PRIVATMEGLEREN

SVEINÅKERVEGEN 2C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Informasjon fra Hol kommune

Informasjon fra sameie

Tinglyste dokumenter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Sveinåkervegen 2 C, 3576 HOL

HOL kommune

gnr. 19, bnr. 80, snr. 3, fnr. 46

Areal (BRA): Leilighet seksjon 3 94 m²



Befaringsdato: 23.02.2023 **Rapportdato:** 17.03.2023 **Oppdragsnr.:** 18766-1159 **Referansenummer:** WF6564

Autorisert foretak: Geilo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Magne Sæther

GEILO TAKST
BYGNINGSINGENIØR/
SERTIFISERT TAKSTMANN
MNTF
Medlem av: Norsk takst

Gyldig rapport
17.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Geilo Takst AS

Bygningsingeniør/sertifisert takstmannMNTF

40 års erfaring i bransjen, 18 år som takstmann, sertifisert i verditakst, lånetakst, tilstandsrapport, boligsalgsrapport, landbrukstakst, skadetakst, byggelånsoppfølging, forhåndstakst, ferdigtakst, reklamasjon, naturskade og skjønn Tegova godkjent. Våre kunder er eiendomsmeglere, låneinstitusjoner, advokater, forsikringsselskap, private m.m i forbindelse med salg, kjøp, lån, skilsmisser, skifte, dødsbo, overtagelse, reklamasjon, byggeoppfølging m.m
Geilo Takst AS holder til på Geilo i Hol kommune og takserer i Hol, Ål, Nore og Uvdal, Gol, Nesbyen, Hemsedal og Flå og er lokalkjente både i Hallingdal og Numedal.



Rapportansvarlig

Magne Sæther
Uavhengig Takstingeniør
post@geilotakst.no
971 82 020

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise 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

Bygningsdelen skal bare ha 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
TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er i underetasje. Det er foretatt en oppussing av leiligheten nå med bl.a. ny kjøkkeninnredning og renovert bad. Det er lagt nye laminatgulv i de fleste rom og de fleste vegger er nymalte.

Leilighet seksjon 3 - Byggeår: 1980

Gå til side

UTVENDIG

Det lå snø på taket ved befaringen
Det er pusset betong på yttervegger. Noen sprekker i i mur spesiellt ved vinduer.
Vinduer er fra byggeår. Noe avflasset maling på noen vinduer og flere vinduer er punktert
Malt kompakt dør med vindu

Gå til side

INNVENDIG

Det er lagt laminat på de fleste gulv i leiligheten i forbindelse med oppussing nå. Himling er malt betong. Vegger er malte MDF plater.
Gulvet er betongplate med laminat som overflate. Det er lagt ny laminat på gulvene unntatt boder, ett soverom og bad.
Det er ingen opplysninger om radonmåling
Det er dobbelt løp i pipe. Pipen antas å være er mursteinspipe. Det er ikke plate av ubrennbart matriale på gulv under feieluke. Det er heller ikke plate av ubrennbart matriale under vedovn i stue.
Gulvet har overflate av laminat. og vegger har malte MDF plater. Rommet er pusset opp i senere år men det er ukjent hvilket år.
Det er malte glatte dører.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom
Badet er pusset opp i 2023 og er ikke tatt i bruk.
Det er fliser på vegger og taket er malt
Det er nedsenket gulv i dusjsone
Det er ikke slukmansjett under klemring i sluket.
Det er også mye søl med avrettingsmasse eller lignende i sluket.
Det er i tillegg speile med lys over.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyoppusset og ikke tatt i bruk.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har benkeskap, overskap, benkeplate med dedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er plastbelagte kobberrør og noe rør i rør men det er ikke skap for rør i rør, bare en åpning i vegg i bod. Rør i rør er lagt i bad i forbindelse med oppussing av badet nå.
Det er stakeluke på avløpsledningen i skap i gang.
Det er lufteventiler i alle vinduer i leiligheten. I boder og ett soverom er det lufteventiler i vegg.
Varmtvannstank fra 2022 på 167 liter. montert i bod.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent alder på dreneringen. Men den skal være lagt ny for noen år siden
Det var snø på tomten vedbefaringen
Det kan oppstå problemer med ledninger som er over 40 år gamle, men de fungerer greit nå.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Gå til side

Leilighet seksjon 3

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	94	77	17
Sum	**94**	**77**	**17**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

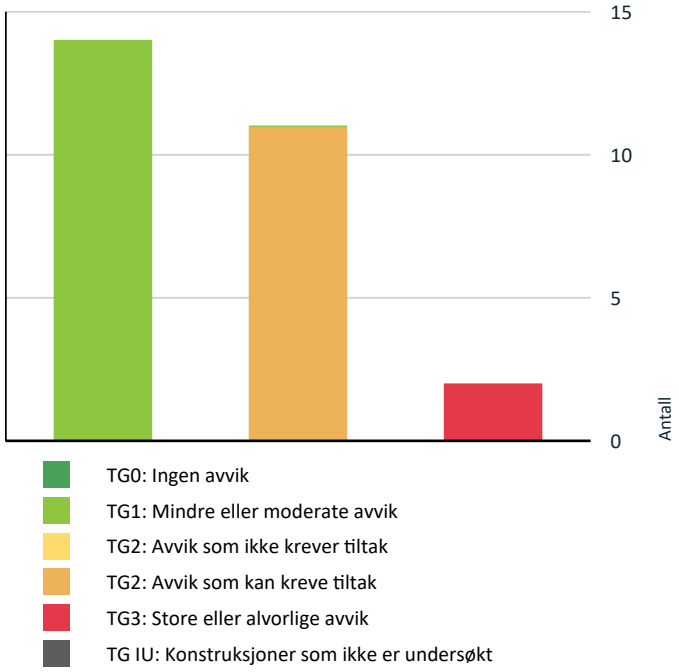
Leilighet seksjon 3

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

Det er åpnet i delevegg mellom stue / kjøkken og fjernet delevegg mellom boder.

Sammendrag av boligens tilstand

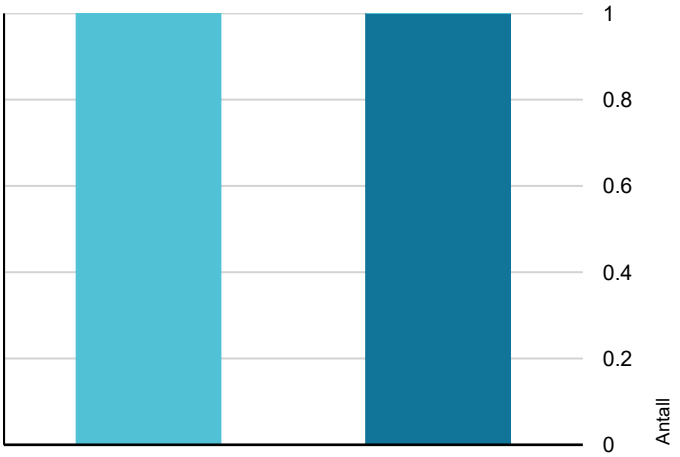
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport over leilighet gnr. 19 bnr. 80 snr. 3 feste nr.46 i Hol kommune, Det lå snø på taket og rundt bygningen ved befaring og leiligheten var møblert. Grunnlaget for taksten er opplysninger fra eier, fremlagte dokumenter, befaring og oppmåling av arealet på stedet.

Det forutsettes at alle offentlige krav for eiendommen er fulgt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
Opplysninger gitt av eier er eiers ansvar. 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.
Tilstandsrapport over leilighet gnr. 52 bnr. 631 snr. 3 andelsnr. 309 og andelsnr. 310 i borettslaget Ustaoset hotel i Hol kommune, Begge andelsnummer er vurdert som en leilighet. Det er bare innvendige konstruksjoner i leiligheten som er vurdert, utvendige felles bygningsdeler i fellesareal er ikke vurdert. Det lå snø på taket og rundt bygningen ved befaring og leiligheten var fullt møblert. Grunnlaget for taksten er opplysninger fra eier, fremlagte dokumenter, befaring og oppmåling av arealet på stedet.

Det forutsettes at alle offentlige krav for eiendommen er fulgt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
Opplysninger gitt av eier er eiers ansvar. 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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet seksjon 3

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er avvik:

Vinduer er fra byggeår og det kan forventes at bytte av vinduer snart må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Brannteknisk forhold Gå til side

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Terreng mot mur er mer enn 50 cm over gulvet i rommet ved vindusvegg.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er hulrom under mange fliser i gulvet på badet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom Gå til side

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke slukmansjett som er ført under klemring og det er mye søl med avrettingsmasse eller lignende.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av innvendig ledningsnett er mer enn halvparten av forventet levetid

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekker i grunnmur, spesiellt ved vinduer.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

LEILIGHET SEKSJON 3



Byggeår
1980

Kommentar
I følge eier

UTVENDIG

Taktekking
TG 2

Det lå snø på taket ved befaringen

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag
TG 2

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon
TG 2

Det er pusset betong på yttervegger. Noen sprekker i i mur spesiellt ved vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Sprekker i grunnmuren må tettes.

Vinduer
TG 3

Vinduer er fra byggeår. Noe avflasset maling på noen vinduer og flere vinduer er punktert

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er avvik:

Vinduer er fra byggeår og det kan forventes at bytte av vinduer snart må utføres.

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

Det kan forventes at vinduer snart må byttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører
TG 1

Malt kompakt dør med vindu

INNVENDIG

Overflater
TG 1

Det er lagt laminat på de fleste gulv i leiligheten i forbindelse med oppussing nå. Himling er malt betong. Vegger er malte MDF plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn
TG 1

Gulvet er betongplate med laminat som overflate. Det er lagt ny laminat på gulvene unntatt boder, ett soverom og bad.

Pipe og ildsted
TG 2

Det er dobbelt løp i pipe. Pipen antas å være er mursteinspipe. Det er ikke plate av ubrennbart matriale på gulv under feieluke. Det er heller ikke plate av ubrennbart matriale under vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng TG 2

Gulvet har overflate av laminat. og vegger har malte MDF plater. Rommet er pusset opp i senere år men det er ukjent hvilket år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terreng mot mur er mer enn 50 cm over gulvet i rommet ved vindusvegg.

Terreng bør justeres mot mur på vindusveggen

Innvendige dører TG 1

Det er malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er pusset opp i 2023 og er ikke tatt i bruk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling TG 1

Det er fliser på vegger og taket er malt

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Overflater Gulv TG 2

Det er nedsenket gulv i dusjsone. Det er bom i mange fliser i gulvet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran, tettesjikt i gulvet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er hulrom under mange fliser i gulvet på badet.

Tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utfrelse.

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Det er ikke slukmansjett under klemring i sluket. Det er også mye søl med avrettingsmasse eller lignende i sluket.



Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke slukmansjett som er ført under klemring og det er mye søl med avrettingsmasse eller lignende.

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Det er servant, gulvtoalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Det er i tillegg speile med lys over.

Ventilasjon TG 1

Elektrisk avtrekksvifte.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det var åpent inn mot bunnsvill ved koblingspunkt for rør i bod. Målt verdi 8

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Det er montert nytt kjøkken i forbindelse med oppussing av leiligheten. Innredningen består av underskap, overskap benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator har avtrekk ut i yttervegg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Det er plastbelagte kobberrør og rør i rør. Rør i rør er lagt i bad i forbindelse med oppussing av badet nå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av innvendig ledningsnett er mer enn halvparten av forventet levetid

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Det er lagt rør i rør i badet i forbindelse med oppussingen av dette.

Avløpsrør

TG 2

Det er stakeluke på avløpsledningen i skap i gang.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon

TG 1

Det er lufteventiler i alle vinduer i leiligheten. I boder og ett soverom er det lufteventiler i vegg.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstank fra 2022 på 167 liter. montert i bod.



Varmtvannstank
Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 1

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.

Tilstandsgraden 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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2023 Oppdatert i 2023 i følge eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja I følge eier
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Måler med kursoversikt

Branntekniske forhold

TG 3

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   Ja
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Brannslokkingsapparat defekt og for gammelt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Brannslikkingsapparatet er over 10 år



Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Drenering

TG 1

Det er ukjent alder på dreneringen. Men den skal være lagt ny for noen år sideni følge eier.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Det er noen sprekker i grunnmur spesiellt ved vinduer. Ved det ene soverommet er terreng mer enn 50 cm over gulvet på vindusvegg.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekker i grunnmur, spesiellt ved vinduer.

Tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Det bør tettes med betong i sprekker og pusses / males. Terreng bør justeres ved vindusvegg til soverom.

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Det var snø på tomten vedbefaringen



Snø på tomten

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Det kan oppstå problemer med ledninger som er over 40 år gamle, men de fungerer greit nå.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tiltak

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

TG etter alder på rørene.

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Leilighet seksjon 3

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	94	77	17	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Bad/vaskerom	Bod , Bod 2
Sum	94	77	17		

Kommentar

Leiligheten ligger i underetg. i bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er åpnet i delevegg mellom stue / kjøkken og fjernet delevegg mellom boder.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leiligheten er oppusset med ny kjøkkeninnredning, renovert bad, og utført malingsarbeider

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er for lite vindu i ett soverom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2023	Magne Sæther	Takstingeniør
	Trond Erik Trondsen	Kontaktperson

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3044 HOL	19	80	46	3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Sveinåkervegen 2			

Hjemmelshaver
Duval Invest AS

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3044 HOL	19	80	46	0			Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Sveinåkervegen 2 C	01.01.1973	01.01.2023	01.01.2053

Hjemmelshaver
Bortfester: Opplysningsvesenets Fond, Fester Hol kommune. Framfester: Duval Invest AS

Kommentar
Festeopplysninger er iflg. festekontrakt og tidligere prospekt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i ett leilighetsbygg bestående av 3 leiligheter, beliggende i Sveinåkervegen i Hol. Det er fin utsikt til Holsfjorden og fjellene omkring. Det er gangavstand til barneskole, SFO og kommunale kontorer.
Det er ca. 1 km til bensinstasjon i Djupedalen og ca. 4 km til dagligvareforretning ved Hagafoss. Det er ca. 14 km til Geilo der det er Ungdomsskole, NTG skigymnas, idrettshall med skiskytterarena, alpinbakker, jernbanestasjon m.m.
Det er flotte fisk og turmuligheter sommer og vinter.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig vann

Tilknytning avløp

Offentlig avløp

Regulering

Arealformål : Sentrumsformål i flg. kommuneplan.com.

Om tomten

Tomten er naturtomt opparbeidet med vei og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Event. heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt i takst

Konsesjonsplikt

I Hol kommune er det nullkonsesjon: D.v.s. Det er boplikt.

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegning			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått	0	Nei
Skjema for elektrisk anlegg			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/WF6564

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Herleiksplass & Partnere

Oppdragsnr.
315251039

Selger 1 navn
Tom Saxegard

Gateadresse
Sveinåkervegen 2C

Poststed	Postnr
HOL	3576

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 315251039

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt
Arbeid utført av	Hallingdal rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ved bygging

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidligere i bakgrunnen

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt
Arbeid utført av	Hallingdal elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 315251039

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 315251039

Tilleggskommentar

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 315251039

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Saxegaard	b55446b259b17947ab80aaf c811562c631458c6b	19.03.2025 14:40:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 315251039

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	19
Bruksnummer:	80
Festenummer:	46

Utskriftsdato/klokkeslett:	24.02.2025 kl. 12:27
Produsert av:	Gunnar Kaasa
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:	Festegrunn
Bruksnavn:	HØGEHAUG BOLIGFELT TOMT NR 2
Etableringsdato:	20.02.1981
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 19 / 80 / 46 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 236,1 m2	
Beregna areal for 19 / 80 / 46 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 236,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		933730077	ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS		Postboks 535 Sentrum 105 OSLO	1 / 1
Fester		944889116	HOL KOMMUNE		Ålmannvegen 8 3576 HOL	1 / 1
Fester		944889116	HOL KOMMUNE		Ålmannvegen 8 3576 HOL	1 / 1
			Matrikkelenhet 3330 - 19 / 80 / 46 / 1			84 / 260
			Matrikkelenhet 3330 - 19 / 80 / 46 / 2			71 / 260
			Matrikkelenhet 3330 - 19 / 80 / 46 / 3			63 / 260
			Matrikkelenhet 3330 - 19 / 80 / 46 / 4			21 / 260
			Matrikkelenhet 3330 - 19 / 80 / 46 / 5			21 / 260

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6720386	461092		1 236,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3330 - 19/80 Omnummerert fra: 3044 - 19/80 Omnummerert til: 3330 - 19/80/1 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/1 Omnummerert til: 3330 - 19/80/4 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/4 Omnummerert til: 3330 - 19/80/6 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/6 Omnummerert til: 3330 - 19/80/9 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/9 Omnummerert til: 3330 - 19/80/10 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/10 Omnummerert til: 3330 - 19/80/11 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/11 Omnummerert til: 3330 - 19/80/12 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/12 Omnummerert til: 3330 - 19/80/13 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/13 Omnummerert til: 3330 - 19/80/14 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/14 Omnummerert til: 3330 - 19/80/15 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/15 Omnummerert til: 3330 - 19/80/16 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/16 Omnummerert til: 3330 - 19/80/19 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/19 Omnummerert til: 3330 - 19/80/20 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/20 Omnummerert til: 3330 - 19/80/21 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/21 Omnummerert til: 3330 - 19/80/22 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/22 Omnummerert til: 3330 - 19/80/24 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/24 Omnummerert til: 3330 - 19/80/25 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/25		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/26		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/26		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/27		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/27		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/28		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/28		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/31		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/31		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/32		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/32		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/34		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/34		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/37		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/37		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/41		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/41		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/42		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/42		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/43		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/43		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/45		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/45		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/46		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/46		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/46/1		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/46/1		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/46/2		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/46/2		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/46/3		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/46/3		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/46/4		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/46/4		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/46/5		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/46/5		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/48		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/48		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/50		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/50		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/51		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/51		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/53		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/53		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/54		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/54		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/56		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/56		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/57		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/57		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/58		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/58		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/59		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/59		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/60		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/60		
Seksjonering	03.02.2022	Tinglyst	22.02.2022	0620kla	04.02.2022
Seksjonering	J 22/22	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	3044 - 19/80/46		
	21/5967	Etablert/Endret	3044 - 19/80/46/1		
		Etablert/Endret	3044 - 19/80/46/2		
		Etablert/Endret	3044 - 19/80/46/3		
		Etablert/Endret	3044 - 19/80/46/4		
		Etablert/Endret	3044 - 19/80/46/5		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3044 - 19/80 Omnummerert fra: 0620 - 19/80 Omnummerert til: 3044 - 19/80/1 Omnummerert fra: 0620 - 19/80/1 Omnummerert til: 3044 - 19/80/4 Omnummerert fra: 0620 - 19/80/4 Omnummerert til: 3044 - 19/80/6 Omnummerert fra: 0620 - 19/80/6 Omnummerert til: 3044 - 19/80/9 Omnummerert fra: 0620 - 19/80/9 Omnummerert til: 3044 - 19/80/10 Omnummerert fra: 0620 - 19/80/10 Omnummerert til: 3044 - 19/80/11 Omnummerert fra: 0620 - 19/80/11 Omnummerert til: 3044 - 19/80/12 Omnummerert fra: 0620 - 19/80/12 Omnummerert til: 3044 - 19/80/13 Omnummerert fra: 0620 - 19/80/13 Omnummerert til: 3044 - 19/80/14 Omnummerert fra: 0620 - 19/80/14 Omnummerert til: 3044 - 19/80/15 Omnummerert fra: 0620 - 19/80/15 Omnummerert til: 3044 - 19/80/16 Omnummerert fra: 0620 - 19/80/16 Omnummerert til: 3044 - 19/80/19 Omnummerert fra: 0620 - 19/80/19 Omnummerert til: 3044 - 19/80/20 Omnummerert fra: 0620 - 19/80/20 Omnummerert til: 3044 - 19/80/21 Omnummerert fra: 0620 - 19/80/21 Omnummerert til: 3044 - 19/80/22 Omnummerert fra: 0620 - 19/80/22 Omnummerert til: 3044 - 19/80/24 Omnummerert fra: 0620 - 19/80/24 Omnummerert til: 3044 - 19/80/25 Omnummerert fra: 0620 - 19/80/25		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/26		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/26		
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/27		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/27		
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/28		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/28		
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/31		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/31		
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/32		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/32		
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/34		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/34		
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/37		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/37		
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/41		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/41		
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/42		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/42		
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/43		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/43		
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/45		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/45		
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/46		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/46		
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/48		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/48		
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/50		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/50		
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/51		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/51		
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/53		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/53		
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/54		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/54		
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/56		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/56		
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/57		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/57		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/58		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/58		
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/59		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/59		
		Omnummerert til:	3044 - 19/80/60		
		Omnummerert fra:	0620 - 19/80/60		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	09.05.2017	Tinglyst	17.05.2017	0620kla	12.05.2017
Oppmålingsforretning	41/17	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 19/80	−1 269,9	
	17/01203	Mottaker	0620 - 19/148	1 269,9	
		Tidligere festegrunn	0620 - 19/80/47	0	
		Berørt	0620 - 19/80/46	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	24.02.2011			0620lik	24.02.2011
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 19/1	0	
		Berørt	0620 - 19/10	0	
		Berørt	0620 - 19/15	0	
		Berørt	0620 - 19/80	0	
		Berørt	0620 - 19/80/46	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	12.12.2010			0620lik	12.12.2010
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	0620 - 19/15	0	
		Berørt	0620 - 19/80	0	
		Berørt	0620 - 19/80/46	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Sveinåkervegen	1016	2A			Grunnkrets	0104	Vestre Holet	Nei
						Stemmekrets:	3	Hol	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080401	Hol og Hovet	
				6720395	461095	Postnr.område:	3576	HOL	
						Tettsted:	2091	Hol	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Sveinåkervegen	1016	2B			Grunnkrets	0104	Vestre Holet	Nei
						Stemmekrets:	3	Hol	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080401	Hol og Hovet	
				6720395	461101	Postnr.område:	3576	HOL	
						Tettsted:	2091	Hol	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Sveinåkervegen	1016	2C			Grunnkrets	0104	Vestre Holet	Nei
						Stemmekrets:	3	Hol	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080401	Hol og Hovet	
				6720387	461099	Postnr.område:	3576	HOL	
						Tettsted:	2091	Hol	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	117 756 548	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	3	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	296	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	15.10.1981
	Nord: 6720392 Øst: 461098	Bruksareal totalt:	296	Avløp:		Tatt i bruk:	27.04.1983
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	44				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

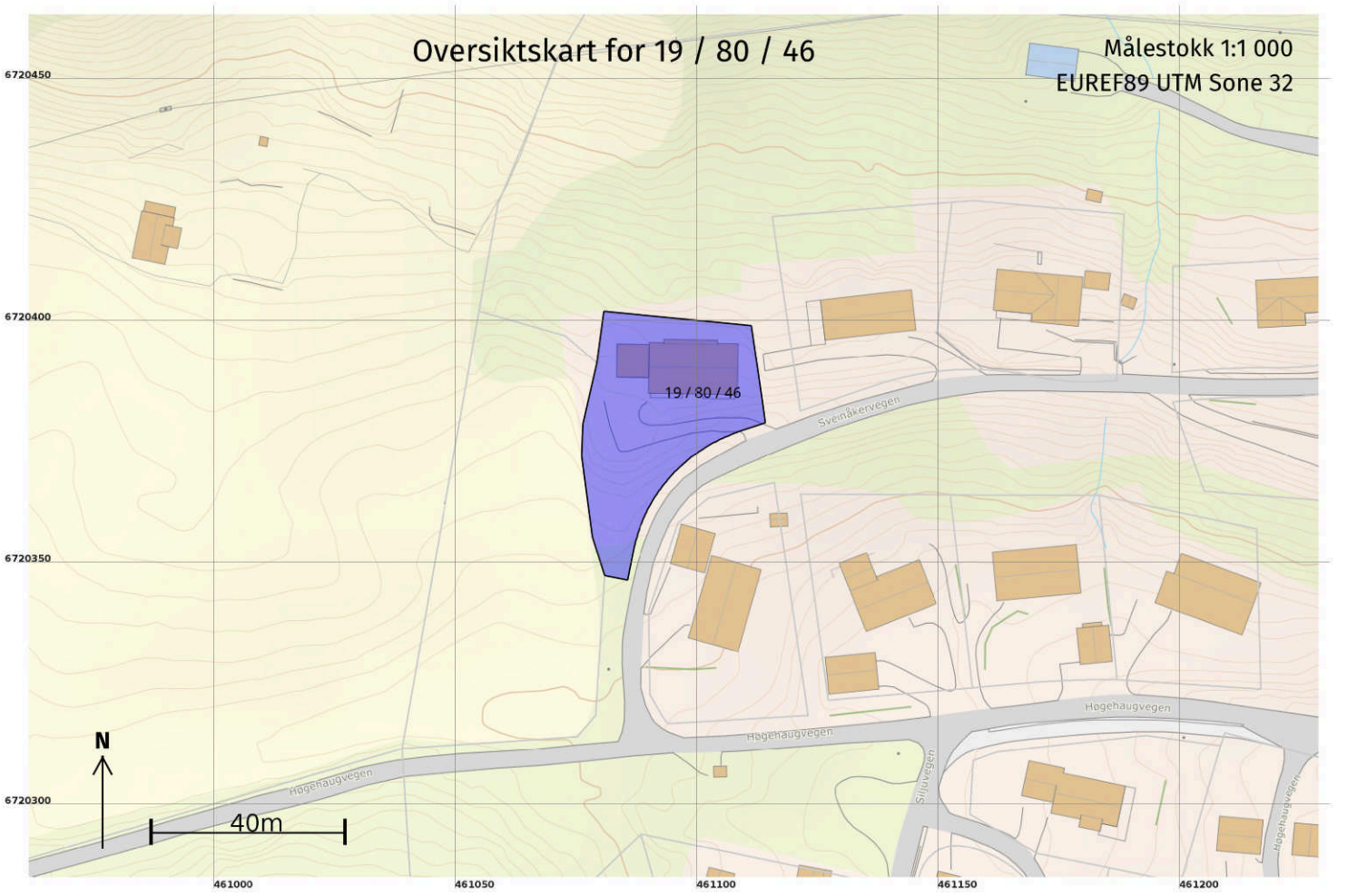
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	2	148	0	148	0	0	0	0	0
H01	1	148	0	148	0	0	0	44	0

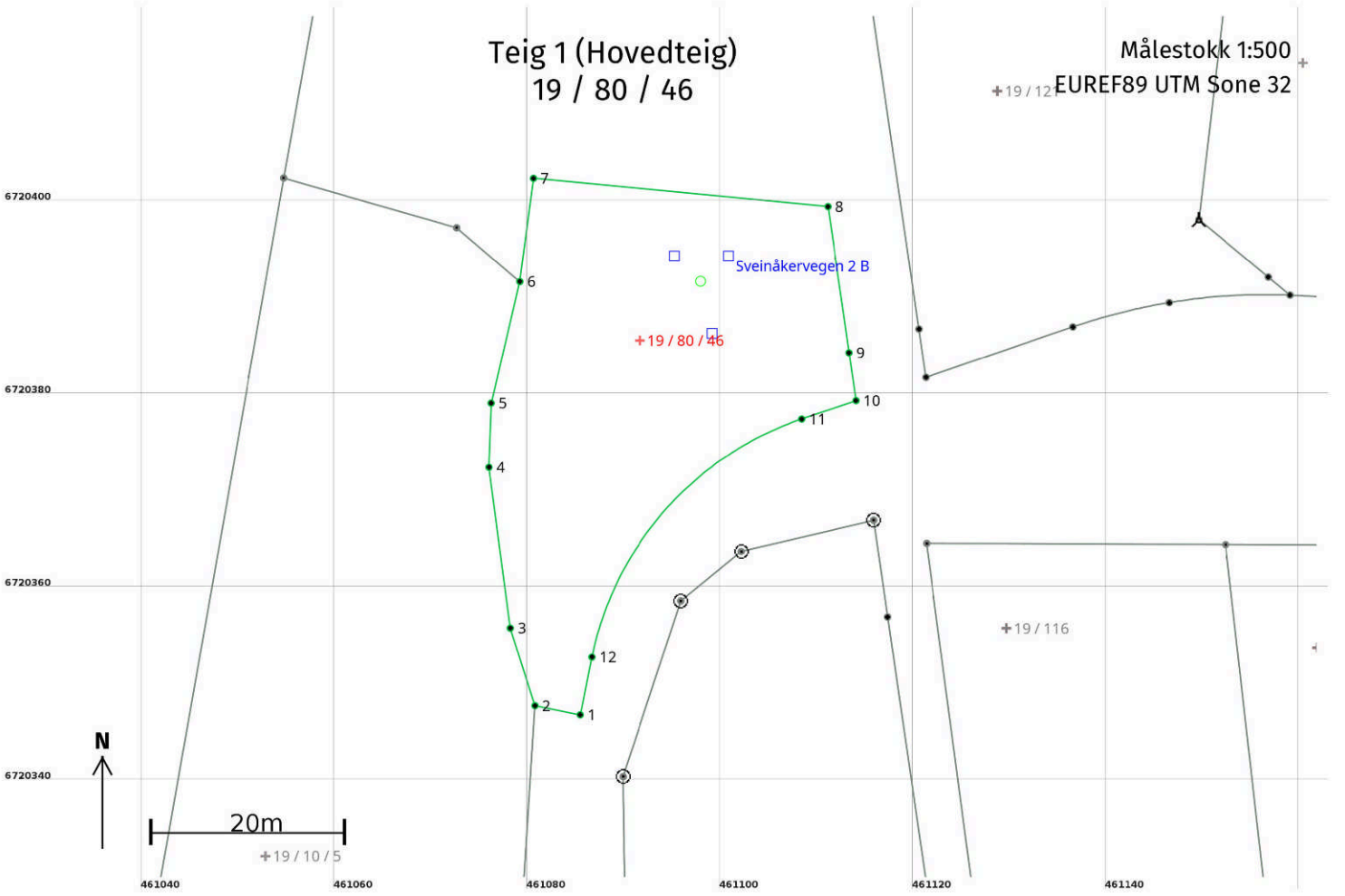
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1016 Sveinåkervegen 2 A	H0202	Bolig	0	2	Kjøkken	0	0	19/80/46/2
1016 Sveinåkervegen 2 B	H0201	Bolig	0	2	Kjøkken	0	0	19/80/46/1
1016 Sveinåkervegen 2 C	H0101	Bolig	0	2	Kjøkken	0	0	19/80/46/3

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HOL KOMMUNE		3576 HOL


Oversiktskart for 19 / 80 / 46
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
19 / 80 / 46
Svenåkervegen
Høgehaugvegen
Høgehaugvegen
Høgehaugvegen
Høgehaugvegen
Siluvegen
N
40m
6720450
6720400
6720350
6720300
461000
461050
461100
461150
461200


Teig 1 (Hovedteig)
19 / 80 / 46
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+19 / 12
Sveinåkervegen 2 B
+19 / 80 / 46
+19 / 116
+19 / 10 / 5
N
20m
6720400
6720380
6720360
6720340
461040
461060
461080
461100
461120
461140
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

Areal og koordinater

Areal: 1 236,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6720386 **Øst:** 461092

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6720347,14	461085,55	4,80	Kamjern	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6720348,09	461080,84	8,42	Kamjern	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6720356,11	461078,29	16,77	Kamjern	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	6720372,74	461076,09	6,65	Kamjern	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
5	6720379,39	461076,32	12,91	Kamjern	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
6	6720391,96	461079,28	10,77	Kamjern	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
7	6720402,64	461080,69	30,66	Kamjern	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
8	6720399,73	461111,21	15,28	Kamjern	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
9	6720384,61	461113,41	5,01	Kamjern	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
10	6720379,65	461114,14	5,96	Umerket	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
11	6720377,75	461108,49	34,41	Umerket	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13 13	-33,00
12	6720353,09	461086,76	6,07	Umerket	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	19
Bruksnummer:	80
Festenummer:	46
Seksjonsnummer:	3

Utskriftsdato/klokkeslett:	25.02.2025 kl. 09:04
Produsert av:	Gunnar Kaasa
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:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	17.02.2022
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	63 / 260 i matrikkelenhet 19 / 80 / 46
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Framfester		980609707	DUVAL INVEST AS		Post boks 7054 3007 DRAMMEN	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse
Tinglysing
Status
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3330 - 19/80 Omnummerert fra: 3044 - 19/80 Omnummerert til: 3330 - 19/80/1 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/1 Omnummerert til: 3330 - 19/80/4 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/4 Omnummerert til: 3330 - 19/80/6 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/6 Omnummerert til: 3330 - 19/80/9 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/9 Omnummerert til: 3330 - 19/80/10 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/10 Omnummerert til: 3330 - 19/80/11 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/11 Omnummerert til: 3330 - 19/80/12 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/12 Omnummerert til: 3330 - 19/80/13 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/13 Omnummerert til: 3330 - 19/80/14 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/14 Omnummerert til: 3330 - 19/80/15 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/15 Omnummerert til: 3330 - 19/80/16 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/16 Omnummerert til: 3330 - 19/80/19 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/19 Omnummerert til: 3330 - 19/80/20 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/20 Omnummerert til: 3330 - 19/80/21 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/21 Omnummerert til: 3330 - 19/80/22 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/22 Omnummerert til: 3330 - 19/80/24 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/24 Omnummerert til: 3330 - 19/80/25 Omnummerert fra: 3044 - 19/80/25		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/26		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/26		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/27		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/27		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/28		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/28		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/31		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/31		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/32		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/32		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/34		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/34		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/37		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/37		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/41		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/41		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/42		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/42		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/43		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/43		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/45		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/45		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/46		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/46		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/46/1		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/46/1		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/46/2		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/46/2		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/46/3		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/46/3		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/46/4		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/46/4		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/46/5		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/46/5		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/48		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/48		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/50		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/50		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/51		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/51		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/53		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/53		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/54		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/54		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/56		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/56		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/57		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/57		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/58		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/58		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/59		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/59		
		Omnummerert til:	3330 - 19/80/60		
		Omnummerert fra:	3044 - 19/80/60		
Seksjonering	03.02.2022	Tinglyst	22.02.2022	0620kla	04.02.2022
Seksjonering	J 22/22	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	3044 - 19/80/46		
	21/5967	Etablert/Endret	3044 - 19/80/46/1		
		Etablert/Endret	3044 - 19/80/46/2		
		Etablert/Endret	3044 - 19/80/46/3		
		Etablert/Endret	3044 - 19/80/46/4		
		Etablert/Endret	3044 - 19/80/46/5		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	117 756 548	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	3	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	296	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	15.10.1981
	Nord: 6720392 Øst: 461098	Bruksareal totalt:	296	Avløp:		Tatt i bruk:	27.04.1983
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	44				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

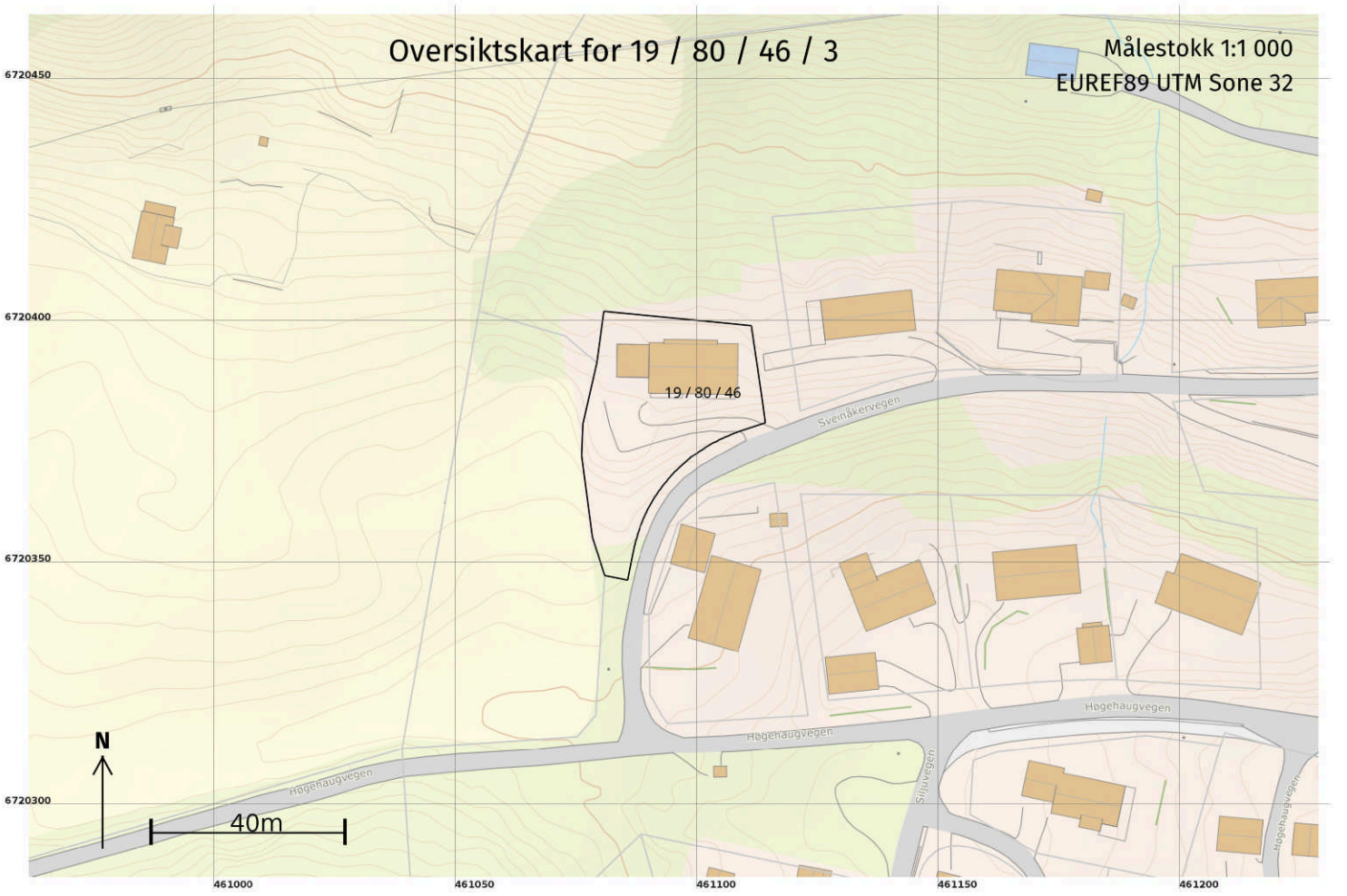
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	2	148	0	148	0	0	0	0	0
H01	1	148	0	148	0	0	0	44	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1016 Sveinåkervegen 2 C	H0101	Bolig	0	2	Kjøkken	0	0	19/80/46/3

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HOL KOMMUNE		3576 HOL


Oversiktskart for 19 / 80 / 46 / 3
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6720450
6720400
6720350
6720300
19 / 80 / 46
Svemåkervegen
Høgehaugvegen
Høgehaugvegen
Høgehaugvegen
Høgehaugvegen
Siluvegen
N
40m
461000
461050
461100
461150
461200

Hol kommune
Adresse Ålmannvegen 8, 3576
Telefon

Utskriftsdato: 05.07.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Hol kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3044 **Gårdsnr.:** 19 **Bruksnr.:** 80 **Festenr.:** 46 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Sveinåkervegen 2A, 3576 HOL
Referanse: 233/3001801/3172196/Sveinåkervegen 2A

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

Kommunedelplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Høgehaug vest
Reguleringsformål	Bolig

Status bebyggelsesplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
4 vedlegg

Kommentar
Hol kommune har boplikt

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Stadfestet den 5/6 1980
FYLKESMANNEN I BUSKERUD

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET HØGEHAUG VEST, HOL KOMMUNE

§ 1

Fellesbestemmelser

a) Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

b) Reguleringsplanen er stadfestet som forenklet plan, jfr. bygningslovens § 26 nr. 2.
Før byggemelding behandles skal det foreligge tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for vedkommende byggeområde eller for så stor del av dette som etter bygningsrådet skjønn bør detaljplanlegges under ett.
Bebyggelsesplanen skal vise ev. tomtedeling, atkomstforhold og all bebyggelse, nødvendig antall parkeringsplasser og oppstillingsplasser, tilstrekkelig lekeareal med trafikksikker atkomst og beliggenhet.

c) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 22^{o} til 45^{o}.

d) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemelding passe på at bebyggelse plasseres, utformes i samsvar med lokal byggeskikk.
Farge på hus, inklusive takbelegg skal godkjennes av bygningsrådet.

e) Bygningsrådet skal godkjenne utførelse, høyde og farge på gjerder, murer og skjermvegger, samt reklamebruk og utvendig belysning.

f) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådet skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

h) Den ubebygde del av tomta skal holdes i en stand som ikke virker skjemmende for omgivelsene.

i) Tørkestativ, oljefat og søppelbeholder skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for naboer.

j) De regulerte frisiktsområder holdes fri for sikthindrende vegetasjon, byggverk, gjenstander m.v. som rager mer enn 0,5 m opp over de tilstøtende vegers nivå.

BYGGEOMRÅDER.

§ 2

Boligbebyggelse

a) I området B 1 kan oppføres frittliggende eneboliger inntil 2 etasjer med tilhørende uthus/garasje/carport i 1 etasje. For bebyggelse i 1 etasje kan bygningsrådet tillate innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter rådets skjønn ligger til rette for det.

Bygningsrådet kan tillate innslag av mindre kommersielle eller sosiale virksomheter som etter rådets skjønn ikke vil virke forstyrrende på bomiljøet.

b) Bebyggelsen kan maksimalt dekke 30% av tomta. Det skal avsettes plass for 1 garasje og minst 1 bil pr. leilighet. Garasje og/eller uthus skal tilsammen ikke overstige 50 m2. Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasje/uthus plassert i nabogrense og/eller 2 m fra regulert vegkant der terrengforholdene eller andre særlige grunner tilsier det.

§ 3

Områder for turistbedrift Tb_1 og Tb_2

a) Bebyggelsen kan i Tb_1 oppføres i inntil 3 etasjer og i Tb_2 i inntil 2 etasjer. For begge områdene er maks utnyttingsgrad U = 0,15.

b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel. Bolig/leilighet som har tilknytning til virksomheten kan innpasses.

c) Hver bedrift skal ha plass for den parkering og på- og avlessing som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for eiendommens bruk. Bilplassbehovet vil normalt være 1 bil pr. seng for turistbedrifter.

§ 4

Friområder

a) Område F1 er regulert til idrett og sport og til turveger.

b) I området F1 kan det innpasses bygg og anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av området.

§ 5

Unntak fra reguleringsbestemmelsene

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen, der hvor særlige grunner taler for det.

BL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- B — BOLIGER
- BOLIGER
- HYTTER
- FORRETNINGER, KONTOR M.V.
- Tb — TURISTBEDRIFT
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALLMENNYTTIGE FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- L — JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG, FORTAU
- PARKMESSIG BEHANDLING

4. FRIOMRÅDER

- F — PARK, IDRETT OG SPORT
- Lek — LEK

5. FAREOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGSPLASS
- GANGVEG
- LEKEPLASS

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN
- P — PARKERINGSPLASSER
- TURVEG (SOMMER/VINTER)
- HØYSPENNINGSLEDNING
- OMR. SOM IKKE INNGÅR I PLANEN

FYLKESMANNEN I BUSKERUD

1:1.000

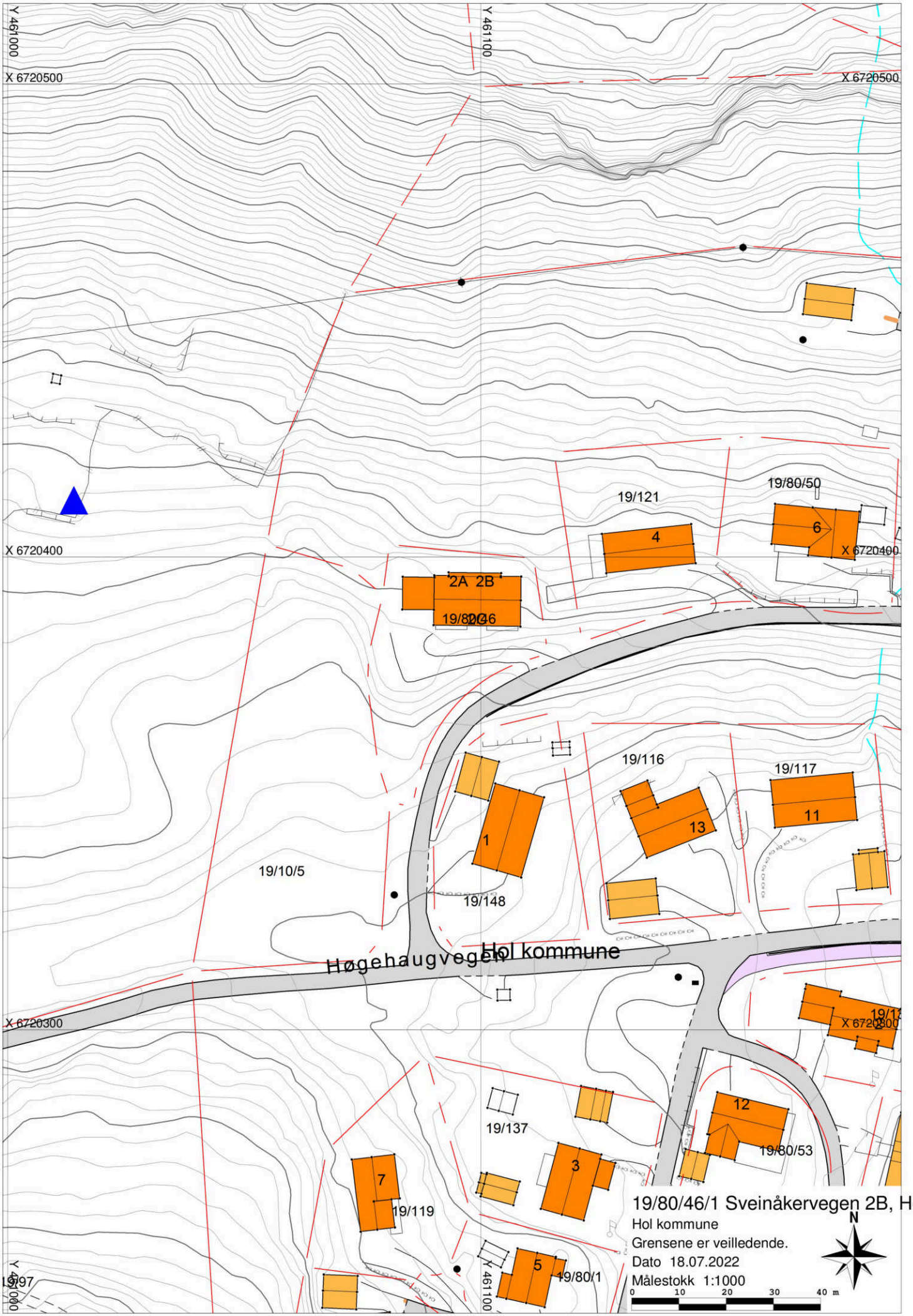
Plankopi

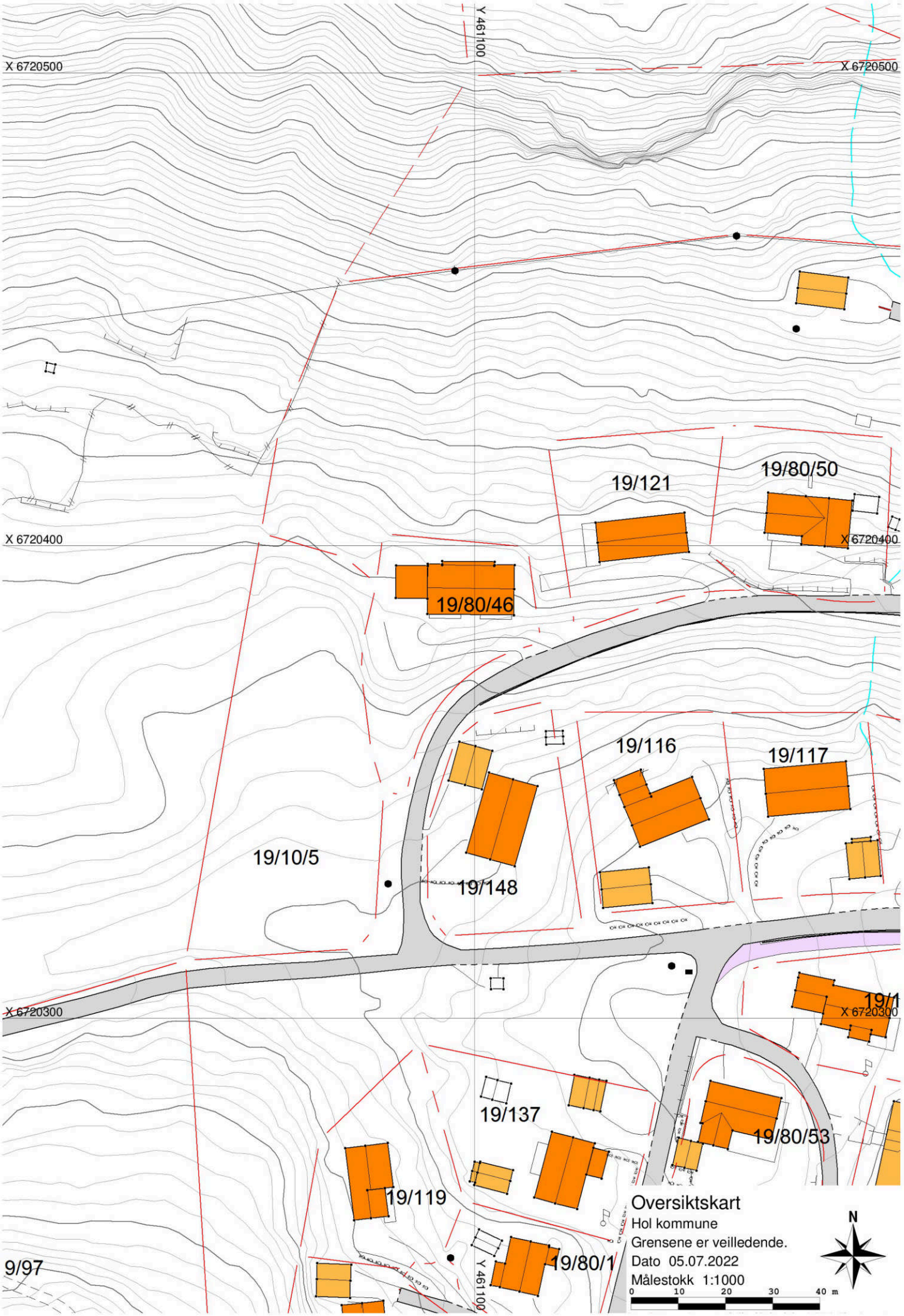
REGULERINGSPLAN / ~~ENDRING FOR~~	KOMMUNE:
HØGEHAUG VEST	HOL

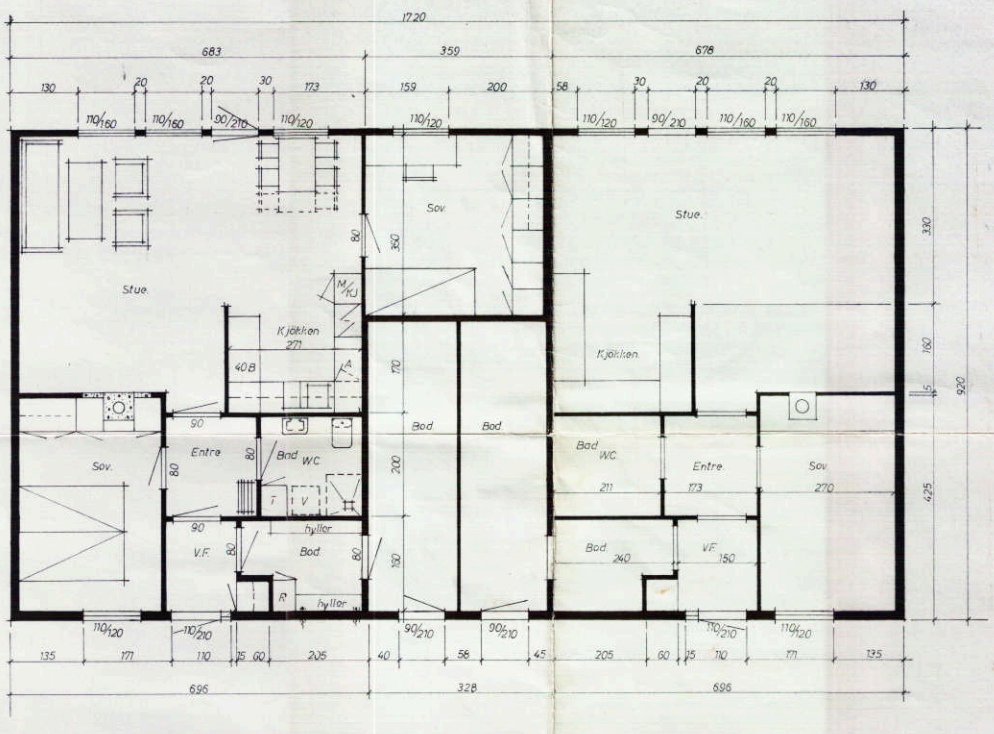
REVISJONER	DATO	SIGN.
Rev. i henhold til pkt. 1–5	18.4.80	

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN	DATO	REV. DATO	SIGN.
BYGNINGSRÅDETS / REGULERINGSRÅDETS VEDTAK 1 ste GANG	9.7.79		
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	6.8 – 27.8.79		
BYGNINGSRÅDETS / REGULERINGSRÅDETS VEDTAK 2 dre GANG	5.11.79		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	13.12.79		
STADFESTET AV			

PLANLEGGER		DATO	SAK. NR.	SAKSBEH.	KART NR.
BORGKONSULT A/S	SARPSBORG	24.4.79	406	RuSH	
	HAMAR	215.79		TEGNET	
				LH	


Y 461000
Y 461100
X 6720500
X 6720400
X 6720300
19/121
19/80/50
4
6
2A 2B
19/80/46
19/116
19/117
13
11
1
19/10/5
19/148
Høgehaugvegen
Hol kommune
19/137
12
19/80/53
3
7
19/119
5
19/80/1
19/97
19/80/46/1 Sveinåkervegen 2B, Hol
Hol kommune
Grensene er veilledende.
Dato 18.07.2022
Målestokk 1:1000
N
0 10 20 30 40 m


Y 461100
X 6720500
X 6720500
19/121
19/80/50
X 6720400
X 6720400
19/80/46
19/116
19/117
19/10/5
19/148
X 6720300
X 6720300
19/137
19/80/53
19/119
19/80/1
Y 461100
9/97
Oversiktskart
Hol kommune
Grensene er veiledende.
Dato 05.07.2022
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N



Dato 22/6-79	Konstr. / tegnet	Tracet	Målestokk
Kontrollt	Statikk kontrollt	Godkjent	

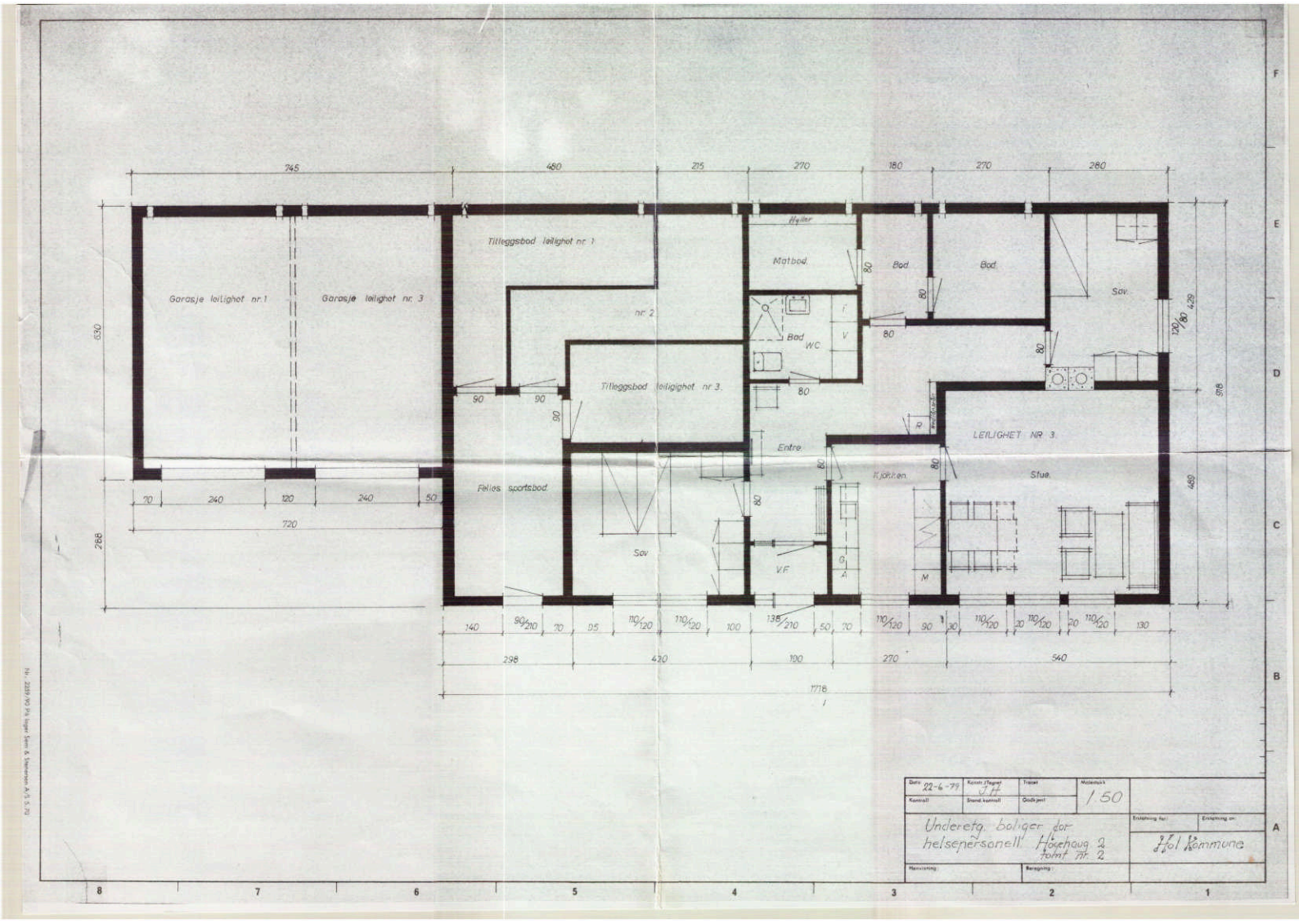
1 etg. Boliger for helsepersonell.
Høgehaug. 2. tomt nr. 2.
Hol kommune.

Erstatning for:	Erstatning av:
Merknad:	Beregning:

8 7 6 5 4 3 2 1

F E D C B A

Nr. 2269-10 Fr. Vogel Sønn & Stoverud A/S 5.72



Dato 22-6-79	Konstr. Tegnet JF	Tracet	Målestokk 1:50
Kontrollt	Statsk. kontrollt	Godkjent	

Underetg. boliger for helsepersonell. Hagehaug 2 tomt nr. 2

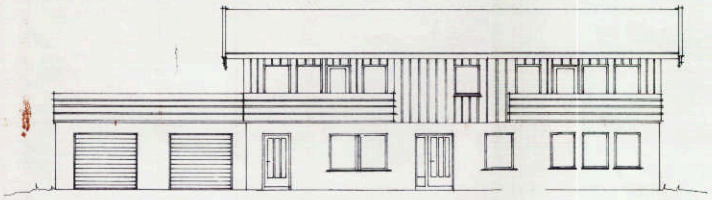
Eiendom for: Eiendom av:

Ål kommune

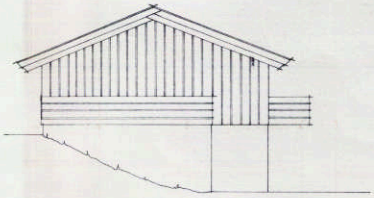
Henvisning: Beregning:

8 7 6 5 4 3 2 1

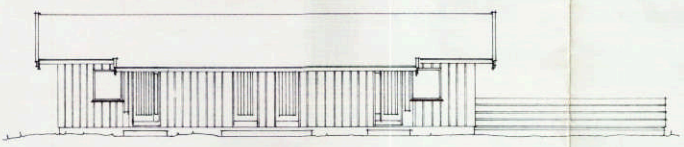
F E D C B A



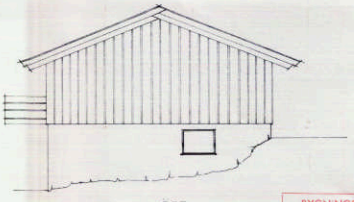
SÖR



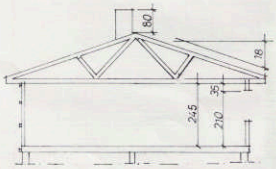
VEST



NORD



ÖST



BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 16/10 1979.

Dato 5/4-79	Kontr./Tegnet SF	Tracer	Målestokk 1:50
Kontroll	Stand. kontroll	Godkjent	

Fasader bolig for helsepersonell
Hol Kommune
Högehaug 2. Tomt nr: 2

Endring for: | Endring av:

Merknad: | Beregning:

F E D C B A

8 7 6 5 4 3 2 1

HOL KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
3576 HOL
Telf. (067) 89231

Hol kommune

3576 HOL

Søknad om byggetillatelse for bolig på tomt nr. 2, Høgehaugfeltet vest, del 1.
Areal nybygg 120 m^2.

Sak nr. 354/79.

Med hjemmel i vedtekt til bygningslovens § 14 nr. 2 godkjenner bygningssjefen oppføring av det omsøkte bygg.
Det tas forbehold om tilknytning til vann og kloakk.
Det bemerkes at det må være avtrekk over tak fra bad, W.C., vaskerom og kjøkken med avtrekksvifte.
Baderom/dusjrom og vaskerom skal ha vanntett golv med forhøyet terskel.
Takutstikk må ikke være under 50 cm.
Forøvrig må bygget oppføres i samsvar med gjeldene byggeforskrifter.
Taktekkingen må være i en mørk farge.
Plasseringen må foretas av bygningssjefen.

Ett sett av søknaden retuneres i stemplet stand.

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

Hol, den 16.10.79.

Arne Mørk
bygningssjef

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Høgehaug boligfelt			gnr. 19,bnr.80,tomt 2.
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Bolig m/leiligheter	6/9-79	16/10-79	354
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Hol kommune		3576 Hol		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
D.S.				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Hol	03.11.81.	BYGNINGSSJEFEN I HOL Underskrift

Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Hol kommune
Adresse Ålmannvegen 8, 3576
Telefon

Utskriftsdato: 17.11.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Hol kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3044 **Gårdsnr.:** 19 **Bruksnr.:** 80 **Festenr.:** 46 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Sveinåkervegen 2B, 3576 HOL
Referanse: 233/3001701/11-22-0108 Sveinåkervegen 2B

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Hol kommune
Adresse Ålmannvegen 8, 3576
Telefon

Utskriftsdato: 18.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Hol kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3330 **Gårdsnr.:** 19 **Bruksnr.:** 80 **Festenr.:** 46 **Seksjonsnr.:** 3
Adresse: Sveinåkervegen 2C, 3576 HOL
Referanse: 315251039

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		2946
Avløp		2829
Renovasjon		6387
Branntilsyn, feiing		378
Eiendomsskatt		642
Festeavgift, kommunal tomt		447

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	30.01.2025	1915

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3330 Hol - 19/80/46/3

Eierrepresentant: Duval Invest As

Regningsmottaker: Duval Invest As



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3330 Hol	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	19	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	80	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	46	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	3				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
117756548	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		296

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
DUVAL INVEST AS			1/1	Framfester

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
303	Renovasjon dunk	1,00 stk	kr 4 909,00	01.01.2025	1/1	0	kr 2 045,00
600	Festeavgift	1 345,00 stk	kr 1,00	01.01.2025	1/3	0	kr 149,00
428	Kloakk fastledd bolig vannmåler	1,00 stk	kr 2 263,00	01.01.2025	1/1	0	kr 943,00
800	Vannmålerleie	1,00 stk	kr 225,00	01.01.2025	1/1	0	kr 94,00
55	Eiendomsskatt - bolig	321 300,00 pro	kr 2,00	01.01.2025	1/1	0	kr 214,00
228	Vann fastledd bolig vannmåler	1,00 stk	kr 2 132,00	01.01.2025	1/1	0	kr 888,00
314	Co2 avgift bolig	1,00 stk	kr 201,00	01.01.2025	1/1	0	kr 84,00
737	Tilsyn fyringanlegg B 6. år	1,00 stk	kr 130,00	01.01.2025	1/1	0	kr 43,00
722	Feiing 4. hvert år bolig	1,00 stk	kr 241,00	01.01.2025	1/1	0	kr 80,00
							kr 4 540,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2024

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
29.08.2024	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 309 400,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 309,00
	228	Vann fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 1 992,00	1/1	0	kr 1 245,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

29.08.2024	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 4 638,00	1/1	0	kr 2 899,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 190,00	1/1	0	kr 119,00
	428	Kloakk fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 2 263,00	1/1	0	kr 1 414,00
	600	Festeavgift	kr 1 345,00	stk	kr 1,00	1/3	0	kr 224,00
	701	Forskudd Vann	kr 178,00	m3	kr 20,41	1/1	0	kr 2 271,00
	702	Forskudd Kloakk	kr 178,00	m3	kr 25,66	1/1	0	kr 2 855,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 142,00	1/1	0	kr 71,00
	737	Tilsyn fyringanlegg B 6. år	kr 1,00	stk	kr 76,50	1/1	0	kr 38,00
	800	Vannmålerleie	kr 1,00	stk	kr 225,00	1/1	0	kr 141,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 142,00	1/1	0	kr 71,00
	729	Feiing 6. hvert år bolig	-kr 1,00	stk	kr 98,00	1/1	0	-kr 49,00
23.02.2024	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 309 400,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 309,00
	221	Målt Vann Hol	kr 193,00	m3	kr 16,84	1/1	0	kr 4 063,00
	228	Vann fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 1 992,00	1/1	0	kr 1 245,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 4 638,00	1/1	0	kr 2 899,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 190,00	1/1	0	kr 119,00
	421	Målt Kloakk Hol	kr 193,00	m3	kr 21,37	1/1	0	kr 5 156,00
	428	Kloakk fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 2 263,00	1/1	0	kr 1 414,00
	600	Festeavgift	kr 1 345,00	stk	kr 1,00	1/3	0	kr 224,00
	701	Forskudd Vann	kr 178,00	m3	kr 20,41	1/1	0	kr 2 271,00
	702	Forskudd Kloakk	kr 178,00	m3	kr 25,66	1/1	0	kr 2 855,00
	711	Fradrag Vann	-kr 135,00	stk	kr 16,84	1/1	0	-kr 2 842,00
	712	Fradrag Kloakk	-kr 135,00	stk	kr 21,37	1/1	0	-kr 3 606,00
	729	Feiing 6. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 98,00	1/1	0	kr 49,00
	737	Tilsyn fyringanlegg B 6. år	kr 1,00	stk	kr 76,50	1/1	0	kr 38,00
	800	Vannmålerleie	kr 1,00	stk	kr 225,00	1/1	0	kr 141,00
	810	Manglende vannmåleravlesning	kr 1,00	stk	kr 400,00	1/1	0	kr 500,00
								kr 26 443,00

2023

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
29.08.2023	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 309 400,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 309,00
	228	Vann fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 1 660,00	1/1	0	kr 1 038,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 3 776,00	1/1	0	kr 2 360,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 104,00	1/1	0	kr 65,00
	428	Kloakk fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 1 870,00	1/1	0	kr 1 169,00
	600	Festeavgift	kr 1 345,00	stk	kr 1,00	1/3	0	kr 224,00
	701	Forskudd Vann	kr 135,00	m3	kr 16,84	1/1	0	kr 1 421,00
	702	Forskudd Kloakk	kr 135,00	m3	kr 21,37	1/1	0	kr 1 803,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 132,00	1/1	0	kr 83,00
	737	Tilsyn fyringanlegg B 6. år	kr 1,00	stk	kr 71,00	1/1	0	kr 44,00
	800	Vannmålerleie	kr 1,00	stk	kr 225,00	1/1	0	kr 141,00
24.02.2023	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 309 400,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 309,00
	221	Målt Vann Hol	-kr 84,00	m3	kr 14,03	1/1	0	-kr 1 473,00
	228	Vann fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 1 660,00	1/1	0	kr 1 038,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 3 776,00	1/1	0	kr 2 360,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 104,00	1/1	0	kr 65,00
	421	Målt Kloakk Hol	-kr 84,00	m3	kr 19,42	1/1	0	-kr 2 039,00
	428	Kloakk fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 1 870,00	1/1	0	kr 1 169,00
	600	Festeavgift	kr 1 345,00	stk	kr 1,00	1/3	0	kr 224,00
	701	Forskudd Vann	kr 135,00	m3	kr 16,84	1/1	0	kr 1 421,00
	702	Forskudd Kloakk	kr 135,00	m3	kr 21,37	1/1	0	kr 1 803,00
	711	Fradrag Vann	-kr 171,00	stk	kr 14,03	1/1	0	-kr 2 999,00
	712	Fradrag Kloakk	-kr 171,00	stk	kr 19,42	1/1	0	-kr 4 151,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 132,00	1/1	0	kr 83,00
	737	Tilsyn fyringanlegg B 6. år	kr 1,00	stk	kr 71,00	1/1	0	kr 44,00
	800	Vannmålerleie	kr 1,00	stk	kr 225,00	1/1	0	kr 141,00
								kr 6 652,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2022

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
26.08.2022	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 309 400,00	pro	kr 3,00	1/1	0	kr 464,00
	228	Vann fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 1 383,00	1/1	0	kr 864,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 3 172,00	1/1	0	kr 1 983,00
	428	Kloakk fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 1 700,00	1/1	0	kr 1 063,00
	600	Festeavgift	kr 1 345,00	stk	kr 1,00	1/3	0	kr 224,00
	701	Forskudd Vann	kr 171,00	m3	kr 14,03	1/1	0	kr 1 499,00
	702	Forskudd Kloakk	kr 171,00	m3	kr 19,42	1/1	0	kr 2 076,00
	721	Tilsyn fyringsanlegg B 4.år	kr 1,00	stk	kr 150,00	1/1	0	kr 94,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 139,00	1/1	0	kr 87,00
	800	Vannmålerleie	kr 1,00	stk	kr 225,00	1/1	0	kr 141,00
24.02.2022	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 309 400,00	pro	kr 3,00	1/1	0	kr 464,00
	221	Målt Vann Hol	kr 200,00	m3	kr 13,67	1/1	0	kr 3 418,00
	228	Vann fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 1 383,00	1/1	0	kr 864,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 3 172,00	1/1	0	kr 1 983,00
	421	Målt Kloakk Hol	kr 200,00	m3	kr 21,24	1/1	0	kr 5 310,00
	428	Kloakk fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 1 700,00	1/1	0	kr 1 063,00
	600	Festeavgift	kr 1 345,00	stk	kr 1,00	1/3	0	kr 224,00
	701	Forskudd Vann	kr 171,00	m3	kr 14,03	1/1	0	kr 1 499,00
	702	Forskudd Kloakk	kr 171,00	m3	kr 19,42	1/1	0	kr 2 076,00
	711	Fradrag Vann	-kr 222,00	stk	kr 13,67	1/1	0	-kr 3 793,00
	712	Fradrag Kloakk	-kr 222,00	stk	kr 21,24	1/1	0	-kr 5 894,00
	721	Tilsyn fyringsanlegg B 4.år	kr 1,00	stk	kr 150,00	1/1	0	kr 94,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 139,00	1/1	0	kr 87,00
	800	Vannmålerleie	kr 1,00	stk	kr 225,00	1/1	0	kr 141,00
	810	Manglende vannmåleravlesning	kr 1,00	stk	kr 400,00	1/1	0	kr 500,00
								kr 16 531,00

INFORMASJON FRA SAMEIE

VEDTEKTER FOR SAMEIET SVEINÅKERVEGEN 2

1 EIERSEKSJONSSAMEIET – FORMÅL OG ORANSIERING

Sameiets navn er Sameiet Sveinåkervegen 2. Sameiet består av eiendommen gnr. 19 bnr. 80 feste nr. 46 i Hol kommune, og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser.

Sameiet består av 3 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (garasjer). Sameiebrøken bygger på BRA av seksjonenes hoveddeler. Tilleggsdeler og terrasser inngår ikke i sameiebrøken.

Den nærmere beskrivelse av bruksenhetens hoveddel, tilleggsdel og fellesarealer i sameiet og sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjoneringssøknad med vedlegg.

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE OG RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

2.1 Seksjonseiernes faktiske disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Næringsseksjonene må bare brukes som garasje.

2.2 Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3 VEDLIKEHOLD

3.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det

mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

3.3 Særbestemmelser om vedlikeholdsplikt

4 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet skal gjøre vedtak om avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Da vedtaket er gjort, er det styret fastsetter størrelsen på akontobeløpet som skal innkreves til dette.

5 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom eierne av seksjonene etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Seksjonseierne nevnt foran skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

6 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7 ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

7.2 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av

seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle eventuell årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i første ledd pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.5 Flertallskrav

7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.5.4 Flertallskrav for særlig bomiljøtiltak, eierseksjonsloven § 50

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de

årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter som beskrevet i denne bestemmelsen fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.6 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8 STYRE

8.1 Styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer. Alternativt skal styret bestå av representanter fra samtlige seksjoner.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

8.2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

8.3 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

8.4 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9 INHABILITET PÅ ÅRSMØTE OG I STYREBEHANDLING

9.1 På årsmøtet

På årsmøtet kan ingen delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 17.

9.2 Ved styrebehandling

Et styremedlem kan i styremøte ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 17.

10 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet eller styret kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11 HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameiets signatur innehas av styreleder og et styremedlem i felleskap.

12 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

13 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte. Sameiet kan velge revisor, som velges av årsmøtet jf. eierseksjonsloven § 65.

14 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører, jf. eierseksjonsloven § 61 flg.

15 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

16 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, antenner, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan etter forutgående godkjenning av styret eventuelt årsmøtet.

Dersom en seksjonseiere gis tillatelse til å gjøre et tiltak for eksempel oppsetting av markise, antenne el., har også seksjonseieren i utgangspunktet ansvar for alt vedlikehold av tiltaket. Den enkelte seksjonseier er da også ansvarlig for eventuelle skader slike innretninger påfører bygningen, eiendommen for øvrig og andre seksjonseieres eiendeler og er pliktig til å forsikre disse innretningene selv, da disse ikke inngår i Sameiets bygningsforsikring.

17 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt

varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

18 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

***

TINGLYSTE DOKUMENTER

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613610479
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971030607	HOL KOMMUNE	v/Økonomiavdelingen, Ålmannvegen 8, 3576 HOL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
980609707	DUVAL INVEST AS		c/o ØkonomiAssistanse Drammen AS, Gråterudveien 1, 3036 DRAMMEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
3044	19	80	46

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3044	19	80	46	1	84 / 260	Boligseksjon	Nei	Nei
3044	19	80	46	2	71 / 260	Boligseksjon	Ja	Nei
3044	19	80	46	3	63 / 260	Boligseksjon	Nei	Nei
3044	19	80	46	4	21 / 260	Næringsseksjon	Nei	Nei
3044	19	80	46	5	21 / 260	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 189262 Tinglyst: 17.02.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/189262/200
Uthentet 2025-02-19 10:30

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Hol	Ålmannvegen 8, 3576 Hol	ATLE KLEIVDAL

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS	982 370 310	pholmen@eurojuris.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Pb. 294 Bragernes	3001	Drammen	90585544

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3044	Hol	19	80	46

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
980609707	Duval Invest AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	84		13				25				37				49			
2	B	71	B	14				26				38				50			
3	B	63		15				27				39				51			
4	N	21		16				28				40				52			
5	N	21		17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		260		Nevner =		260													

Dato	Innsenderens underskrift
280921	

PETTER HOLMEN Advokat DRAMMEN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
280921	

Petter Holmen
Advokat
DRAMMEN

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameleandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Drammen 28.09.2021		Tom Saxegaard for Duval Invest AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3044	HOL	19	80	46

Dato	Underskrift	Stempel
3/2-2022	ATLE KLEIVDAL FAGKOORDINATOR, KART- OG OPPM.	Hol kommune Kart- og oppmålingsavd 3576 Hol

Dato	Innsenderens underskrift
280921	

Petter Holmen
Advokat
DRAMMEN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

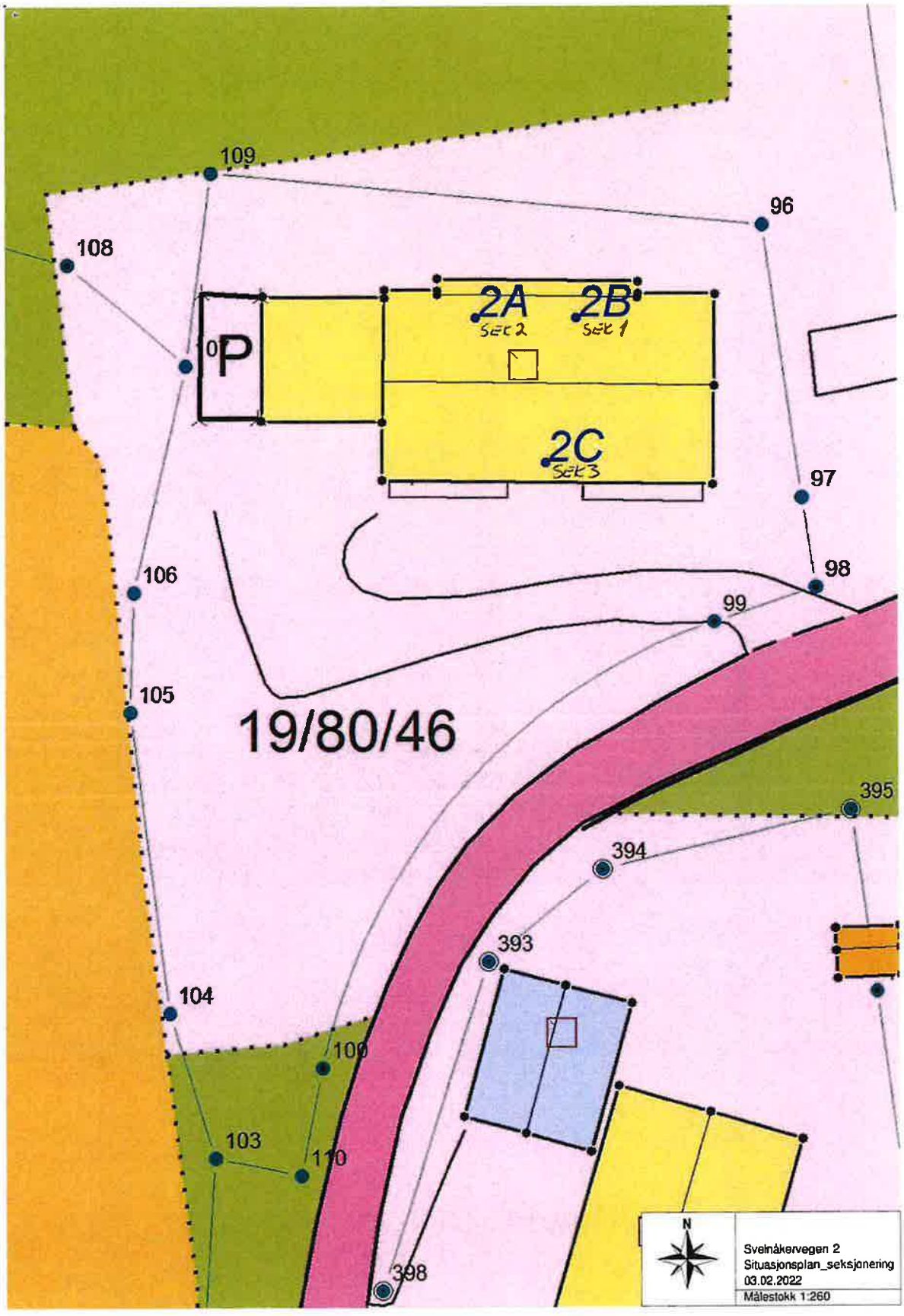
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

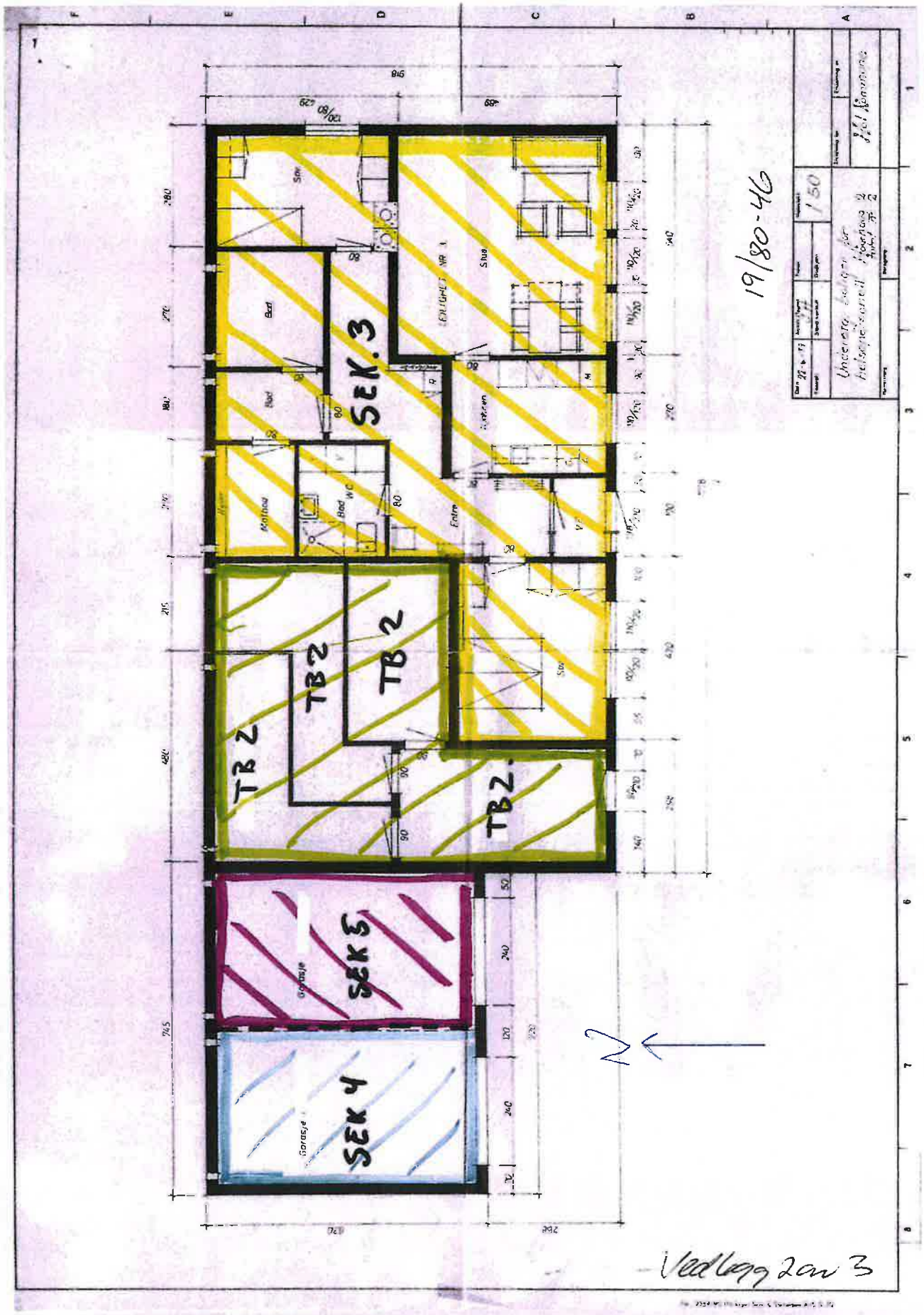
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

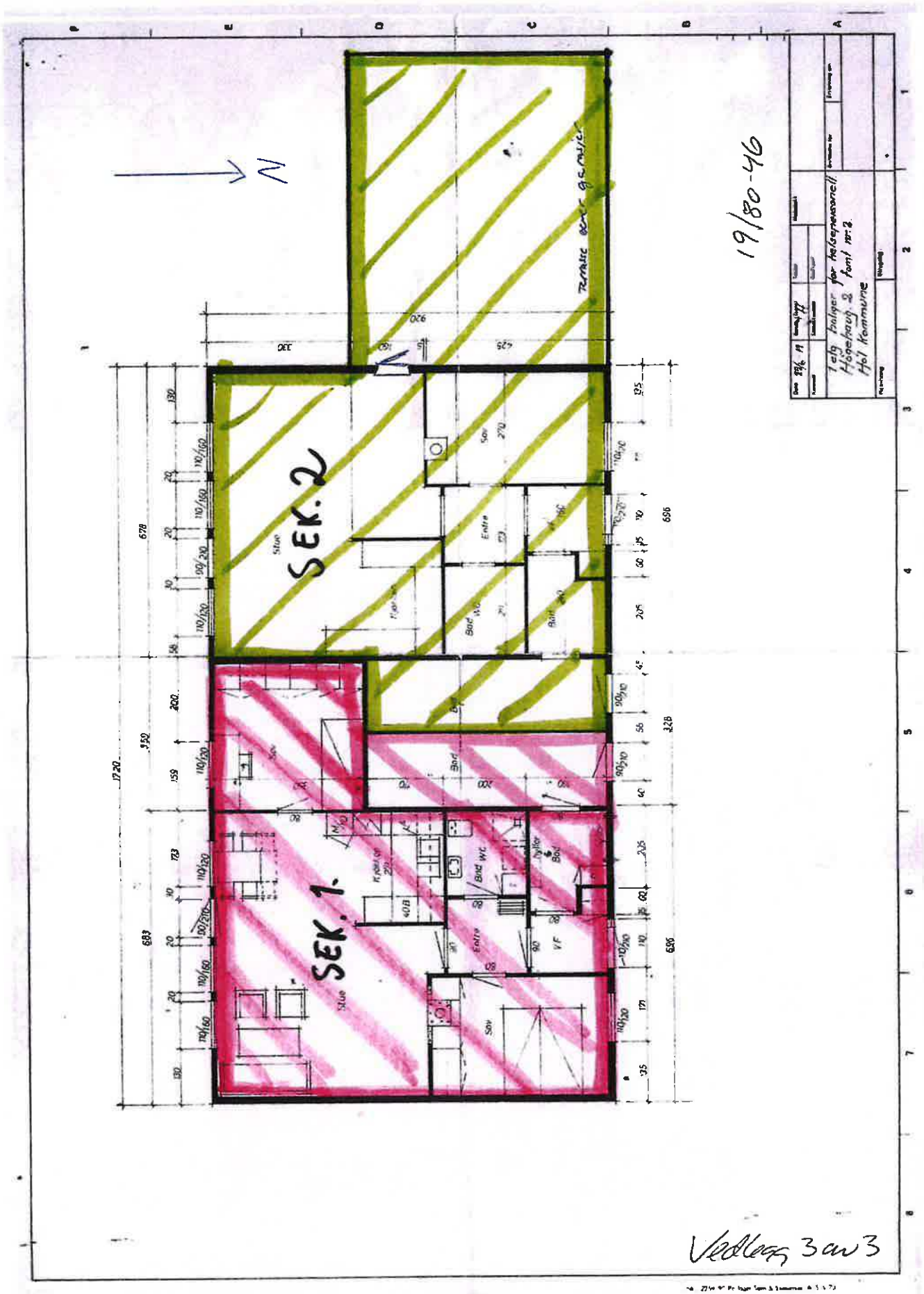
Dato	Innsenderens underskrift
28.09.21	

Petter Holmen
Advokat
DRAMMEN



Vedlegg 1 av 3


SEK. 3
TB 2
TB 2
TB 2
TB 2
SEK 5
SEK 4
19/80-46
1:50
Vedlegg 2 av 3


N
SEK. 2
SEK. 1.
19/80-46
Vedlegg 3 av 3

HOL KOMMUNE

SVENSSON NØKLEBY ADVOKATFIRMA ANS

Postboks 294 Bragernes
3001 DRAMMEN

Vår ref	Deres ref	Dato	Delegert til	Delegert saksnr.
2021/5967-6		03.02.2022	Utvalg for plan og utvikling delegert	108/22

19/80/46 Seksjoneringsvedtak

Saka avgjøres av: Administrasjonen på delegasjon fra utvalg for plan og utvikling.

Dokument i saka: Søknad om seksjonering, situasjonsplan, plantegninger, vedtekter og erklæring om garasjeplasser.

Saksopplysninger: Bolighuset er et eksisterende bygg som ble tatt i bruk 27.04.1983.
Eiendommen skal oppdeles i 5 seksjoner. Formålet er 3 boligseksjoner (fastboende) og 2 næringsseksjoner (garasjeplass). Seksjonen 2 har tilleggsareal i form av boder i underetasjen.
Alt uteareal er felles.
Varmtvannsbereder, sikringskap og stoppekran ligger innenfor hver enkelt seksjon.
Det tinglyses erklæring om at seksjon 4 og 5 ikke kan selges til andre enn de som til enhver tid har hjemmel til seksjon 1, 2 eller 3.
Det er avsatt 1 parkeringsplass på fellesareal.

Forhold til overordna plan: Høgehaug vest. Reguleringsplanen har ikrafttredelsesdato 5.6.1980.

Vurdering: I henhold til eierseksjoneringsloven har en krav på tillatelse dersom vilkårene i § 7 er oppfylt. I denne saken er alle lovens vilkår oppfylt.

Vedtak: På delegert myndighet fra utvalg for plan og utvikling utstedes seksjoneringsvedtak for gnr. 19 bnr. 80 fnr. 46.
Eiendommen skal oppdeles i 5 seksjoner. Formålet er 3 boligseksjoner (fastboende) og 2 næringsseksjner (garasjeplass). Seksjon 2 har tilleggsareal i form av boder i underetasjen.
Alt uteareal er felles.
Det tinglyses erklæring om at seksjon 4 og 5 ikke kan selges til andre enn de som til enhver tid har hjemmel til seksjon 1, 2 eller 3.

Klage: Vedtaket kan i henhold til § 16 i eierseksjonsloven og forvaltningsloven kapittel IV-VI påklages innen 3 uker. Eventuell klage sendes Hol kommune, Ålmannvegen 8, 3576 Hol.

Med hilsen

Atle Kleivdal
Fagkoordinator, kart- og oppmåling.

Elektronisk godkjent uten signatur

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Sveinåkervegen 2C
Postnr	3576
Sted	HOL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	19
Bnr.	80
Seksjonsnr.	3
Festenr.	46
Bygn. nr.	117756548
Bolignr.	H0101
Merkenr.	31a3347d-3d0b-4205-b4d7-dec2abe13145
Dato.	20.03.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sveinåkervegen 2C
Postnr/Sted: 3576 HOL
Bolignr: H0101
Dato: 20.03.2023 9:49:34
Energimerkenr: 31a3347d-3d0b-4205-b4d7-dec2abe13145

Gårdsnr: 19
Bruksnr: 80
Seksjonsnr: 3
Festenr: 46
Bygningsnr: 117756548

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

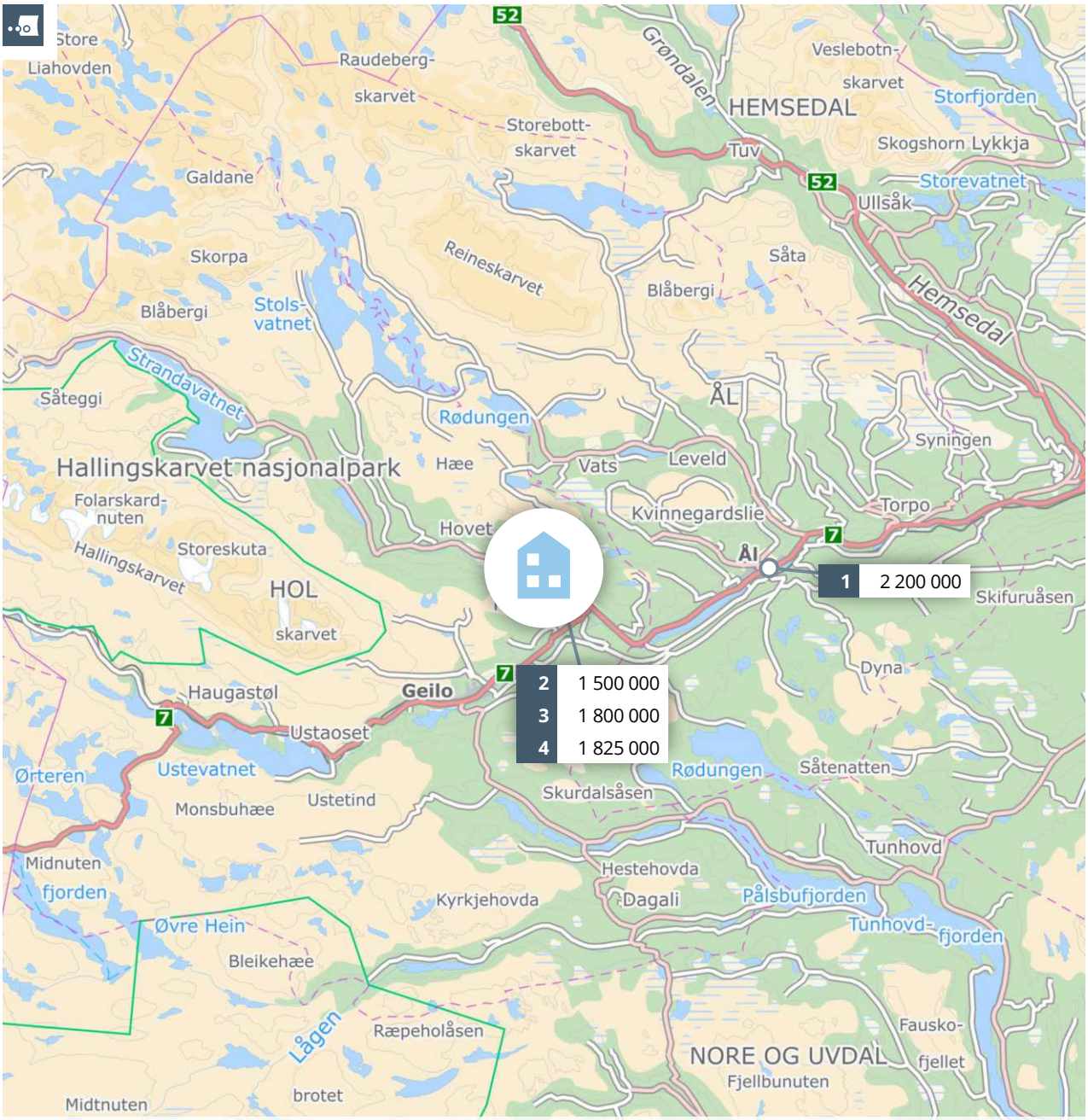
Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SVEINÅKERVEGEN 2 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Herleiksplass & Partnere AS den 20.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ådne Holestøl Hognerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sveinåkervegen 2 C, 3576 HOL

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1980

GNR 19 BNR 80 FNR 46 SNR 3 KOMMUNE 3330 HOL GRUNNKRETS VESTRE HOLET

Verdivurdert til

1 850 000

-	1 850 000	19 681
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

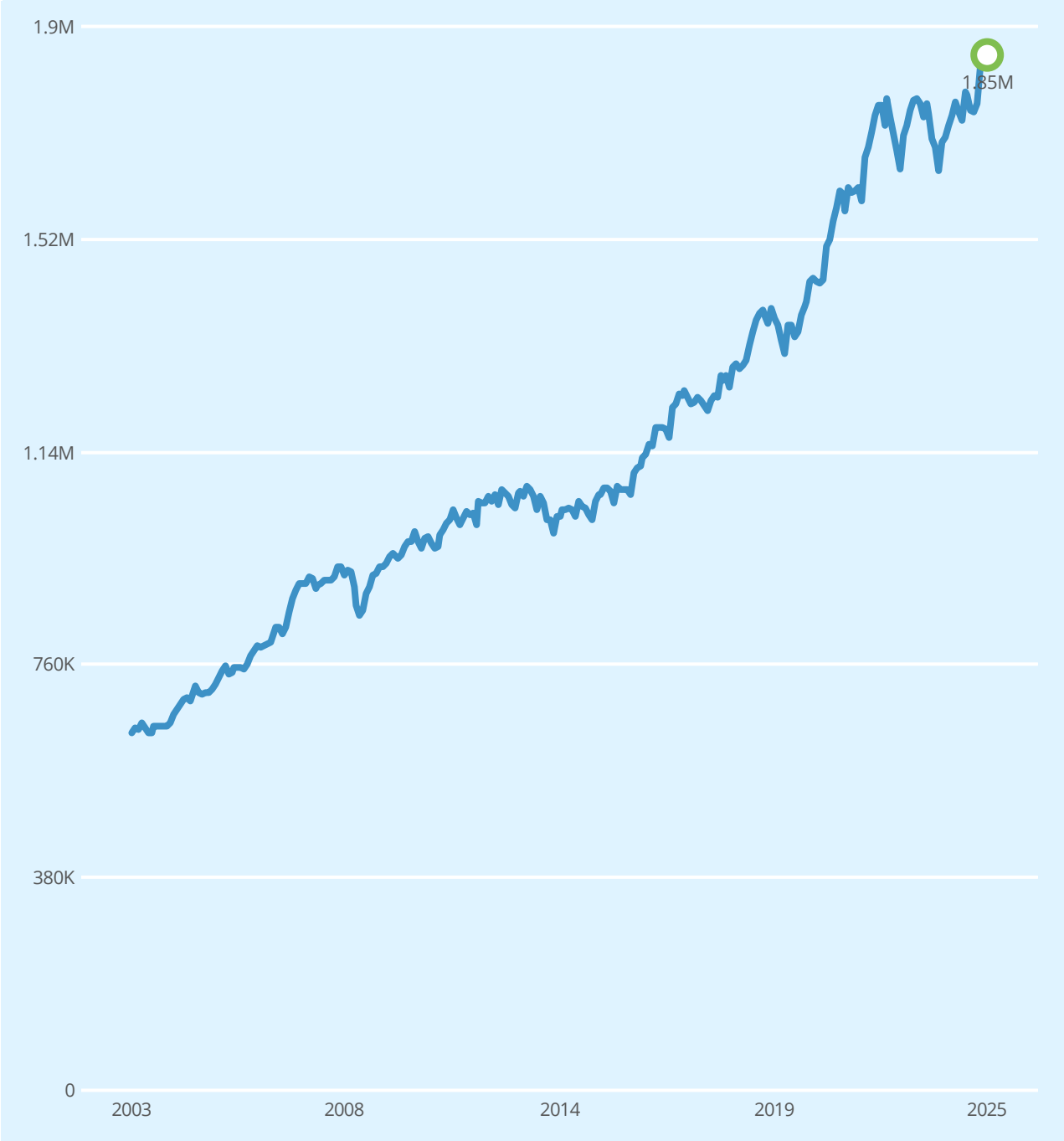
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sundrevegen 81 H 76 m² 1999 4. etg 2 sov	31.01.2020	2 300 000	**2 200 000**	0	2 200 000	**28 947**
2 Ålmannvegen 16 A 56 m² 1988 1. etg 1 sov	30.12.2020	1 650 000	**1 500 000**	0	1 500 000	**26 786**
3 Ålmannvegen 16 A 53 m² 1987 1. etg 1 sov	07.12.2022	1 800 000	**1 800 000**	0	1 800 000	**33 962**
4 Ålmannvegen 16 A 56 m² 1988 1. etg 1 sov	18.10.2024	1 900 000	**1 825 000**	0	1 825 000	**32 589**

Denne eiendommen har en nydelig beliggenhet i hjertet av Hol – høyt og fritt med flott utsikt og solrike dager. Perfekt for barnefamilier, med kort vei til skole, barnehage, idrettsplass og et bredt utvalg av fritidsaktiviteter. Daglige ærender går smidig med kun 5 minutter til Kiwi Hagafoss, mens Geilo og Ål ligger en kort 20-minutters kjøretur unna.

Leiligheten ble oppgradert i 2022 med nytt, stilrent kjøkken, delvis renovert bad, nye gulv og nymalte flater. Planløsningen er gjennomtenkt og inkluderer stue, spisestue, kjøkken, to soverom, bad, gang og to boder – et innbydende hjem med både komfort og funksjonalitet!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



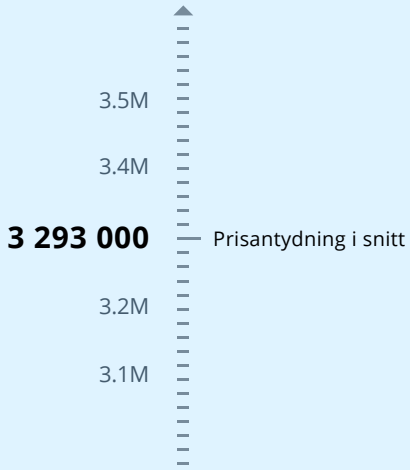
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i HOL kommune nå

8
leiligheter til salgs

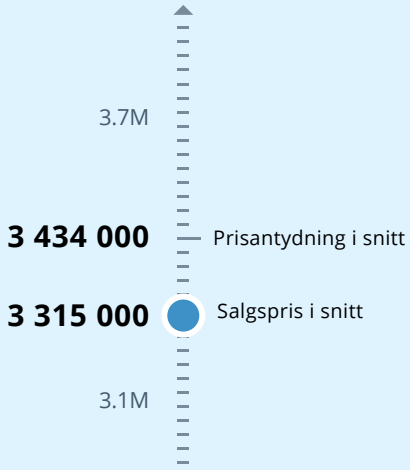


Annonsene har i snitt ligget ute i

116
dager

Leiligheter solgt i HOL kommune siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

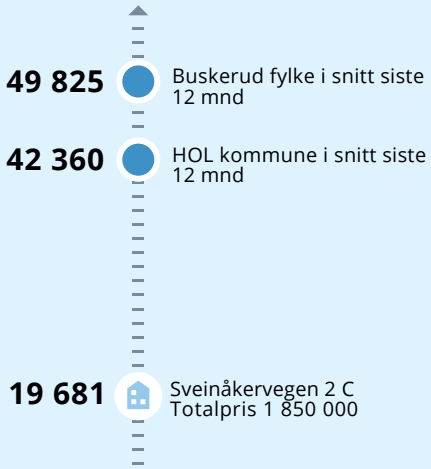


Solgt i snitt i løpet av

109
dager

for 3.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Sveinåkervegen 2C, 3576 Hol
Gnr. 19, Bnr. 80, Fnr. 46, Snr. 3 og Gnr. 19, Bnr. 80, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315251039

Meglerforetak: PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere

Saksbehandler: Ådne Holestøl Hognerud

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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