PRIVATMEGLEREN

# USTEDALEN 218

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra Hol kommune

Tinglyste dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Enebolig
Ustedalen 218 , 3580 GEILO
HOL kommune
gnr. 68, bnr. 27

**Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 148 m²**



**Befaringsdato:** 29.07.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21556-1307 **Eiendomsverdi ref nr:** EU3502

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

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

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

**Rapportansvarlig**

Mathias K. Bjørke

mathias@drammentakst.no

938 47 171

# 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

Boligen er en enebolig fra 1980 med normal standard ut fra byggeår og konstruksjon. Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men flere bygningsdeler har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikehold og utskifting de kommende årene.

Det er registrert flere forhold med TG2, blant annet eldre taktekking og takrenner, fuktmerker ved pipegjennomføringer, mangelfull lufting bak kledning, punkterte vindusruter, slitte ytterdører og terrasse, skjevheter i gulv, forhøyet fukt i innforet kjellervegg, eldre vann- og avløpsrør, eldre drenering og flere forhold ved de tekniske installasjonene. Det er også avvik knyttet til brannsikkerhet og enkelte forhold ved terreng og tomt.

Rapporten har TG3 på begge bad. Badet i hovedetasjen vurderes å ha behov for oppgradering, og begge badene har trepanel i våtsoner uten dokumentert fuktsikring, noe som gir økt risiko for fuktskader. I tillegg har kjøkkenet i kjeller mangelfullt avtrekk.

Det er også påpekt enkelte forhold knyttet til lovlighet. Et rom i kjelleren som opprinnelig er godkjent som matbod brukes i dag som soverom. For annekset foreligger det usikkerhet om dagens bruk er godkjent, og dette anbefales avklart med kommunen.

Samlet vurderes boligen å ha en normal teknisk standard for alder, men med flere bygningsdeler som har behov for vedlikehold og oppgradering. Kjøper må påregne kostnader til utbedringer, særlig knyttet til våtrom, samt videre oppfølging av eldre konstruksjoner og tekniske installasjoner.

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

**Enebolig - Byggeår: 1980**

UTVENDIG Gå til side

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

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink, metall og plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel.
Loftet er et kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse og har stående bordkledning og liggende bordkledning i gavler.
Underetasjen har vegger i betong/mur med pussede overflater.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

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.
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Det er kjellerdør.
Hovedinngangsdør i hovedetasjen.
Balkongdør i hovedetasjen.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Balkongen er oppført i trekonstruksjon og tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i stål, glass og treverk.

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 har parkett, laminat, furu og flis.
Veggene er kledd med trepanel. Himlingen har malte plater og trepanel.
Etasjeskillet er av trebjelkelag.Gulv mot grunn er av betong.
Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et området merket rød som er høy aktsomhet.

Krav om radonsikring i nybygg, inkludert bruk av radonduk, ble innført i Norge med byggteknisk forskrift (TEK10), som trådte i kraft 1. juli 2010. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er mursteinspipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke inne i boligen.
Gulvet er utført med furu, parkett og fliser. Veggene er utført med panel, innvendige utforede vegger på grunnmur og betong/mur.
Hulltaking er foretatt.
Innvendig er det malt tretrapp.
Innvendige dører er malte, glatte dører og malte fyllingsdører.
Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Det er ikke registrert synlige inntrekksveier for skadedyr eller fuktkrevende insekter, samt sopp eller råte ved befaringen. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det foreligger skjulte forhold eller inntrekksveier som ikke lot seg avdekke ved den visuelle inspeksjonen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det er ikke forelagt dokumentasjon på utførselen av membran på bad.
Våtrommet har panel/tømmer på vegger og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 10 mm fall mot sluk fra dør til start kabinett.
Det er ukjent skjult vanntett sjikt. Rommet har ukjent type sluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det var ikke mulig å utføre kollisjons da våtsoner vender mot yttervegg og kjøkken. Hulltaking

# Beskrivelse av eiendommen

er ikke foretatt. men det er gjort fuktsøk på overflater i våtsoner uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Kjeller › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke forelagt dokumentasjon på utførselen av membran på bad.
Veggene er med flis og panel/tømmer, og himlingen har panel.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 23 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Synlig vanntett er ukjent på vegger, og det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fukt måling ved hulltaking er ikke foretatt. Det ble forsøk hulltaking bak dusjsone, men bak panel var det murvegg. det er derfor ikke mulig å måle etter fukt i vegg. Hulltaking er ikke foretatt. men det er gjort fuktsøk på overflater i våtsoner uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av heltre.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør (brukt på 1970- og 1980-tallet).
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via veggventiler.
Oppvarming er av strøm og ved. Det er montert panelovner i bolighen. Det er varmekabler på begge bad og i gangen nede.
Det er montert 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. Opplysninger om når anlegget er installert eller sist totalt rehabilitert er ukjent. Sikringsskap med skrusikringer.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering er sannsynligvis fra byggeår og er utført med naturlig avrenning i grunnen.
Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker/betong, og det er støpt plate som fundament mot grunnen.
Avløpsledningene er av ABS-plastrør fra 1980 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1980 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

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

Rom i kjeller som er merket som matbod er i dag innredet som soverom. Rommet er ikke godkjent som rom for varig opphold.

**Anneks/Garasje**

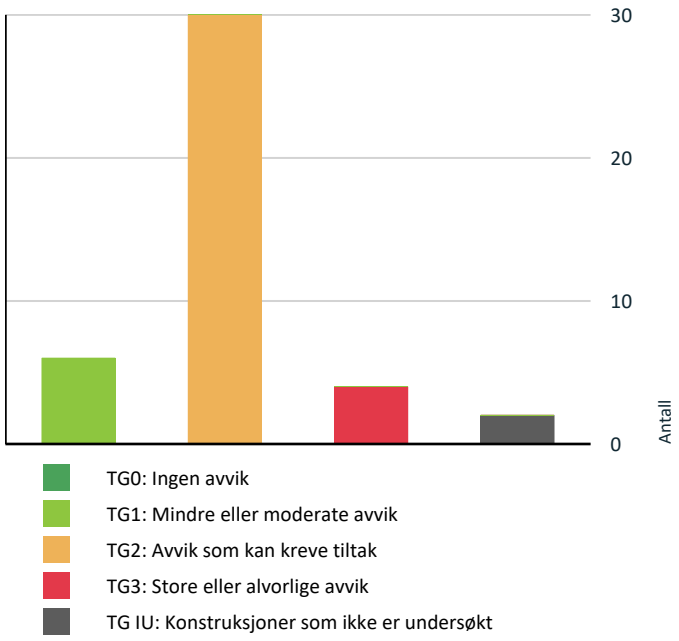
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På tegning er bygget tegnet som en garasje med garasjeport. Det er ikke forelagt ferdigattest på bygget i kommunens arkiv men dette er relativt vanlig på eldre bygg. Det er ukjent om bygget er godkjent som anneks og det anbefales derfor å gjøren nærmere undersøkelser ved kommunen om bygget kan brukes som anneks. Det foreligger usikkerhet om bygget er godkjent for dagens bruk som anneks. Dersom bygget ikke er omsøkt eller godkjent for denne bruken, kan kommunen kreve at bruken opphører eller at det søkes om bruksendring. Dette kan medføre kostnader og eventuelle krav til tilpasninger for å oppfylle gjeldende regelverk.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

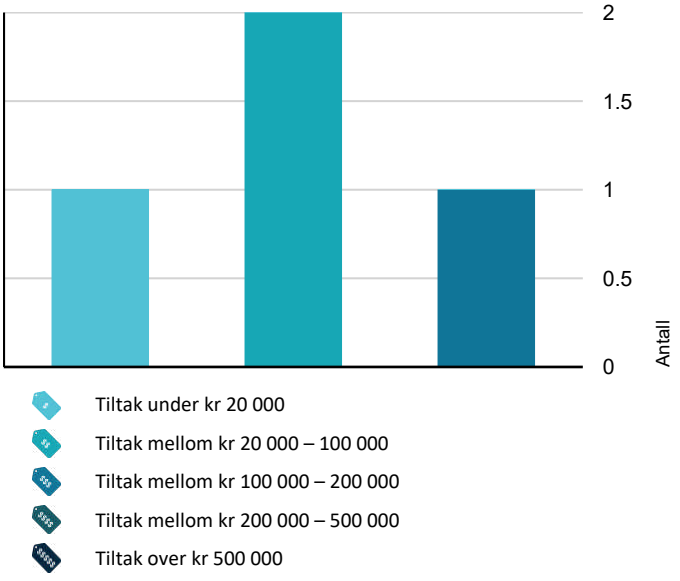
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Det er registrert trepanel i våtsone, både på vegg bak servant og på vegg ved dusjsonen. Denne utførelsen tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring av våtsoner uten dokumentasjon av utførelse. Løsningen innebærer økt risiko for fuktskader over tid, og forholdet vurderes derfor til tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til NS 3600.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Det er manglende eller defekt avtrekk. Fungerte ikke ved brafaring.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

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

Det er registrert trepanel i våtsone, både på vegg bak servant og på vegg ved dusjsonen. Denne utførelsen tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring av våtsoner uten dokumentasjon av utførelse. Løsningen innebærer økt risiko for fuktskader over tid, og forholdet vurderes derfor til tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til NS 3600.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

# 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

Takrennene er av eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold og utskifting på sikt.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Det er registrert noe fuktmerker rundt pipe og gjennomføringer i taket.

**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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

Det er registrert punktert rute i stue og på soverom i kjelleretasjen.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

(Kjeller)
Ett vindu i stuen tar noe i karm.

(Hovedetasje)
Låsemekanismen på toppen av vinduet på soverommet overfor entreen lukker ikke.
Vinduet på kjøkkenet tar i karm.
Avvik:

**Utvendig > Ytterdører** Gå til side

Dørene viser tegn til alder og slitasje, noe som er forventet ut fra konstruksjonens alder. Det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelt justering eller utskifting på sikt.

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

Terrassebordene er værslitte og bærer preg av alder.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side

Det er registrert enkelte fliser med hulrom samt en løs flis i gang/entre i kjelleretasjen.
Det er registrert noe knirk i gulvet på soverommet nærmest entréen i kjelleretasjen, samt noe knirk i stuen.

**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side

Det mangler flere lister i overgangene mellom tak og vegg samt mellom gulv og vegg i kjelleretasjen.

**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt 15mm høydeforskjell mellom stue og kjøkken i hovedetasjen.

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

Eier opplyser at det er dårlig trekk i peisen.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten ved vedovnen i kjelleretasjen og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
Ildfast plate er for liten på gulvet under/foran ildstedet i hovedetasjen og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

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

Det ble målt en relativ luftfuktighet på 75,7 % ved en temperatur på 11,2 °C innenfor den innforede kjellerveggen. Målingen ble utført med hygrometer. Måleresultatet viser et forhøyet fuktnivå i konstruksjonen på måletidspunktet, noe som kan gi økt risiko for fuktrelaterte skader dersom forholdet er vedvarende.

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
Ventil i stue i kjelleren er tettet igjen og mangler lokk.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er heller ikke registrert sluk ved bereder.
Varmtvannstanken er over 20 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.
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
Terrenget heller inn mot vinduet på oversiden av bygget, noe som kan medføre økt risiko for vanninntrenging eller fuktproblemer ved kraftig nedbør.
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker 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 er benyttet panel i våtsone utenfor dusj og over servant. Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader.

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
Rommet har kun ventilasjon via en ventil i veggen. Ventilasjonsløsningen vurderes som begrenset og kan gi redusert luftutskifting og lengre uttørkingstid etter bruk.

**Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
Kjøkkenkran er ikke montert, men det er rør og tilkoblingsmuligheter for montering.

**Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.

Eier opplyser at badet ble utført av ufaglært personell.

**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
Det er benyttet panel i våtsone utenfor dusj og over servant. Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader.

**Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Rommet har kun ventilasjon via en ventil.
Ventilasjonsløsningen vurderes som begrenset og kan gi redusert luftutskifting og lengre uttørkingstid etter bruk.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Gå til side

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten ved vedovnen i kjelleretasjen og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Ildfast plate er for liten på gulvet under/foran ildstedet i hovedetasjen og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år, og bør derfor kontrolleres og eventuelt byttes ut i henhold til anbefalte retningslinjer for brannsikkerhet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1980

**Kommentar**

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**
• Vanntett sjikt på tak 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.

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av metall. Takrenner og nedløp er utført i metall.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink, metall og plastbelagt stål er 25 - 35 år.

**Vurdering av avvik:**
• Takrennene er av eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold og utskifting på sikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Takrennene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting ved behov, for å unngå lekkasjer og følgeskader på fasade og grunnmur som følge av sviktende vannavledning.





### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

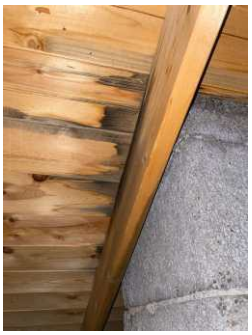
Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Loftet er et kaldtloft.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert noe fuktmerker rundt pipe og gjennomføringer i taket.

**Konsekvens/tiltak**

• Fuktmerker rundt pipe og gjennomføringer bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang, for å unngå risiko for lekkasjer og fremtidige skader på takkonstruksjonen. Det er ikke registrert fukt i treverket ved befaring, men videre overvåkning anbefales.







## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse og har stående bordkledning og liggende bordkledning i gavler.
Underetasjen har vegger i betong/mur med pussede overflater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

# Tilstandsrapport





## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

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:**

• Det er registrert punktert rute i stue og på soverom i kjelleretasjen.

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

(Kjeller)
Ett vindu i stuen tar noe i karm.

(Hovedetasje)
Låsemekanismen på toppen av vinduet på soverommet overfor entreen lukker ikke.
Vinduet på kjøkkenet tar i karm.

• Avvik:

**Konsekvens/tiltak**

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

• Det er ikke godkjent lysmengde i soverommet kjeller.

• Soverommet i kjelleren har begrenset dagslysinnslipp som følge av et lite vindusareal. Rommet tilfredsstiller derfor ikke dagens forventninger til naturlig belysning i oppholdsrom. Det begrensede dagslysinnslippet kan redusere rommets brukskvalitet.

# Tilstandsrapport





Vindu kjeller



Vindu tar i karm.

## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Det er kjellerdør.
Hovedinngangsdør i hovedetasjen.
Balkongdør i hovedetasjen.

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

**Vurdering av avvik:**

• Dørene viser tegn til alder og slitasje, noe som er forventet ut fra konstruksjonens alder. Det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelt justering eller utskifting på sikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold, justering eller utskifting av dørene for å sikre funksjon og energieffektivitet.
Manglende tiltak kan føre til økt varmetap, redusert sikkerhet og ytterligere forringelse av dørene.

# Tilstandsrapport







Dør tar i karm.

## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Balkongen er oppført i trekonstruksjon og tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i stål, glass og treverk.

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

**Vurdering av avvik:**

- Terrassebordene er værslitte og bærer preg av alder.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Terrassebordene bør vedlikeholdes, for eksempel ved vasking og overflatebehandling, eller eventuelt skiftes ut der det er nødvendig.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere slitasje og redusert levetid på balkongen.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

# Tilstandsrapport







## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulv har parkett, laminat, furu og flis.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert enkelte fliser med hulrom samt en løs flis i gang/entre i kjelleretasjen.

• Det er registrert noe knirk i gulvet på soverommet nærmest entréen i kjelleretasjen, samt noe knirk i stuen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å utbedre eller feste løse fliser og undersøke omfanget av hulrom under flisene. Hulrom og løse fliser kan føre til at flere fliser løsner eller sprekker over tid, noe som kan medføre økt risiko for skader på gulvet og redusert levetid.

• For å redusere eller forhindre knirk bør gulvet eller undergulvet utbedres.
Knirk kan forverres over tid og gi redusert bokomfort.





### TG 2 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggene er kledd med trepanel. Himlingen har malte plater og trepanel.

**Vurdering av avvik:**

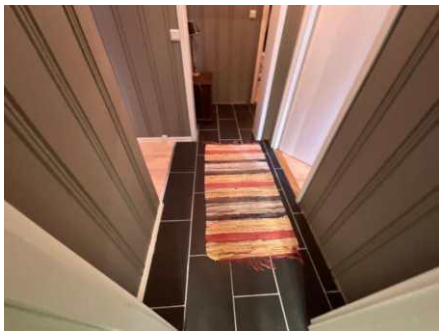
• Det mangler flere lister i overgangene mellom tak og vegg samt mellom gulv og vegg i kjelleretasjen.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør monteres lister i overgangene mellom tak og vegg samt mellom gulv og vegg i kjelleretasjen for å oppnå et ferdig resultat og hindre oppsamling av støv og smuss i åpningene. Manglende lister kan også føre til redusert estetisk kvalitet og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.







## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**
Etasjeskillet er av trebjelkelag.Gulv mot grunn er av betong.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt 15mm høydeforskjell mellom stue og kjøkken i hovedetasjen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Det er ikke behov for strakstiltak, men dersom etasje skal renoveres må det påregnes noe opprettinger.

Det er målt 15mm høydeforskjell mellom stue og kjøkken i hovedetasjen.

## Radon

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

Krav om radonsikring i nybygg, inkludert bruk av radonduk, ble innført i Norge med byggteknisk forskrift (TEK10), som trådte i kraft 1. juli 2010. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**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 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er mursteinspipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke inne i boligen.

**Vurdering av avvik:**

• Eier opplyser at det er dårlig trekk i peisen.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten ved vedovnen i kjelleretasjen og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Ildfast plate er for liten på gulvet under/foran ildstedet i hovedetasjen og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres en faglig vurdering av peisen og skorsteinen for å avdekke årsaken til dårlig trekk.
Dårlig trekk kan føre til røykinnslag, redusert forbrenning og økt risiko for brann eller helseskadelige gasser i boligen.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

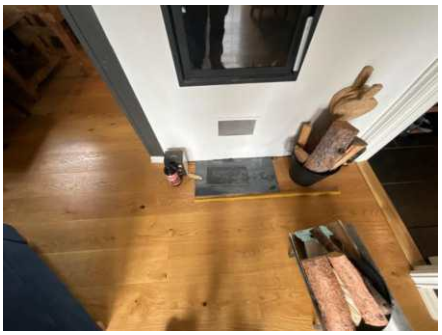
• Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres.

• Det anbefales å montere større ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.









# Tilstandsrapport

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

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet er utført med furu, parkett og fliser. Veggene er utført med panel, innvendige utforede vegger på grunnmur og betong/mur. Hulltaking er foretatt.

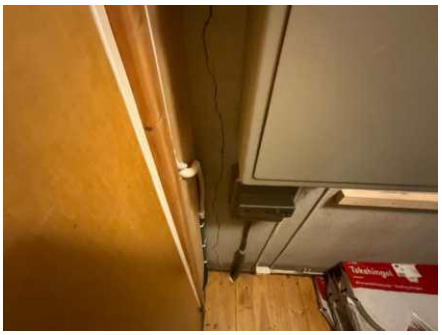
**Vurdering av avvik:**

• Det ble målt en relativ luftfuktighet på 75,7 % ved en temperatur på 11,2 °C innenfor den innforede kjellerveggen. Målingen ble utført med hygrometer. Måleresultatet viser et forhøyet fuktnivå i konstruksjonen på måletidspunktet, noe som kan gi økt risiko for fuktrelaterte skader dersom forholdet er vedvarende.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales videre undersøkelser for å avdekke årsaken til det forhøyede fuktnivået, samt overvåking av fuktverdiene over tid.
Vedvarende høy luftfuktighet kan føre til råte, muggdannelse og skader på konstruksjonen, noe som kan svekke byggets bæreevne og inneklima. Eventuelle tiltak for å redusere fuktigheten bør vurderes for å unngå fremtidige skader.

• Den målte luftfuktigheten indikerer et forhøyet fuktnivå i konstruksjonen. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skjulte fukt-, sopp- eller råteskader bak den innforede veggen.



Sprekk i vegg bod





Sprekk i vegg under trapp

## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendig er det malt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er malte, glatte dører og malte fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Enkelte dører må justeres.

Kjeller.

Dør til bad tar i karm. Det er ikke montert list på ytterside av terskel.
Dør fra stue ut til sov og trapperom går ikke an og lukke da den tar i karm. Dørhåndtaket på denne døren har slark
Dør fra sov til trapperom tar i karm.
Dør fra entre til sov tar i karm, dørhåndtak er har slark og det er hull i døren. Sannsynlig fra tidligere dørhåndtak.
Dør til soverom fra gang tilstøtende bod tar i karm og dørhåndtak er ikke festet.
Dør til bod er håndtak ikke festet.

Hovedetasjen
Dørhåndtak på dør til bad har slark
Dørhåndtak på dør til trapperom har slark
Dørhåndtak på dør til soverom ovenfor entre har slark.



## TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Det er ikke registrert synlige inntrekksveier for skadedyr eller fuktkrevende insekter, samt sopp eller råte ved befaringen. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det foreligger skjulte forhold eller inntrekksveier som ikke lot seg avdekke ved den visuelle inspeksjonen.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Rom fungerer med dagens avvik, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Kostnadsestimatet er basert på at membranen i våtsonene må utbedres dersom det ikke kan dokumenteres at den er utført forskriftsmessig. (må ses i sammenheng med kostnadsestimat gitt på vanntett sjikt).

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



ETASJE > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke forelagt dokumentasjon på utførselen av membran på bad.

**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

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har panel/tømmer på vegger og malt innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er benyttet panel i våtsone utenfor dusj og over servant. Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Det bør benyttes egnede materialer i våtsoner for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Uegnede materialer kan føre til økt risiko for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen.

Våtrommet fungerer med disse avvikene, men det anbefales å utbedre forholdene for å unngå skader i fremtiden, for eksempel ved bruk av våtromsmaling.





ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 10 mm fall mot sluk fra dør til start kabinett.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

ETASJE > BAD

## TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er ukjent skjult vanntett sjikt. Rommet har ukjent type sluk.

**Vurdering av avvik:**

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

• Det er registrert trepanel i våtsone, både på vegg bak servant og på vegg ved dusjsonen. Denne utførelsen tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring av våtsoner uten dokumentasjon av utførelse. Løsningen innebærer økt risiko for fuktskader over tid, og forholdet vurderes derfor til tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til NS 3600.

**Konsekvens/tiltak**

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

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

• 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.

Kostnadsestimatet er basert på at membranen i våtsonene må utbedres dersom det ikke kan dokumenteres at den er utført forskriftsmessig.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun ventilasjon via en ventil i veggen. Ventilasjonsløsningen vurderes som begrenset og kan gi redusert luftutskifting og lengre uttørkingstid etter bruk.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrom er utsatt for høy luftfuktighet på grunn av damp fra dusj, badekar eller tørking av klær.

Dersom luftfuktigheten blir for høy blir det gode forhold for mugg- og soppvekst. En vifte trekker ut fuktigheten, opprettholder godt inneklima i rommet og reduserer risiko for mugg- og soppvekster.

Ved dette våtrom er det ikke avdekket noen form for dårlig inneklima eller vekster, men det anbefales montering av avtrekksvifte.

## ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det var ikke mulig å utføre hulltaking da våtsoner vender mot yttervegg og kjøkken. Hulltaking er ikke foretatt. men det er gjort fuktsøk på overflater i våtsoner uten å påvise unormale forhold.

## KJELLER > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke forelagt dokumentasjon på utførselen av membran på bad.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.

Eier opplyser at badet ble utført av ufaglært personell.

**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.

# Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er med flis og panel/tømmer, og himlingen har panel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er benyttet panel i våtsone utenfor dusj og over servant. Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør benyttes egnede materialer i våtsoner for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Uegnede materialer kan føre til økt risiko for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen.

Våtrommet fungerer med disse avvikene, men det anbefales å utbedre forholdene for å unngå skader i fremtiden, for eksempel ved bruk av våtromsmaling.





KJELLER > BAD

## TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 23 mm.

KJELLER > BAD

## TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Synlig vanntett er ukjent på vegger, og det er plastsluk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert trepanel i våtsone, både på vegg bak servant og på vegg ved dusjsonen. Denne utførelsen tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring av våtsoner uten dokumentasjon av utførelse. Løsningen innebærer økt risiko for fuktskader over tid, og forholdet vurderes derfor til tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til NS 3600.

**Konsekvens/tiltak**
• Badet kan fortsatt brukes med dette avviket, så lenge det utvises varsomhet for å begrense vannsprut og fuktbelastning på trepanelet. Det ble ikke registrert skader eller tegn til fukt som kan knyttes til dette forholdet på befaringstidspunktet. Siden veggene i våtsonen ikke har dokumentert fuktsikring, er det likevel økt risiko for at det kan oppstå fuktskader over tid.

Kostnadsestimatet er basert på at membranen i våtsonene må utbedres dersom det ikke kan dokumenteres at den er utført forskriftsmessig.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

KJELLER > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Rommet har kun ventilasjon via en ventil. Ventilasjonsløsningen vurderes som begrenset og kan gi redusert luftutskifting og lengre uttørkingstid etter bruk.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Våtrom er utsatt for høy luftfuktighet på grunn av damp fra dusj, badekar eller tørking av klær.

Dersom luftfuktigheten blir for høy blir det gode forhold for mugg- og soppvekst. En vifte trekker ut fuktigheten, opprettholder godt inneklima i rommet og reduserer risiko for mugg- og soppvekster.

Ved dette våtrom er det ikke avdekket noen form for dårlig inneklima eller vekster, men det anbefales montering av avtrekksvifte.

KJELLER > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble forsøk hulltaking bak dusjsone, men bak panel var det murvegg. det er derfor ikke mulig å måle etter fukt i vegg. Hulltaking er ikke foretatt. men det er gjort fuktsøk på overflater i våtsoner uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskkum av stål.

**Vurdering av avvik:**

• Kjøkkenkran er ikke montert, men det er rør og tilkoblingsmuligheter for montering.

**Konsekvens/tiltak**

• Kjøkkenkran bør monteres for å sikre fullverdig bruk av kjøkkenet. Manglende kran medfører at vann ikke kan benyttes, noe som begrenser funksjonaliteten og kan føre til uheldig bruk av røropplegg.



### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### TG 3 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

• Det er manglende eller defekt avtrekk. Fungerte ikke ved brafaring.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til at avtrekket ikke fungerer.
Manglende eller defekt avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## 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.

**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.

### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør (brukt på 1970- og 1980-tallet).

**Vurdering av avvik:**

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via veggventiler.

**Vurdering av avvik:**

• Ventil i stue i kjelleren er tettet igjen og mangler lokk.

**Konsekvens/tiltak**

• Ventilen i stuen i kjelleren bør åpnes og utstyres med egnet lokk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av manglende ventilasjon er dårlig luftkvalitet og økt risiko for fukt- og muggproblemer.

# Tilstandsrapport



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

**Beskrivelse**

Oppvarming er av strøm og ved. Det er montert panelovner i bolighen. Det er varmekabler på begge bad og i gangen nede.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

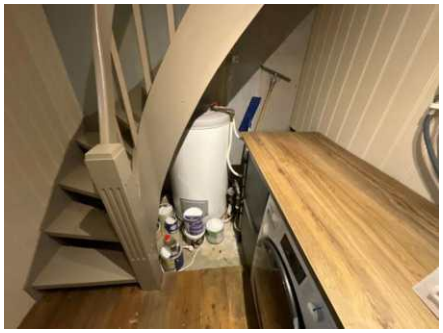
Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er heller ikke registrert sluk ved bereder.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



## ⚠ 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. Opplysninger om når anlegget er installert eller sist totalt rehabilitert er ukjent. Sikringsskap med skrusikringer.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

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

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.



Skap i trapp



Skap i bod kjeller

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.

**Vurdering av avvik:**
• Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år, og bør derfor kontrolleres og eventuelt byttes ut i henhold til anbefalte retningslinjer for brannsikkerhet.

**Konsekvens/tiltak**
• Brannslukkingsapparatet bør kontrolleres av kvalifisert personell og eventuelt byttes ut for å sikre at det fungerer som det skal ved en eventuell brann. Dersom apparatet ikke fungerer, kan det medføre økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

# Tilstandsrapport








## TOMTEFORHOLD

### 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.

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

**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.

• 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.

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker/betong, og det er støpt plate som fundament mot grunnen.

### TG 2 Terrengforhold

**Vurdering av avvik:**

• Terrenget heller inn mot vinduet på oversiden av bygget, noe som kan medføre økt risiko for vanninntrenging eller fuktproblemer ved kraftig nedbør.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør utføres terrengjustering slik at terrenget heller bort fra vinduet og bygget, for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktproblemer ved kraftig nedbør. Manglende tiltak kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

• Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

**Beskrivelse**

Avløpsledningene er av ABS-plastrør fra 1980 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1980 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

## 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:**

• Avvik:

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

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløer eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten ved vedovnen i kjelleretasjen og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Ildfast plate er for liten på gulvet under/foran ildstedet i hovedetasjen og øker risikoen for at gløer eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år, og bør derfor kontrolleres og eventuelt byttes ut i henhold til anbefalte retningslinjer for brannsikkerhet.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke godkjent lysmengde i soverommet kjeller.

• Soverommet i kjelleren har begrenset dagslysinnslipp som følge av et lite vindusareal. Rommet tilfredsstiller derfor ikke dagens forventninger til naturlig belysning i oppholdsrom. Det begrensede dagslysinnslippet kan redusere rommets brukskvalitet.

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

# Tilstandsrapport

• 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.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres.

• Det anbefales å montere større ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

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

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

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

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

• Brannslukkingsapparatet bør kontrolleres av kvalifisert personell og eventuelt byttes ut for å sikre at det fungerer som det skal ved en eventuell brann. Dersom apparatet ikke fungerer, kan det medføre økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

• Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

# Bygninger på eiendommen

## Anneks/Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1980

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Annekset er oppført med underetasje og hovedetasje. Bygningen har utvendig stående trekledning og saltak. Hovedetasjen inneholder vindfang og oppholdsrom med vedovn, og fremstår med en enkel, eldre standard med panelte vegger og himling samt tregulv. Underetasjen består av et uinnredet lagerrom med betonggulv og vegger av mur-/betongkonstruksjon. Lagerrommet har direkte adkomst via ytterdør.
Ytterdører er av tre med vindus felt. Bygget har koblede vinduer. taket er tekket med pappsjingel og har takrenner og nedløp av metall.
Etasjeskiller er av betongdekke og det er betongdekke mot grunn.

Bygget bærer preg av alder og det må påregnes noe kostnader til vedlikehold.

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

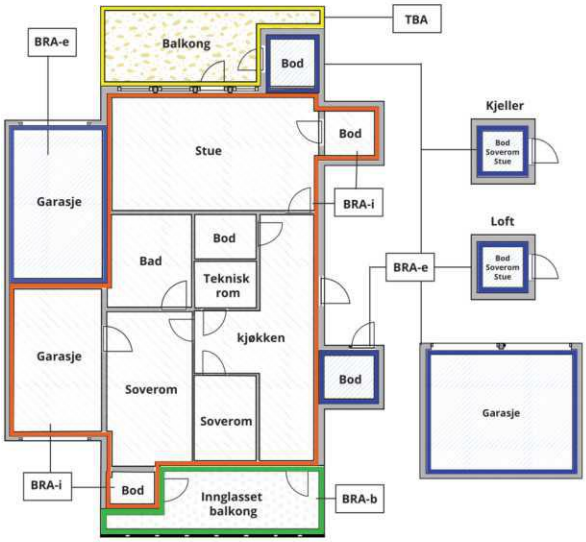
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 76 | | | 76 | 15 |
| Kjeller | 72 | | | 72 | |
| **SUM** | **148** | | | | **15** |
| **SUM BRA** | **148** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Entré, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken | | |
| Kjeller | Entré, soverom, soverom 2, gang, bod, stue/kjøkken, bad, soverom 3, trapperom | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Rom i kjeller som er merket som matbod er i dag innredet som soverom. Rommet er ikke godkjent som rom for varig opphold.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Anneks/Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 20 | | 20 | |
| Kjeller | | 17 | | 17 | |
| **SUM** | | **37** | | | |
| **SUM BRA** | **37** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Vindfang, oppholdsrom | |
| Kjeller | | Lagerrom | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* På tegning er bygget tegnet som en garasje med garasjeport. Det er ikke forelagt ferdigattest på bygget i kommunens arkiv men dette er relativt vanlig på eldre bygg. Det er ukjent om bygget er godkjent som anneks og det anbefales derfor å gjøren nærmere undersøkelser ved kommunen om bygget kan brukes som anneks. Det foreligger usikkerhet om bygget er godkjent for dagens bruk som anneks. Dersom bygget ikke er omsøkt eller godkjent for denne bruken, kan kommunen kreve at bruken opphører eller at det søkes om bruksendring. Dette kan medføre kostnader og eventuelle krav til tilpasninger for å oppfylle gjeldende regelverk.

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 29.7.2026 | Mathias K. Bjørke | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3330 HOL | 68 | 27 | | 0 | 1562.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Ustedalen 218

**Hjemmelshaver**

Soløy Gry Elisabeth Heggestad, Heggestad Helga Vivian, Bræin Kirstin Heggestad, Windpassinger Margit Amanda

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger på flotte Geilo med kort avstand til tur/skiløyper og alpinanlegg.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via privat vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

**Om tomten**

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 04.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 04.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 18.08.2026 | |

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: 30.07.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Privatmegleren Herleiksplass & Partnere AS | Oppdragsnr. | 315260130 |
| Addresse | Ustedalen 218 | | |
| Postnr. | 3580 | Sted | GEILO |
| Selgers navn | Margit Amanda Windpassinger | | |
| Selgers navn | Kirstin Heggestad Bræin | | |
| Selgers navn | Helga Vivian Heggestad | | |
| Selgers navn | Gry Elisabeth Heggestad Soløy | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☐ Nei ☑ Ja

**Navn på fullmektig:**

Gry Soløy

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

Arvet sammen med mine søstre

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Brukt som fritidseiendom i 20 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☑ Nei ☐ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

If

## 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 ufaglært:**

Delvis oppgraderte bad av ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

XX

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Lagt ny smøremembran på badet nede for 15 år siden

**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

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Ukjent hva som er utført

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

xx

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Dårlig trekk i peis

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Byttet flere vinduer, ny terasse for ca 15 år siden

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

xx

## 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

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

HDet ble gjennomført el tilsyn for 4-5 år siden, vet ikke eksagt årstall

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Vet ikke

## 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

**Beskrivelse:**

Utleiedel i kjeller etg

**Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Ble bygget som to enheter med utleie , med eget sikringsskap

## Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Terasse bygget om av ufaglært

**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 30.07.2026

Signert av *Gry Elisabeth Heggestad Soløy*

Initialer selger:
G S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

# Matrikkelbrev

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

| | |
|---|---|
| Kommune: | 3330 - HOL |
| Gårdsnummer: | 68 |
| Bruksnummer: | 27 |

| | |
|---|---|
| Utskriftsdato/klokkeslett: | 24.07.2026 kl. 13:10 |
| 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: | HEGGESTAD |
| Etableringsdato: | 09.08.1957 |
| Skyld: | 0,01 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Nei |

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 68 / 27 | 1 562,4 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 281172 | BRÆIN KIRSTIN HEGGESTAD | | Hertug Guthorms gate 2A<br>3111 TØNSBERG | 1 / 6 |
| Hjemmelshaver | | 020567 | HEGGESTAD HELGA VIVIAN | | NORDBYEN 3C<br>3111 TØNSBERG | 1 / 6 |
| Hjemmelshaver | | 270968 | SOLØY GRY E HEGGESTAD | H0201 | P. A. MUNCHS VEI 6 A<br>0870 OSLO | 1 / 6 |
| Hjemmelshaver | Død | 140542 | WINDPASSINGER MARGIT A | | | 3 / 6 |

### Eiere registrert hos Skatteetaten

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eier registrert hos Skatteetaten | | 281172 | BRÆIN KIRSTIN HEGGESTAD | | Hertug Guthorms gate 2A<br>3111 TØNSBERG | |
| Eier registrert hos Skatteetaten | | 020567 | HEGGESTAD HELGA VIVIAN | | NORDBYEN 3C<br>3111 TØNSBERG | |
| Eier registrert hos Skatteetaten | | 270968 | SOLØY GRY E HEGGESTAD | H0201 | P. A. MUNCHS VEI 6 A<br>0870 OSLO | |
| Eier registrert hos Skatteetaten | Død | 140542 | WINDPASSINGER MARGIT A | | | |

## Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 6710727 | 454582 | | 1 562,4 m2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2024 | Tinglyst | 01.01.2024 | smatmynd | 01.01.2024 |
| Omnummerering | | Omnummerert til:<br>Omnummerert fra: | 3330 - 68/27<br>3044 - 68/27 | | |
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020 | Tinglyst | 01.01.2020 | smatmynd | 01.01.2020 |
| Omnummerering | | Omnummerert til:<br>Omnummerert fra: | 3044 - 68/27<br>0620 - 68/27 | | |
| Skylddeling | 09.08.1957 | | | | |
| Skylddeling | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0620 - 68/5 | 0 | |
| | | Mottaker | 0620 - 68/27 | 0 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet | 18.08.2015 | | | 0620kla | 18.08.2015 |
| Annen forretningstype | | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Berørt | 0620 - 67/5 | 0 | |
| | | Berørt | 0620 - 68/5 | 0 | |
| | | Berørt | 0620 - 68/11 | 0 | |
| | | Berørt | 0620 - 68/21 | 0 | |
| | | Berørt | 0620 - 68/27 | 0 | |
| | | Berørt | 0620 - 68/152 | 0 | |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status | Tinglysing<br>Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Forretning over eksisterende matrikkelenhet | 24.11.2010 | | | 0620kla | 24.11.2010 |
| Feilretting | | | | | |
| Feilføring | | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Berørt | 0620 - 68/5 | 0 |
| Berørt | 0620 - 68/27 | 0 |
| Berørt | 0620 - 1007/1 | 0 |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. | Nord | Øst | Kretser | | | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Ustedalen | 1122 | 218 | | | Grunnkrets | 0210 | Ustedalen | Nei |
| | | | | | | Stemmekrets: | 7 | Geilo | |
| | | | EUREF89 UTM Sone 32 | | | Kirkesokn: | 04080403 | Geilo | |
| | | | | 6710717 | 454577 | Postnr.område: | 3580 | GEILO | |
| | | | | | | Tettsted: | 2092 | Geilo | |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 160 151 420 | Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | |
| **Løpenr:** | | Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 2 | Rammetillatelse: | |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet: | 34 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | |
| | Nord: 6710718 Øst: 454588 | Bruksareal totalt: | 34 | Avløp: | | Tatt i bruk: | |
| Bygningsendringskode: | | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bygningstype: | Garasjeuthus anneks til bolig | 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 | 18 | 18 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 0 | 16 | 16 | 0 | 0 | 0 |

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 68/27 |

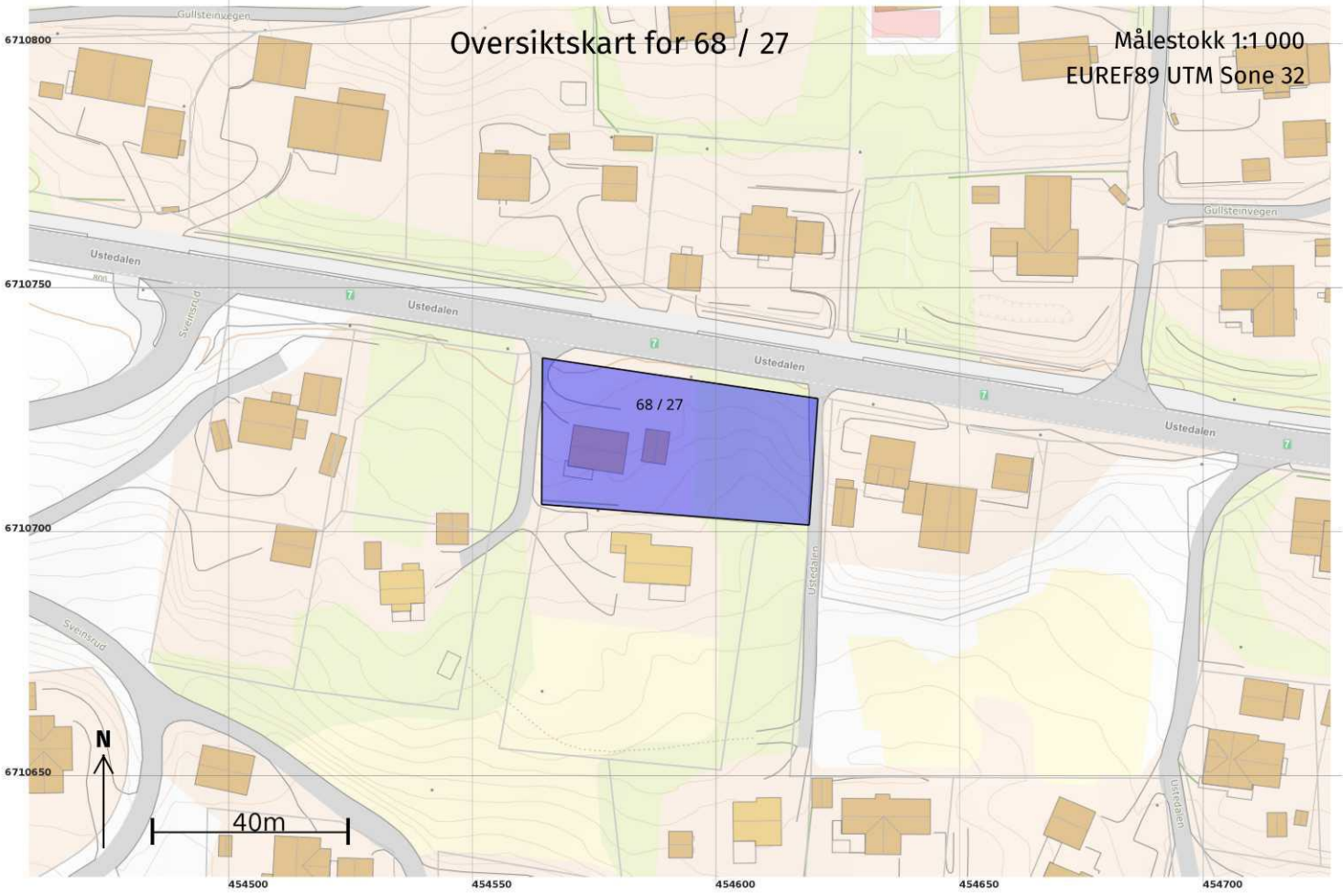
| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 160 151 439 | | | Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 2 | Datoer | |
| **Løpenr:** | | | | Bruksareal bolig: | 149 | Ant. etasjer: | 2 | Rammetillatelse: | |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: | EUREF89 UTM Sone 32 | | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | |
| | Nord: 6710717 | Øst: | 454577 | Bruksareal totalt: | 149 | Avløp: | | Tatt i bruk: | 01.01.1980 |
| Bygningsendringskode: | | | | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bygningstype: | Enebolig m/hybel/sokkelleil. | | | Bruttoareal annet: | | | | Ferdigattest: | |
| Næringsgruppe: | Bolig | | | Bruttoareal totalt: | 0 | | | | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | | | | | | | | |
| Energikilder: | | | | | | | | | |
| Oppvarming: | | | | | | | | | |

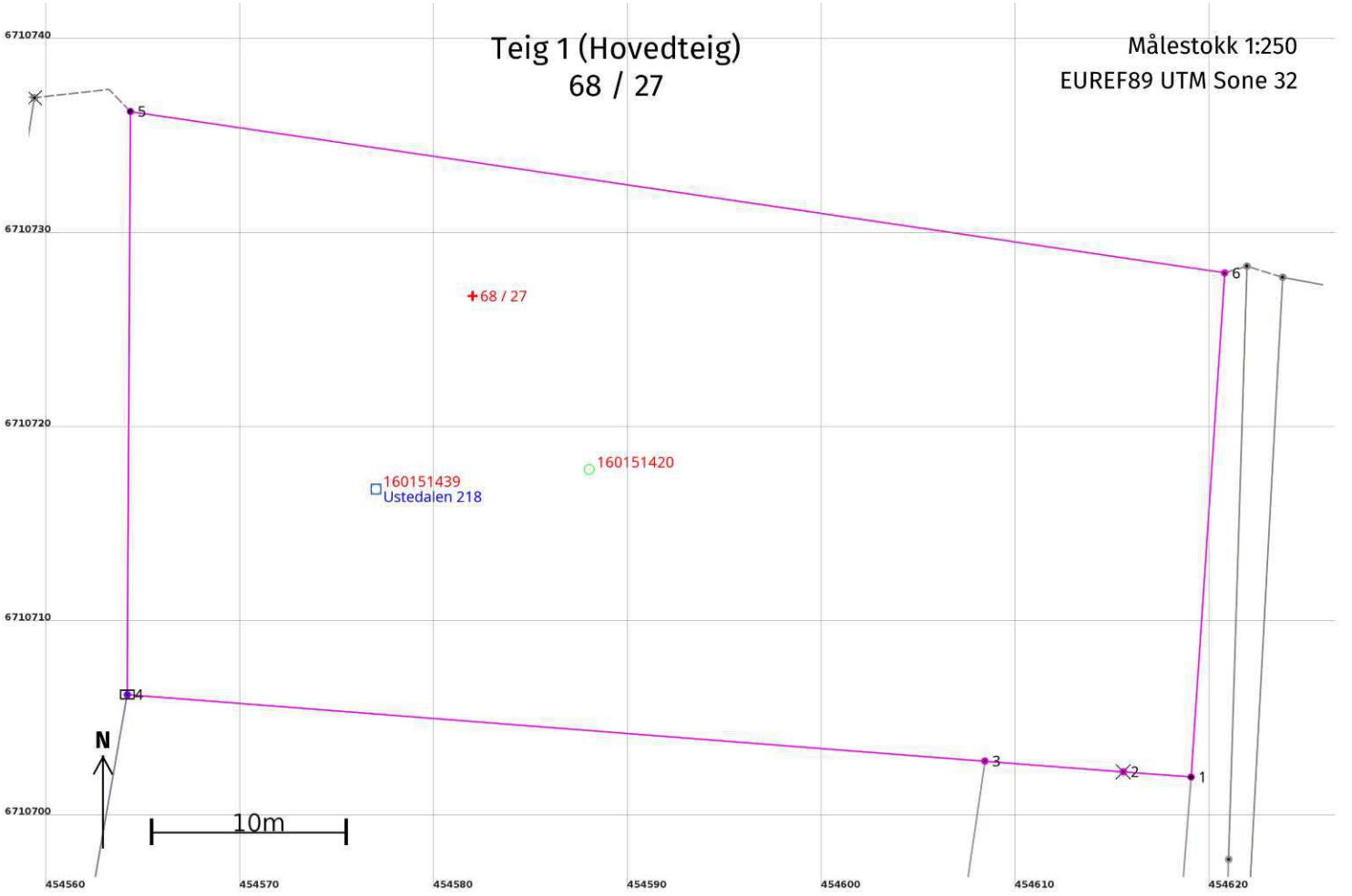
## Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 76 | 0 | 76 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 1 | 73 | 0 | 73 | 0 | 0 | 0 |

## Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1122 Ustedalen 218 | H0101 | Bolig | 0 | 0 | Kjøkken | 0 | 0 | 68/27 |
| 1122 Ustedalen 218 | U0101 | Bolig | 0 | 0 | Kjøkken | 0 | 0 | 68/27 |


Oversiktskart for 68 / 27
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
68 / 27
Ustedalen
Gullsteinvegen
Sveinsrud
6710800
6710750
6710700
6710650
454500
454550
454600
454650
454700
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
68 / 27
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6710740
6710730
6710720
6710710
6710700
454560
454570
454580
454590
454600
454610
454620
68 / 27
160151420
160151439
Ustedalen 218
1
2
3
4
5
6
N
10m

## Areal og koordinater

**Areal:** 1 562,4 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6710727 **Øst:** 454582

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6710702,17 | 454619,02 | | Umerket | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 200 | |
| | | | 3,50 | | | | |
| 2 | 6710702,44 | 454615,53 | Jordfast stein | Kors | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 200 | |
| | | | 7,16 | | | | |
| 3 | 6710702,99 | 454608,39 | | Ukjent | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 200 | |
| | | | 44,33 | | | | |
| 4 | 6710706,41 | 454564,19 | Jord | Stein med kors og vitner | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 36 | |
| | | | 30,02 | | | | |
| 5 | 6710736,43 | 454564,35 | | Umerket | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 200 | |
| | | | 57,01 | | | | |
| 6 | 6710728,12 | 454620,75 | | Ukjent | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 200 | |
| | | | 26,01 | | | | |

659

Dagbok nr. 1150 1957. Hallingdal Sorenskriverembete Hef. 9/8.

Nr. 860 L.a.
På lager hos
Sem & Stenersen A/S, Oslo.
4—55.

# Skyldskifte.

Tors-dag den 11 juli 1957 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Sveinsrud

g.nr. 68 b.nr. 5 med skyld mark i Hol

herad. Skyldskifte er kravt av Svein Verpe

som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjeve skjønsmannslovnad, ~~så nær som~~[2])

Ved tenesta møtte[3]) Seljaren Svein Verpe og for kjøparen Gudrun Heggestad møtte Knut Skaro m/ fullmakt. Grenseeigarar var det ikkje nødvendig å vrsle.

Mennene valde til formann Olav Pukerud, Geilo.

Den fråskilde luten av garden har desse

grensene: [4])

Den fråskyldskifte parsellen ligg millom riksvegen og hytte-tomta til M. Wibe-Lund, og grensar i nord mot riksvegen. Den har form, mål og merkesteiner slik risset visar.

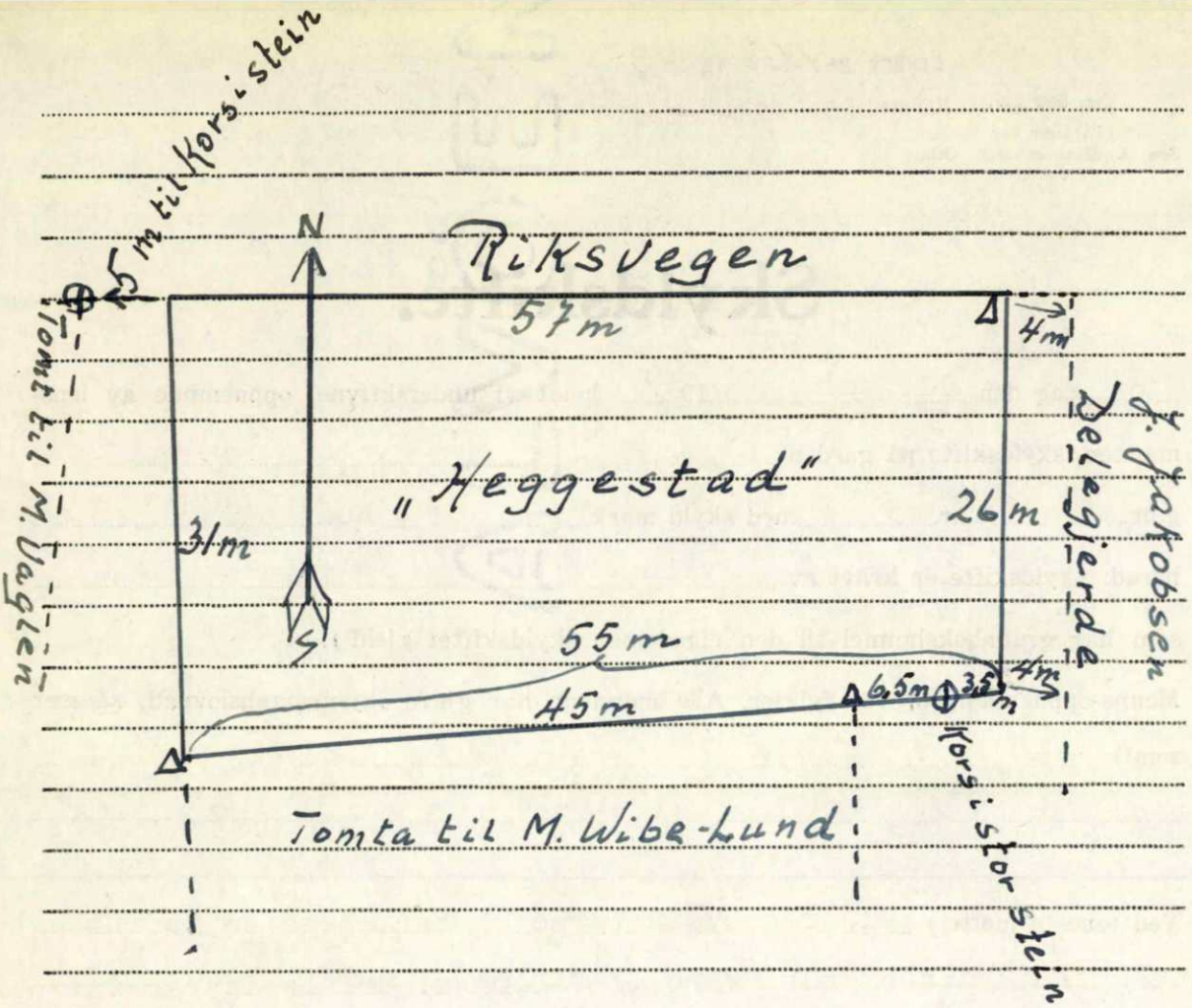
---

1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova).

2) Har nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»

3) Om nokon av grannane eller partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvanda å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova).

4) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova).


5 m til Kors i stein
N
Riksvegen
57 m
4m
Tomt til M. Vaglen
"Heggestad"
31 m
26 m
L. Jakobsen
Delegjerde
55 m
45 m
6,5m
3,5m
4m
Kors i stor stein
Tomta til M. Wibe-Lund

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt ? ja.

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv ? Nei.

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekkjer i den eigedomen som vert bytt ? Ja.

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket ? Nei.

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradstyret samtykt i skyldskiftet?

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget ? Byggetomt.

7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821 ?

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. ~~Likevel har vi samtykt at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at~~

~~me di vi har funne vidare utbyting gagnlaus.[1])~~

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for verning og drift som det er høve til.

Skylda på de n fråskilde lut en vart sett til 1 øre ny skyld.

Attverande skyld på hovudbølet er

De n fråskilde lut en fekk bruksnamnet[2]) ~~Heggestad~~

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:[3]) Kjøparen.

---

[1]) Stryk det som ikkje skal vera.
[2]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikkje namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 9/3 1923 nr. 2 § 21).
[3]) Når det ikkje er opplyst og ingen av partane seier at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet, skal mennene her ta inn avgjerd om korleis partane skal byta kostnaden seg- imellom.

662.

Partane fekk opplysning om, at er dei misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn, men at ankeutsegn då lyt vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sanner, at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastsett at Olav Pukerud
skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

L. Haugen Johannes Dokken Olav Pukerud

Godteke til tinglysing 19

Tinglyst på .....

De fråskilde lut har fått g.nr. b.nr. .....

.....

.....

For tinglysinga kr. .....

# Grunnkart

Hol kommune

Eiendom: 68/27
Adresse: Ustedalen 218
Dato: 24.07.2026
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.

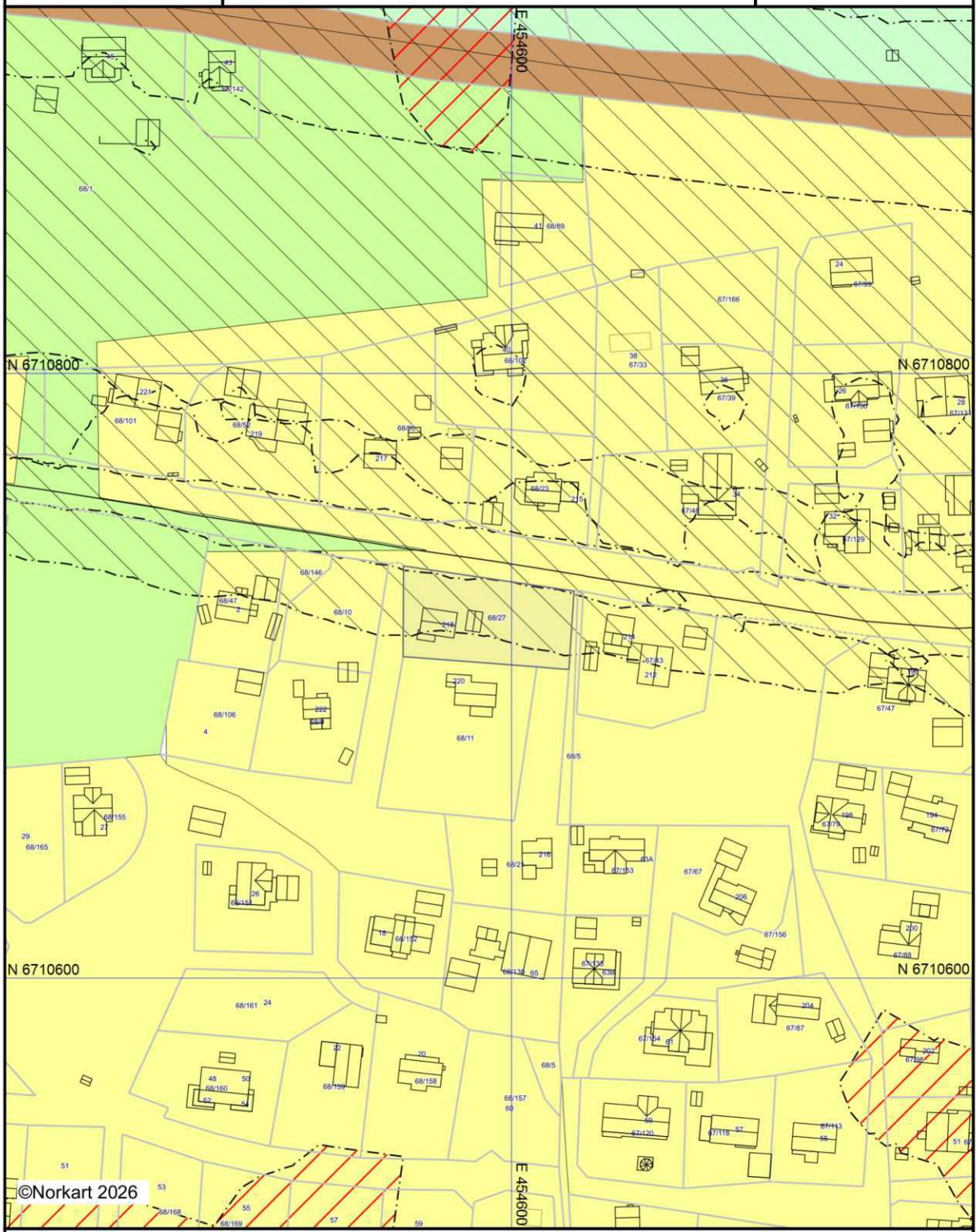
Hol kommune

# Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 68/27
Adresse: Ustedalen 218
Utskriftsdato: 24.07.2026
Målestokk: 1:2000

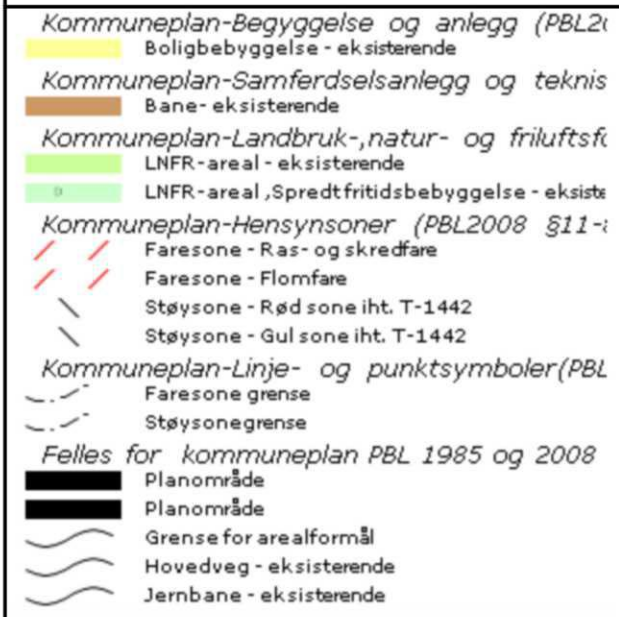
N

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



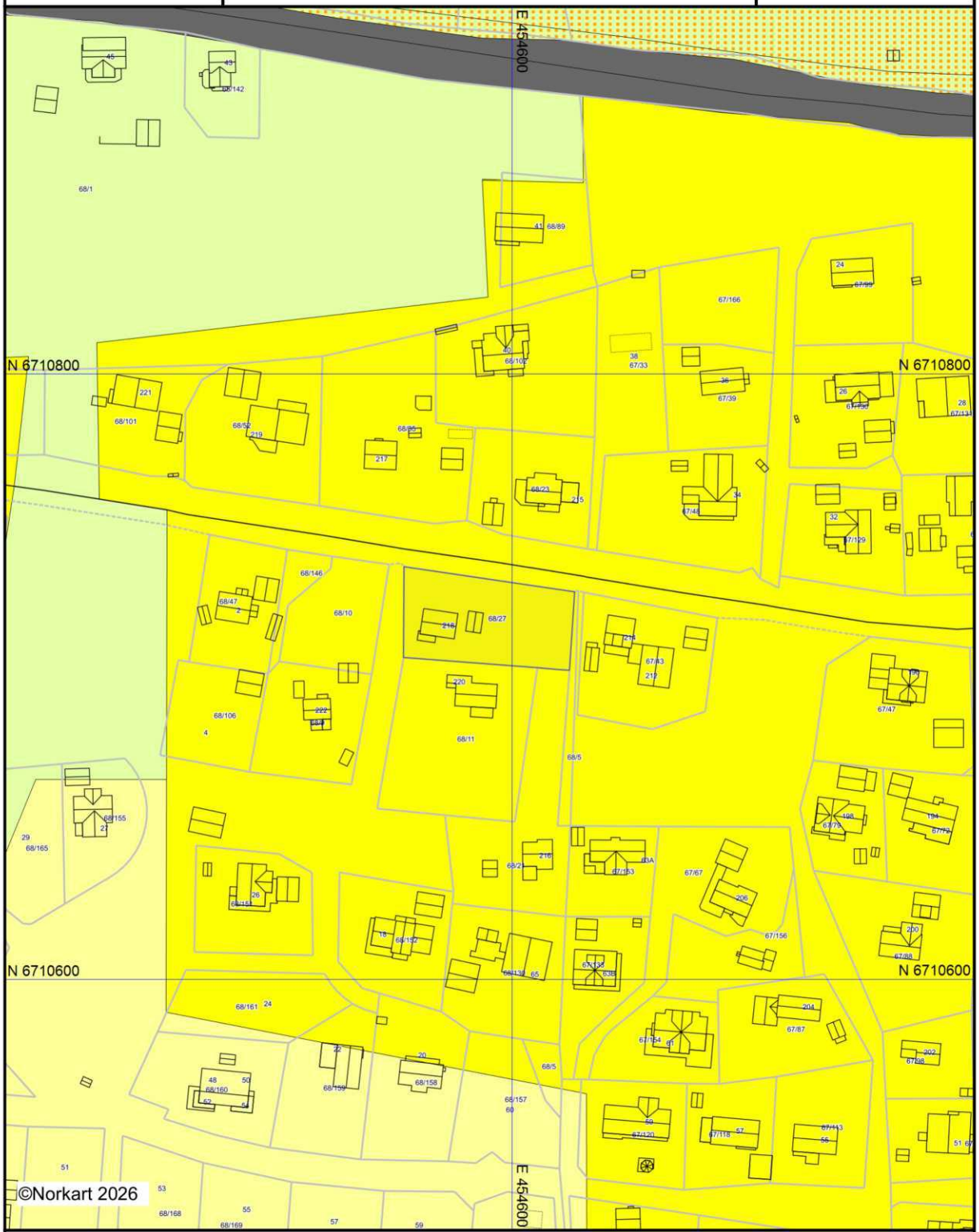
Hol kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 68/27
Adresse: Ustedalen 218
Utskriftsdato: 24.07.2026
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-Byggeområder (PBL1985 § 2*

Boligområde - nåværende

Boligområde - framtidig

*Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2*

LNF-område

LNF-område med spredt fritidsbebyggelse - r

*Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjor*

Jernbaneareal - nåværende

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*

LNFR-areal - eksisterende

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Hovedveg - eksisterende

Adkomstveg - eksisterende

Jernbane - eksisterende

Abc Kommune(del)plan - påskrift

Hol kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 68/27
Adresse: Ustedalen 218
Utskriftsdato: 24.07.2026
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

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Boligbebyggelse
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

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

Utskriftsdato: 24.07.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3330 | **Gårdsnr.** | 68 | **Bruksnr.** | 27 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Ustedalen 218, 3580 GEILO | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 4001-2010 |
| **Navn** | Kommunedelplan for Geilo |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 24.06.2010 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/978/5009851_Planomtale_Planf%c3%b8resegner_Plankart_vedteken2010-06-24%20i%20sak%2069-10.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 562 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligområde,Nåværende<br>**Områdenavn** BO-N |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 3330-2024 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2024-2036 |

| | |
|---|---|
| **Status** | Planforslag |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

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

Dato: 24.07.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

## Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **68** | Bnr: | **27** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Ustedalen 218, 3580 GEILO** | | | | | | |

| | |
|---|---|
| Eiendommen har ferdigattest bolig | ☒ |
| Eiendommen har midlertidig brukstillatelse. | ☐ |
| Vi har ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse i våre arkiver for garasje | ☒ |
| Boplikt: | ☐ |
| Merknader: | ☐ |

# U T S K R I F T  A V  M Ø T E B O K

FOR HOL BYGNINGSRÅD

I MØTE DEN 7/6 1973.

AV 5 MEDLEMMER VAR 4 TILSTEDE (MEDREGNET MØTENDE VARAMENN)

\+ / RÅDGIVERE.

Sak nr. 227/73. Gnr. 68, bnr. 27.
Byggherre: Gudrun Heggestad, Veitastrand.
Byggemelding: Bolig i Ustedalen, Geilo.
Tomtens størrelse ca. 1600 m2.
Areal nybygg 101 m2.
Det ble i 1969 søkt om byggetillatelse for 2 boliger på nå omsøkte tomt, denne søknaden ble avslått av vegsjefen i brev av 20.10.69 hvor det m.a. heter:
"Det kan på grunn av trafikksikkerheten ikke påregnes dispensasjon for oppførelse av ovennevnte boliger. Ny avkjørsel til riksveg kan av forannevnte grunner ikke godkjennes. En viser til § 11 i vegloven av 21. juni 1963".
På øvre del av tomten er det planlagt gang og sykkelveg.

Sak nr. 227/73. Vedtak: Godkjennes med forbehold om vegvesenets godkjennin for dispensasjon fra avstand til riksveg 7 i en avstand av ca. 18 m fra c/l riksveg, samt avkjøring.
Det tas forbehold om tilknytning til vann og kloakk.
Det bemerkes at det må være avtrekk over tak fra bad, W.C., kloakk, vaskerom, og kjøkken med evnt. avtekksvifte.
Fargen på taktekking må være i en mørk farge.

**Oversendes Buskerud Vegvesen, Drammen idet en viser til vedtak i sak nr.227/73.**
**En ber om at saken blir returnert bygningsrådet etter at den er behandlet av vegvesenet.**

**Saksdokumentene følger vedlagt.**

3576 Hol, 13.juni 1973.

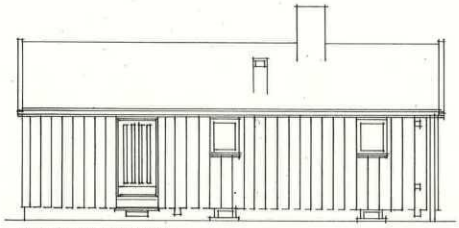
Arne Mørk
BYGNINGSSJEFEN I HOL

DISTRIKT 4 J.NR. 280/73
ARK. NR 771

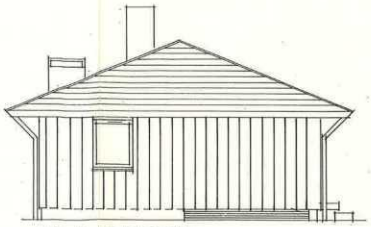
Rett utskrift bevitnes:
Steinar Hammersbøen

VEGSJEFEN I BUSKERUD
2345 20.6.73
ARK. NR. 771-20

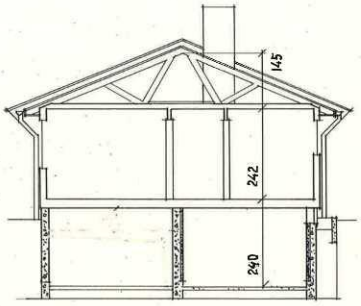
Steinar Hammersbøen



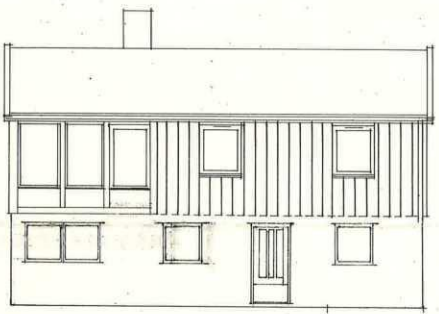
FASADE MOT NORDØST

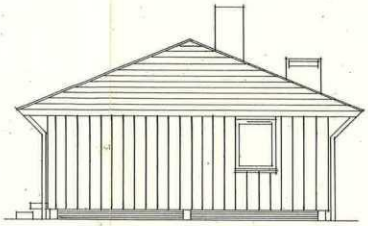


FASADE MOT NORDVEST




SNITT

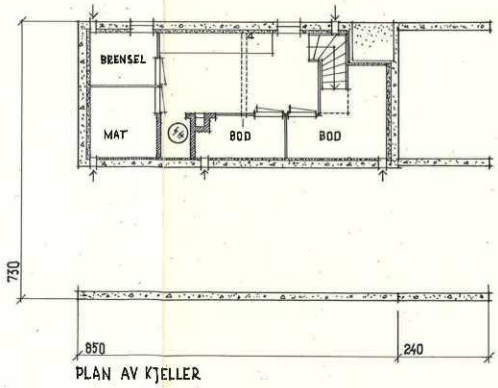




FASADE MOT SYDØST




PLAN AV 1. ETASJE
3 ROM + KJØKKEN 72 M² LA




PLAN AV KJELLER

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

BYGGHERRE

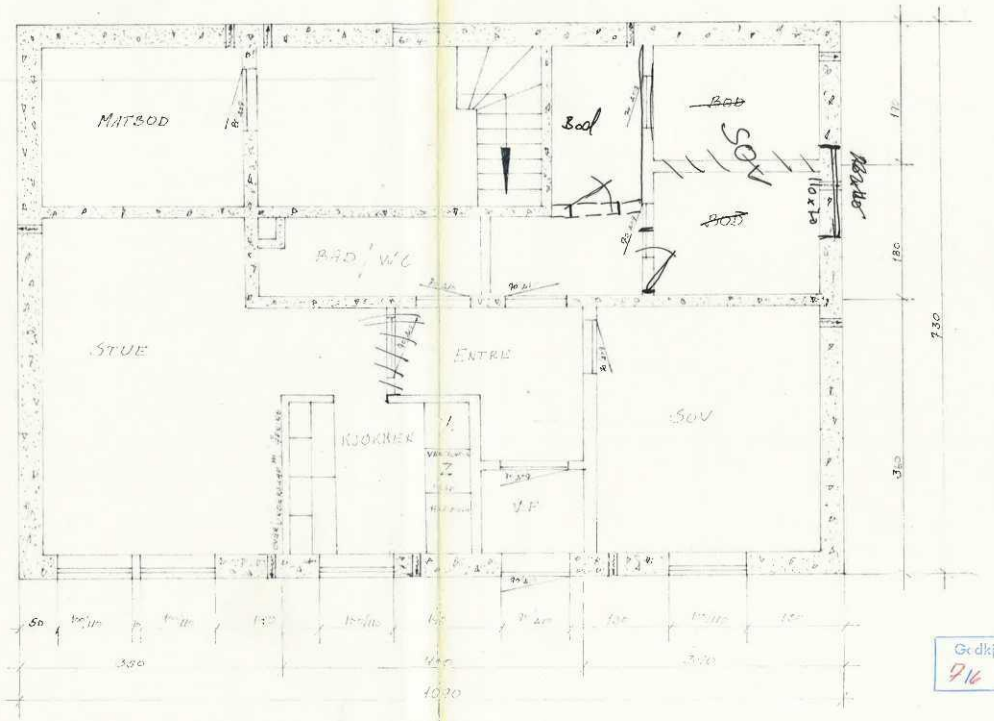
STED: TOMT

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

Godkjent. Hol Byggingsråd
7/6 1973. Sak nr. 227/73

122 B + 1 B TEGNING NR.
PLANER, SNITT, FASADER, MÅL 1:100

DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET OSLO 1-2-67




Godkjent. Hol Bygningsråd
7/6 1973. Sak nr. 227/73

| | | | |
|---|---|---|---|
| PLAN UNDERETG | Målestokk 1:50 | Tegn. 1/9-74 | W.S. |
| | | Trac | |
| | | Kfr | |
| | Erstatning for: | | |
| GUDRUN HEGGESTAD | | | |
| | Erstattet av: | | |

Skjema G

# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

| Byggeplass (adresse) | | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
|---|---|---|---|---|---|
| Ustedalen | Geilo | | 68 | 27 | |

| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |
|---|---|---|---|
| Nybygg | Boligbygg | udatert | dato 7/6-73 sak 227/73 |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Gudrun Heggestad | 3580 Geilo | |

| Anmelderens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| d.s. | | |

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Knut Skaro | 3580 Geilo | |

Det bemerkes at grunnmuren ikke er pusset. Vegg mellom 2 boder er ikke satt opp, og det er i dette rom innsatt ett vindu 110x70.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Hol den 31/3-76

Magne Sother
for bygningssjefen

BYGNINGSKONTORET I HOL

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord, Bl. 681. Ettertrykk forbudt.

U T S K R I F T  A V  M Ø T E B O K

FOR HOL BYGNINGSRÅD

I MØTE 16. NOVEMBER 1978

AV 5 MEDLEMMER VAR 4 TILSTEDE (MEDREGNET MØTENDE VARAMENN)
+ 1 RÅDGIVER

Sak nr. 412/78. Gnr. 68, bnr. 27.
Byggherre: Gudrun Heggestad, Geilo.
Byggemelding: Garasje i Ustedalen.
Det søkes om plassering av garasje i en avstand fra c/l riksveg 7 på 16 m alternativt 21 m.
Areal nybygg 22 m2.

Sak nr 412/78 **Enstemmig vedtak:**

**Bygningsrådet tilrår at det blir gitt dispensasjon fra veglovens bestemmelser for avstand fra riksveg. Alt. 2 tilrås slik at avstanden blir 21 m fra c. l. riksveg.**
**Blir dispensasjon innvilget godkjennes garasjen.**
**Den må plasseres i samråd med bygningssjefen.**

Oversendes vegsjefen i Buskerud, Drammen.

./. Saksdokumentene følger vedlagt.

3576 HOL 22. nov. 1978.

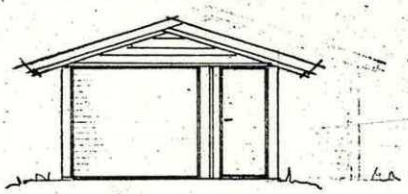
Arne Mørk
bygningssjef

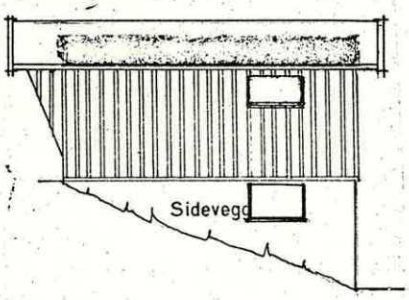
Steinar Hammersbøen

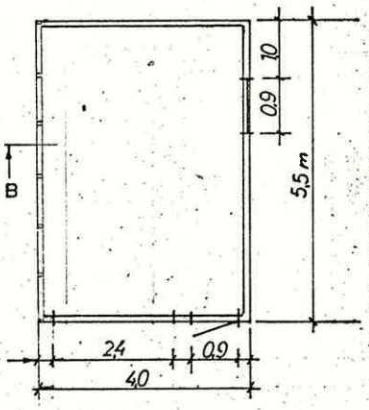
En gjør oppmerksom på bygningslovens § 96 hvor det heter:
"Er arbeidet ikke satt igang seinest 1 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år."

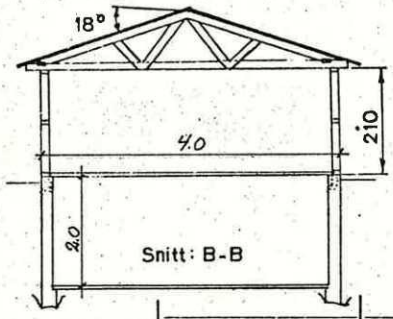
Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 16/11-79 faller tillatelsen bort.

Rett utskrift bevitnes: Annrid Veslehaug
Annrid Veslehaug






| Antall seksjoner | Bredde | Dybde |
|---|---|---|
| Alle mål er i cm, og gjelder utvendig bindingsverk | | |

TREGARASJE type A

Plan - Fasader - Snitt

| Målestokk | Tegn. |
|---|---|
| 1 : 100 | Trac. |
| | Kfr. |

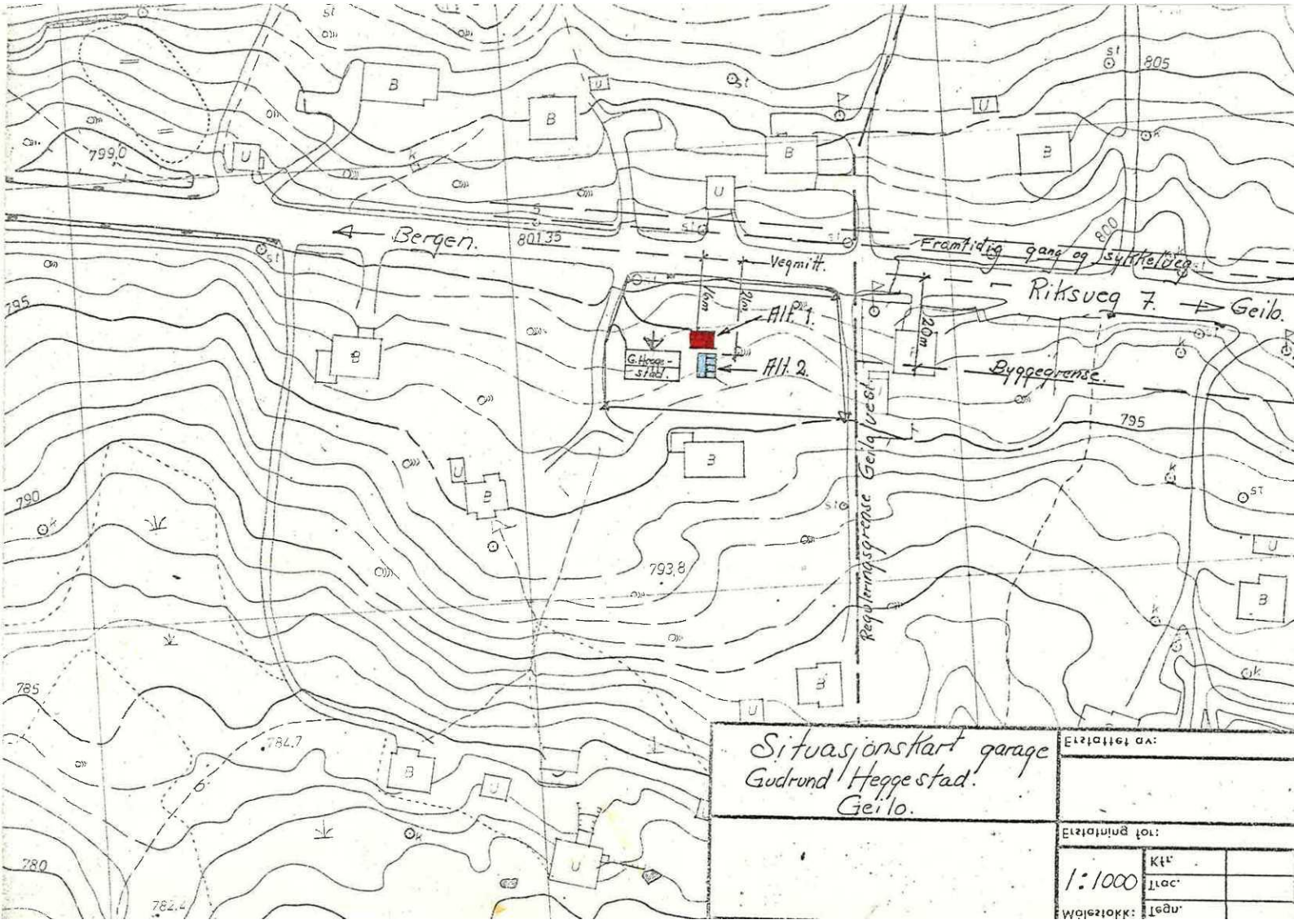
Erstatning for:

Rosing's Gjerdefabrikk og Mek. Verksted A/S
Lørenveien 54, Oberst Ødis 5 Telefon 21 43 50

450 - 5

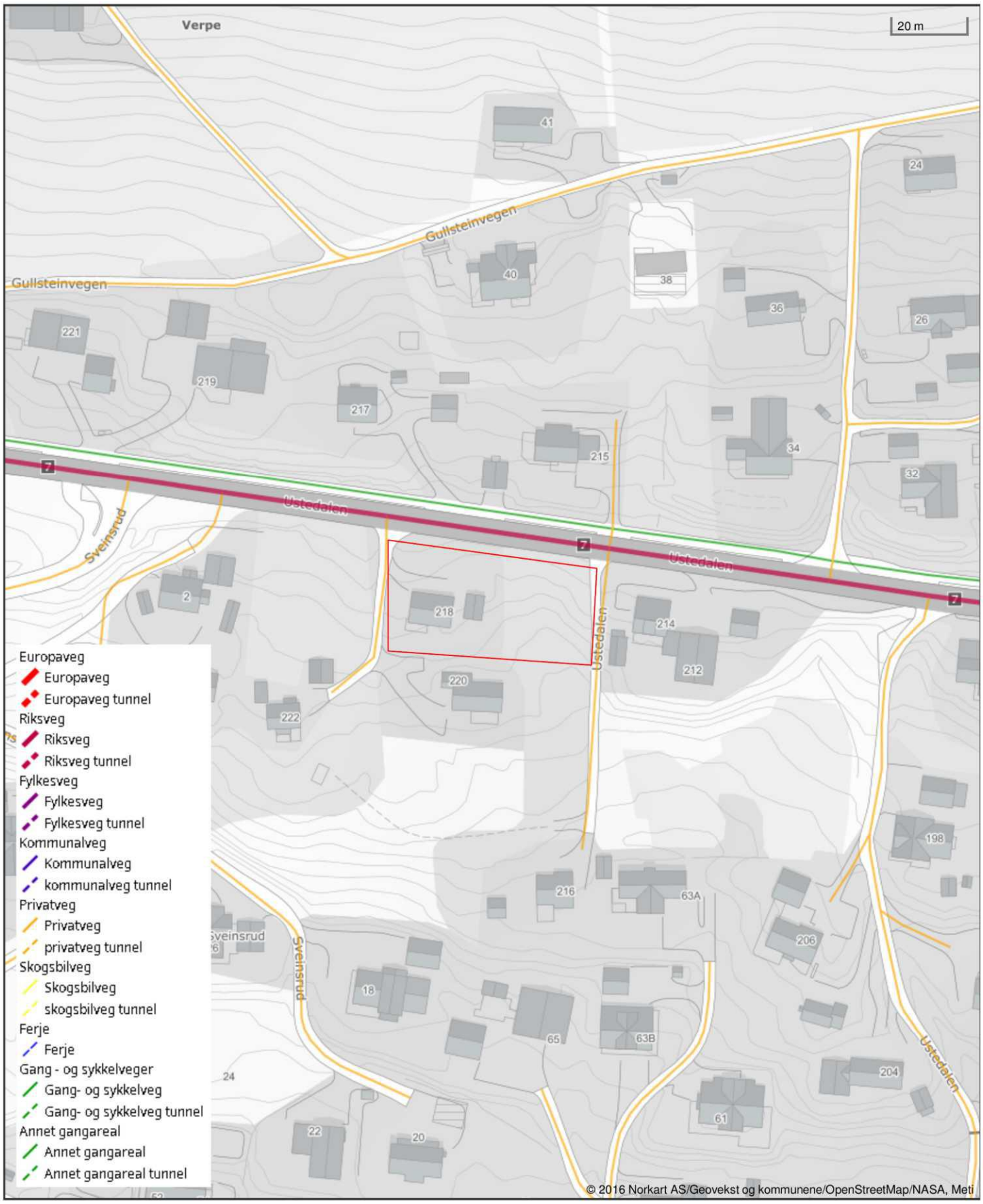
Erstattet av:

Godkjent. Hol Byggingsråd
16/11 1978. Sak nr. 412 78


Bergen.
801.35
Vegmitt.
Framtidig gang og sykkelveg
Riksveg 7. → Geilo.
Alt. 1.
Alt. 2.
G. Hegge-stad.
Byggegrense.
Reguleringsgrense Geilo vest.
799,0
805
800
795
790
793,8
785
784,7
780
782,4
Situasjonskart garage
Gudrund Heggestad.
Geilo.
Utarbeidet av:
Utarbeidet for:
Målestokk:
1:1000
Kfr.
Trac.
Tegn.

Utskriftsdato: 24.07.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3330 - 68/27//




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

Utskriftsdato: 24.07.2026

# Hol kommune

**Adresse:** Ålmannvegen 8, 3576 Hol

**Telefon:** 32 09 21 00

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3330 | **Gårdsnr.** | 68 | **Bruksnr.** | 27 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Ustedalen 218, 3580 GEILO | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **17060494** | 93 | 21.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 11 |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 24.07.2026

# 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.** | 68 | **Bruksnr.** | 27 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Ustedalen 218, 3580 GEILO | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 2 699,88 kr |
| Eiendomsskatt | 1 908,00 kr |
| Feiing | 1 162,98 kr |
| Renovasjon | 4 976,25 kr |
| Vann | 2 818,13 kr |
| **Sum** | **13 565,24 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Eiendomsskatt - bolig | 0% | 980700 pro | 2.00 | 1/1 | 0 % | 1 961,00 kr | 1 307,34 kr |
| Målt Vann Geilo | 25% | 5.5 m3 | 31.80 | 1/1 | 0 % | 174,90 kr | 174,90 kr |
| Renovasjon container | 25% | 1 stk | 5433.75 | 1/1 | 0 % | 5 433,75 kr | 3 622,50 kr |
| Co2 avgift bolig | 25% | 1 stk | 288.75 | 1/1 | 0 % | 288,75 kr | 192,50 kr |
| Målt Kloakk Geilo | 25% | 5.5 m3 | 38.76 | 1/1 | 0 % | 220,06 kr | 220,06 kr |
| Fradrag Vann | 25% | 3.01 stk | 31.80 | 1/1 | 0 % | -95,71 kr | -95,75 kr |
| Fradrag Kloakk | 25% | 3.01 stk | 38.76 | 1/1 | 0 % | -120,44 kr | -120,47 kr |
| Feiing og tilsyn B 6. hvert år | 0% | 1 stk | 274.00 | 1/1 | 0 % | 274,00 kr | 182,66 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Målt vann Geilo | 15% | 5.5 m3 | 29.26 | 1/1 | 0 % | 160,91 kr | 160,91 kr |
| Vann fast bolig vannmåler | 15% | 1 stk | 2819.80 | 1/1 | 0 % | 2 819,80 kr | 1 879,86 kr |
| Målt kloakk Geilo | 15% | 5.5 m3 | 35.66 | 1/1 | 0 % | 202,46 kr | 202,46 kr |
| Kloakk fast bolig vannmåler | 15% | 1 stk | 2602.45 | 1/1 | 0 % | 2 602,45 kr | 1 734,96 kr |
| Forskudd vann | 15% | 11 m3 | 36.73 | 1/1 | 0 % | 404,04 kr | 269,35 kr |
| Forskudd kloakk | 15% | 11 m3 | 36.82 | 1/1 | 0 % | 405,05 kr | 270,04 kr |
| Fradrag vann | 15% | 3.01 m3 | -29.26 | 1/1 | 0 % | -88,06 kr | -88,09 kr |
| Fradrag kloakk | 15% | 3.01 m3 | -36.81 | 1/1 | 0 % | -110,80 kr | -110,84 kr |
| Vannmålerleie | 15% | 1 stk | 258.75 | 1/1 | 0 % | 258,75 kr | 172,50 kr |
| | | | | | **Sum** | **14 790,91 kr** | **9 974,89 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: Ustedalen 218 H0101

Gårds- og bruksnr:3044-68/27

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: | 28.05.2021 |
| Gjelder: | Bruksenhet |
| Saksbehandler: | Martine Hadland |
| Beskrivelse: | 6 kg pulverapperat utgått på dato,over 10 år gammelt. |

2.

| | |
|---|---|
| Dato: | 28.05.2021 |
| Gjelder: | Ildsted |
| Saksbehandler: | Martine Hadland |
| Beskrivelse: | Pakning runder dør er defekt og anbefales å byttes. |

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 Martine Hadland på telefon 95980471 eller på e-post til martine.hadland@hol.kommune.no.

Med hilsen

Hol Brann- og Feiervesen

# Resultat etter brannforebyggende tiltak

28.05.2021

Til WINDPASSINGER
MARGIT A, SOLØY GRY
E HEGGESTAD, BRÆIN
KIRSTIN HEGGESTAD,
HEGGESTAD HELGA
VIVIAN

Gjelder Ustedalen 218
H0101

Ref. saksnr:
2021/2978

Det ble under sist besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

**Følgende ble registrert**

| | |
|---|---|
| Tiltak: | Tilsyn |
| Status: | Utført |
| Årsak ikke utført: | |

---

**Anmerkning**

**1.**

| | |
|---|---|
| Dato: | 28.05.2021 |
| Gjelder: | Bruksenhet |
| Saksbehandler: | Martine Hadland |
| Beskrivelse: | 6 kg pulverapperat utgått på dato,over 10 år gammelt. |

---

**2.**

| | |
|---|---|
| Dato: | 28.05.2021 |
| Gjelder: | Ildsted |
| Saksbehandler: | Martine Hadland |
| Beskrivelse: | Pakning runder dør er defekt og anbefales å byttes. |

---

# TINGLYSTE DOKUMENTER

Doknr: 990146/-54
Dagbok nr. 1094/19 54 86/9 8
Hallingdal Sorenskriverembete

501

Nr. 41. a
EINERETT: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
7-53.

St. mrk. kr. 10.-

**Til innhefting i panteboka.**

# Skjøte.

Undertegnede Gudveig og Engebret Verpe, Geilo født 12/10 1919 og 28/11 1899
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Eirik Heen, Fana født 3/8 1912
(Datum og årstall)

~~min~~/vår eiendom Fjelly

g.nr. 68 br.nr. av skyld mk./øre i Hol herred[1])

matr.nr. i [1])

for en kjøpesum stor kr. 900.- nihundre kroner-

som er avgjort på omforenet måte. Kr. 500,- kontant og resten mot tinglyst skjøte.

Kjøperen, Eirik Heen har forkjøpsrett til de tilgrensende parseller øst og vest for tomten i en avstand av 33 m til hver side. Videre har kjøperen rett til adkomstveg til tomten og rett til å finne vann på Verpes eiendom.

Inngjerding av tomten, helt eller delvis, etter nærmere overenskomst mellom kjøper og selger senere.

502

Gjilo den 2 august 1954

Gudveig Verpe Engebret Verpe
(Utstederens underskrift)

Vi / ~~jeg~~ bekrefter herved at Gudveig og Engebret Verpe har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Olav Pukenes Liv Pukenes

*(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)*

*(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)*

*Jeg samtykker herved i skjøtningen.*

..... den .....

*Til vitterlighet:*

1. .....

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
*NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.*

659

Dagbok nr. 1150 1957. Hallingdal Sorenskriverembete Dkf. 9/8.

Nr. 360 L.a.
På lager hos
Sem & Stenersen A/S, Oslo.
4—55.

# Skyldskifte.

Tors-dag den 11 juli 1957 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Sveinsrud g.nr. 68 b.nr. 5 med skyld mark ..... i Hol herad. Skyldskifte er kravt av Svein Verpe som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjeve skjønsmannslovnad, ~~så nær som~~[2])

Ved tenesta møtte[3]) Seljaren Svein Verpe og for kjøparen Gudrun Heggestad møtte Knut Skaro m/ fullmakt. Grenseeigarar var det ikkje nødvendig å vrsle.

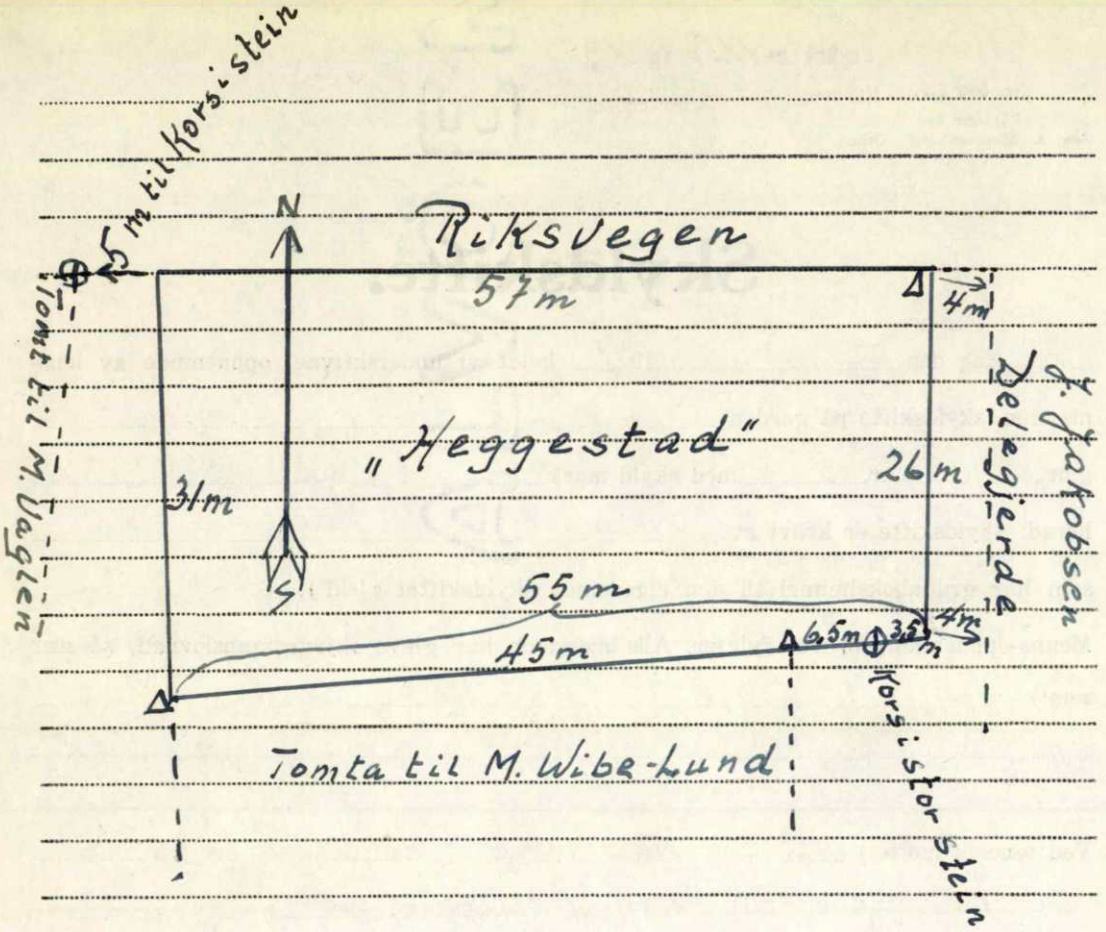
Mennene valde til formann Olav Pukerud, Geilo,

Den fråskilde luten av garden har desse grensene: [4])

Den fråskyldskifte parsellen ligg millom riksvegen og hytte-tomta til M. Wibe-Lund, og grensar i nord mot riksvegen. Den har form, mål og merkesteiner slik risset visar.

---

1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova).
2) Har nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle sakar vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»
3) Om nokon av grannane eller partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvanda å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova).
4) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova).


5 m til Kors i stein
N
Riksvegen
57 m
4m
J. Jakobsen
Delegjerde
Tomt til M. Vaglen
„Heggestad"
31 m
26 m
55 m
45 m
6.5m
3.5m
4m
Tomta til M. Wibe-Lund
Kors i stor stein

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt ? ja.

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv ? Nei.

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekkjer i den eigedomen som vert bytt ? Ja.

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket ? Nei.

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradstyret samtykt i skyldskiftet?

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget ? Byggetomt.

7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821 ?

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. ~~Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at~~

~~me di vi har funne vidare utbyting gagnlaus.[1])~~

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for verning og drift som det er høve til.

Skylda på de n fråskilde lut en vart sett til 1 øre ny skyld.

Attverande skyld på hovudbølet er

De n fråskilde lut en fekk bruksnamnet[2]) ~~Heggestad~~

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:[3]) Kjøparen.

1) Stryk det som ikkje skal vera.
2) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikkje namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 9/3 1923 nr. 2 § 21).
3) Når det ikkje er opplyst og ingen av partane seier at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet, skal mennene her ta inn avgjerd om korleis partane skal byta kostnaden seg- imellom.

662.

Partane fekk opplysning om, at er dei misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn, men at ankeutsegn då lyt vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sanner, at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastsett at Olav Pukerud
skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

L. Haugen Johannes Dokken Olav Pukerud

Godteke til tinglysing 19

Tinglyst på .....

De fråskilde lut har fått g.nr. b.nr. .....

.....

.....

For tinglysinga kr.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/1151/22
Attesteringstidspunkt 2026-07-24 12:42


Dagbok nr. 1157 1957 Dok. 9/8.
Hallingdal Sorenskriverembete

663.

Nr. 41. a
ENERETT: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
10-55.

**Til innhefting i panteboka.**

# *Skjøte.*

*Undertegnede* SVEIN O. VERPE

*født* (Datum og årstall)

*skjøter og overdrar herved til* GUDRUN HEGGESTAD

*født* 25/8 1921 (Datum og årstall)

*min/~~vår~~ eiendom* HEGGESTAD

*g.nr.* 68 *br.nr.* *av skyld mk.* 0,01 Hol *herred*[1])

*~~mat.nr.~~* 1 [1])

*for en kjøpesum stor kr.* 800,00 - åttehundre -

~~*som er avgjort på omforenet måte.*~~ som er betalt.

Den vegen som nu går over nordvestre hjørne av tomten Heggestad har kjøperen rett til å flytte ved å opparbeide ny veg på vestsiden, mellom tomten til M. Vaglen og Heggestad.

Kjøperen ~~har~~ skal ha rett til å grave brønn på selgerens eiendom ~~dersom hun ikke finner vann på tomten.~~

Kjøperen har plikt til å holde gjerde langs riksvegen men skal ellers ikke gjerde inn tomten uten samtykke av selgeren.

6864

Geilo den 29 juli 1957.

Svein Verpe
s. *(Utstederens underskrift)*

*Vi / ~~jeg~~ bekrefter herved at* Svein Verpe *har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

Vebjørn Borgen s. Olav Pukerud s.

*(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)*

*(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)*

*Jeg samtykker herved i skjøtningen.*

Geilo den 29 juli 1957

Kriste Verpe
s.

*Til vitterlighet:*

1. Vebjørn Borgen
s.
2. Olav Pukerud
s.

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
*NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.*

Nr. 859 a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/s. OSLO
10—56.

Dagbok nr. 1152 1957
Hallingdal Sorenskriverembete

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

# Skylddelingsforretning

Torsdag, den 11 juli 1957 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Tufte g.-nr. 72 br.-nr. 2 av skyld mark i Hol herred. Forretningen er forlangt av Johannes Gjerstad

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 Johannes Gjersbad og kjøperen Harald Uthus. Ola Flatåker møtte som grenseeier. Det var ikke flere grenseeiere å varsle.

Mennene valte til formann Olav Pukerud, Geilo.

Over den delen av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 1,3 dekar. I alt 1,3 dekar.

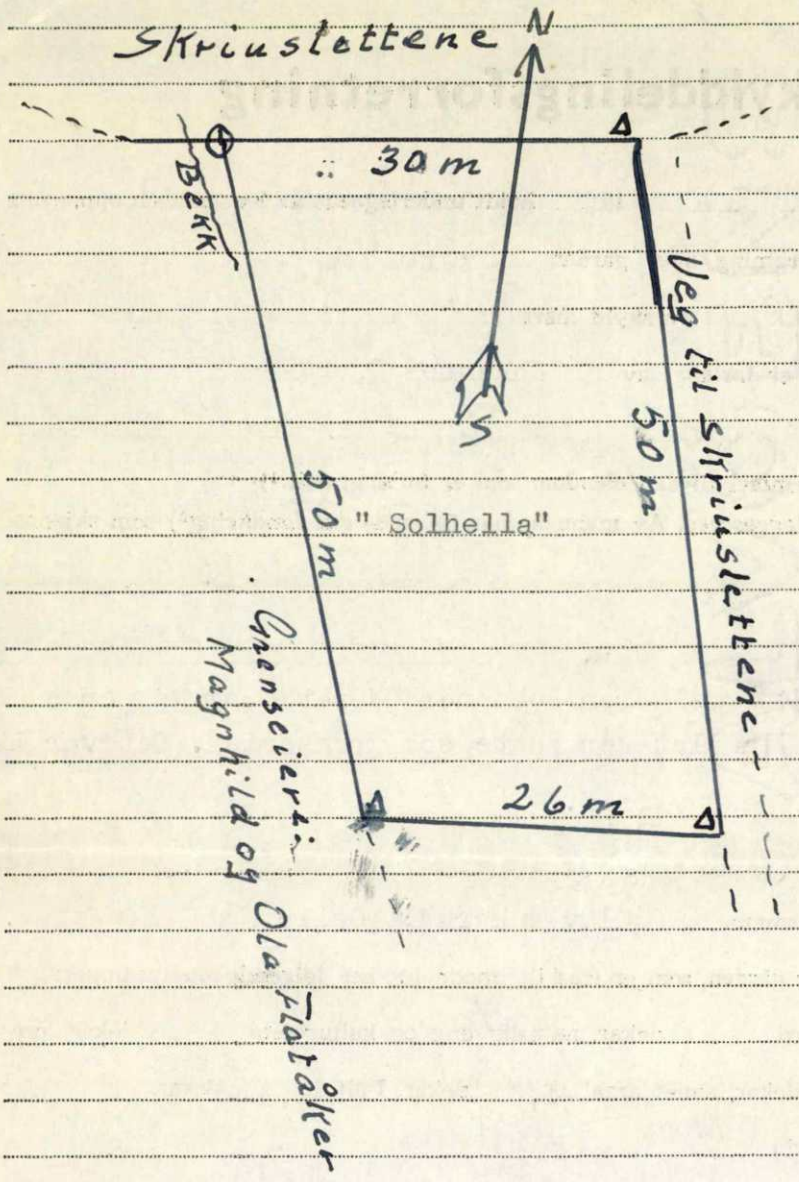
2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Parsellen ligger i utmarka, på sørsida av stølsvollen Skriuslettene, og grenser i nord mot denne og i sydvest mot tomta til Magnhild og Ola Flatåker.

Den fraskylddelte har form, mål og merkesteiner slik risset 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 av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av ⅛ 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) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.)
5) 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).




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

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei .

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

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? ..... 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 godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? ..... Byggetomt. .....

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

Det bevitnes:

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

.....

.....

~~kan nyttes i fellesskap av~~ .....

~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.~~[1])

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

Skylden for den fraskilte del en ble bestemt til 1 øre .....

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør .....

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

Den fraskilte delen er gitt bruksnavn.[2]) " Solhella " .....

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: .....

Kjøperen. .....

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at ..... Olav Pukerud .....
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Olav Pukerud  Johs. Dokken  L. Haugen

---

[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 1923 nr. 2 § 21.)

668

Går til ..... jordstyre.[1])

*Jordstyrets uttalelse:*

.....

.....

.....

.....

.....

.....

..... den..... 19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

*Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:*

.....

.....

.....

.....

..... den..... 19.....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

.....

Antatt til tinglysing ..... den ..... 19 .....

.....

Tinglyst ved .....

.....

.....

De fraskilte del har fått g.nr..... b.nr. .....

For tinglysing kr. .....

---

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

DAGBOKFØRT

Jnr. 4930/78
Arkiv nr. 771-20
GH/TP.

13 FEB 79 00908

SORENSKRIVEREN I
HALLINGDAL

E r k l æ r i n g.

Undertegnede Gudrun Heggestad eier av eiendommen gnr. 68, bnr. 27 i Hol kommune som har fått vegsjefens tillatelse til oppførelse av garasje i en avstand av 21.0 m målt fra midt av riksveg 7, vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen følgende vilkår:

1. Eieren fraskriver seg hva ovennevnte angår krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken.

2. Området mellom garasjen og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holdes ryddig, slik at oversikten ikke hindres og det må ikke nyttes til opplagsplass av noen art.

3. Garasjen må føres opp i samsvar med den godkjente plan.

4. Garasjen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.

5. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen.

6. Foranstående vilkår blir for søkerens regning å tinglyse som heftelse på foran nevnte eiendom.

7. Dispensasjonen trer i kraft fra og med den dag erklæringen er tinglyst. Byggearbeidet må igangsettes innen 2 år - to år. Tillatelsen faller ellers bort.

8. Byggearbeidet må ikke påbegynnes før tinglyst erklæring foreligger og alle spørsmål om avkjørsel og ledninger er brakt i orden.

Gudrun Heggestad

3580 Geilo.

Hjemmelsinnehaver

VEGSJEFEN I BUSKERUD
25. JAN. 1979
ARKIV Nr.

# 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:**
Ustedalen 218, 3580 Geilo
Gnr. 68, Bnr. 27, Hol kommune.

**Oppdragsnummer:**
315260130


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere

**Saksbehandler:** Ådne Holestøl Hognerud

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

**E-post:** adne.holestol.hognerud@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---