			**3**	**4**	**17**
SUM BRA	**13**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Alkove	

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
17.7.2026	Mathias K. Bjørke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	74	30		0	3912.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rallarvegen 22

Hjemmelshaver

Schönheit Jürgen, Thorsen Kristine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Haugastøl med kort avstand til tur og skiløyper.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har tilknytning til felles anlegg sammen nabo hytter.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	27.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2026	
2	30.07.2026	

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: 21.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Herleiksplass & Partnere AS	Oppdragsnr.	315260118
Addresse	Rallarvegen 22		
Postnr.	3595	Sted	HAUGASTØL
Selgers navn	Jürgen Schönheit		
Selgers navn	Kristine Thorsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

317620

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

9 år

Når kjøpte du eiendommen?

2017

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

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

Vi har kun fått montert vaskemaskin med aqua stop mens vi har hatt hytten. Egenerklæring fra forrige eier opplyser om at arbeid med våtrom kun er utført av faglærte. Det er kun kaldt vann på toalettet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Hallingdal Varme og Sanitær monterte opplegg for vaskemaskin.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Hallingdal Elektro utførte elektrisk arbeid knyttet til montering av vaskemaskin.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Spesifiserte fakturaer.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vann fra offentlig pumpehus. Egen septik, tømmer hvert andre år.

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I 2024 hadde vi en lekkasje rundt pipen. Ny membran ble lagt og det ble satt på heldekkende pipebeslag.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Spesifiserte fakturaer fra Tømrer R. Andersen, 3570 Ål og Hallingdal Blikk og tak as, Ål.

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

Beskrivelse:

Tidligere eier skrev i egenvurdering at det er en sprekk i grunnmuren fra gammelt av (før han kjøpte for 34 år siden), vi vet ikke hvor denne er.

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

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:

Montert sikkerhetsbryter på varmtvannsbereder.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Spesifisert faktura og samsvarserklæringer

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har sett spor etter mus i hytten tidligere. Fikk Rentokil til å ta gjennomgang . De monterte musebånd/netting der det manglet, har ikke observert mus etter dette.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 21.07.2026

Signert av *Jürgen Schönheit*

Signert av *Kristine Thorsen*

Initialer selger:
J S
K T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	74
Bruksnummer:	30

Utskriftsdato/klokkeslett:	13.07.2026 kl. 08:39
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:	FJELLRO
Etableringsdato:	27.10.1954
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 74 / 30	3 912,2 m2	Ukjent grenseforløp
Matrikkelenheten har andel (1 / 42) i realsameie: 74 / 5 / 1	2 446,9 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		090655	SCHÖNHEIT JÜRGEN		SMØRÅSLIA 9B 5238 RÅDAL	1 / 2
Hjemmelshaver		080458	THORSEN KRISTINE		Smøråslia 9B 5238 RÅDAL	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		090655	SCHÖNHEIT JÜRGEN		SMØRÅSLIA 9B 5238 RÅDAL	
Eier registrert hos Skatteetaten		080458	THORSEN KRISTINE		Smøråslia 9B 5238 RÅDAL	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6708754	436069		3 912,2 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3330 - 74/30 3044 - 74/30		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3044 - 74/30 0620 - 74/30		
Skylddeling	27.10.1954				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 74/1	0	
		Mottaker	0620 - 74/30	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	26.07.2017			0620kla	26.07.2017
Annen forretningstype	17/02657	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - Mnr vann mangler	0	
		Berørt	0620 - 74/30	0	
		Berørt	0620 - 74/32	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	18.02.2014			0620lik	18.02.2014
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0620 - 74/19	0
Berørt	0620 - 74/30	0
Berørt	0620 - 74/32	0
Berørt	0620 - 4000/9	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Rallarvegen	1100	22			Grunnkrets	0211	Fjellet	Nei
						Stemmekrets:	7	Geilo	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080403	Geilo	
				6708728	436077	Postnr.område:	3595	HAUGASTØL	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	22 650 858	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	11.09.2001
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	11	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	11.09.2001
	Nord: 6708732 Øst: 436088	Bruksareal totalt:	11	Avløp:		Tatt i bruk:	11.09.2002
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	11	11	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	74/30

Bygningsnr:	160 062 703	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	114	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6708728 Øst: 436077	Bruksareal totalt:	114	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	114	114	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1100 Rallarvegen 22	H0101	Fritidsbolig	114	0		0	0	74/30

Bygningsnr:	160 062 711	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6708722 Øst: 436069	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	74/30

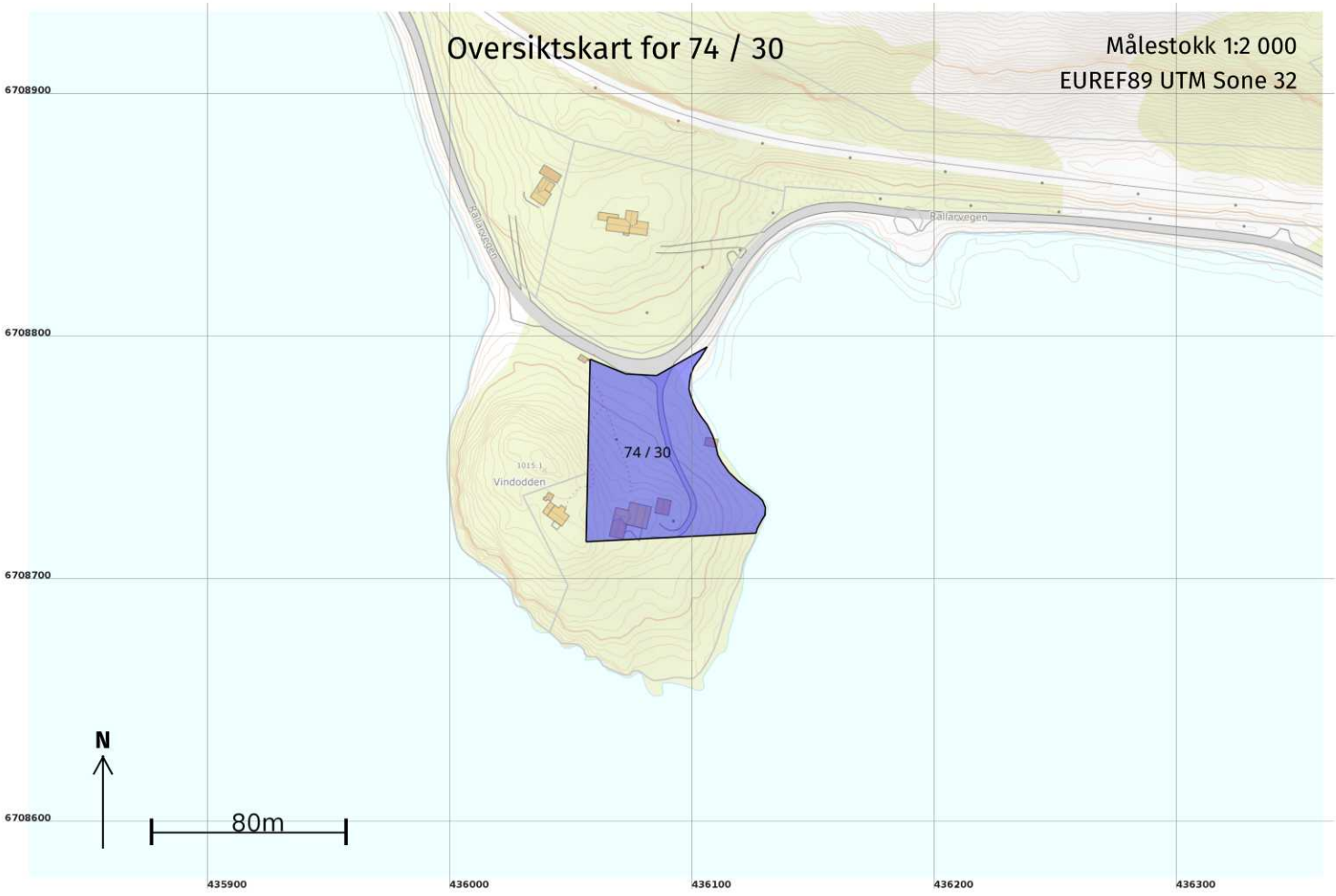
Bygningsnr:	160 062 738	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	12	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6708759 Øst: 436107	Bruksareal totalt:	12	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

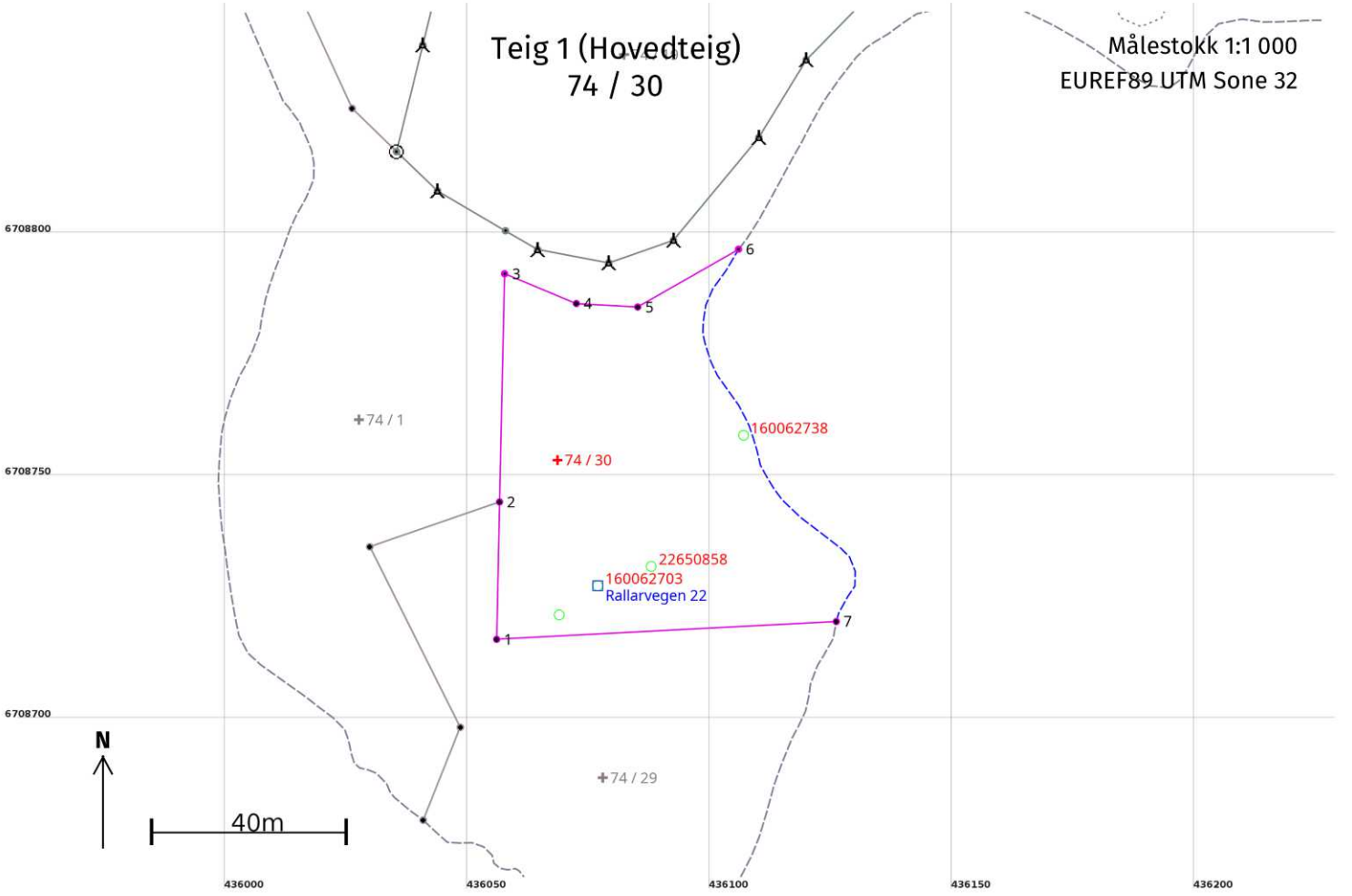
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	12	12	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	74/30


Oversiktskart for 74 / 30
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
6708900
6708800
6708700
6708600
435900
436000
436100
436200
436300
74 / 30
Vindodden
Rallarvegen
N
80m


Teig 1 (Hovedteig)
74 / 30
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6708800
6708750
6708700
436000
436050
436100
436150
436200
1
2
3
4
5
6
7
74 / 1
74 / 30
74 / 29
160062738
22650858
160062703
Rallarvegen 22
N
40m

Areal og koordinater

Areal: 3 912,2 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6708754 **Øst:** 436069

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6708716,98	436056,11		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			28,31				
2	6708745,28	436056,72		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			47,00				
3	6708792,27	436057,75		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			16,02				
4	6708786,13	436072,55		Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			12,66				
5	6708785,42	436085,19		Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			23,95				
6	6708797,32	436105,98		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			90,35	Hjelpelinje vannkant		200	
7	6708720,65	436126,14		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			70,13				

72

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

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

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

Th. Øyo Anders Kvarme Olav Pukerud

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved .....

De fraskilte del har fått g.nr. 74 br.nr. 30

509

Nr. 859 a.
(PÅ LAGER HOS H. STENERSEN A/S, OSLO)

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr. 1892/1954 Off. 27/10
Matrikkelgjeld Sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Tors dag den 2. september 1954 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Fjellberg g.nr. 74 br.nr. 1 av skyld mark 0.31 i Hol herred. Forretningen er forlangt av Hol kommune

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

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

Ved forretningen møtte:[3]) Selgeren v/ Nils Tvedt og kjøperen, Ole O. Lien personlig. Naboer var unødvendig å varsle.

Mennene valgte til formann Thomas Øye.

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

Parsellen ligger i beitemark i en odde ut mot Nygårdsvatnet og harv form, mål og delemerker som risset på omstående side viser.

---

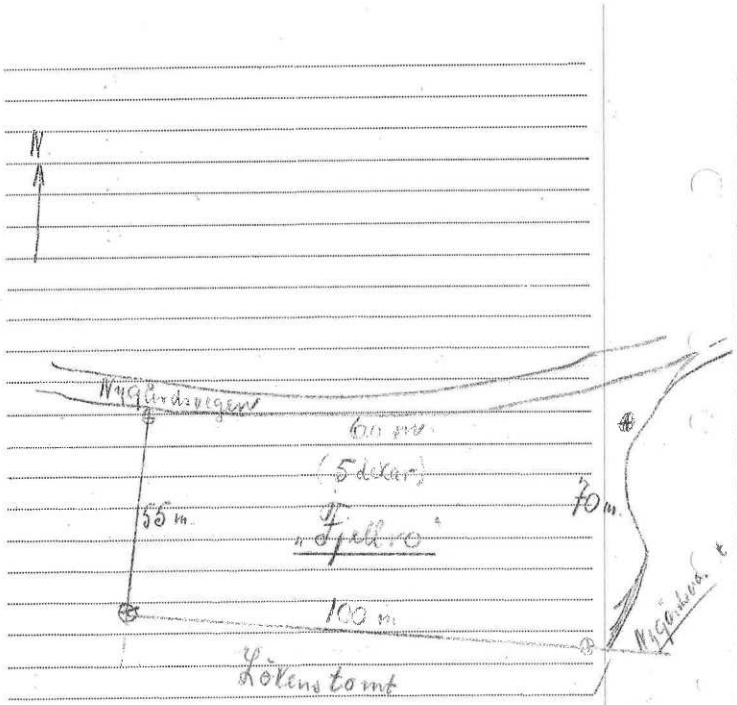
[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

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

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

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

Rent kopi bekreftes



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

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

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

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

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

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

Det bevitnes:

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

~~Ikke nytt fellesskap av~~
~~idet vi har funnet foreliggende deling nødvendig.~~

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1 øre, ny skyld.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mark 0,31.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2] "Fjellro"

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

Bæres av kjøperen.

---

[1] Det som ikke passer strykes over.

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

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

Hol kommune

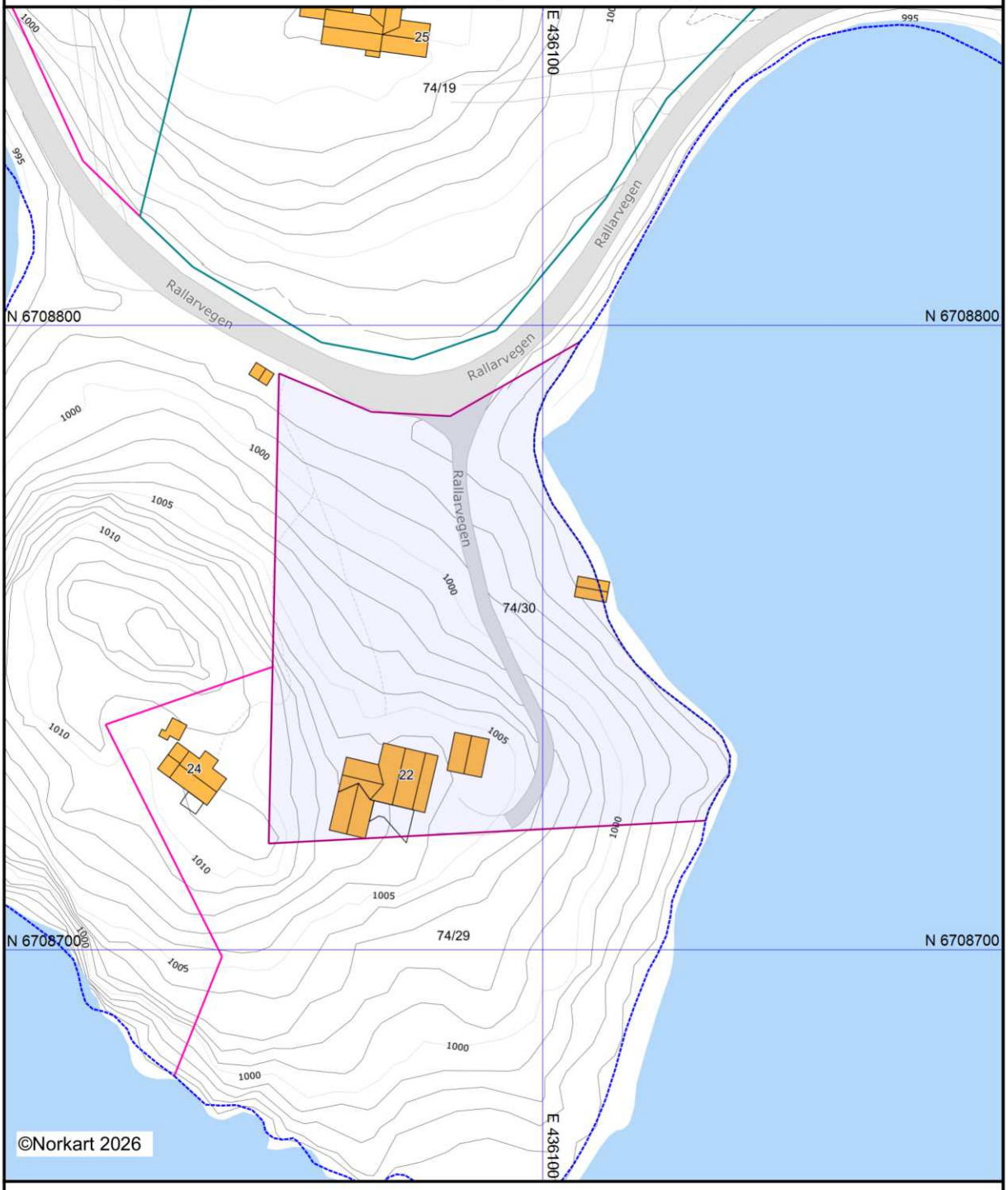
Grunnkart

Eiendom: 74/30
Adresse: Rallarvegen 22
Dato: 06.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	74	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rallarvegen 22, 3595 HAUGASTØL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0620-2014
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.08.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/1477/27.08.14.K.planbestemmmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 553 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 359 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3330-2024
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062009003
Navn	NYGARD DEL 1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.04.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/604/3_best.pdf

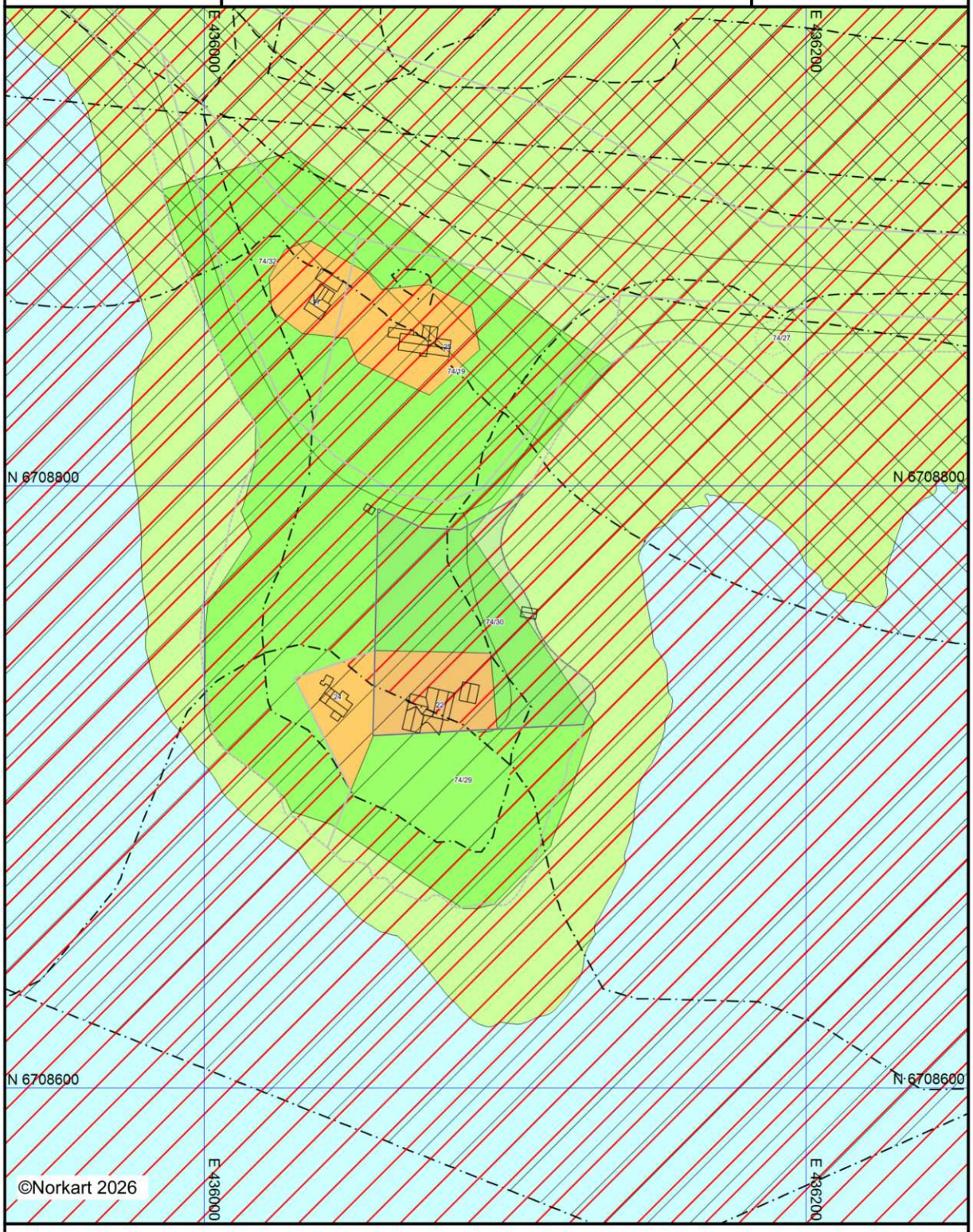
Hol kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 74/30
Adresse: Rallarvegen 22
Utskriftsdato: 06.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Fritidsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

LNFR-areal - nytt

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Støysone - Rød sone iht. T-1442

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Støysonegrense

Angitthensyngrense

Båndleggінggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planområde

Grense for arealformål

Adkomstveg - eksisterende

Jernbane - eksisterende

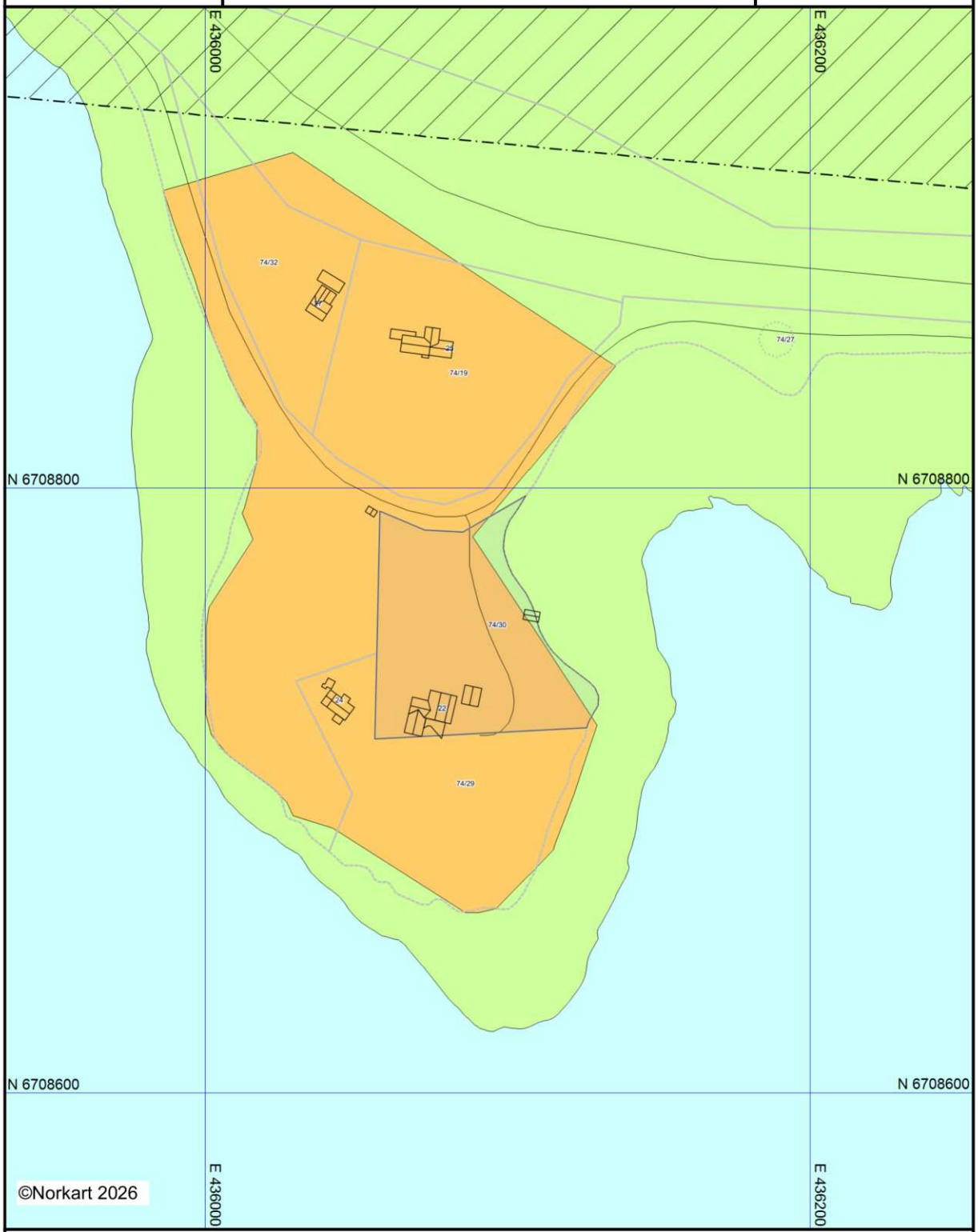
Hol kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 74/30
Adresse: Rallarvegen 22
Utskriftsdato: 06.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Fritidsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Adkomstveg - eksisterende

Turveg/turdrag - eksisterende

Jernbane - eksisterende

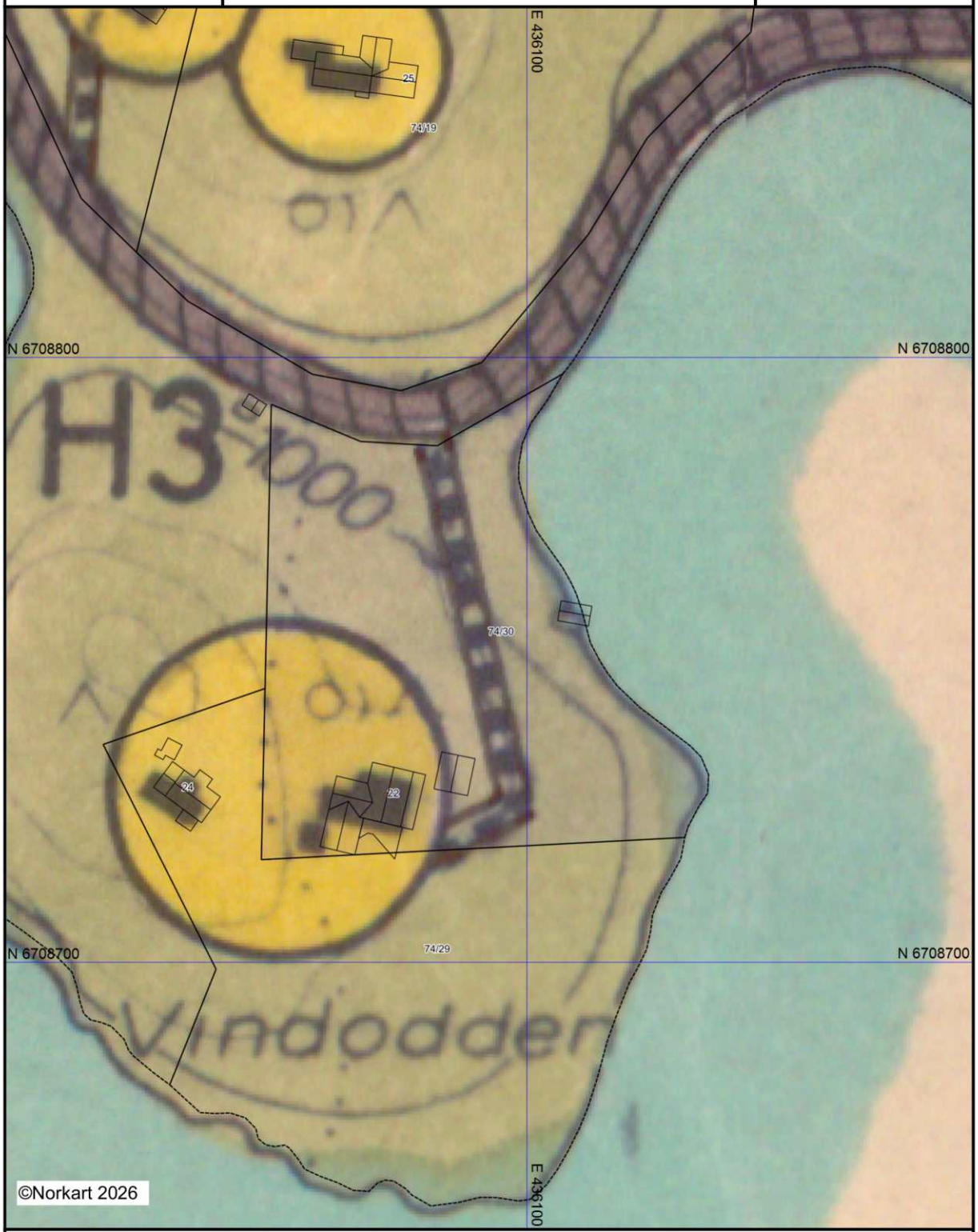
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 74/30
Adresse: Rallarvegen 22
Utskriftsdato: 06.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NYGARD, DEL 1 OG DEL 2 GNR. 75. BNR. 1 M.FL. - HOL KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er avgrenset på reguleringsplan del 1 og del 2 datert 27.04.79 med reguleringsgrense.

§ 2

a) Før bygningsrådet behandler byggemeldingen skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for vedkommende eiendom.

b) Bebyggelsesplanen skal vise plassering/møneretning av bebyggelsen. atkomst/gangveg til hyttene, drikkevannskilde/tappested og oppsamlingssted for søppel.

c) Bebyggelsesplanen skal utarbeides i målestokk 1:2000 eller bedre (større målestokk).

§ 3

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingene passe på at bebyggelse og terrenginngrep plasseres, utformes og behandles på en god måte i samsvar med lokal byggeskikk og natur, og til minst mulig sjenanse for den frie ferdsel i området.

b) Bebyggelse i samme byggefelt skal ha en mest mulig enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til takvinkel, materialbruk og plassering.

§ 4

a) Bebyggelsen skal utformes med sadeltak med takvinkel 22° til 30°. Taket skal ha merkerte vindski og takutstikk ved raftet og i gavlene.

b) Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet. Fargene skal bryte minst mulig med naturfargene omkring.

c) Bebyggelsen skal være i 1 etasje.

d) Mønehøyden skal være inntil 4 m fra grunnmur.

e) Hytte med tilhørende uthus må ikke overstige 120 m2 grunnflate.

§ 5

a) Det er ikke tillatt å sette opp gjerde for hyttebebyggelsen.

b) Det naturlige oppholdsarealet rundt hyttene skal ryddes og holdes i en stand som ikke virker skjemmende for omgivelsene eller kan volde fare for beitedyr.

Stadfestet den 22 APR. 1983
Etter fullmakt

§ 6

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og kommunens vedtekter når særlige grunner taler for det.

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

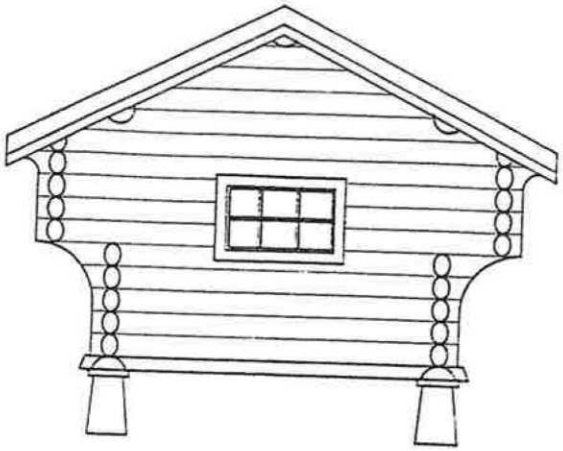
Dato: 07.07.2026

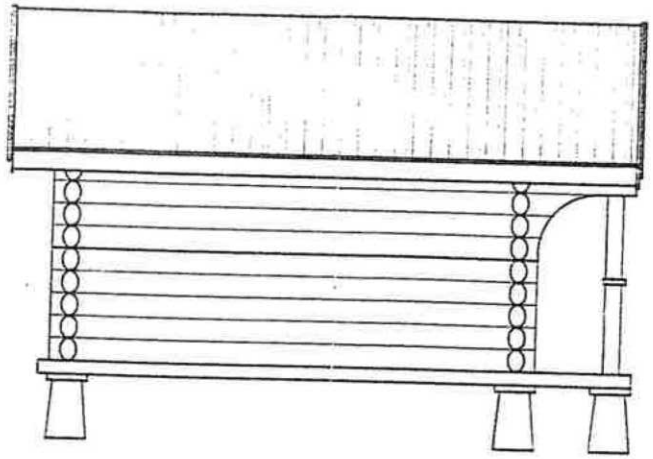
MEGLEROPPLYSNINGER

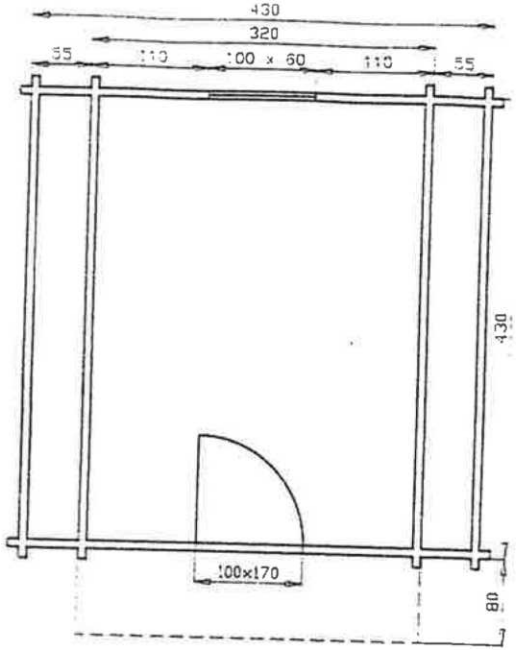
Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

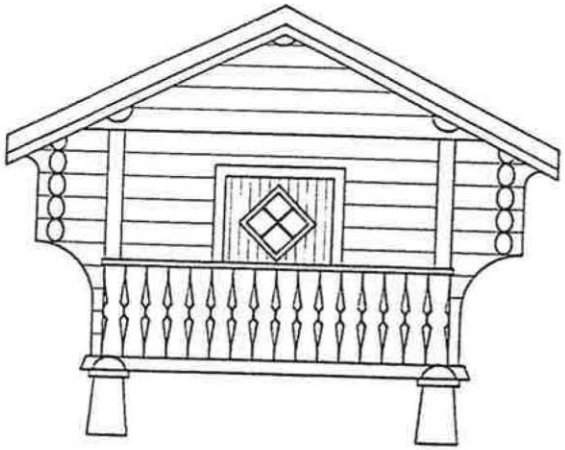
Gnr:	**74**	Bnr:	**30**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Rallarvegen 22, 3595 HAUGASTØL**						

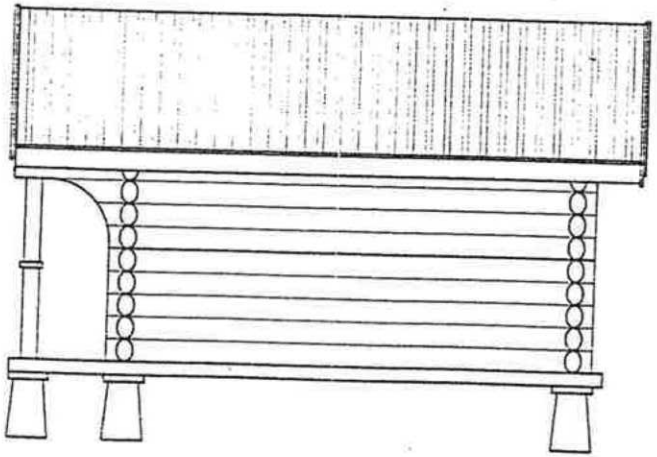
Eiendommen har ferdigattest.	☐
Eiendommen har midlertidig brukstillatelse.	☐
Vi har ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒
Boplikt:	☐
Merknader:	☐

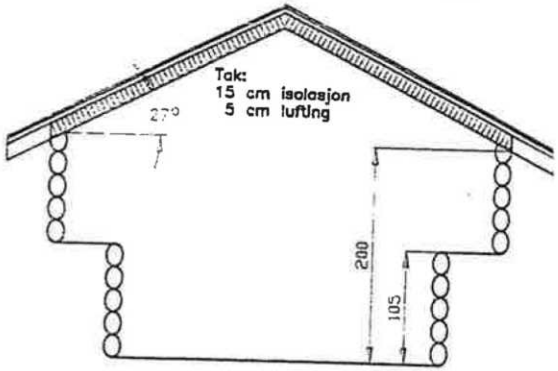












Ant.	Pos. nr.	Navn, type, dim.			Materiale	Anmerkn
Dato/Tegnet		Dato/Tracet	Målestokk 1:50			
Dato/Kontroll		Dato/Godkjent				
					Erstatt. for:	Erstatt.

VEDLEGG "D"

Teknisk etat

HOL KOMMUNE

Tor Roksvåg
Åstveitskogen 32
5113 TERTNES

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 074/030	01/02006 - OWA		11.09.01

MELDING OM DELEGERT VEDTAK - 074/030 DISPENSASJON FOR BYGGING AV UTHUS PÅ VINDODDEN, HAUGASTØL.

Saken er behandlet som saksnr DS 0191/01 etter delegert myndighet fra Teknisk hovedutvalg. De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7, vedtar Hol kommune å gi dispensasjon fra plankrav, arealgrense og 100-metersbeltet langs vassdrag, for oppføring av omsøkt uthus på 74/30 på Vindodden ved Haugastøl.

Begrunnelsen for vedtaket er at tiltaket ikke er til hinder for gjennomføringen av vedtatt arealplan for området. Høringsrunden har ikke avdekket vesentlige konflikter. Vegetasjonen på østsiden av Vindodden vil gi en viss skjerming av tiltaket. Det er ikke konflikt i forhold til friluftsinteressene. Søkers særlige grunner for behovet for uthus, og valg av plassering på tomten, har overvekt i forhold til samfunnsinteressene i denne saken.

Gjenpart av vedtaket blir å sende fylkesinstansene, som har klagerett i dispensasjonssaker.

Med hilsen

for Sølvi Hansen Valdersnes
avdelingsleder

Olav Warberg
byggesaksbehandler

Miljøvernrådgiveren i Hol ville helst sett at uthuset kom nordvest for hytten, men kan likevel tilrå omsøkt løsning med plassering mellom hytten og veien.

Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvernavdelingen (23.08.01) peker på at landskapsvirkningen ved en eksponert plassering ute på odden må vurderes. Videre må hensynet til allmennhetens interesser vektlegges. Under forutsetning av at planens intensjoner innen disse områdene ikke blir vesentlig endret, vil Miljøvernavdelingen kunne tilrå dispensasjon.

Buskerud Fylkeskommune (30.08.01) har ingen merknader, men gjør oppmerksom på at dersom det dukker opp automatisk fredete kulturminner under anleggsarbeidet, må arbeidet straks stanses, og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles i samsvar med kulturminneloven.

Vurdering:

Kommunen er i utgangspunktet positiv til å gi dispensasjon i dette tilfellet, da behovet for uthus er reelt, og det blir søkt om et lite uthus som gir en liten arealoverskridelse i forhold til planbestemmelsene.

Når det gjelder avstand til Nygardsvatnet, varierer vannstanden grunnet regulering. Selv om uthuset kommer 60 meter fra høyeste vannstand, vil det ligge 100 meter fra gjennomsnittlig vannstand. Et moment i saken er også at uthuset, rent inngrepsmessig i forhold til vannet, kommer på innsiden av eksisterende vei opp til hytten.

Tiltaket vil ikke forstyrre allmennhetens interesser, og vil rent landskapsmessig ligge noe skjermet i løvskogen på østsiden av odden.

Med bakgrunn i disse vurderingene finner kommunen også grunnlag for å dispensere fra plankravet i denne saken.

Konklusjon:

En dispensasjon i denne saken har få konflikter, og vanskeliggjør ikke gjennomføringen av vedtatt arealplan for området.

Teknisk etat

HOL KOMMUNE

Tor Roksvåg
Åstveitskogen 32
5113 TERTNES

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 074/030	01/02006 - OWA		11.09.01

MELDING OM TILTAK

Melding nr.:	0079/01				
Melder (navn og adresse):		**Tiltakshaver (navn og adresse):** Tor Roksvåg, Åstveitskogen 32, 5113 TERTNES			
Eiendom/byggested: Vindodden, Haugastøl		**Kommune:** 0620 Hol	**Gbnr.:** 074/030	**Melding dato:**	**Mottatt dato:** 15.06.01
Tiltak: Uthus til fritidsbolig	**Ny bebyggelse BYA:**	**Bruksareal:** 11 m²	**Andre opplysninger:** Dispensasjon er gitt i sak DS 0191/01		

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

Innsendte tegninger er oppgitt i målestokk 1:50, men er forminsket til utkjent målestokk. Kommunen ber om at nye tegninger i målestokk 1:100 eller 1:50 blir sendt inn før byggestart.

I h.h.t. "*Forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll*" §20 gjelder følgende ved meldingsarbeider:
For slike tiltak har tiltakshaver selv ansvaret for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Lovens kap XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder ikke. Kommunen skal føre tilsyn med tiltakene, jfr. pbl § 10 - 1.

I h.h.t. "Betalingsregulativ etter Plan- og bygningslovens §109" vil De få tilsendt regning for behandling.

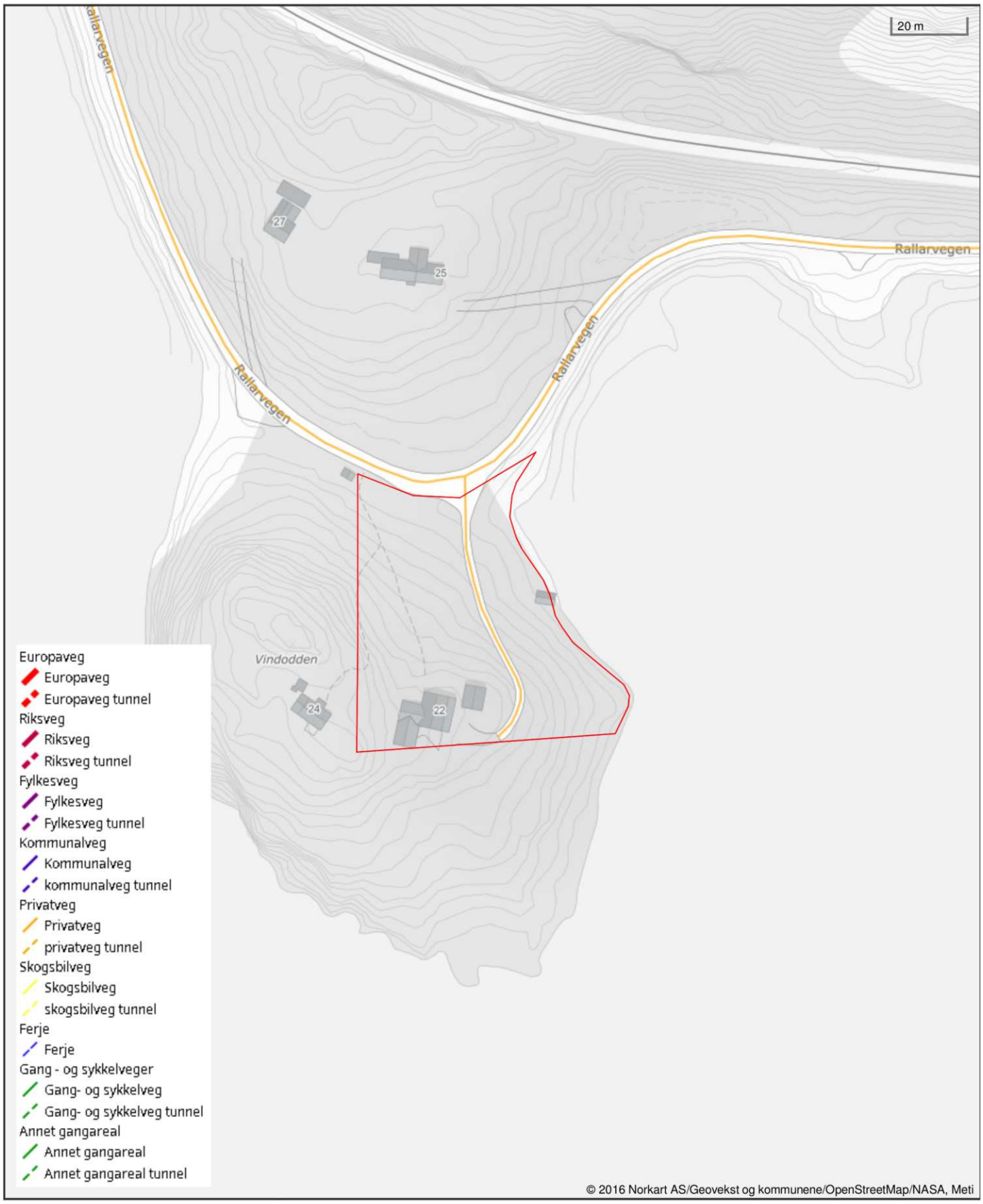
Lykke til med gjennomføring av tiltaket!

Med hilsen

Olav Warberg
byggesaksbehandler

Utskriftsdato: 06.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 74/30//



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

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Utskriftsdato: 07.07.2026

Privat avløp

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	74	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Rallarvegen 22, 3595 HAUGASTØL								

Godkjent utslippstillatelse Dato:	Ja ☐ Nei ☐
Anlegget ligger inne i kommunens tilsynsordning som er gebyrbelagt	Ja ☒ Nei ☐
Anlegget ligger inne i kommunens tømmeordning som er gebyrbelagt	Ja ☒ Nei ☐
Pålegg om opprydding på eiendommen og evt. frist:	Dato:
Vedtak om tvangsmult og eventuell frist:	Dato:
Anlegget er sist tømt:	Dato: 15.08.2024
Planlagt tømming av anlegget:	Dato: 15.08.2028
Mangler / avvik på anlegget er meldt inn av slamtømmer. Merknader:	Dato:
Ligger eiendommen innenfor rensedistrikt:	Ja ☐ Nei ☒
Merknader: Kommunene har gjennomført et tilsyn ved anlegget i 2025. Her kan det påregnes et pålegg om oppgradering av avløpsanlegget på ett tidspunkt.	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.07.2026

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.**	74	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rallarvegen 22, 3595 HAUGASTØL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	3 072,99 kr
Feiing	576,00 kr
Renovasjon	3 213,75 kr
Slam	1 089,75 kr
Sum	**7 952,49 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt - fritid	0%	1579900 pro	2.00	1/1	0 %	3 160,00 kr	2 106,00 kr
Renovasjon hytte/støl bringe	25%	1 stk	3528.75	1/1	0 %	3 528,75 kr	2 352,50 kr
Co2 avgift hytte/fritid	25%	1 stk	166.25	1/1	0 %	166,25 kr	110,82 kr
Tilsyn avløp kap 12	0%	1 Stk	907.00	1/1	0 %	907,00 kr	604,66 kr
Feiing og tilsyn F 6. hvert år	0%	1 stk	532.00	1/1	0 %	532,00 kr	354,66 kr
Fast avg slam	15%	1 stk	256.45	1/1	0 %	256,45 kr	170,96 kr
Pris pr m3 slam/48mnd	15%	1 m3	85.10	1/1	0 %	85,10 kr	56,74 kr
					Sum	**8 635,55 kr**	**5 756,34 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.

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Rallarvegen 22 H0101

Gårds- og bruksnr:3044-74/30

Hol Brann- og Feiervesen har gjennomført brannforebyggende tilsyn i din bolig. Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

Anmerkninger som bør følges opp:

1.

Dato:	05.10.2021
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Helge Tingstad
Beskrivelse:	6 kg pulverapperat utgått på dato,over 10 år gammelt.

2.

Dato:	05.10.2021
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Helge Tingstad
Beskrivelse:	Brannvesenet oppfordrer til å sette opp hus/hytte nr. skilt godt synlig på bygningen

3.

Dato:	05.10.2021
Gjelder:	Ildsted
Saksbehandler:	Helge Tingstad
Beskrivelse:	Etasjeovn må fyrers med god trekk, antydning til blanksot i skorstein. Den må også feies, røykrør er nesten tett.

4.

Dato: 05.10.2021

Gjelder: Ildsted

Saksbehandler: Helge Tingstad

Beskrivelse: Fuger i peis begynner å smuldrer opp

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

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Helge Tingstad på telefon 95980031 eller på e-post til helge.tingstad@hol.kommune.no.

Med hilsen

Hol Brann- og Feiervesen

TINGLYSTE DOKUMENTER

822

Dag.-/1294 1954 Off. 23/11 pk.
Hallingdal Sorenskriverembete

S. mtk kr. 15.-

S K J Ø T E .

Hol kommune erkjenner herved å ha solgt til Ole O.Lien, f. 3/10-1923, tomten "Fjellro", gr. nr. 74, br.nr. 30 av skyld 1 øre i Hol for kjøpesum kr. 1.500,oo som betales mot skjøte..

Kjøperen eller senere eiere har rett til å oppføre 1 - en - hytte med nødvendige uthus. Det kjøpte areal kan kun benyttes til hyttebebyggelse. Arealet må ikke inngjerdes, idet beiteretten fremdeles kan benyttes av selgeren.

Vann til hytta kan uttas utenfor det kjøpte areal dersom vann ikke kan skaffes på tomten. På den annen side har selgeren rett til å ta vann fra den solgte parsell og overlate til andre dersom det er nødvendig og ikke til skade for kjøperens egen vannforsyning.

Selgeren har rett til å komme fram med veg over tomten ifall det skulde være nødvendig for adkomst til andre tomter. Passasje til og fra fjellet må ikke stanges. Elektriske ledningen kan uten vederlag legges over tomten.

Ti skal den foran nevnte tomt tilhøre kjøperen som rettmessig ervervet og blir vi for salget hjemmelsansvarlig.

H o l , den 17. november 1954

H. Solhaug
ordfører.

Herved bevitnes at Hol kommunes ordfører, Hermann Solhaug, egenhendig og i vårt påsyn har underskrevet dette skjøte. Han er over 21 år.

O.G.Kirkeluten

B. Tyribakken

828

HALLINGDAL
02725 - 09.6.75
SORENSKRIVEREMBETE

Forlik mellom Hol kommune og Olav Bjørnetun.

Overenskomst vedrørende fiskerett.

1) Undertegnede eier av strandtomt gnr. 74 bnr. 30 i Hol kommune har varig rett til å fiske fra egen strand, dog slik at om det fiskes fra båt, må fiskekort løses. Fisket må foregå i samsvar med fiskereglene for Hol kommune og fiskeforeningens vedtekter.

2) Denne fiskerett er ikke til hinder for at kommunen leier ut fisket til Haugastøl jakt- og fiskeforening - eller i tilfelle denne forening skulle opphøre - til annen fiskeforening der hytteeierne kan være medlemmer.

Kommunen sørger for at det medtas i fiskekortene påbud om å vise hensyn, ikke gå for nær hyttene og ikke fiske like utenfor eller i nærheten når disse er bebodd.

3) Partene er enige om at det ikke skal gis tillatelse til fiske med garn i Fjellbergkulpen medmindre dette skjer i forbindelse med fiskefremmende tiltak, ~~dette under forutsetning av at de andre eierne av strandtomter til Fjellbergkulpen er enige i det.~~

4) Deponerte erstatninger for fiske utbetales fiskeforeningen til bruk for fiskefremmende tiltak i den utstrekning erstatningsbeløpet ikke går med til dekning av strandtomteierens omkostninger til juridisk bistand.

5) Kommunen kan om den ønsker det på egen bekostning tinglyse denne overenskomst på gnr. 74 bnr. 30 Den samme rett står åpen for tomteeieren.

pr. Oslo, den 27-2 1975.

Olav Bjørnetun

3576 Hol, 5. juni 1975. HOL KOMMUNE
Oswald Hodhus, ordf.

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Innsender:
Sameiet Rallarvegen Parkering
V/Arild Hornsletten
Ullensakergata 2,
0655 Oslo

Hjemmelshaver (avgiver):
Sameiet Rallarvegen Parkering Org nr 994 149 571

Eiendom (avgivers)
0620 Hol kommune, gnr 74 bnr 5, fnr 1

Rettighetshaver
Rettighet for fast eiendom:
0620 Hol Kommune, gnr 74 bnr 30

Doknr: 417933 Tinglyst: 23.05.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettighet og forpliktelse
Som hjemmelshavere til gnr 74 bnr 30, i Hol Kommune, tiltrer vi vedtektene til Sameiet Rallarvegen Parkering med org nr 994 149 571 for 2 andeler som gir oss rett til bruk av 2 parkeringsplasser i sameiets parkeringsplass på gnr 74, bnr 5, fnr 1, Fjellberg ved Rallarvegen i Hol kommune.

For eventuelle tvister om denne avtale vedtas eiendommens verneting.

Denne avtale er utstedt i to eksemplarer.

Avtalen kan tinglyses.

Sted/dato: 02/04 2014

For Sameiet Rallarvegen Parkering:

.....
Arild Hornsletten

.....
Tor Vikhamar Kaurin

.....
Hans Petter Aas

For rettighetshaver:

.....
Pnr 040534[redacted] Tor roksvåg

.....
Pnr

ANNEN NYTTIG INFORMASJON

STIFTELSESPROTOKOLL

Hytteeiere ved Rallavegen i Hol Kommune har i dag stiftet **Sameiet Rallarvegen Parkering**.

Formålet med Sameiet Rallarvegen Parkering er å etablere, drifte, vedlikeholde og stå for andre fellesanliggender for parkeringsplass på Fjellberg for hytteeiere langs Rallarvegen i Hol Kommune.

Sameiet har vedtatt følgende vedtekter:

Vedtekter for Sameiet Rallarvegen Parkering

vedtatt på konstituerende sameiermøte den 30.4.2009

§ 1. Sameiets navn
Sameiets navn er Sameiet Rallarvegen Parkering (SRP).

§ 2. Sameiets formål
Formålet med SRP er å etablere, drifte, vedlikeholde og stå for andre fellesanliggender for parkeringsplass på Fjellberg ved Rallarvegen, Haugastøl i Hol Kommune.

§ 3. Organisering, eierandeler og ansvarsform
SRP er organisert som et tingsrettslig sameie mellom eierne av parkeringsplassene i henhold til Lov om sameige av 18.06.1965 med senere endringer, i den utstrekning ikke annet er nedfelt i disse vedtektene.

§ 4. Sameiere
Alle med hytteeiendommer langs Rallarvegen i Hol Kommune kan bli sameiere. Ved tvil om eiendommen sokner til Rallarvegen, avgjøres det av styret. For å bli sameier er det en betingelse at man har tiltrådt sameiets vedtekter og oppfylt de økonomiske forpliktelser som sameiet pålegger sameierne. Til hver andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass. Styret plikter å føre en liste over sameierne og de tildelte plasser.
Sameier svarer for forpliktelser i sameiet i forhold til sin andel. Ledige plasser tildeles søkere etter hvert som de melder sin interesse ("først til mølla").

§ 5. Andeler og bruksrett
Til den enkelte andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til nærmere bestemt parkeringsplass i samsvar med den til enhver tid gjeldende andelslisten.

§ 6. Utøvelse av bruksrett til parkeringsplassen
Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av parkeringsplassene. Areale som er avsatt til parkering kan ikke brukes til annet formål. Styret kan gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, gods eller lignende fra parkeringsplassen. Fellesarealer på parkeringsplassen kan kun benyttes som atkomst til parkeringsplassen eller til formål som styret har godkjent.
Den enkelte sameier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eiendeler fra sin parkeringsplass. Om ønskelig kan bistand til dette søkes fra styret.
Styret kan fastsette regler for bruk av parkeringsanlegget. Sameierne plikter å overholde disse reglene. Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass.

Styret kan bestemme om bruken av anlegget sommerstid, inklusive avstengning uansett om kommunen setter det som krav eller ikke.

§ 7. Vedlikehold

Styret har rett og plikt til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre er det styrets ansvar at parkeringsanlegget til enhver tid er i ordentlig og ryddig stand. Styret kan inngå nødvendige avtaler med Rallarvegen om bruk og vedlikehold av vegen fram til parkeringsplassen. Styret plikter å gjennomføre pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter.

§ 8. Rettslig råderett

Sameieandelen(e) følger det gnr. og brn og evt festenr., som det er inngått avtale med. Dersom det blir utskilt en hyttetomt fra dette bnr., og sameieren har mer enn en andel, kan en ved søknad til styre om godkjennelse, få overdratt en eller flere andeler til den utskilte tomten, men det skal være en andel igjen hos det opprinnelige bnr. Andre overdragelser er ikke tillatt med unntak av overdragelser som nevnt i pkt 11. Ved overdragelse som nevnt over, skal vedtektene og styrets eventuelle regler for bruk av parkeringsanlegget aksepteres av den nye sameieren. Ved overdragelse hefter den nye sameier solidarisk sammen med den gamle sameier for den tidligere sameiers forpliktelser inntil disse er gjort opp.

§ 9. Utvidelse av sameiet

Dersom flere parkeringsplasser blir bygget i fremtiden, vil nye sameiere måtte tiltre vedtektene og evt retningslinjer som styret har bestemt. Styret bestemmer størrelsen på etableringstilskudd og fordeling av kostnader på nye andeler og sameiere.

§ 10. Felleskostnader

Det skal årlig utarbeides budsjett for drift, vedlikehold og brøyting av parkeringsplassene. Felleskostnadene skal fordeles likt mellom andelene.
Den enkelte sameier skal når styret bestemmer betale et a konto-beløp fastsatt av styret til dekning av sin del av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak. Ved behov kan styret avkreve sameierne ekstraordinære likviditetstilskudd i tillegg til a-konto-innbetalingene.
Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter mv. er vesentlig mislighold fra sameierens side.

§ 11. Mislighold

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge sameieren å selge sin(e) andel(er) med tilknyttet bruksrett til parkeringsplass, jamfør
HPA 8 punkt X om rettslig råderett. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve tvangssalg.
Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at andelen(e) kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan andelen(e) kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter regler om tvangssalg så langt disse passer.
Tvangsfullbyrdelseslovens §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende.

§ 12. Sameiermøtet

Sameiets øverste organ er sameiermøtet, hvor alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan representeres av en fullmektig. Sameiets styre kaller sameierne inn til sameiemøtet. Ordinært sameiermøte avholdes innen utgangen av juni måned. Tid og sted

bestemmes av styret og bekjentgjøres for sameierne i innkallingen, som skal mottas minst 14 dager før møtet.
Saker som skal behandles på sameiermøtet må bekjentgjøres for sameierne senest samtidig med innkallingen. Forslag til saker som skal tas opp på det ordinære sameiermøtet må være sendt sameiestyret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne.
Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er satt opp i innkallingen.
Sameiermøtet velger møteleder. Det velges en referent samt en person til å undertegne protokollen. Leder for sameiets styre leder sameiermøtet frem til valg av møteleder er gjennomført. Protokoll fra sameiermøtet skal gjøres tilgjengelig for sameierne i etterkant av møtet.
Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de stemmeberettigede som møter på sameiemøtet hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.
Sameiermøtet behandler:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap
4. Budsjett – til orientering
5. Fastsettelse av evt godtgjørelse til styret
6. Andre saker nevnt i innkallingen
7. Valg

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 20 % av stemmene i sameiet krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som skal behandles.
Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt reglene passer.

§ 13. Sameiermøtets kompetanse
Det kan avgis én stemme for hver av sameiets andeler. Ved stemmelikhet skal saken avgjøres ved loddtrekning. Alle beslutninger i sameiermøtet fattes med vanlig flertall av de avgitte stemmer med unntak av hva som måtte følge nedenfor.
Det kreves 2/3 flertall blant de fremmøtte i sameiermøte for vedtak om:

1. Ombygging eller andre endringer av eiendommen som etter forholdene går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Rettslige disposisjoner over eiendommen som går utover vanlig forvaltning
4. Endring av sameiets vedtekter

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

§ 14. Styret
Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer. Sameiermøtet velger styre med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt av sameiermøtet. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styremedlem kan gjenvelges.
Styrelederen sørger for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge møteleder.
Styret skal sørge for etablering av anlegget og har fullmakt til å inngå nødvendige avtaler så som med kommunen om kjøp av areale, entreprenør om utbygging etc i henhold til planer og budsjetter.

Videre skal styret sørge for brøytning, vedlikehold og drift og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender. Styret er kompetent til å fatte alle beslutninger vedrørende sameiets daglige drift.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Alle beslutninger i styret kan fattes med vanlig flertall. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner dets navn.

Styret har ikke rett til å pantsette sameiets eiendom.
Styret skal føre møtereferat som skal godkjennes av tilstedeværende styremedlemmer i etterkant.

§ 15. Møteform
Stiftelsesmøte, selskapsmøter, og styremøter kan avvikles pr e-post

§ 16. Forretningsfører - Revisor
Sameiermøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører og/eller revisor.

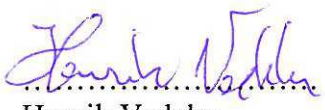
§ 17. Oppløsning
Den enkelte sameier kan ikke kreve oppløsning av sameiet.

Stiftelsesdato for Sameiet Rallarvegen Parkering er 30.april 2009

Til å undertegne protokollen er valgt: Hans Petter Aas og Henrik Vedeler

Til styrets leder er valgt Arild Hornsletten, og som styremedlemmer er valgt Tor Vikhamar som kasserer og Hans Petter Aas som sekretær.

Oslo/Haugastøl 30.april 2009



Henrik Vedeler



Hans Petter Aas

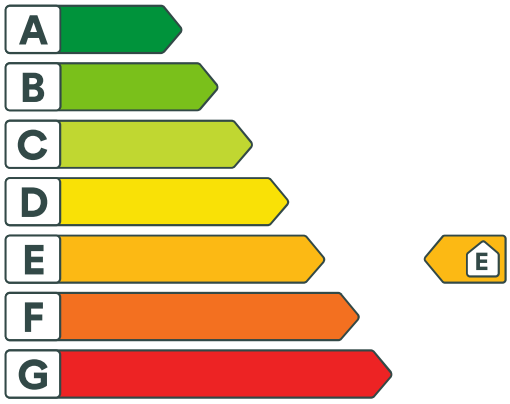
ENERGIATTEST

enova

Energiattest



Adresse **Rallarvegen 22, 3595 HAUGASTØL**	
Dato for energimerking **26.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323879**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **160062703**
Gårdsnummer **74**	Bruksnummer **30**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarma bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **281,35 kWh/m²**

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **366,25 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 288 kWh**

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:
Rallarvegen 22, 3595 Haugastøl
Gnr. 74, Bnr. 30, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315260118

Meglerforetak: PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere

Saksbehandler: Jannike Seljevoll Herleiksplass

Telefon / Mobil: 97 97 51 51 / 979 75 151

E-post: jannike@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
