PRIVATMEGLEREN

BISMIVEGEN 136

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring fra selger

Informasjon fra Hol kommune

Tinglyste dokumenter

Annen nyttig informasjon

TILSTANDSRAPPORT

Norsk takst

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Bismivegen 136 , 3593 USTAOSET
HOL kommune
gnr. 5, bnr. 374

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12139-22787 **Eiendomsverdi ref nr:** WR5667

Autorisert foretak: Takst & Eiendomsrådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Erik Øynebråten **Vår ref:** Jan Erik Øynebråten

Takst & Eiendomsrådgivning
Jan Erik Øynebråten
Eiendomsmegler MNEF / Ingeniør / Takstmann MNTF

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takst & Eiendomsrådgivning AS

Takst & Eiendomsrådgivning AS ble etablert i 2008 av Jan Erik Øynebråten, som har bakgrunn som bygningsingeniør, eiendomsmegler og takstmann/bygningssakkyndig, og har arbeidet i eiendomsmarkedet i Hallingdal siden 1994.
Takstmannen/bygningssakkyndige er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredstillende utdanningssystemer, dataverktøy og forsikringsordninger for sine medlemmer.

Rapportansvarlig

Jan Erik Øynebråten
Uavhengig Takstingeniør
janerik@takstkonsulenten.no
941 45 000

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.

Takst & Eiendomsrådgivning AS
Sislevegen 1
3550 GOL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Hytte over to plan fra Neo Hytter AS oppført i 2022/2023. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2017.

Fritidsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med takbord i tre.
Takrenner og nedløp i stål.
Saltakkonstruksjon i tre isolert med minearalullisolasjon.
Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon, kledd utvendig med trepanel.
Vinduer i malt tre med aluminiumsbeslag med 3 lags isolerglass.
Kompakt ytterdør i malt tre.
Balkongdører i malt tre med aluminiumsbeslag med 3 lags isolerglass.
Takoverbygd inngangsparti ca 2 m2.
Terrasse totalt ca 40 m2, hvora ca 15 m2 er takoverbygd, er oppført i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med fliser og kraftig gulvplank.
Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel.
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.
Plate på mark i armert betong.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentert ved kontrollerklæringer/ferdigattest.
Peis med innsats og stålpipe.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige malte finerdører.
Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vaskerom har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er kledd med trepanel. Sokkelfliser.
Himling er kledd med trepanel.
Opplegg for vaskemaskin.

Våtrom › 1. Etasje › Bad 1
Bad 1 har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er hhv kledd med trepanel og belagt med fliser.
Himling er kledd med trepanel.
Servantsseksjon med heldekkende servant.
Servant, wc med innbygd sisterne samt dusjnisje.

Våtrom › 1. Etasje › Bad 2
Bad 2 har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er hhv kledd med trepanel og belagt med fliser.
Himling er kledd med trepanel.
Servantsseksjon med heldekkende servantplate.
Servant, wc med innbygd sisterne samt dusjnisje.
2 stk elektriske håndkletørker.

Våtrom › Loftsetasje › Bad
Bad har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er hhv kledd med trepanel og belagt med fliser.
Himling er kledd med trepanel.
Servantsseksjon med heldekkende servant.
Servant, wc med innbygd sisterne samt dusjnisje.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har gulv belagt kraftig gulvplank i tre.
Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel.
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.
Vipp kjøkkeninnredning med underskap, skuffeseksjoner, høyskap samt kjøkkenøy med glatte fronter/dører.
Benkeplate i rustfritt stål. Oppvaskbenk i rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer fra Miele; komfyrtopp med avtrekksventilator, stekeovn, microbølgeovn, 2 oppvaskmaskiner, kjøleskap samt kombi kjøl-/fryseskap.
Vannstopp føler montert.
Komfyrtopp med avtrekksventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Badstue har gulv belagt med fliser.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Faste sittebenker.
Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelingsskap i vaskerom samt i loftstue.
Avløpsledninger i plast/pvc.
Naturlig ventilasjon ved lufteventiler i yttervegger samt i flere vinduer.
281 liter varmtvannsbereder plassert i vaskerom.
Elektrisk anlegg med utvendig hovedinntaksskap med hovedsikringer i digital strømmåler samt innvendig sikringsskap med automatsikringer og overbelastningsvern.
Astrour på utebelysning.
Røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Fuktsikringstype er ukjent, og materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Fra årstall: 2022.
Isolerte ringmurselementer med armert betong.
Tomten er skrånende sydøstvendt er hovedsakelig en naturtomt.
Innkjørsel/biloppstillingsplasser er gruslagt.
Utvendige vann- og avløpsledninger i plast/pvc.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

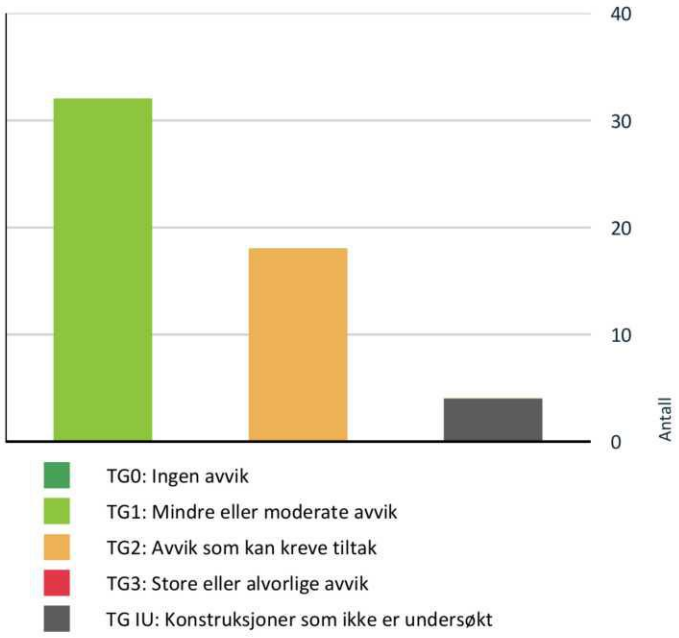
Fritidsbolig

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

Ferdigattest datert 02.05.2023.

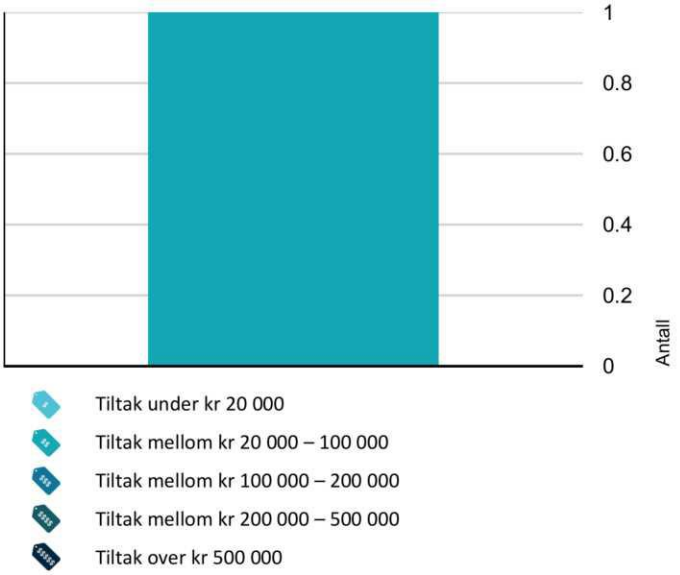
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takst & Eiendomsrådgivning AS har fått i oppdrag å utarbeide tilstandsrapport for fritidsbolig på eiendommen Bismivegen 136, gnr. 5 bnr. 374 i Hol kommune, mht. salg av eiendommen. Det er forutsatt i denne takst at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfyllt. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven eller annet lovverk og reguleringsbestemmelser. Rommene er oppmålt og beskrevet slik de fremstod på befaringstidspunktet. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NT. Rommenes bruk og benevnelse kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940 Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Grunnboksutskrift er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger som kan ha betydning for dette takstdokument. Iflg. instruks fra Norsk Takst skal det ansettes kostnadsestimat ved TG2, dette er imidlertid utelatt da det ikke er krav ihht. forskrift.
Tilleggsbygg slik som garasje, uthus, anneks o.l er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Vann- og avløpsledninger er ført i yttervegg og hulltaking er derfor ikke mulig.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Sammendrag av boligens tilstand

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

For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Registrerte stedvis litt oppsprekking i skjøter mellom gulvplank.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Registrerte litt knirk i trapp.
Det mangler håndløper på vegger 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.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet har sitt høyeste nivå ca midt i rommet-
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse ved terskel, i åpning mellom terskel og gulv var det ingen tegn til at membran er ført opp på terskel.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Målte høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist til 4 mm. Jmf krav skal det være minimum 25 mm fra topp vanntett sjikt ved terskel til topp slukrist.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er ikke foretatt fuktsikring jmf tekniske forskrifter, forskrift beskriver våtsone som 1 meter på hver side av dusj.
Det ble imidlertid ikke registrert fultskader.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ikke mulig å konstatere at høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Målte høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist til 34 mm. Jmf krav skal det være minimum 25 mm fra topp vanntett sjikt ved terskel til topp slukrist.
Det var synlig ved terskel at tettesjikt/membran ikke er ført opp til topp flis.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj) og trepanel ved servant, løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er ikke foretatt fuktsikring jmf tekniske forskrifter, forskrift beskriver våtsone som 1 meter på hver side av dusj samt fra gulv og 0,5 meter over og på sidene av servant.
Det ble imidlertid ikke registrert fultskader.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.
Hverken a) eller b) er oppfylt.
Gulv i rommet har laveste nivå i området ved wc.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Målte høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist til 22 mm. Jmf krav skal det være minimum 25 mm fra topp vanntett sjikt ved terskel til topp slukrist.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.
Hverken a) eller b) er oppfylt.

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.
Hverken a), b) eller c) er oppfylt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Kjøkken > 1. Etasje > Åpen kjøkkenløsning > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt.

Kjøkken > 1. Etasje > Åpen kjøkkenløsning > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er ikke foretatt fuktsikring jmf tekniske forskrifter, forskrift beskriver våtsone som 1 meter på hver side av dusj.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

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

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Målte høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist til 25 mm. Jmf krav skal det være minimum 25 mm fra topp vanntett sjikt ved terskel til topp slukrist. Det var synlig ved terskel at tettesjikt/membran ikke er ført opp til topp flis og deler av terskel er beliggende på ett lavere nivå enn topp flis.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Takst & Eiendomsrådgivning AS
Sislevegen 1
3550 GOL

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler håndløper på vegger 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. Gå til side
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det ble ikke registrert brannslukningsutstyr.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2023

Kommentar
Iflg eier.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
God standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak er tekket med takbord i tre.
Registrerte at det er montert metallplater på taktekke ovenfor pipe, eier opplyser at de ble anbefalt dette av hensyn til snø/is.
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.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i stål.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakkonstruksjon i tre isolert med minearalullisolasjon.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon, kledd utvendig med trepanel.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i malt tre med aluminiumsbeslag med 3 lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Kompakt ytterdør i malt tre.
Balkongdører i malt tre med aluminiumsbeslag med 3 lags isolerglass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Takoverbygd inngangsparti ca 2 m2.
Terrasse totalt ca 40 m2, hvora ca 15 m2 er takoverbygd, er oppført i tre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv er belagt med fliser og kraftig gulvplank.

Vurdering av avvik:
• Registrerte stedvis litt oppsprekking i skjøter mellom gulvplank.

Konsekvens/tiltak
• Skyldes normalt opptørking av treverket. Hovedsakelig av estetisk betydning.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel.
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Plate på mark i armert betong.
Etasjeskiller av trebjelkelag.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentert ved kontrollerklæringer/ferdigattest.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Peis med innsats og stålpipe.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

• Registrerte litt knirk i trapp.

• Det mangler håndløper på vegger 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 håndløpere 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 håndløpere langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte finerdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er kledd med trepanel. Sokkelfliser.
Himling er kledd med trepanel.
Opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Det foreligger kontrollerklæringer/ferdigattest.

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membrandetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for vaskerommet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Utover kontrollerklæringer/ferdigattest er det fremlagt bildedokumentasjon som viser at det er benyttet rør- og slukmansjetter samt smøremembran.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med trepanel. Sokkelfliser.
Himling er kledd med trepanel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet har sitt høyeste nivå ca midt i rommet-

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer. Det er motfall på deler av gulvet som har sitt høyeste nivå ca midt i rommet og ved dørterskel er ikke tettesjikt/membran ført opp på terskel og ved en eventuell vannlekkasje vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom/konstrukjsoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv.
Plastsluk i gulv.
Det var synlig i sluk at slukmansjett er ført under slukets klemring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse ved terskel, i åpning mellom terskel og gulv var det ingen tegn til at membran er ført opp på terskel.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Målte høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist til 4 mm. Jmf krav skal det være minimum 25 mm fra topp vanntett sjikt ved terskel til topp slukrist.

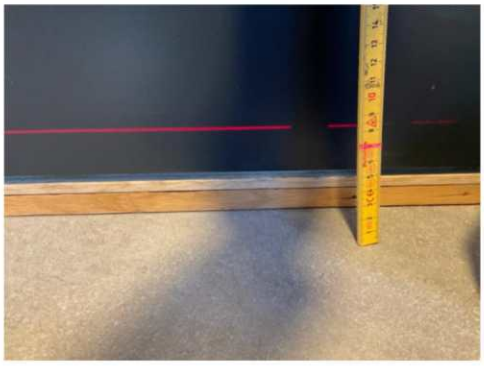
Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen ved terskel gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.









1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte montert.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Vann- og avløpsledninger er ført i yttervegg og hulltaking er derfor ikke mulig.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Bad 1 har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er hhv kledd med trepanel og belagt med fliser.
Himling er kledd med trepanel.
Servantsseksjon med heldekkende servant.
Servant, wc med innbygd sisterne samt dusjnisje.

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Det foreligger kontrollerklæringer/ferdigattest.

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membrandetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Utover kontrollerklæringer/ferdigattest er det fremlagt bildedokumentasjon som viser at det er benyttet rør- og slukmansjetter samt smøremembran.

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

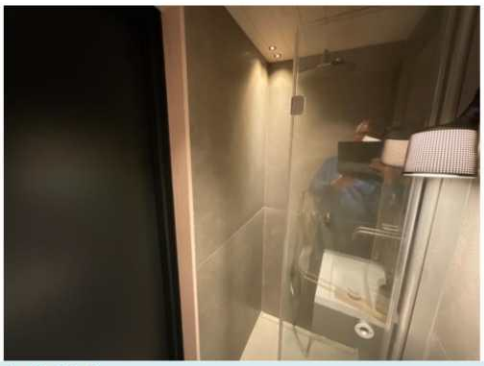
Vegger er hhv kledd med trepanel og belagt med fliser.
Himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er ikke foretatt fuktsikring jmf tekniske forskrifter, forskrift beskriver våtsone som 1 meter på hver side av dusj.
Det ble imidlertid ikke registrert fultskader.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Slukrenne i gulv i dusnisje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å konstatere at høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Målte høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist til 34 mm. Jmf krav skal det være minimum 25 mm fra topp vanntett sjikt ved terskel til topp slukrist. Det var synlig ved terskel at tettesjikt/membran ikke er ført opp til topp flis.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantsseksjon med heldekkende servant.
Servant, wc med innbygd sisterne samt dusjnisje.

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.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte montert.

1. ETASJE > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad 2 har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er hhv kledd med trepanel og belagt med fliser.
Himling er kledd med trepanel.
Servantsseksjon med heldekkende servantplate.
Servant, wc med innbygd sisterne samt dusjnisje.
2 stk elektriske håndkletørker.

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Det foreligger kontrollerklæringer/ferdigattest.

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membrandetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Utover kontrollerklæringer/ferdigattest er det fremlagt bildedokumentasjon som viser at det er benyttet rør- og slukmansjetter samt smøremembran.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er hhv kledd med trepanel og belagt med fliser.
Himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj) og trepanel ved servant, løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er ikke foretatt fuktsikring jmf tekniske forskrifter, forskrift beskriver våtsone som 1 meter på hver side av dusj samt fra gulv og 0,5 meter over og på sidene av servant.
Det ble imidlertid ikke registrert fultskader.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.
Hverken a) eller b) er oppfylt.
Gulv i rommet har laveste nivå i området ved wc.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Slukrenne i gulv i dusjnisje.
Nedsenk i gulv i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Målte høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist til 22 mm. Jmf krav skal det være minimum 25 mm fra topp vanntett sjikt ved terskel til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantsseksjon med heldekkende servantplate.
Servant, wc med innbygd sisterne samt dusjnisje.
2 stk elektriske håndkletørker.

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.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte montert.

1. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er hhv kledd med trepanel og belagt med fliser.
Himling er kledd med trepanel.
Servantsseksjon med heldekkende servant.
Servant, wc med innbygd sisterne samt dusjnisje.

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Det foreligger kontrollerklæringer/ferdigattest.

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membrandetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Utover kontrollerklæringer/ferdigattest er det fremlagt bildedokumentasjon som viser at det er benyttet rør- og slukmansjetter samt smøremembran.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er hhv kledd med trepanel og belagt med fliser.
Himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er ikke foretatt fuktsikring jmf tekniske forskrifter, forskrift beskriver våtsone som 1 meter på hver side av dusj.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.
Hverken a) eller b) er oppfylt.

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.
Hverken a), b) eller c) er oppfylt.

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

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Slukrenne i gulv i dusjnisje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Målte høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist til 25 mm. Jmf krav skal det være minimum 25 mm fra topp vanntett sjikt ved terskel til topp slukrist. Det var synlig ved terskel at tettesjikt/membran ikke er ført opp til topp flis og deler av terskel er beliggende på ett lavere nivå enn topp flis.

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 våtrommet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Servantsseksjon med heldekkende servant.
Servant, wc med innbygd sisterne samt dusjnisje.

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.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekksvifte montert.

LOFTSETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkken har gulv belagt kraftig gulvplank i tre.
Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel.
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.
Vipp kjøkkeninnredning med underskap, skuffeseksjoner, høyskap samt kjøkkenøy med glatte fronter/dører.
Benkeplate i rustfritt stål. Oppvaskbenk i rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer fra Miele; komfyrtopp med avtrekksventilator, stekeovn, microbølgeovn, 2 oppvaskmaskiner, kjøleskap samt kombi kjøl -/fryseskap.
Vannstopp føler montert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Komfyrtopp med avtrekksventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM,

Tilstandsrapport

FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue har gulv belagt med fliser.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med trepanel.
Faste sittebenker.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelingsskap i vaskerom samt i loftstue.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast/pvc.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved lufteventiler i yttervegger samt i flere vinduer.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

281 liter varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

⚠ 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

Elektrisk anlegg med utvendig hovedinntaksskap med hovedsikringer i digital strømmåler samt innvendig sikringsskap med automatsikringer og overbelastningsvern.
Astrour på utebelysning.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere montert.

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det ble ikke registrert brannslukningsutstyr.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikringstype er ukjent, og materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Fra årstall: 2022.
Tilstandsgrad baserer seg på aldersbetraktning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Isolerte ringmurselementer med armert betong.
Det var ikke mulig å inspisere ringmur der det er oppført terrasse.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende sydøstvendt er hovedsakelig en naturtomt.
Innkjørsel/biloppstillingsplasser er gruslagt.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast/pvc.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse ligger skjult i grunnen. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann.
Tilstandsgrad baserer seg på aldersbetraktning.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.

• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegger 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.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det ble ikke registrert brannslukningsutstyr.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløpere 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 håndløpere langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport

- Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Uthus

Byggeår
2023

Kommentar
Iflg. Eier.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikehold.

Beskrivelse
Uthus er oppført på isolerte ringmurselementer og plate på mark i armert betong.
Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk, kledd utvendig med trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre, isolert og tekket med takbord i tre.
Takrenner og nedløp i stål.
Boddør i malt tre. Vindu i malt tre med 3 lags isolerglass.
Innvendig er gulv belagt med fliser. Plastsluk i gulv.
Vegger og himling er kledd med trepanel.
Sikringsskap med automatsikringer. Elbil-lader montert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

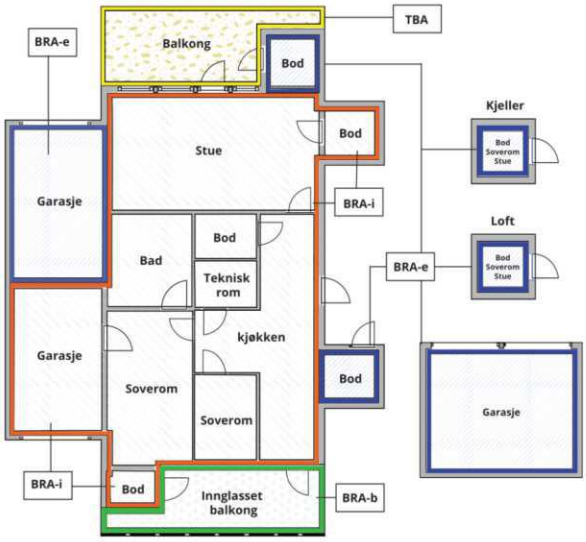
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	117			117	42		117
Loftsetasje	37			37		27	64
SUM	**154**				**42**	**27**	**181**
SUM BRA	**154**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, 2 soverom, vaskerom, bad 1, bad 2, badstue, kott, kontor, åpen kjøkkenløsning, stue/spisestue		
Loftsetasje	Loftsstue, gang, 2 soverom, bad		

Kommentar

Areal i loftsetasje jmf gjeldende måleregler. Etasjens totale gulvareal er ca 64 m2.
Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest datert 02.05.2023.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppført i 2023.

Uthus

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Jan Erik Øynebråten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	5	374		0	1464.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bismivegen 136

Hjemmelshaver

Aardalsbakke Hilde Merete Berg, Aardalsbakke Jørgen

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat veg.

Tilknytning vann

Privat grunnboring.

Tilknytning avløp

Tilkoplet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	06.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Div tlf/epost	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	07.09.2026		Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst & Eiendomsrådgivning AS
Sislevegen 1
3550 GOL

Norsk takst

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

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- ☑ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
5	374				

Adresse: Bismivegen 136

Byggeår: 2023

Når kjøpte du boligen: 2023

Postnr.: 3593 Ustaoset

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☐ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Fremtind

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☑ Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☑ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Aardalsbakke	Fornavn	Jørgen
Ny adresse	Lafteråsveien 144	E-post	jorgenaa@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	3610 Sted Kongsberg	Mobil	91662501

SELGER 2

Etternavn	Aardalsbakke	Fornavn	Hilde
Ny adresse	Lafteråsveien 144	E-post	hildeaardalsbakke@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	3610 Sted Kongsberg	Mobil	90044858

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Bademiljø Norheim VVS AS - de som hadde rørleggerleveransen da hytten ble bygget - justering og utskifting av vannpumpe i vannbrønn

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Privat vannbrønn. Offentlig avløp.

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: To vinduer blir utbedret medio september 2026. Garantisak.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, når? Elektro 12:24 AS - de som hadde elektroleveransen da hytta ble bygget

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

2026 - ingen feil avdekket

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. 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/naboer?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. 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

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. 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

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Kongsberg, 7. september 2026

Sign. selger 1

Sign. selger 2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Herleiksplass & Partnere AS	Oppdragsnr.	315260165
Addresse	Bismivegen 136		
Postnr.	3593	Sted	USTAOSET
Selgers navn	Hilde Merete Berg Aardalsbakke		
Selgers navn	Jørgen Aardalsbakke		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

2023

Når kjøpte du eiendommen?

2023

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
H M
J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Privat vannbrønn, offentlig avløp

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

To vinduer - garantisak. Blir utbedret i sept.26

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
H M
J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato	14.09.2026
Signert av	*Hilde Merete Berg Aardalsbakke*
Signert av	*Jørgen Aardalsbakke*

Initialer selger:
H M
J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	5
Bruksnummer:	374

Utskriftsdato/klokkeslett:	26.08.2026 kl. 08:36
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:	TOMT NR. 20, SKARVEHEIA
Etableringsdato:	31.03.2004
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 5 / 374	1 464,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		241076	AARDALSBAKKE HILDE M BERG		LAFTERÅSVEIEN 144 3610 KONGSBERG	1 / 2
Hjemmelshaver		270175	AARDALSBAKKE JØRGEN		LAFTERÅSVEIEN 144 3610 KONGSBERG	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		241076	AARDALSBAKKE HILDE M BERG		LAFTERÅSVEIEN 144 3610 KONGSBERG	
Eier registrert hos Skatteetaten		270175	AARDALSBAKKE JØRGEN		LAFTERÅSVEIEN 144 3610 KONGSBERG	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6708277	447953		1 464,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3330 - 5/374 3044 - 5/374		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3044 - 5/374 0620 - 5/374		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	31.03.2004			AK	
Kart- og delingsforretning	M 33/04	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 5/66	−1 465,9	
		Mottaker	0620 - 5/374	1 465,9	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	13.10.2015			0620kla	22.01.2016
Oppmålingsforretning	J 105/15	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 5/66	0	
		Berørt	0620 - 5/252	0	
		Berørt	0620 - 5/374	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	14.02.2013			0620lik	14.02.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 5/66	0	
		Berørt	0620 - 5/252	0	
		Berørt	0620 - 5/374	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	24.01.2013			0620lik 24.01.2013
Annen forretningstype				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0620 - 5/66	0
Berørt	0620 - 5/252	0
Berørt	0620 - 5/374	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Bismivegen	1165	136			Grunnkrets	0211	Fjellet	Nei
						Stemmekrets:	7	Geilo	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080403	Geilo	
				6708274	447945	Postnr.område:	3593	USTAOSET	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 913 552	Bebygd areal:	150	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	149	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	10.08.2021
	Nord: 6708280 Øst: 447959	Bruksareal totalt:	149	Avløp:		Tatt i bruk:	27.02.2023
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	02.05.2023
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

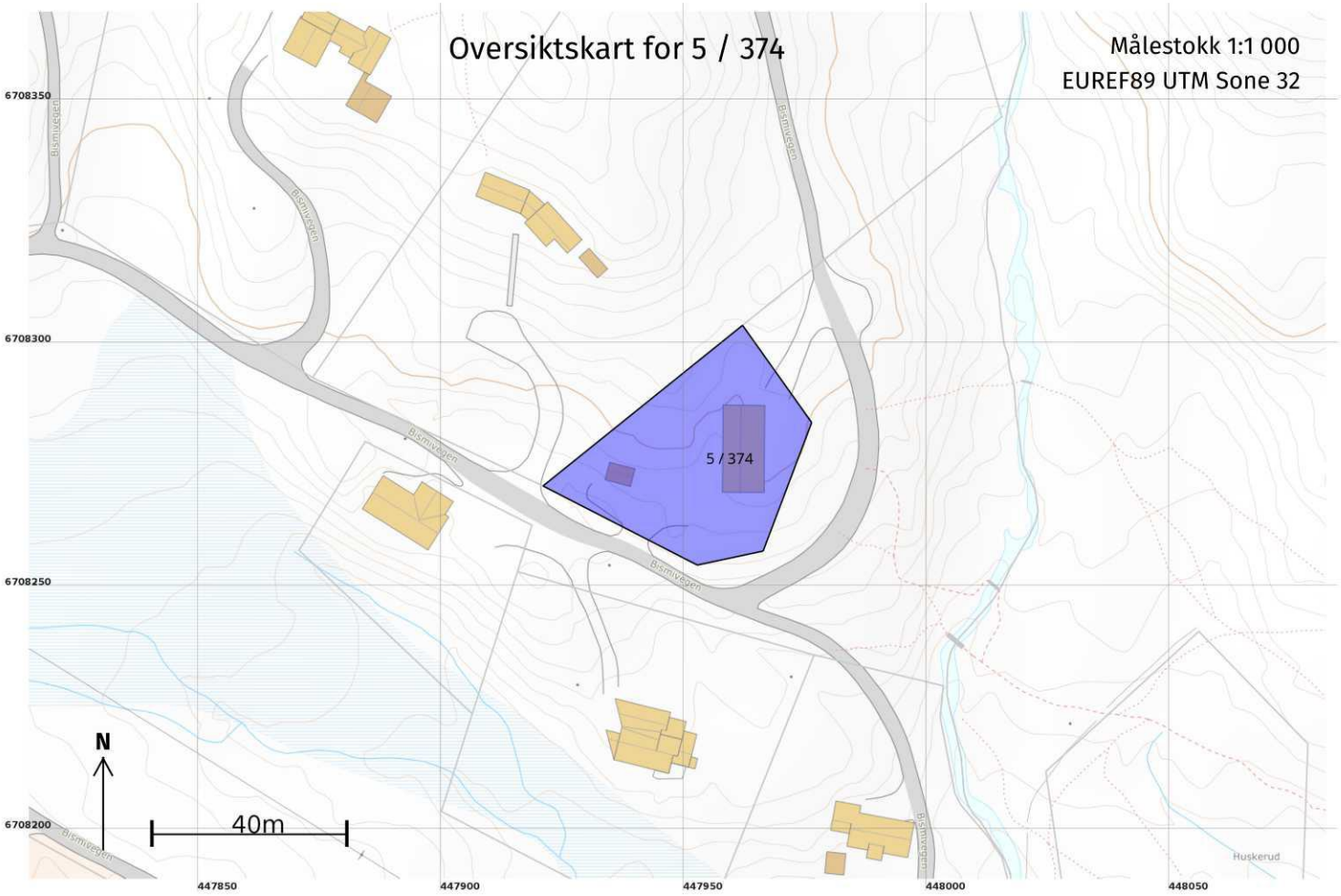
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	32,4	32,4	0	0	0
H01	0	0	116,6	116,6	0	0	0

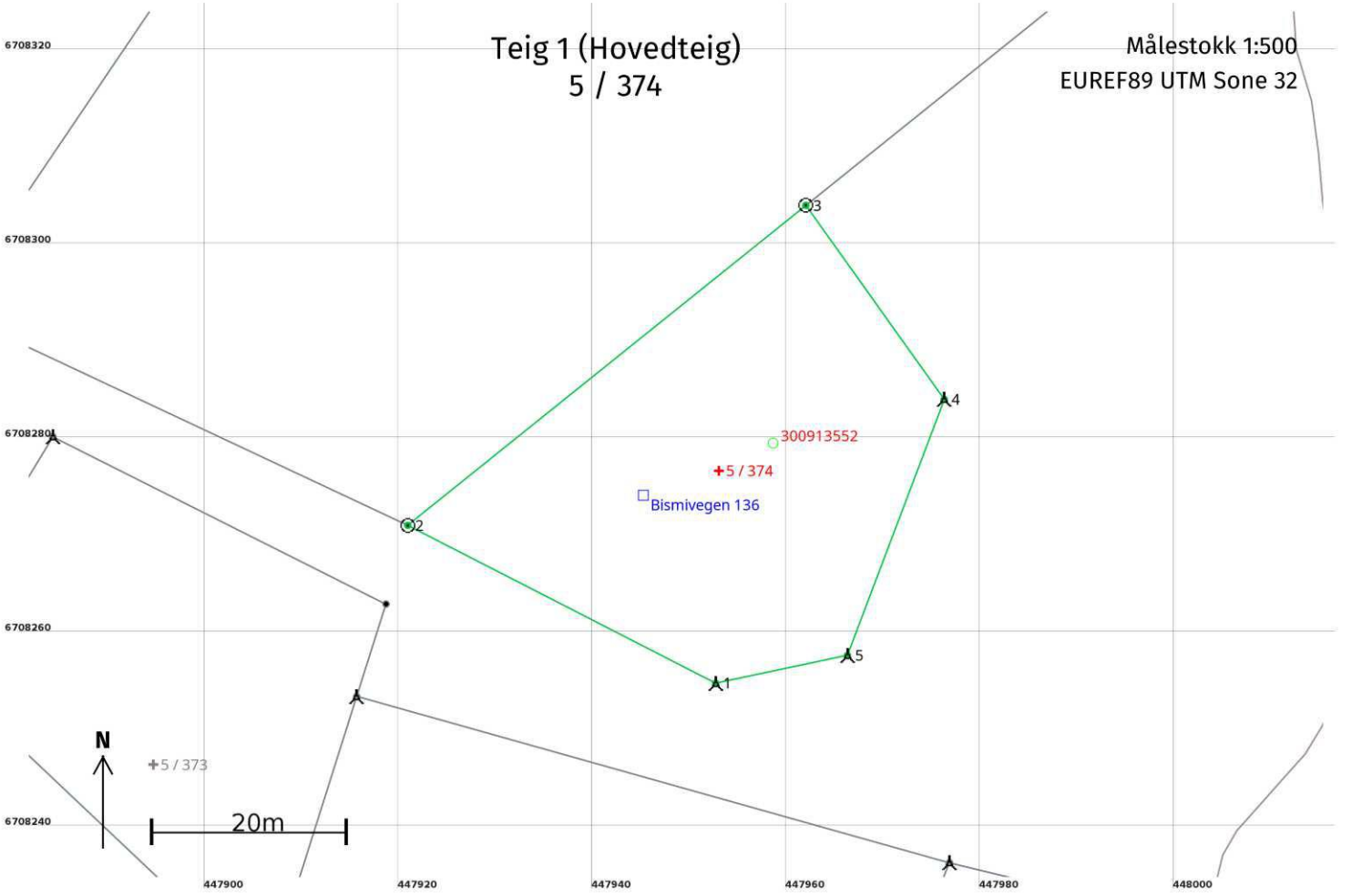
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1165 Bismivegen 136	H0101	Fritidsbolig	149	6	Kjøkken	3	3	5/374

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	241076	AARDALSBAKKE HILDE M BERG		LAFTERÅSVEIEN 144 3610 KONGSBERG
Tiltakshaver	270175	AARDALSBAKKE JØRGEN		LAFTERÅSVEIEN 144 3610 KONGSBERG


Oversiktskart for 5 / 374
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
5 / 374
N
40m
6708350
6708300
6708250
6708200
447850
447900
447950
448000
448050
Bismiveien
Huskerud


Teig 1 (Hovedteig)
5 / 374
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6708320
6708300
6708280
6708260
6708240
447900
447920
447940
447960
447980
448000
1
2
3
4
5
300913552
5 / 374
Bismivegen 136
5 / 373
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 464,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6708277 **Øst:** 447953

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6708255,07	447952,77	Jordfast stein 35,66	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	6708271,32	447921,03	Jord 52,62	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	6708304,27	447962,06	Jord 24,54	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	6708284,30	447976,33	Jordfast stein 28,18	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
5	6708257,94	447966,36	Jordfast stein 13,89	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

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

Utskriftsdato: 24.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	374	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bismivegen 136, 3593 USTAOSET								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0620-2014
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.08.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/1477/27.08.14.K.planbestemmmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 313 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 152 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062005009
Navn	SKARVEHEIA
Plantype	Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.09.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/478/9_best.pdf - https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/480/vedtak_om_parkeringsareal.pdf

BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN SKARVEHEIA

Godkjent jfr.vedtak i møte Teknisk Hovedutvalg 21.03.2001, saksnr. 0036/01.

Arne Skogheim
Ordfører

BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN SKARVEHEIA.

Oppdragsgiver: Stein Vindegg.
Grunneiere: Se vedlagt oversikt.

GENERELT.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

§1.
GENERELT.

1. **Byggeområde.**
   Område for hytter (HL1, H1-H13).

2. **Landbruksområde.**
   Område for hytter (L1).

3. **Fareområde.**
   Område for høgspentlinje (HF1, HF2).

4. **Spesialområder.**
   Område for privat veg/parkering.
   Område for trafo.
   Område for bevaringsverdig kulturminne.

§2.
BYGGEOMRÅDE HL1, H1-H13.

2.1 UTNYTTINGSGRAD.

HL1= 7 hytter.
Gnr 52/bnr 499 tillatt BRA=150m2.
Gnr 52/bnr 539 tillatt BRA=150m2.
Gnr 5/bnr 279 tillatt BRA=150m2.
Gnr 5/bnr 310 tillatt BRA=250m2.
Gnr 5/bnr 283 tillatt BRA=250m2.
Gnr 5/bnr 282 tillatt BRA=150m2.
Gnr 5/bnr 311 tillatt BRA=150m2.

H1= 10 hytter
Gnr 52/bnr 505 tillatt BRA=150m2.
Gnr 52/bnr 472 tillatt BRA=150m2.
Gnr 52/bnr 368 tillatt BRA=150m2.
Gnr 52/bnr 447 tillatt BRA=150m2.
Gnr 52/bnr 307 tillatt BRA=150m2.
Gnr 52/bnr 246 tillatt BRA=180m2.
Gnr 5/bnr 273 tillatt BRA=200m2.
Gnr 5/bnr 327 tillatt BRA=150m2.
Gnr 52/bnr 334 tillatt BRA=150m2.
Tomt nr 22 tillatt BRA=150m2.

H2= 9 hytter
Gnr 5/bnr 342 tillatt BRA=150m2.
Gnr 5/bnr 248 tillatt BRA=150m2.
Gnr 5/bnr 249 tillatt BRA=180m2.
Gnr 5/bnr 252 tillatt BRA=150m2.
Gnr 5/bnr 328 tillatt BRA=150m2.
Gnr 5/bnr 262 tillatt BRA=150m2.
Tomt nr 19 tillatt BRA=150m2.
Tomt nr 20 tillatt BRA=150m2.
Tomt nr 21 tillatt BRA=150m2.

H3= 2 hytter
Tomt nr 5 tillatt BRA=250m2 (tun-bebyggelse).
Tomt nr 5 kan bebygges med en fritidsbolig og et anneks som skal være et supplement til fritidsboligen. Annekset skal være slik innredet at det ikke kan defineres som en selvstendig hytteenhet (skal være uten kjøkkenenhet).
Annekset skal ikke overstige BRA=70m2.
Tomt nr 6 tillatt BRA=150m2.

H4= 16 hytter
Gnr 5/bnr 320 tillatt BRA=150m2.
Gnr 5/bnr 260 tillatt BRA=150m2.
Gnr 5/bnr 263 tillatt BRA=150m2.
Gnr 5/bnr 319 tillatt BRA=150m2.
Gnr 5/bnr 318 tillatt BRA=150m2.
Gnr 5/bnr 341 tillatt BRA=150m2.
Tomt nr 8 tillatt BRA=180m2.
Tomt nr 9 tillatt BRA=180m2.
Tomt nr 10 tillatt BRA=180m2.
Tomt nr 11 tillatt BRA=180m2.
Tomt nr 12 tillatt BRA=180m2.
Tomt nr 13 tillatt BRA=180m2.
Tomt nr 14 tillatt BRA=250m2.
Tomt nr 15 tillatt BRA=150m2.
Tomt nr 17 tillatt BRA=150m2.
Tomt nr 18 tillatt BRA=150m2.

H5= 1 hytte
Gnr 52/bnr 118 tillatt BRA=150m2.

H6= 2 hytter
Gnr 52/bnr 289 tillatt BRA=150m2.
Tomt nr 4 tillatt BRA=250m2 (tun-bebyggelse).
Tomt nr 4 kan bebygges med en fritidsbolig og et anneks som skal være et supplement til fritidsboligen. Annekset skal være slik innredet at det ikke kan defineres som en selvstendig hytteenhet (skal være uten kjøkkenenhet).
Annekset skal ikke overstige BRA=70m2.

H7= 5 hytter
Gnr 52/bnr 78 tillatt BRA=150m2.
Gnr 52/bnr 74 tillatt BRA=150m2.
Gnr 52/bnr 94 tillatt BRA=150m2.
Gnr 52/bnr 95 tillatt BRA=150m2.
Tomt nr 3 tillatt BRA=150m2.

H8= 7 hytter
Gnr 52/bnr 538 tillatt BRA=180m2.
Gnr 52/bnr 97 tillatt BRA=150m2.
Gnr 52/bnr 138 tillatt BRA=150m2.
Gnr 52/bnr 139 tillatt BRA=150m2.
Gnr 52/bnr 189 tillatt BRA=150m2.
Gnr 52/bnr 375 tillatt BRA=150m2.
Gnr 52/bnr 177 tillatt BRA=150m2.

H9= 3 hytter
Gnr 52/bnr 71 tillatt BRA=150m2, gjelder ny hytte som erstatning for hytte på gnr 52/bnr 337.
Gnr 52/bnr 71 tillatt BRA=150m2.
Gnr 52/bnr 72 tillatt BRA=150m2.

H10= 6 hytter
Gnr 52/bnr 588 tillatt BRA=250m2.
Gnr 52/bnr 127 tillatt BRA=180m2.
Gnr 52/bnr 364 tillatt BRA=150m2.
Gnr 52/bnr 567 tillatt BRA=150m2.
Tomt nr 2 tillatt BRA=150m2.
Tomt nr 1 tillatt BRA=250m2.

H11= 1 hytte
Gnr 52/bnr 329 tillatt BRA=150m2.

H12= 1 hytte
Gnr 52/bnr 330 tillatt BRA=150m2.

H13= 1 hytte
Gnr 52/bnr 57 tillatt BRA=150m2.

Enkelthytter
Bruksareal under terreng medregnes kun der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er større enn 0,5 meter.
Hyttene tillates ikke innredet som mer enn en selvstendig enhet.
På tomter kan det bygges ett fritidshus med tilhørende uthus og / eller anneks. Annekset skal være et supplement til fritidsboligen. Annekset skal være slik innredet at det ikke kan defineres som en selvstendig hytteenhet (skal være uten kjøkkenenhet). Anneks skal ikke være større enn BRA= 15 m^2 med unntak av tomt 4 og 5. Eventuelle anneks kommer i tillegg til det oppgitte BRA pr. hytte.
Hems/loft kan innredes i alle bygninger.
Kommunen kan, ved vurdering av byggesaken, tillate bebygget et større areal på eiendommen enn det som er angitt i planbestemmelsene ovenfor, der dette fremstår som rimelig ut fra en totalvurdering av bl.a. tilpasning til terreng og topografi.

2.2 BEBYGGELSENS PLASSERING.

Bebyggelsens plassering er avmerket i terrenget med påle.
Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres slik at pålen blir liggende innenfor hyttas yttervegger.
På tomter markert med «Tun» skal bygningene plasseres slik at punktet blir liggende innenfor tunområdet.
Plassering av hyttene og møneretningene som er markert på plankartet er veiledende og skal ikke være bindende i forbindelse med byggemeldinger.
Ved byggemelding av nye hytter skal det leveres fotomontasje eller tverrsnitt og langsnitt som viser hyttas plassering i terrenget.

2.3 BEBYGGELSENS UTFORMING.

Ny bebyggelse skal gis en utforming som harmonerer med den lokale byggeskikken og tradisjoner i området. Møneretningen skal være i bygningens lengderetning.
Fasader skal ha en enhetlig karakter mht fargebruk, form, skala og materialer. Bygningens ytterflater og tak skal gis en jordnær, mørk farge. Det skal opplyses om farge- og materialvalg ved søknad om byggetillatelse.
Uthus/anneks skal gis en form og farge som harmonerer med hytta.
Maksimal mønehøyde på bygninger kan være 5,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
Bebyggelsen skal ha salt ak med takvinkel mellom 22 og 30 grader.

2.4 UBEBYGD AREAL.

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig.
Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsåes.
Ved hele utbyggingen skal det tas særlig hensyn til bevaring av vegetasjonen. Store steiner og andre spesielle detaljer i terrenget skal så langt som mulig bevares.
Det er ikke tillatt å gjerde inn hyttetomtene i området.

2.5 STRØM/VANN/AVLØP.

Før fradeling/oppføring av nye hytter kan igangsettes skal det foreligge løsning for vann og avløp.
Alle kabler innenfor område skal legges i bakken. Fortrinnsvis skal kabeltraseer legges i landbruksområdene. Ved gravearbeidene skal inngrep være så små som mulig.

§3.
LANDBRUKSOMRÅDE, L1.

3.1 Område for landbruk (L1).

I område kan det kun settes opp bygg som har direkte tilknytning til landbruksdrift. Bestemmelsene om takvinkel og farger/materialer skal gjelde for bebyggelsen i området som for bebyggelsen i §2.

§4.
FAREOMRÅDER, HF1/HF2.

4.1 Område for høgspentledning (HF1/HF2).

Byggegrensen langs høgspentledning er 7,5 meter målt fra senter høgspentledning. Det tillates ikke oppført bygninger innenfor denne sonen.

§5.
SPESIALOMRÅDER.

5.1 Område for privat veg.

Vegen er adkomstveg til eksisterende og planlagte hytter i området. Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr hytte. Disse skal opparbeides på hver tomt. Før det tillates oppført nye hytter innenfor planområde må parkering for minst 2 vinterparkeringsplasser være opparbeidet i område Osestølen som vist på plankartet.

5.2 Område for trafo.

Trafo for el-forsyning i deler av område.
Bygningens ytterflater og tak gis en jordnær, mørk farge.

5.3 **Område for bevaringsverdig kulturminne.**

Område for bevaringsverdig kulturminne (kulgrop) er regulert med diameter 4m. Byggegrense utenfor det regulerte område er 5m.

§6.
FELLESBESTEMMELSER.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen i samråd med utbygger og planlegger innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og byggevedtektene.

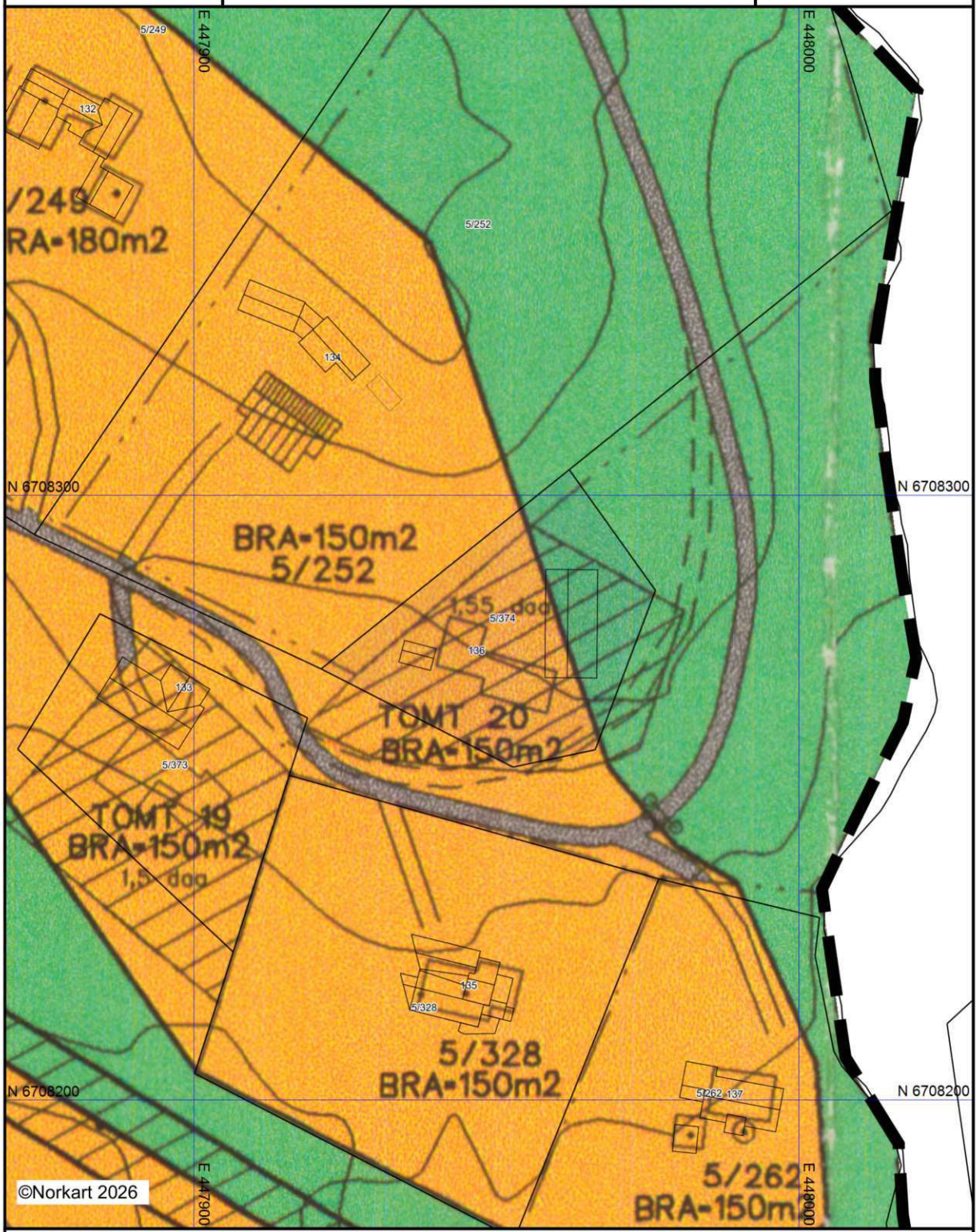
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5/374
Adresse: Bismivegen 136
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Hol kommune

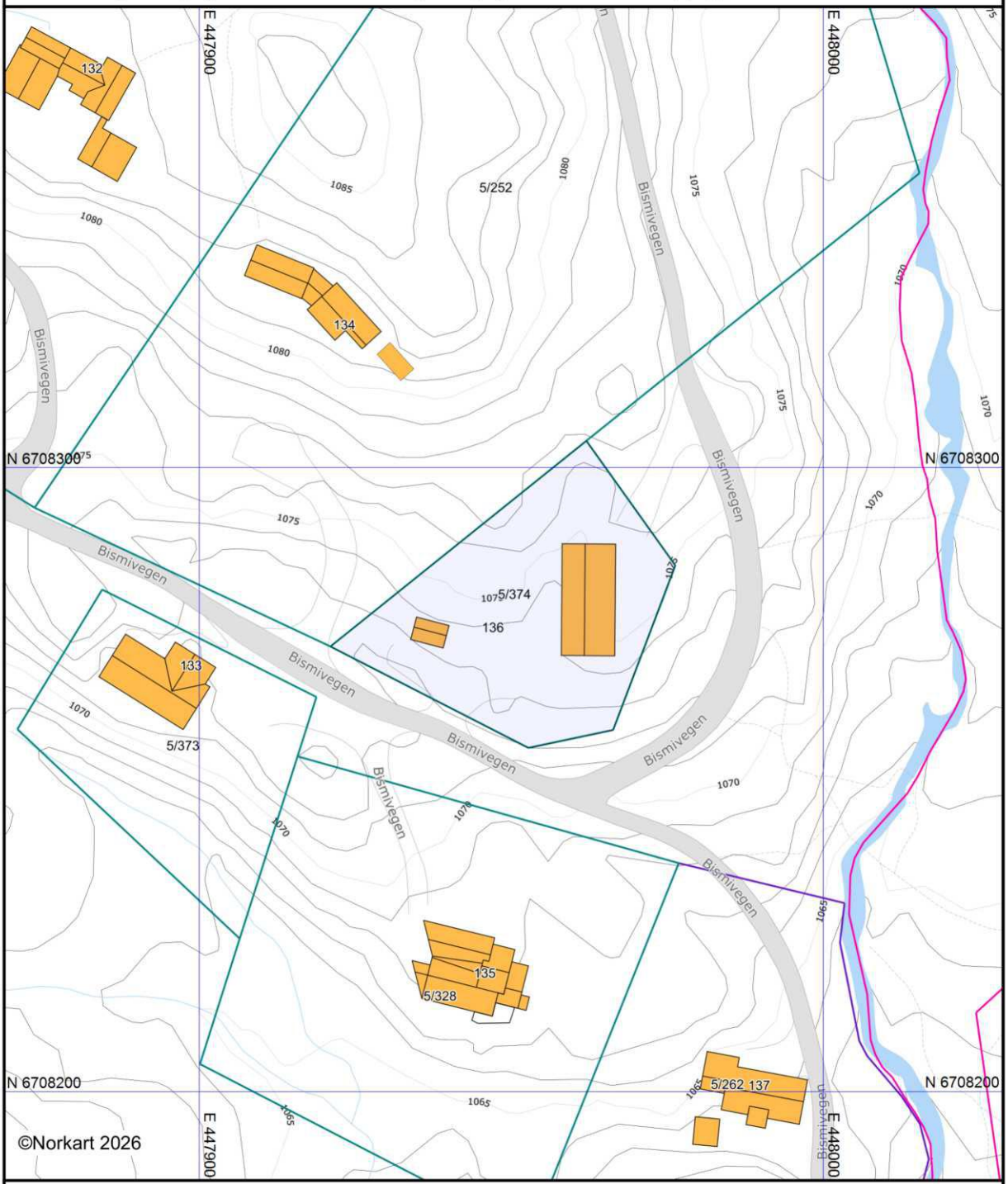
Grunnkart

Eiendom: 5/374
Adresse: Bismivegen 136
Dato: 24.08.2026
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.

TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEFORMÅL

- HYTTER

2. LANDBRUKSFORMÅL

- LANDBRUK

3. OFF. TRAFIKKFORMÅL

- KJØREVEG
- GANG-OG SYKKELVEG FORTAU
- ANDRE TRAFIKKOMRÅDER

4. FRIOMRÅDER

- PARK, LEKEPLASS, TURVEG

5. FAREOMRÅDER

- TRAFOSTASJON
- HØYSPENTLINJE

6. SPESIALOMRÅDER

- OMRÅDE FOR PRIVAT VEG/PARKERING
- TRAFO
- BEVARINGSVERDIG KULTURMINNE

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES KJØREVEG
- FELLES PARKERING

8. FORNYELSESOMRÅDER

STREKSYMBOLER M. V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKSIST. VEG SOM ER JUSTERT
- NYE HYTTER PÅ EKSIST. HYTTETOMTER (PLASSERING OG VEGADKOMST ER IKKE VURDERT)
- PLANLAGTE HYTTER PÅ NYE TOMTER
- EKSIST. HYTTER
- SKILØYPE
- VANN
- STENGING AV VEG

Mål = 1 : 2500

40 20 0 20 40 60 80

BEBYGGELSESPLAN SKARVEHEIA

Kartblad

BESTEMMELSER
FØLGER SOM VEDLEGG

REVISJONER	DATO	SIGN.
IHT. VEDTAK/MOTE THU 01.09.99	21.09.99	ID
IHT. VEDTAK/MØTE THU 02.07.99	09.07.99	ID
UTSENDELSE FRA PLANLEGGER	11.08.98	ID

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		
1. GG BEHANDLING I TEKNISK HOVEDUTVALG SAKSNR 155/98	16.09.98	
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET 22.10-21.11.98		
2. GG BEHANDLING I TEKNISK HOVEDUTVALG SAKSNR 0022/99	17.02.99	
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET 20.04-20.05.99		
TEKNISK HOVEDUTVALGS VEDTAK (EGENGODKJENNING) SAKSNR 0126/99	01.09.99	
KUNNGJØRING		

PLANEN UTARBEIDET AV:

DBC arkitektur as

GAMLEVN. 6 3550 GOL TLF. 32 07 45 44 FAX. 32 07 55 09

SAK NR.	TEGN NR.	SAKSBEH.
9514	100	ID

Teknisk hovedutvalg behandlet saken den 14.04.2004, saksnr. 0060/04

Behandling:

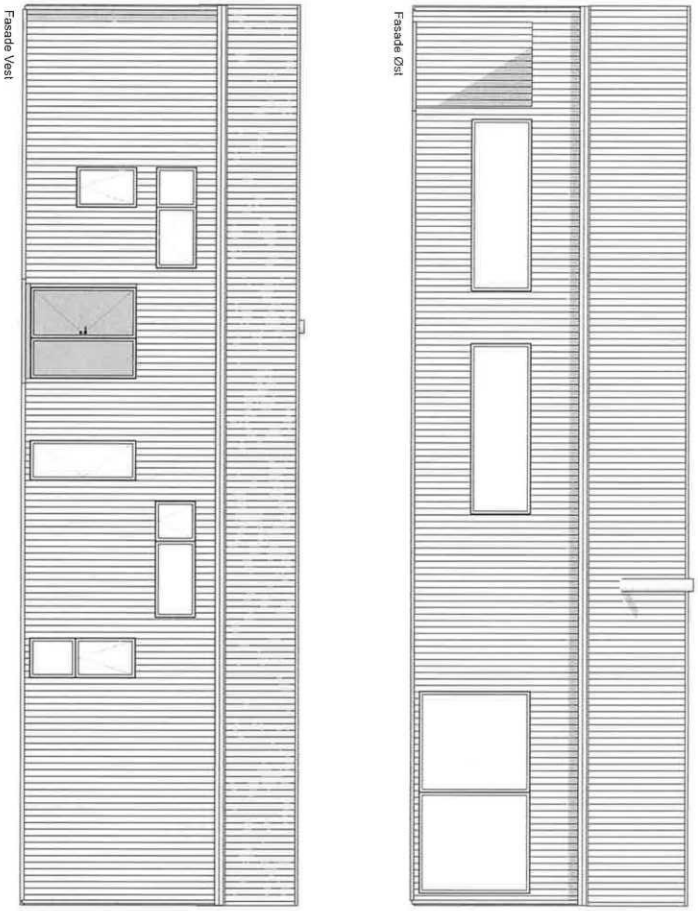
Det ble stemt over rådmannens innstilling. Den ble enstemmig vedtatt

Vedtak:

Teknisk hovedutvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 28-1, det fremlagte endringsforslag med følgende justering:

Følgende bestemmelse skal tilføyes alle regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt i tidsrommet 01.07.1997 – 17.05.2003:

Der det ikke bygges garasje, gis et tillegg i T-BRA på 25 m^2 til utomhus biloppstillingsplasser. Dette under forutsetning av at parkering skjer inne på tomta hele eller deler av året. Der det er behov for mer enn to biloppstillingsplasser, økes T-BRA med 12,5 m^2 pr utomhus biloppstillingsplass. Disse arealene kan ikke omdefineres til bygningsmasse.



A.04

Sikt
1:100

Fasader 2:2

DATO
2021-02-18

TEGNET AV
SL

REVISJON
2

AREALER

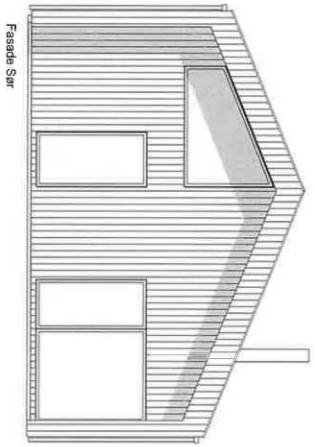
	1.etg.	Loft	Sum
BRA	116,6	32,4	149,0
BYA			150,0

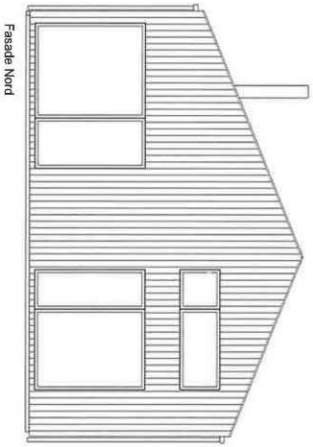
G.NR / B.NR
Hol, 5/374

KUNDE
Aardalsbakke

Neo hytter AS
Org.nr. 920 577 008

neo hytter





A.03

Sikt
1:100

Fasader 1:2

DATO
2021-02-18

TEGNET AV
SL

REVISJON
2

AREALER

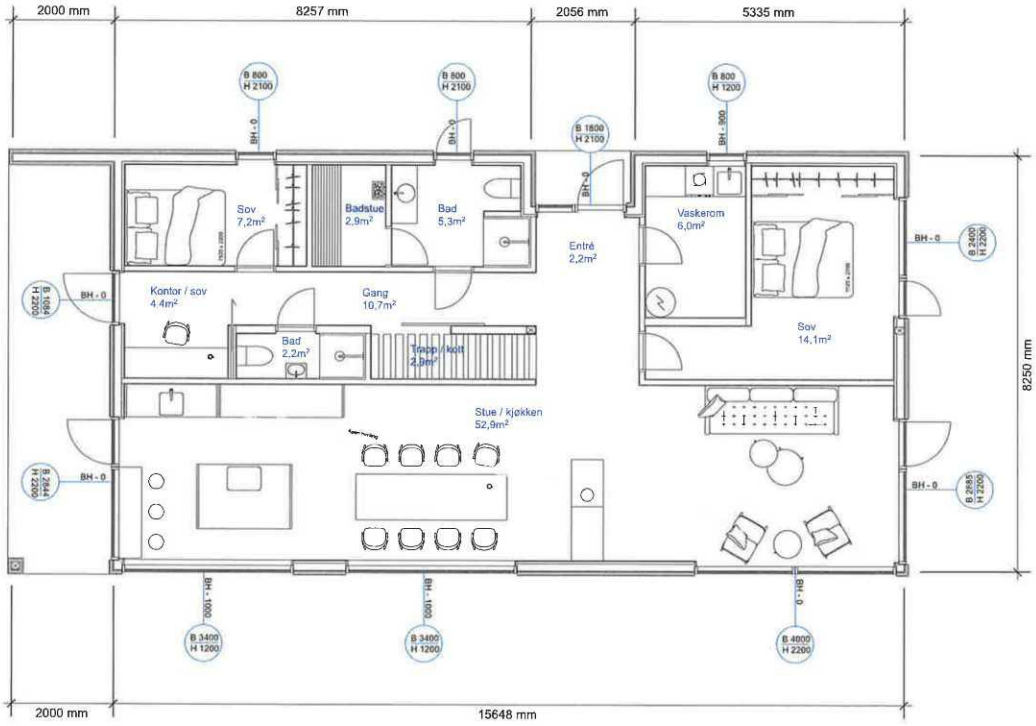
	1.etg.	Loft	Sum
BRA	116,6	32,4	149,0
BYA			150,0

G.NR / B.NR
Hol, 5/374

KUNDE
Aardalsbakke

Neo hytter AS
Org.nr. 920 577 008

neo hytter



Alle faste- og løse innredninger er tegnet som forslag, og er ikke med i byggesettet.

neo hytter

Neo hytter AS
Org. nr. 920 577 008

AREALER

	1.etg	Loft	Sum
BRA	116,6	32,4	149,0
BYA			150,0

KUNDE Aardalsbakke

G.NR / B.NR Hol, 5/374

DATO 2021-02-18

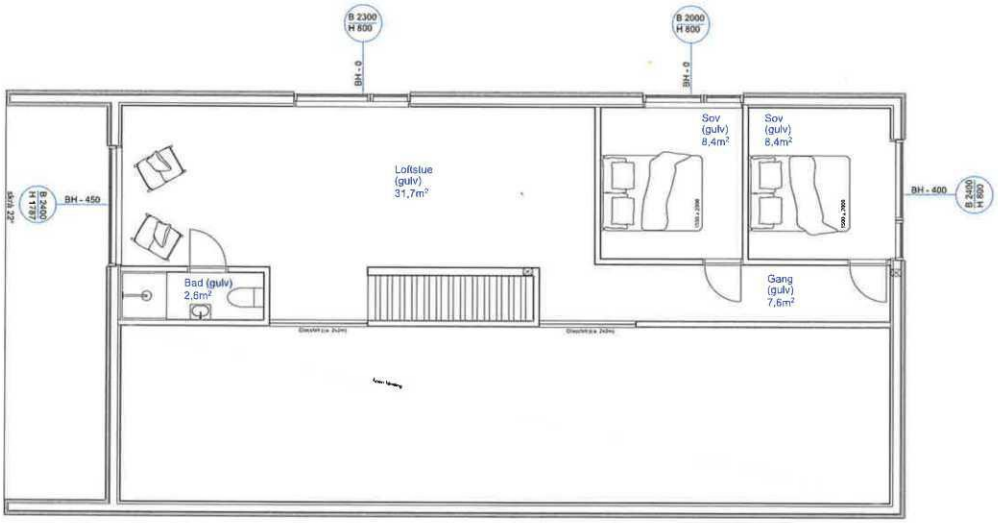
TEGNET AV SL

REVISJON 2

Sikt 1:100

Plantegning 1.etg

A.01



Alle faste- og løse innredninger er tegnet som forslag, og er ikke med i byggesettet.

neo hytter

Neo hytter AS
Org. nr. 920 577 008

AREALER	1.etg.	Loft	Sum
BRA	116,6	32,4	149,0
BYA			150,0

KUNDE Aardalsbakke

G.NR / B.NR Hol, 5/374

DATO 2021-02-18

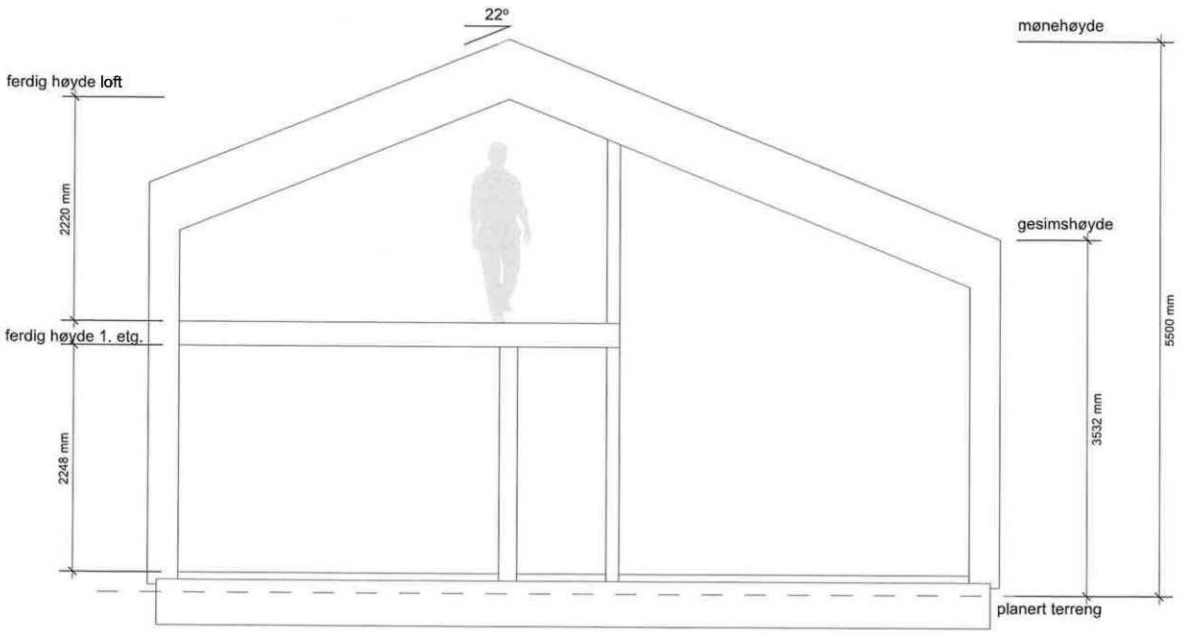
TEGNET AV SL

REVISJON 2

Sikt 1:100

Plantegning loft

A.02



neo hytter

Neo hytter AS
Org. nr. 920 577 008

AREALER

	1.etg.	Loft	Sum
BRA	116,6	32,4	149,0
BYA			150,0

KUNDE
Aardalsbakke

G.NR / B.NR
Hol, 5/374

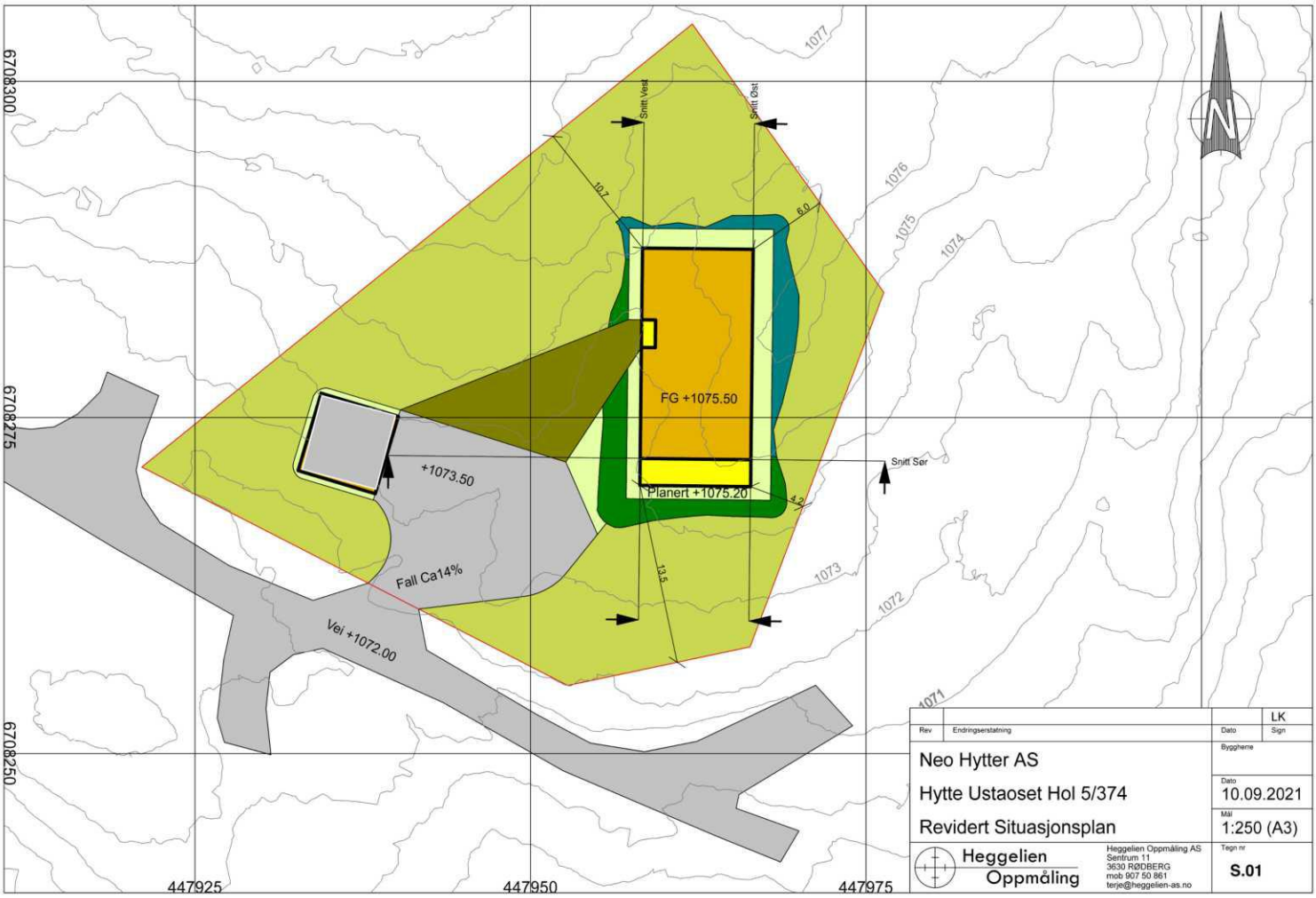
DATO
2021-02-18

TEGNET AV
SL

REVISJON
2

Sikt
1:50
Snitt

A.05



Rev	Endringserstatning	Dato	Sign
			LK

Neo Hytter AS

Hytte Ustaoset Hol 5/374

Revidert Situasjonsplan

Byggherre

Dato 10.09.2021

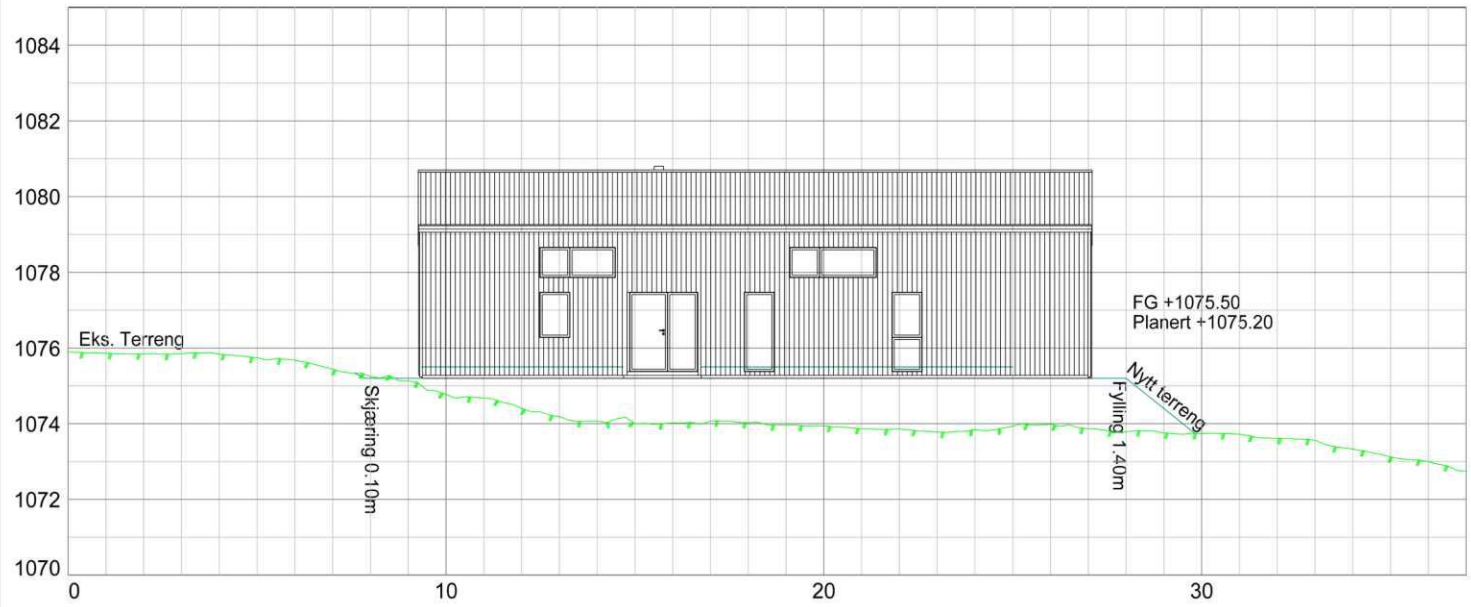
Mål 1:250 (A3)

Tegn nr **S.01**

Heggelien Oppmåling

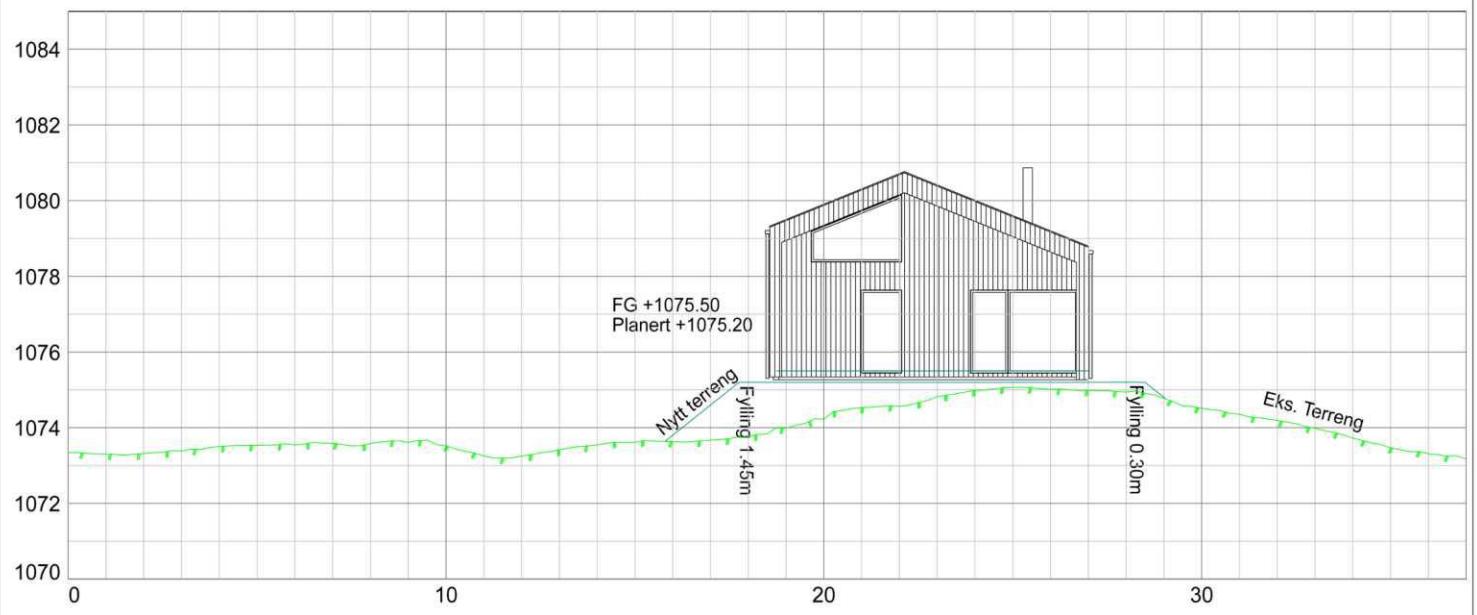
Heggelien Oppmåling AS
Sentrum 11
3630 RØDBERG
mob 907 50 861
terje@heggelien-as.no

Snitt Vest



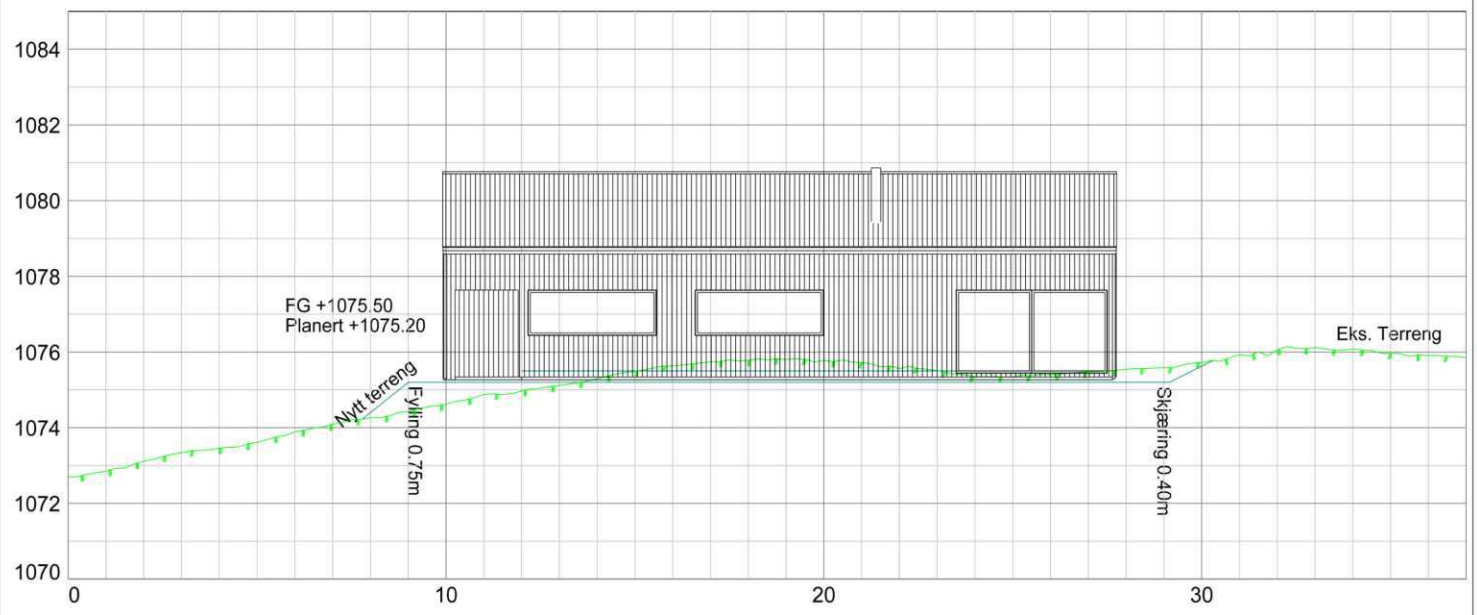
Rev	Endringserstatning	Dato	LK Sign
	Neo Hytter AS	Byggherre	
	Hytte Ustaoset Hol 5/374	Dato	10.09.2021
	Profiler	Mål	1:100 (A3)
	Heggelien Oppmåling	Heggelien Oppmåling AS Sentrum 11 3630 RØDBERG mob 907 50 861 terje@heggelien-as.no	Tegn nr **S.02**

Snitt Sør



Rev	Endringserstatning	Dato	LK Sign
		Byggherre	
Neo Hytter AS			
Hytte Ustaoset Hol 5/374		Dato	10.09.2021
Profiler		Mål	1:100 (A3)
Heggelien Oppmåling	Heggelien Oppmåling AS Sentrum 11 3630 RØDBERG mob 907 50 861 terje@heggelien-as.no	Tegn nr	S.03

Snitt Øst



Rev	Endringserstatning	Dato	Sign
			LK

Neo Hytter AS

Hytte Ustaoset Hol 5/374

Profiler

Byggherre

Dato: 10.09.2021

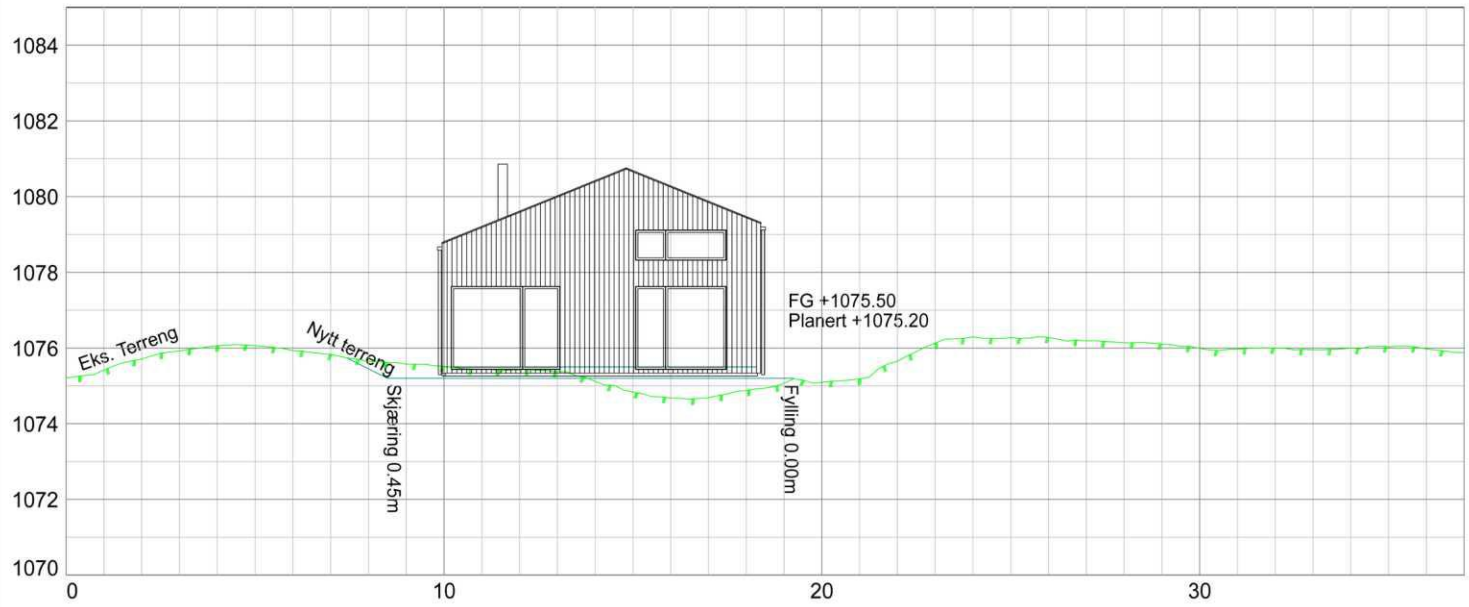
Mål: 1:100 (A3)

Tegn nr: **S.04**

Heggelien Oppmåling

Heggelien Oppmåling AS
Sentrum 11
3630 RØDBERG
mob 907 50 861
terje@heggelien-as.no

Snitt Nord



Rev	Endringserstatning	Dato	LK Sign
		Byggherre	
Neo Hytter AS			
Hytte Ustaoset Hol 5/374		Dato	17.09.2021
Profiler		Mål	1:100 (A3)
Heggelien Oppmåling	Heggelien Oppmåling AS Sentrum 11 3630 RØDBERG mob 907 50 861 terje@heggelien-as.no	Tegn nr	S.06

TOKON BYGGCONSULT AS
Øvre Smidsrødvei 66
3120 NØTTERØY
Norway

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	2021/3751-19	02.05.2023

5/374 Fritidsbolig, Bismivegen 136, Ustaoset, Ferdigattest

Saksnr:	Behandlet i:
352/23	Utvalg for plan og utvikling
352/23	delegert

Byggested:	Bismivegen 136, 3593 USTAOSET	Gnr/Bnr:	5/374
Tiltakshaver:	Hilde og Jørgen Aardalsbakke	Adresse:	,
Søker:	Tokon Byggconsult AS	Adresse:	,
Tiltakets art:	Nytt bygg - ikke boligformål over 70	Bruksareal:	149 m^2

Søknad om ferdigattest mottatt: 01.05.2023	**Tillatelse datert: 10.08.2021**

Ferdigattest er gitt med grunnlag i gjennomføringsplan datert: 01.05.2023
- jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1.

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

Med hilsen

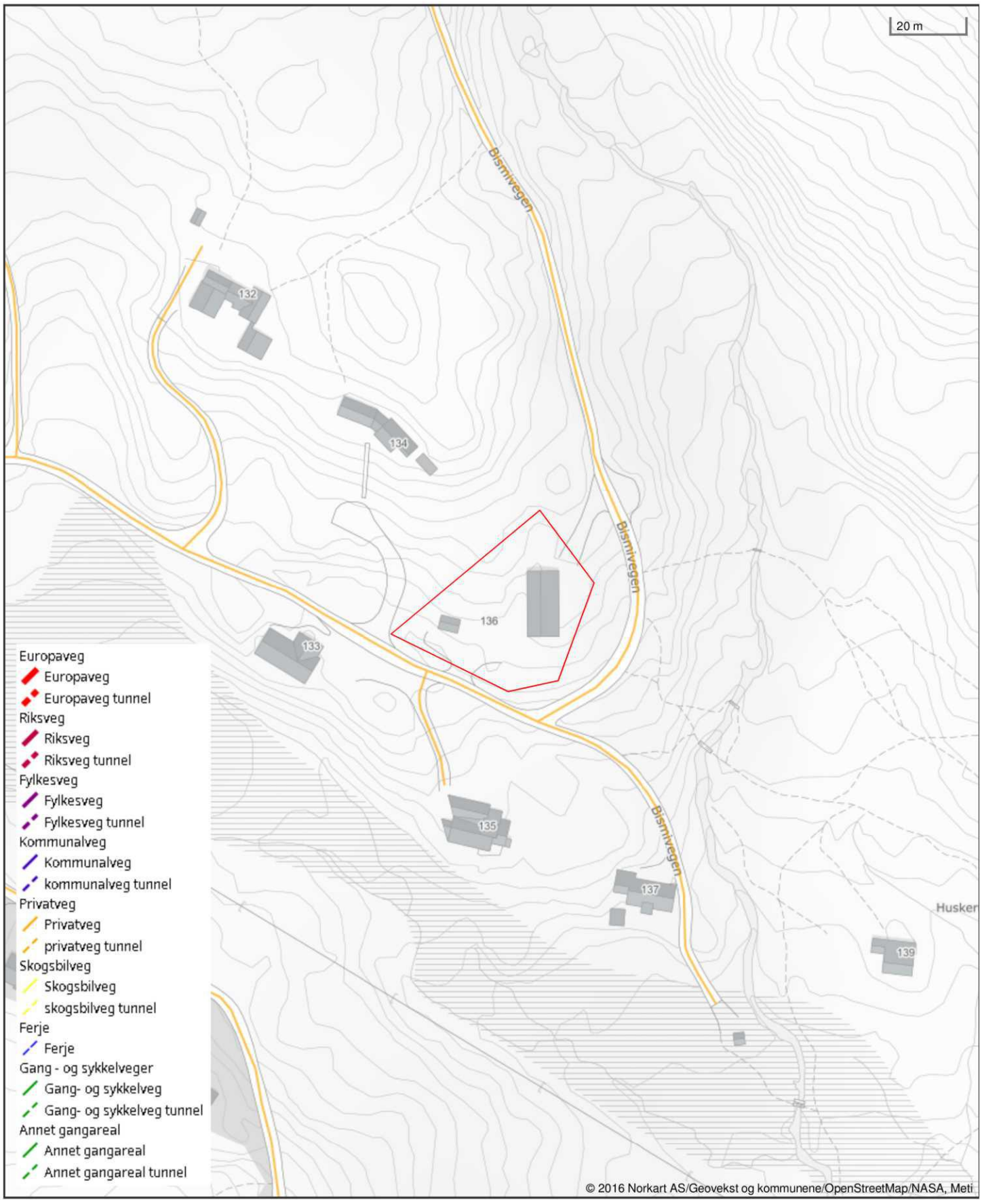
Ola Tore Kirkeluten
Byggesaksbehandler

Elektronisk godkjent uten signatur

Klagemulighet
Dette vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker fra den dagen vedtaket blir mottatt. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. De må opplyse hvilket vedtak klagen gjelder, endringer de ønsker, og hvilke grunner klagen støtter seg på. Klagen må være underskrevet. De blir også bedt om å opplyse når vedtaket ble mottatt dersom de klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.

Utskriftsdato: 24.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 5/374//



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: 24.08.2026

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.**	5	**Bruksnr.**	374	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bismivegen 136, 3593 USTAOSET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
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: 24.08.2026

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.**	5	**Bruksnr.**	374	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bismivegen 136, 3593 USTAOSET								

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	5 789,17 kr
Eiendomsskatt	4 698,00 kr
Feiing	1 009,98 kr
Renovasjon	3 213,75 kr
Sum	**14 710,90 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt - fritid	0%	2415000 pro	2.00	1/1	0 %	4 830,00 kr	3 220,00 kr
Renovasjon hytte/støl bringe	25%	1 stk	3528.75	1/1	0 %	3 528,75 kr	2 352,50 kr
Co2 avgift hytte/fritid	25%	1 stk	166.25	1/1	0 %	166,25 kr	110,82 kr
Feiing og tilsyn F 4. hvert år	0%	1 stk	798.00	1/1	0 %	798,00 kr	532,00 kr
Kloakk fast fritid stipulert	15%	1 stk	4424.05	1/1	0 %	4 424,05 kr	2 949,36 kr
Forskudd kloakk før vm	15%	30 m3	36.82	1/1	0 %	1 104,69 kr	736,46 kr
					Sum	**14 851,74 kr**	**9 901,14 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.

19.05.2025

AARDALSBAKKE HILDE M BERG
LAFTERÅSVEIEN 144
3610 KONGSBERG

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Bismivegen 136-H0101
Gårds- og bruksnr: 3330-5/374

Vi varslet brannforebyggende tiltak på eiendommen 3330-5/374, Bismivegen 136-H0101 den 19.05.2025

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Ikke utført
Årsak ikke utført:	Ikke tilbakemelding på varsel om tilsyn med fyringsanlegget

Tiltaket ble ikke gjennomført.

Har du spørsmål?

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

Med hilsen
Hol brann- og redning

91870110

postmottak@hol.kommune.no

Definisjoner

Fyringsanlegg:	Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.
Avvik:	Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Anmerkning:	Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.
Kommentarer:	Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

-
- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
-
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
-
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

19.05.2025

AARDALSBAKKE JØRGEN
LAFTERÅSVEIEN 144
3610 KONGSBERG

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Bismivegen 136-H0101
Gårds- og bruksnr: 3330-5/374

Vi varslet brannforebyggende tiltak på eiendommen 3330-5/374, Bismivegen 136-H0101 den 19.05.2025

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Ikke utført
Årsak ikke utført:	Ikke tilbakemelding på varsel om tilsyn med fyringsanlegget

Tiltaket ble ikke gjennomført.

Har du spørsmål?

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

Med hilsen
Hol brann- og redning

91870110

postmottak@hol.kommune.no

Definisjoner

Fyringsanlegg:	Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.
Avvik:	Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Anmerkning:	Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.
Kommentarer:	Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

-
- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
-
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
-
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

TINGLYSTE DOKUMENTER

Returneres til:

ADVOKATFIRMA
RÆDER WISLØFF AASLAND OTTESEN DA

TINGLYST **Skjøte** [1)]
28 MAI 2004
HALLINGDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 2991

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
620	Hol	5	374			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet
[ ] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd

Bruk av grunn
[ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.200.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
190948 [redacted]	Stein Vindegg	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
230843 [redacted]	Anne Baumann	[X] Ja [ ] Nei	1/2
300942 [redacted]	Arild Baumann	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommen skal ikke inngjerdes. Jakt, fiske og beiterettigheter skal fortsatt tilhøre hovedbølet.

Doknr: 2991 Tinglyst: 28.05.2004 Emb. 022
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [✓] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Ustaoset, den 24. mai 2004

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Stein Vindegg

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ODD WISLØFF
H.R.ADVOKAT

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

ANNEN NYTTIG INFORMASJON

Bilag 6

AVTALE
om
vinterbrøytede parkeringsplasser på Ustaoset

Mellom

Stein Vindegg, (grunneier)

og

Anne Baumann
Arild Baumann

eiere av eiendommen tomt nr. 22 i felt H2 i Bebyggelsesplan Skarveheia i Hol kommune,

er det i dag inngått slik avtale:

1. Som eier av eiendommen gnr. 52, bnr. 364 i Hol kommune, disponerer grunneier arealer i Ustaoset sentrum som egner seg for vinterbrøyting av parkeringsplasser. Plassene brøytes vanligvis slik at de er disponible gjennom hele vintersesongen og i et hvert fall slik at de er disponible i de perioder hvor det er behov for brøytede plasser ut over det som er disponibelt på det arealet som holdes brøytet av kommunen eller andre, tilgjengelig for allmennheten.

2. Ved denne avtale sikrer bruker seg rett til to brøytede plasser hos grunneier. Plassene skal være disponible for bruk når det ikke er plass på de alminnelig tilgjengelige parkeringsplassene. Det er opp til grunneier å bestemme hvilke plasser bruker til enhver tid skal benytte, men slik at bruker skal kunne få dette anvist, senest pr. telefon ved ankomst til Ustaoset. De plasser som anvises, skal alltid ligge sentralt i Ustaoset sentrum.

3. Bruker betaler vederlag pr. år for bruk med kr. 2.750,- + mva for begge plasser. Vederlaget er gjenstand for regulering med virkning fra 1. januar hvert år. Regulering av vederlaget skal varsles skriftlig innen utløpet av oktober året før. Vederlaget kan alltid justeres oppover tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Ved eventuell ytterligere oppregulering forutsettes vederlaget å tilsvare hva som er gjengs pris for tilsvarende parkeringsplasser i området.

   Vederlaget betales årlig forskuddsvis med forfall 10. januar etter varsel fra grunneier. Vederlaget betales første gang når brukers eiendom er bebygget og tas i bruk og da for resten av det aktuelle år, med virkning fra nærmeste hele månedsskille.

4. Denne avtale er betinget av at bruker har serviceavtale med grunneier. Slik avtale skal inngås når brukers eiendom er bebygget og tas i bruk.

5. Uten grunneiers samtykke kan bruker ikke overdra eller fremleie sine plasser.

6. Bruker er kjent med at værforholdene på Ustaoset kan være slik at det i perioder ikke er mulig å foreta brøyting. Om parkeringsplassene av slike årsaker ikke er disponible, kan det ikke kreves reduksjon i avtalt vederlag.

7. Begge parter kan heve avtalen dersom den annen gjør seg skyldig i vesentlig mislighold. Før avtalen kan heves, skal det sendes skriftlig varsel til den annen part, som skal gis en måneds frist til å avhjelpe misligholdet.

   Om bruker sier opp sin serviceavtale med grunneieren og dette ikke er forårsaket av grunneierens avtalebrudd, anses dette som vesentlig mislighold fra brukers side.

8. Bruker kan oppsi denne avtale. Oppsigelse skal skje skriftlig, senest med varsel til grunneier 30. september og opphør av leieforholdet pr. 31. desember deretter.

9. Dersom inngåelse av denne avtale har vært et vilkår for offentlig tillatelse til erverv eller utbygging av tomt i Hol kommune, er partene innforstått med at avvikling av avtalen, uansett årsak til dette, kan være betinget av samtykke fra Hol kommune. Grunneier forbeholder seg rett til å varsle kommunen om avtalens opphør, i de tilfelle dette skjer etter hans initiativ. Bruker plikter i slike tilfelle å skaffe andre parkeringsplasser, eventuelt etter grunneiers anvisning, også om slike er mindre sentralt plassert enn de plasser grunneier disponerer.

10. Denne avtale er forpliktende også for senere hjemmelshavere til gnr. 52, bnr. 364 i Hol kommune og for senere hjemmelshavere til tomt nr. 20 i felt H2 i Hol kommune.

    Undertegnede forplikter seg til å informere sine rettsetterfølgere om avtalen. At dette er gjort skal bekreftes med vedkommendes signatur på kopi av denne avtalen, som oversendes den annen part.

Denne avtale er utferdiget og undertegnet i to likelydende eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt.

OK / FOR

Ustaoset, den 11/1 2004

Stein Vindegg

Oslo, den 2004

Anne Baumann

Arild Baumann

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:
Bismivegen 136, 3593 Ustaoset
Gnr. 5, Bnr. 374, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315260165

Meglerforetak: PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere
Saksbehandler: Jannike Seljevoll Herleiksplass
Telefon / Mobil: 97 97 51 51 / 979 75 151
E-post: jannike@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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