PRIVATMEGLEREN

TIMREHAUGVEGEN 71

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra hol kommune

Tinglyste dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Bolig
Timrehaugvegen 71 , 3580 GEILO
HOL kommune
gnr. 65, bnr. 90

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12211-2376 **Eiendomsverdi ref nr:** TR1966

Autorisert foretak: Sletto Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

Sletto Takst AS utfører taksering av fast eiendom i Hallingdal, Valdres, Nore og Uvdal.
Selskapet drives av takstmann Geir Sletto som har over 20 års erfaring innen byggebransjen.
Geir har fagbrev innen tømrerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Oslo, samt sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst.

Rapportansvarlig

Geir Sletto

geir@slettotakst.no

412 38 315

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført år 1957, ca. år 1980 ble boligen tilbygd mot øst iflg. en tidligere salgsoppgave.
I 2017 ble boligen ytterligere tilbygd mot øst. I perioden 2017–2020 ble det utført betydelige oppgraderinger av boligen, mens de siste oppgraderingene i hybeldelen ble ferdigstilt i 2024.

Boligen har normal bruksslitasje på innvendige overflater sett i relasjon til alder.
Ny eier må regne med kostnader for å lukke enkelte avvik.

Bolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Fundament i betong, tilbygg har grunnmur med isoporelement med betongkjerne, utvendige fasadeplater i fibersement.

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med tømmermannskledning.
Vinduer i trematerialer og pvc, hovedsakelig med 2-lags isolerglass.
Kompakt 2-fløyet ytterdør med glassfelt.
Kompakt ytterdør.
Ytterdør i trematerialer til hybel i kjeller.
Terrassedør i trematerialer med glassfelt.

Takkonstruksjon i trematerialer med taksperrer.
Taktekking med impregnerte takbord.
Takrenner med nedløp i stål.

Verandagulv i impregnerte trematerialer, rekkverk.
Utvendig trapp i impregnerte trematerialer ved hovedinngang 1. etasje, rekkverk.
Utvendig trapp i impregnerte trematerialer til hybel i kjeller.
Utvendig trapp i impregnerte trematerialer ved ytterdør til vaskerom.
Utvendig trapp i impregnerte trematerialer ved veranda.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater: hovedsakelig laminatgulv og fliser.
Veggoverflater: behandlet trepanel, noe tapet, malte panelplater, malte muroverflater.
Himlinger: behandlet trepanel, malte glatte overflater.

Pipe i tegl.
Peisovn i stue/spisestue 1. etasje.

Innvendig trapp i heltre til loftetasje, rekkverk.
Innvendig trapp i heltre med belegg i trinn til kjeller.
Innvendige speildører med malt overflate.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc i hybel har vinylbelegg på gulv, det er baderomsplater på vegger og det er malt glatt overflate i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusj med dører/vegger i glass.
Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc 1. etasje har fliser på gulv, det er fliser på vegger og det er behandlet trepanel i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 veggtoalett, 1 dusj med dører/vegger i glass og 1 badekar.

Vaskerommet har fliser på gulv, det er baderomsplater og behandlet trepanel på vegger og det er behandlet trepanel i himling.
Vaskerommet har innredning med glatte fronter, 1 nedfelt skyllekum i rustfritt stål og 1 åpen hundedusj.

Bad/wc loftetasje har fliser på gulv, det er fliser på vegger og det er behandlet trepanel i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 veggtoalett og 1 dusj med dører/vegger i glass.

KJØKKEN Gå til side

Stue/kjøkken i hybel:
Innredning med profilerte fronter.
Oppvaskbenk og kjøkkenbenk.
Benkeplater i heltre.
Overskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje:
Innredning med profilerte fronter.
Oppvaskbenk/kjøkkenbenk.
Integrert oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn, kombinert stekeovn/microbølgeovn og kjøleskap.
Overskap.
Det er integrert kjøkkenventilator i koketopp med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har servantinnredning, 1 liten håndvask og 1 veggtoalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

El. skap med automatsikringer I hybel.
El. skap med automatsikringer i boligdel.

Varmtvannsbereder 194 L, 2019 modell plassert i teknisk-rom 1. etasje.
Varmtvannsbereder 194 L, 2017 modell plassert i teknisk-rom i hybel.
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Avløpsrør i plast.

Naturlige lufteventiler i vinduer og yttervegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Bolig

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

Det er avvik mellom fremviste tegninger fra Hol kommune og oppført bolig, dette gjelder rominndeling i 1. etasje og enkelte fasadetegninger.
Det foreligger heller ikke tegninger av kjelleretasje og loftetasje i kommunens arkiv.
Eier har fremvist plantegninger av alle etasjer under befaring og disse stemmer hovedsakelig med oppført bolig utenom utbygg mot vest i stuedel 1. etasje.
Ferdigattest er utstedt 17.02.2020.

I henhold til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler kan få. Konsekvensen trenger ikke å være annet enn krav om å oppdatere tegninger/beskrivelser, men det kan i ytterste konsekvens også komme pålegg om endring av bygget slik at bygget er i samsvar med byggetillatelsen. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler vil kunne få i denne konkrete saken.

Garasje

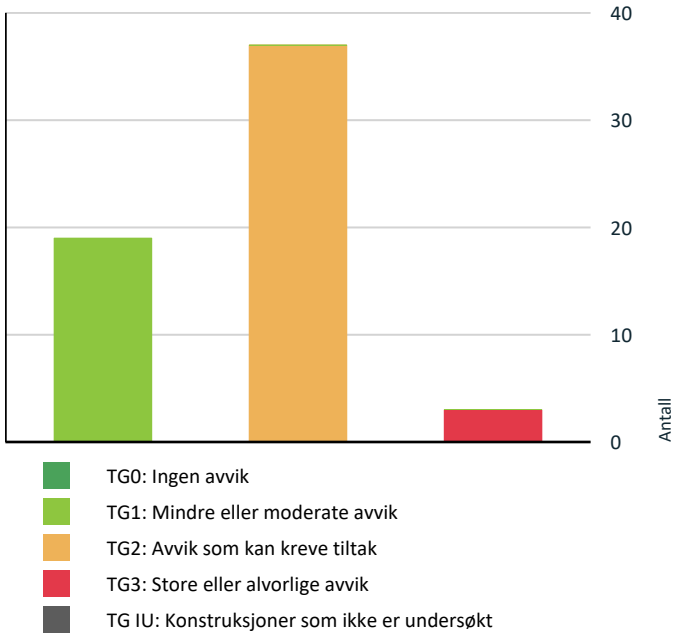
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik mellom fremviste plantegninger og fasadertegninger opp mot oppført garasje.

I henhold til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler kan få. Konsekvensen trenger ikke å være annet enn krav om å oppdatere tegninger/beskrivelser, men det kan i ytterste konsekvens også komme pålegg om endring av bygget slik at bygget er i samsvar med byggetillatelsen. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler vil kunne få i denne konkrete saken.

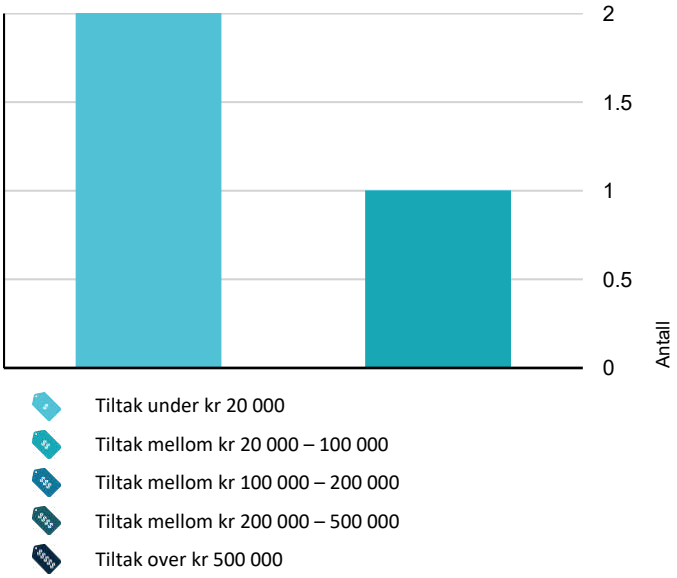
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Bolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ingen naturlige lufteventiler i vinduer eller vegg i hybel, kun fysisk åpning av vinduer.
Det er ikke tilluftsspalter i dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er ikke tilstrekkelig tettet rundt rørgjennomføringer i vegg under håndvask og ved vaskemaskin.
Det er ikke påført silikonfuge mellom nedkant baderomsplatene og bunnlisten.
Det er utettheter i skjøt på gulvbelegg i hjørne i dusjsone.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Loftetasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Vannlåsen kan ikke tas opp for tilstrekkelig rengjøring av sluket, da slukristen hindrer nødvendig tilkomst.
Det er ikke mulig å kontrollere hvordan membran og slukmansjett er utført eller tilsluttet sluket, på grunn av slukets utførelse og fordi vannlåsen ikke lar seg ta opp.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

TG ut i fra alder på pipe over tak.
Det er ikke montert beslag på deler av yttervegg i overgang yttervegg og tak mot øst.
Beslag i overgang mellom tak og yttervegg er utført med oppkant montert utenpå underligger i ytterkledningen.
Det er montert snøfangere på takflaten mot nord, hvor takvinkelen er over 22 grader. Det mangler snøfangere på takflaten mot sør. Takvinkel og type taktekking tilsier at det av sikkerhetsmessige hensyn er krav til snøfangere også på denne takflaten.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er skjevheter på bæresøyle til takoverbygg på veranda.
Det er noe fuktskjolder rundt pipe på kaldloft men dette er gammelt og det ble ikke registrert noe indikasjoner på fukt under befaring.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1 Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig tettet for mus i nedkant ytterkledning ved hjørner.
Deler av ytterkledning er ført helt ned til beslag i overgang yttervegg og tak mot øst.

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

TG ut i fra alder på de eldste vinduer (doble)
Utvendig lister på hver side av vinduene er ført helt ned til vannbrett.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er ikke benyttet utvendig beslag ved dørstokk på terrassedør.

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

Terrassegulv er avsluttet helt inntil rekkverkstolper.

Utvendig > Utvendige trapper - 2 Gå til side

Trappen har noe skjevheter.
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1 Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt noe skjevheter på gulv i loftetasje hvorav de største målte skjevheter er ut i fra pipe inne på ene soverom og gang.

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Hulltaking tatt i yttervegg mot terreng inne på soverom i hybel.
Måleresultat er 21,2 %, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.
Trevirke av gran bør ikke overstige en fuktighet på 15 %, fuktigheter over 15 % øker faren for mugg/råte.
Det ble ikke registrert noe mugg/råte på lekte i området hvor hulltaking ble foretatt.

Det er registrert noe symptomer på tidligere fuktpåvirkning i nedkant yttervegg mot terreng i trapperom i kjeller og ved fuktsøk i nedkant veggoverflate var det indikasjon på fukt.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Deler av krypkjeller har ikke tilstrekkelig inspeksjonsmulighet, besiktiget kun via et lite hull i mur.
Konstruksjonen er stedvis ikke tilstrekkelig tettet i krypkjelleren, og det er åpninger som gir mulighet for at mus kan komme inn i bjelkelaget. Det mangler også stubbeloftsplate mellom deler av bjelkelaget.
Det er ikke lagt dampsperre på terreng.
Det er begrenset med lufteventiler i grunnmur.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er registrert noe muselort på loft.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Vannrør er avsluttet åpent inne i teknisk-rom i hybel.
Det er ikke tilstrekkelig tettet rundt skruehull inne i vannskap.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt for de eldste avløpsrørene i boligen, som ligger nedstøpt i betonggulvet i kjelleren. På grunn av rørenes alder knytter det seg usikkerhet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - 1 Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke montert klemlist på topp av grunnmursplast enkelte steder.
Isoporisolasjon på undersiden av verandaen er ikke tildekket og ligger eksponert.
Registrerte fuktverdier i trevirke i vegg mot terreng viser at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning.

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

Avløpsledninger av plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > Kjeller/hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Våtrom > Kjeller/hybel > Bad/wc > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er vindu rett utenfor dusjsone.
Det er noe riss i maling i deler av himling.

Våtrom > Kjeller/hybel > Bad/wc > Overflater gulv Gå til side

Det er registrert blemmer i deler av gulvbelegget i dusjsonen.

Våtrom > Kjeller/hybel > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført, da veggene på badet er oppført i mur/betong.
Ved overflatesøk etter fuktighet ble det stedvis registrert indikasjoner på forhøyet fuktighet i nedkant av baderomsplatene på vegger i dusjsonen.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er montert automatisk lekkasjestopper kun på kaldtvann i oppvaskbenk.
Det er registrert en mindre sprekk i det ene hjørnet av koketoppen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc inntil ene soverom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Eier har fremvist enkelte bilder av membranleggingen på badet. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc inntil ene soverom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er vindu ved badekar.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc inntil ene soverom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallforhold til sluk er mindre enn 1:50 80 cm ut fra sluket i dusjsonen. Gulv rundt sluk til badekar er flatt, uten fall.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc inntil ene soverom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på type/fabrikat eller monteringsanvisning for innbygningssisternen til veggtoalettet. Det kan derfor ikke verifiseres om sisternen er montert og utført i henhold til produsentens monteringsanvisning.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc inntil ene soverom > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er dører rett utenfor dusjsone og det er vindu ved siden av skyllekum. Vaskerommet er dermed ikke utført i henhold til anbefalt løsning i teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 1 meter utenfor dusjsone, under håndvask og 50 cm over og til hver side av håndvask.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallforhold til sluk er mindre enn 1:50 80 cm ut fra sluket i dusjsonen. (Gulv i dusjsone er noe nedsenket men denne er under 10 mm)
Det er målt fall på gulv fra skyllekum og mot dør til gang. Forøvrig er gulv utenfor dusjsone tilnærmet flatt.

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

Det er ikke påført silikonfuge mellom nedkant baderomsplatene og bunnlisten.
Det er ikke mulig å registrere hvordan slukmansjett og membran er utført i sluk grunnet mye flislim men det er registrert mansjett under klemring.
Det er ikke membranoppbrett ved dørstokker. Det er målt fall på gulv fra skyllekum og mot dør til gang. Forøvrig er gulv utenfor dusjsone tilnærmet flatt.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Det er kun naturlig luftespalte i vindu og det er ikke tilluftsspalte i dør.

Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side

Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på type/fabrikat eller monteringsanvisning for innbygningssisternen til veggtoalettet. Det kan derfor ikke verifiseres om sisternen er montert og utført i henhold til produsentens monteringsanvisning.

Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
Det er ingen tilluftsløsning i form av luftespalte i døren.

Våtrom > Loftetasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Loftetasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er dør rett utenfor dusjsone.

Våtrom > Loftetasje > Bad/wc > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallforhold på deler av gulv til sluk er mindre enn 1:50 80 cm ut fra sluket i dusjsonen.
Det er registrert bom/hullrom under enkelte fliser.

Våtrom > Loftetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Eier har fremvist bilde fra oppføringen som viser Geberit innbyggingssisterne før innkledning. Ut fra det fremlagte bildet knytter det seg usikkerhet til om innbyggingssisternen er montert og utført i samsvar med produsentens monteringsanvisning og gjeldende forskriftskrav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er montert snøfangere på takflaten mot nord, hvor takvinkelen er over 22 grader. Det mangler snøfangere på takflaten mot sør. Takvinkel og type taktekking tilsier at det av sikkerhetsmessige hensyn er krav til snøfangere også på denne takflaten. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk ned langs trappeløp på ene side.
- Det er kun håndløper på ene side av trappeløp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendig trapp til loftetasje.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til loftetasje.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til kjeller.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.
- Eier har ikke fremvist samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Soverom og stue/kjøkken i hybel har for lite anbefalt dagslysinnfall.
- Brannslukningsapparat i hybel er over 10 år gammelt.
- Ene røykvarsler er plassert på vegg i hybel.

Tilstandsrapport

BOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg og modernisering	Det er i perioden 2017 til 2020 utført tilbygg mot øst i 1. etasje og hele boligen er oppusset/oppgradert hvorav siste oppussinger i hybel ble ferdig år 2024.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med impregnerte takbord.
Ny taktekking i perioden 2018 til 2020 iflg. eier.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner med nedløp i stål.
Pipe i tegl.

Vurdering av avvik:

- TG ut i fra alder på pipe over tak.
- Det er ikke montert beslag på deler av yttervegg i overgang yttervegg og tak mot øst.
- Beslag i overgang mellom tak og yttervegg er utført med oppkant montert utenpå underligger i ytterkledningen.
- Det er montert snøfangere på takflaten mot nord, hvor takvinkelen er over 22 grader. Det mangler snøfangere på takflaten mot sør. Takvinkel og type taktekking tilsier at det av sikkerhetsmessige hensyn er krav til snøfangere også på denne takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at pipen over tak overflatebehandles eller heltekkes med beslag. Eldre murte piper kan over tid få økt fuktopptak, og tiltaket anbefales for å redusere risikoen for vanninntrengning, frostspreng og følgeskader.
- Det anbefales å montere beslag i overgangen mellom tak og yttervegg for å redusere risikoen for fuktinntrenging. Manglende beslag kan over tid medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Beslagsløsningen bør jevnlig overvåkes. Dersom det registreres tegn til vanninntrengning, fukt eller andre følgeskader, bør det utføres nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer. For å lukke avviket bør beslaget monteres med oppkant bak underliggere.
- Det må monteres snøfangere på tak mot sør for å oppfylle sikkerhetskrav. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i trematerialer med taksperrer.
Kaldtloft over loftetasje i eldste del er isolert med glassvatt.
Kaldtloft med adkomst fra luke i knevegg på ene soverom i loftetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er skjevheter på bæresøyle til takoverbygg på veranda.
- Det er noe fuktskjolder rundt pipe på kaldloft men dette er gammelt og det ble ikke registrert noe indikasjoner på fukt under befaring.

Konsekvens/tiltak

- Bæresøylen bør rettes opp eller utbedres for å sikre tilfredsstillende understøttelse og stabilitet i takkonstruksjonen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid oppstå ytterligere skjevheter og deformasjoner, med risiko for redusert bæreevne og konstruksjonssikkerhet.
- Det anses ikke nødvendig med tiltak på nåværende tidspunkt, da eier opplyser at forholdet er av eldre dato og oppsto før det ble montert nytt pipebeslag i overgangen mellom pipe og tak. Området bør likevel jevnlig observeres, og dersom det oppstår nye tegn til fuktinntrengning, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige tiltak utføres.



Bilde av kaldtloft over loftetasje.



Bilde av gamle fuktskjolder rundt pipe.



Bilde av kaldloft utenfor ene knevegg inne på ene soverom.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i kjeller er oppført i betong, pusset og malt utvendig over terreng.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig tettet for mus i nedkant ytterkledning ved hjørner.
- Deler av ytterkledning er ført helt ned til beslag i overgang yttervegg og tak mot øst.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Utettheter som gir mus adgang til konstruksjonen må lokaliseres og tettes med egnede materialer. Mus kan forårsake skader på bygningskonstruksjoner, isolasjon og elektriske installasjoner, samt medføre luktproblemer. Det er ukjent om museaktiviteten har medført skader i konstruksjonene eller på elektriske installasjoner. Dette kan kun avklares ved nærmere undersøkelser og nødvendige avdekninger.

• Deler av ytterkledningen bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig avstand fra beslag i overgang mellom yttervegg og tak mot øst. Dette vil redusere risikoen for fuktopptak og råteskader i kledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i trematerialer og pvc, hovedsakelig med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• TG ut i fra alder på de eldste vinduer (doble)

• Utvendig lister på hver side av vinduene er ført helt ned til vannbrett.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer, og det må påregnes økt varmetap og risiko for trekk og kondens. Vinduenes tilstand bør jevnlig overvåkes. Skal avviket lukkes, må vinduene skiftes.

• For å redusere risikoen for fuktopptrekk i nedkant av utvendige vinduslister bør det etableres tilstrekkelig klaring mellom listverk og vannbrett. Manglende klaring kan føre til fuktopptrekk i endeved, som over tid kan medføre råteskader og redusert levetid på listverket.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Kompakt 2-fløyet ytterdør med glassfelt.
Kompakt ytterdør.
Ytterdør i trematerialer til hybel i kjeller.
Terrassedør i trematerialer med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke benyttet utvendig beslag ved dørstokk på terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere utvendig beslag ved dørstokk på terrassedør for å redusere risikoen for fuktinntrengning og fuktskader da dette vil kunne redusere forventet levetid på dør og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Verandagulv i impregnerte trematerialer, rekkverk.
Punktfundament i betong.

Vurdering av avvik:
• Terrassegulv er avsluttet helt inntil rekkverkstolper.

Konsekvens/tiltak
• Terrassegulvet bør avsluttes med tilstrekkelig avstand til rekkverkstolpene for å sikre god drenering og lufting.
Dagens løsning kan føre til oppsamling av fukt, som øker risikoen for råte og skader på stolper.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i impregnerte trematerialer ved hovedinngang 1. etasje, rekkverk.
Asfaltbelegg under gulvbord på deler av trapp.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk ned langs trappeløp på ene side.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

⚠ Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Utvendig trapp i impregnerte trematerialer til hybel i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er kun håndløper på ene side av trappeløp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Håndløper må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

TG 2 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Utvendig trapp i impregnerte trematerialer ved ytterdør til vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Trappen har noe skjevheter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Trappen bør rettes opp/justeres og stabiliseres for å redusere risikoen for ytterligere skjevheter og bevegelser i konstruksjonen.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

⚠ Utvendige trapper - 3

Beskrivelse

Utvendig trapp i impregnerte trematerialer ved veranda.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater: hovedsakelig laminatgulv og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggoverflater: behandlet trepanel, noe tapet, malte panelplater, malte muroverflater.
Himlinger: behandlet trepanel, malte glatte overflater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betonggulv på terreng i kjeller.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

Beskrivelse

Etasjeskiller 1. etasje er trebjelkelag og elementdekke.
Etasjeskille i loftetasje er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt noe skjevheter på gulv i loftetasje hvorav de største målte skjevheter er ut i fra pipe inne på ene soverom og gang.

Konsekvens/tiltak

• Det ble ikke registrert øvrige symptomer ved befaring som tilsier at skjevhetene i gulvet skyldes pågående setninger i fundamenteringen. Skjevhetene kan ha oppstått i forbindelse med naturlige bevegelser/setninger de første årene etter oppføring eller som følge av utførelsen. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men forholdet bør observeres over tid. Dersom skjevhetene utvikler seg, bør det utføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.
Dersom eksisterende skjevheter ønskes utbedret, må gulv/etasjeskille rettes eller justeres.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i tegl.
Peisovn i stue/spisestue 1. etasje.
Kommentarer:
Hol brann- og redning har utført tilstandsrapport 16.12.2024 uten å ha avdekket avvik.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller har betonggulv på terreng og yttervegger er oppført i betong/mur.
Kjeller er innredet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Hulltaking tatt i yttervegg mot terreng inne på soverom i hybel.
Måleresultat er 21,2 %, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.
Trevirke av gran bør ikke overstige en fuktighet på 15 %, fuktigheter over 15 % øker faren for mugg/råte.
Det ble ikke registrert noe mugg/råte på lekte i området hvor hulltaking ble foretatt.

Det er registrert noe symptomer på tidligere fuktpåvirkning i nedkant yttervegg mot terreng i trapperom i kjeller og ved fuktsøk i nedkant veggoverflate var det indikasjon på fukt.

Konsekvens/tiltak
• Eier opplyser at ytterveggene i kjelleren ble isolert, og at det ble etablert ny utvendig fuktsikring og drenering i 2017.

De registrerte fuktverdiene viser at trevirket i veggen har vært utsatt for fuktbelastning. Årsaken til fuktbelastningen er ikke avklart. Fuktverdiene kan skyldes fuktinntrengning utenfra, men kondens som følge av temperaturforskjeller, konstruksjonsoppbygging og begrenset uttørking kan også være medvirkende årsaker.

Det må utføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktbelastningen samt eventuelle følgeskader i konstruksjonen.

Det anbefales også å utføre ytterligere undersøkelser av yttervegger mot terreng i kjelleretasjen. Det er kun foretatt hulltaking på et begrenset område, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger fuktskader i andre deler av ytterveggene som ikke er undersøkt.

Yttervegg av mur, hvor det kun er utført overflatesøk etter fuktighet, bør jevnlig observeres. Dersom det oppstår endringer eller symptomer på økt fuktbelastning, som misfarging, saltutslag, avskalling eller andre fuktrelaterte forhold, bør det utføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak og behov for tiltak.



Bilde av fuktmåling i innlektet vegg mot terreng i soverom i hybel.


Bilde av fuktsøk på veggoverflate av mur i yttervegger mot terreng i trapperom i kjeller.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Østre del av boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv og elementdekke.

Vurdering av avvik:
• Deler av krypkjeller har ikke tilstrekkelig inspeksjonsmulighet, besiktiget kun via et lite hull i mur.
• Konstruksjonen er stedvis ikke tilstrekkelig tettet i krypkjelleren, og det er åpninger som gir mulighet for at mus kan komme inn i bjelkelaget. Det mangler også stubbeloftsplate mellom deler av bjelkelaget.
• Det er ikke lagt dampsperre på terreng.
• Det er begrenset med lufteventiler i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres adkomst som gjør hele krypkjelleren tilgjengelig for inspeksjon, da krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon med tanke på sopp- og råteskader.
• Utettheter og manglende stubbeloftsplate øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan komme inn i konstruksjonen, med fare for skader på isolasjon og øvrige bygningsmaterialer.
Det anbefales at stubbeloftet kompletteres og tettes med egnede materialer slik at åpninger inn i bjelkelaget lukkes og risikoen for inntrengning av mus reduseres.
• Det anbefales å legge en dampsperre på terrenget i krypkjelleren for å redusere risikoen for kondensering, høy fuktbelastning og påfølgende fuktskader i krypkjeller.

Tilstandsrapport

• Det kan med fordel etableres flere lufteventiler i grunnmuren for å bedre ventilasjonen i krypkjelleren.
Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktighet og kondens, noe som øker risikoen for råte, mugg og skader på konstruksjonen.







Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i heltre til loftetasje, rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendig trapp til loftetasje.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til loftetasje.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Innvendig trapp i heltre med belegg i trinn til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til kjeller.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige speildører med malt overflate.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe muselort på loft.

Konsekvens/tiltak

• Ved fortsatt eller gjentakende museaktivitet anbefales det å kontakte skadedyrbekjemper for nærmere vurdering og nødvendige tiltak. Utettheter som gir mus adgang til bygningen og konstruksjonene bør lokaliseres og tettes med egnede materialer.

Mus kan forårsake skader på bygningskonstruksjoner, isolasjon og elektriske installasjoner, samt medføre luktproblemer. Det er ukjent om registrert museaktivitet har medført skader i skjulte konstruksjoner eller på elektriske installasjoner. Dette kan kun avklares ved nærmere undersøkelser og eventuelle nødvendige avdekninger.

VÅTROM

KJELLER/HYBEL > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad/wc i hybel har vinylbelegg på gulv, det er baderomsplater på vegger og det er malt glatt overflate i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusj med dører/vegger i glass.
Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER/HYBEL > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegger og det er malt glatt overflate i himling.
Eier opplyser at baderomsplatene er montert som egeninnsats. Det knytter seg derfor usikkerhet til om plater, skjøter, hjørner, avslutninger og gjennomføringer er utført i samsvar med produsentens monteringsanvisning dersom dette ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu rett utenfor dusjsone.

• Det er noe riss i maling i deler av himling.

Konsekvens/tiltak

• Badet ser ut til å fungere med registrerte avvik, da det ikke ble registrert noen synlige symptomer på fuktskader under befaring. Vindu i våtsone gir imidlertid økt risiko for fuktskader dersom overflatene utsettes for vann. Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

• Riss i maling anses i hovedsak som et kosmetisk forhold og har normalt ingen betydning for konstruksjonens funksjon. Forholdet bør likevel observeres, og dersom rissene utvikler seg eller det oppstår nye riss, bør årsaken undersøkes nærmere. Skal riss utbedres må himling sparkles og males.

KJELLER/HYBEL > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert blemmer i deler av gulvbelegget i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gulvbelegget bør utbedres, da blemmene kan medføre økt mekanisk belastning på belegget og over tid øke risikoen for skader og utettheter i tettesjiktet. Det anbefales at årsaken til blemmene undersøkes nærmere, og at nødvendige tiltak utføres for å sikre en varig og tett løsning.

KJELLER/HYBEL > BAD/WC

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomsplater på vegger og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, samt plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig tettet rundt rørgjennomføringer i vegg under håndvask og ved vaskemaskin.
• Det er ikke påført silikonfuge mellom nedkant baderomsplatene og bunnlisten.
• Det er utettheter i skjøt på gulvbelegg i hjørne i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter rundt rørgjennomføringer i vegg under håndvask bør utbedres for å sikre tett vanntett sjikt.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader ved vannsøl eller en eventuell vannlekkasje.
• Manglende fuging i overgangen mellom baderomsplatene og bunnlisten medfører økt risiko for fuktopptak og skader i nedkant baderomsplater og underliggende konstruksjoner.
Overgangen bør fuges med egnet fugemasse i samsvar med produsentens monteringsanvisning. Det bør samtidig kontrolleres at øvrige skjøter, hjørner og avslutninger er utført i henhold til monteringsanvisningen.
• Utetthet i skjøten på gulvbelegget i hjørnet av dusjsonen må utbedres for å sikre en tilfredsstillende tett løsning og hindre vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.
Manglende utbedring medfører økt risiko for fuktinntrengning, som over tid kan føre til fukt- og råteskader samt muggvekst i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av utett gulvbelegg da det er dette som gir TG 3.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde av utett skjøt i belegg i dusjsone.



Bilde av sluk i dusjsone.

KJELLER/HYBEL > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusj med dører/vegger i glass.

KJELLER/HYBEL > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte i yttervegg.

Tilstandsrapport

KJELLER/HYBEL > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da vegger på bad er oppført i murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført, da veggene på badet er oppført i mur/betong.

• Ved overflatesøk etter fuktighet ble det stedvis registrert indikasjoner på forhøyet fuktighet i nedkant av baderomsplatene på vegger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

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

• Fuktindikatoren kan påvirkes av blant annet metall og andre materialer i konstruksjonen. Registrerte utslag kan derfor ikke alene bekrefte at det foreligger fukt i eller bak baderomsplatene. For å avklare årsaken til utslagene og om det foreligger fukt i underliggende konstruksjoner, må det eventuelt utføres nærmere undersøkelser med egnet målemetode og nødvendige avdekninger.





1. ETASJE > BAD/WC INNTIL ENE SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Bad/wc har fliser på gulv, det er fliser på vegger og det er behandlet trepanel i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 veggtoalett, 1 dusj med dører/vegger i glass og 1 badekar.

1. ETASJE > BAD/WC INNTIL ENE SOVEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Eier har fremvist enkelte bilder av membranleggingen på badet. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldende forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1. ETASJE > BAD/WC INNTIL ENE SOVEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og det er behandlet trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er vindu ved badekar.

Konsekvens/tiltak
• Badet ser ut til å fungere med registrerte avvik, da det ikke ble registrert noen synlige symptomer på fuktskader under befaring. Vindu i våtsone gir imidlertid økt risiko for fuktskader dersom overflatene utsettes for vann. Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD/WC INNTIL ENE SOVEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallforhold til sluk er mindre enn 1:50 80 cm ut fra sluket i dusjsonen. Gulv rundt sluk til badekar er flatt, uten fall.

Konsekvens/tiltak
• Badet fungerer med dagens løsning, selv om registrerte fallforhold i dusjsonen og rundt sluket under badekaret ikke tilfredsstiller kravene i byggteknisk forskrift. Eier opplyser at vann ved normal bruk av dusjen ikke renner ut av dusjsonen, og at det ikke blir stående vann på gulvet etter dusjing. Avløpet fra badekaret er ført direkte til sluk. Mangelfulle fallforhold kan likevel medføre økt risiko for at eventuelt lekkasje- eller bruksvann ikke ledes tilstrekkelig effektivt mot sluk. Skal avvikene lukkes, må fallforholdene utbedres i samsvar med gjeldende krav.

1. ETASJE > BAD/WC INNTIL ENE SOVEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.



Bilde av sluk i dusjsone.



Bilde av sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD/WC INNTIL ENE SOVEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning, 1 håndvask, 1 veggtoalett, 1 dusj med dører/vegger i glass og 1 badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på type/fabrikat eller monteringsanvisning for innbygningssisternen til veggtoalettet. Det kan derfor ikke verifiseres om sisternen er montert og utført i henhold til produsentens monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at det innhentes nødvendig dokumentasjon for å avklare om innbygningssisternen er montert og utført i henhold til produsentens monteringsanvisning og gjeldende tekniske krav, herunder løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann og nødvendig adkomst for vedlikehold og utskifting.
Dersom innbygningssisternen ikke er utført med tilfredsstillende løsning for synliggjøring av lekkasjevann, kan en eventuell lekkasje forbli uoppdaget og føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Mangelfull adkomst kan i tillegg medføre større inngrep ved reparasjon eller utskifting.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC INNTIL ENE SOVEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte i yttervegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD/WC INNTIL ENE SOVEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking tatt fra krypkjeller mot gulv i dusjsone på bad/wc.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i undersøkt område, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Vaskerommet har fliser på gulv, det er baderomsplater og behandlet trepanel på vegger og det er behandlet trepanel i himling.
Vaskerommet har innredning med glatte fronter, 1 nedfelt skyllekum i rustfritt stål og 1 åpen hundedusj.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

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

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater og behandlet trepanel på vegger og det er behandlet trepanel i himling.
Eier opplyser at baderomsplatene er montert som egeninnsats. Det knytter seg derfor usikkerhet til om plater, skjøter, hjørner, avslutninger og gjennomføringer er utført i samsvar med produsentens monteringsanvisning dersom dette ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:
• Det er dører rett utenfor dusjsone og det er vindu ved siden av skyllekum. Vaskerommet er dermed ikke utført i henhold til anbefalt løsning i teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 1 meter utenfor dusjsone, under håndvask og 50 cm over og til hver side av
håndvask.

Konsekvens/tiltak
• Vaskerommet ser ut til å fungere med registrerte avvik, da det ikke ble registrert noen synlige symptomer på fuktskader under befaring. Vidnu og dører i våtsoner gir imidlertid økt risiko for fuktskader dersom overflatene utsettes for vann eller det oppstår lekkasje fra vanninstallasjoner. Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.
Dersom avvikene ikke utbedres i samsvar med gjeldende krav, anbefales det som et risikoreduserende tiltak å montere dusjvegger/skjerming mot dørene for å redusere vann- og fuktbelastningen på disse områdene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallforhold til sluk er mindre enn 1:50 80 cm ut fra sluket i dusjsonen. (Gulv i dusjsone er noe nedsenket men denne er under 10 mm)

• Det er målt fall på gulv fra skyllekum og mot dør til gang. Forøvrig er gulv utenfor dusjsone tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Badet fungerer med dagens løsning selv om fallforholdene i dusjsonen ikke tilfredsstiller kravene i byggteknisk forskrift. Dusjsonen er noe nedsenket i forhold til øvrig gulv, noe som reduserer risikoen for at vann ved normal dusjing renner ut på øvrige deler av baderomsgulvet men det kan oppstå vannansamling på gulv i dusjsone som må svabres til sluk. Skal avviket lukkes, må fallforholdene utbedres i samsvar med gjeldende krav.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påført silikonfuge mellom nedkant baderomsplatene og bunnlisten.

• Det er ikke mulig å registrere hvordan slukmansjett og membran er utført i sluk grunnet mye flislim men det er registrert mansjett under klemring.

• Det er ikke membranoppbrett ved dørstokker. Det er målt fall på gulv fra skyllekum og mot dør til gang. Forøvrig er gulv utenfor dusjsone tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende fuging i overgangen mellom baderomsplatene og bunnlisten medfører økt risiko for fuktopptak og skader i nedkant baderomsplater og underliggende konstruksjoner.
Overgangen bør fuges med egnet fugemasse i samsvar med produsentens monteringsanvisning. Det bør samtidig kontrolleres at øvrige skjøter, hjørner og avslutninger er utført i henhold til monteringsanvisningen.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, spesielt i overgang mellom membran og sluk. Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen medfører økt risiko for at membran ikke er korrekt tilkoblet sluk, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Manglende membranoppbrett ved dør medfører risiko for at lekkasjevann eller større vannsøl kan renne ut gjennom døråpningen og inn i tilstøtende konstruksjoner. Skal avviket lukkes, må det etableres en dokumentert og varig vanntett avslutning ved dør. Valgt løsning må tilpasses eksisterende membran og fallforhold.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter, 1 nedfelt skyllekum i rustfritt stål og 1 åpen hundedusj.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig lufteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig luftespalte i vindu og det er ikke tilluftsspalte i dør.

Konsekvens/tiltak

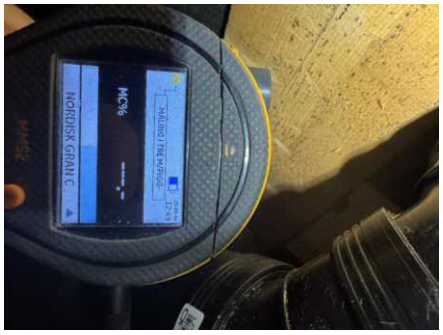
• Det bør monteres mekanisk avtrekk og tilluftsspalte i dør for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon etter dagens krav. Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking tatt fra krypkjeller mot gulv i dusjsone på vaskerom.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i undersøkt område, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.



LOFTETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være utført etter teknisk forskrift 2017.

Bad/wc loftetasje har fliser på gulv, det er fliser på vegger og det er behandlet trepanel i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 veggtoalett og 1 dusj med dører/vegger i glass.

LOFTETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

LOFTETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og det er behandlet trepanel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er dør rett utenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Badet ser ut til å fungere med registrerte avvik, da det ikke ble registrert noen synlige symptomer på fuktskader under befaring. Dør i våtsone gir imidlertid økt risiko for fuktskader dersom overflatene utsettes for vann. Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

LOFTETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallforhold på deler av gulv til sluk er mindre enn 1:50 80 cm ut fra sluket i dusjsonen.

• Det er registrert bom/hullrom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Badet fungerer med dagens løsning, selv om fallforholdene i dusjsonen ikke tilfredsstiller kravene i byggteknisk forskrift. Eier opplyser at vann ved normal bruk av dusjen ikke renner ut av dusjsonen, og at det ikke blir stående vann på gulvet etter dusjing.
Mangelfulle fallforhold kan likevel medføre økt risiko for at vann ikke ledes tilstrekkelig effektivt mot sluket. Skal avviket lukkes, må fallforholdene utbedres i samsvar med gjeldende krav.

• Fliser med bom/hullrom har lettere for å løsne, sprekke og er mer utsatt for punktbelastning enn fliser som ikke har bom/hullrom.
Skal fliser med bom/hullrom utbedres må de tas opp og limes på nytt.
Det anses ikke som er umiddelbart tiltak å utføre utbedringer av fliser med bom/hullrom da det ikke ble registrert noe sprekker i fuger rundt fliser under befaringen.

LOFTETASJE > BAD/WC

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak fliser og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Vannlåsen kan ikke tas opp for tilstrekkelig rengjøring av sluket, da slukristen hindrer nødvendig tilkomst.

• Det er ikke mulig å kontrollere hvordan membran og slukmansjett er utført eller tilsluttet sluket, på grunn av slukets utførelse og fordi vannlåsen ikke lar seg ta opp.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset mulighet for rengjøring kan over tid føre til oppsamling av hår og smuss, med økt risiko for redusert avrenning og tilstopping av sluket. Det bør etableres tilstrekkelig tilkomst slik at vannlås kan tas opp og sluk kan rengjøres og vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, spesielt i overgang mellom membran og sluk. Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen medfører økt risiko for at membran ikke er korrekt tilkoblet sluk, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av slukrist slik at vannlås kan tas opp da det er dette som gir TG 3.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



LOFTETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning, 1 håndvask, 1 veggtoalett og 1 dusj med dører/vegger i glass.

Vurdering av avvik:

• Eier har fremvist bilde fra oppføringen som viser Geberit innbyggingssisterne før innkledning. Ut fra det fremlagte bildet knytter det seg usikkerhet til om innbyggingssisternen er montert og utført i samsvar med produsentens monteringsanvisning og gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at det innhentes nødvendig dokumentasjon og utføres nærmere undersøkelser for å avklare hvordan innbyggingssisternen er montert, og om utførelsen er i samsvar med produsentens monteringsanvisning og gjeldende tekniske krav, herunder løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann og nødvendig adkomst for vedlikehold og utskifting.

Dersom innbyggingssisternen ikke har tilfredsstillende lekkasjesikring og løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann, kan en lekkasje forbli uoppdaget og føre til fukt- og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner. Mangelfull adkomst kan i tillegg medføre større inngrep og økte kostnader ved reparasjon eller utskifting av sisternen.

Skal avviket lukkes, må det dokumenteres at innbyggingssisternen er utført i samsvar med produsentens monteringsanvisning og gjeldende tekniske krav, eller nødvendige utbedringer må utføres.

LOFTETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte i yttervegg.

LOFTETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking tatt i vegg fra soverom mot dusjsone på bad/wc.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i undersøkt område, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

KJELLER/HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter.
Oppvaskbenk og kjøkkenbenk.
Benkeplater i heltre.
Overskap.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon. Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

KJELLER/HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter.
Oppvaskbenk/kjøkkenbenk.
Integrert oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn, kombinert stekeovn/microbølgeovn og kjøleskap.
Overskap.

Vurdering av avvik:

• Det er montert automatisk lekkasjestopper kun på kaldtvann i oppvaskbenk.

• Det er registrert en mindre sprekk i det ene hjørnet av koketoppen.

Konsekvens/tiltak

• Automatisk lekkasjestopper bør kobles til både kaldt- og varmtvann eller på hovedvannledning. Dagens løsning medfører risiko for vannskader dersom det oppstår lekkasje på varmtvannstilkoblingen, da lekkasjestopperen kun stenger kaldtvannet.

• Sprekk anses kun som et kosmetisk avvik og det vurderes ikke å være behov for tiltak på nåværende tidspunkt.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er integrert kjøkkenventilator i koketopp med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet har servantinnredning, 1 liten håndvask og 1 veggtoalett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på type/fabrikat eller monteringsanvisning for innbygningssisternen til veggtoalettet. Det kan derfor ikke verifiseres om sisternen er montert og utført i henhold til produsentens monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

• Manglende automatisk lekkasjedeteksjon øker risikoen for at en eventuell vannlekkasje ikke oppdages på et tidlig tidspunkt, noe som kan medføre fukt- og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner. Skal avviket lukkes, må det etableres automatisk lekkasjesikring med sensor på gulvet ved toalettet, slik at vanntilførselen stenges automatisk ved registrert lekkasje.

• Det anbefales at det innhentes nødvendig dokumentasjon for å avklare om innbygningssisternen er montert og utført i henhold til produsentens monteringsanvisning og gjeldende tekniske krav, herunder løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann og nødvendig adkomst for vedlikehold og utskifting.
Dersom innbygningssisternen ikke er utført med tilfredsstillende løsning for synliggjøring av lekkasjevann, kan en eventuell lekkasje forbli uoppdaget og føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Mangelfull adkomst kan i tillegg medføre større inngrep ved reparasjon eller utskifting.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig lufteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

• Det er ingen tilluftsløsning i form av luftespalte i døren.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima. Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

• Det bør etableres luftespalte i døren for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende luftespalte kan føre til dårlig luftutskifting og risiko for dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Vannrør er avsluttet åpent i teknisk-rom i hybel og i vannskap i teknisk-rom 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Vannrør er avsluttet åpent inne i teknisk-rom i hybel.

• Det er ikke tilstrekkelig tettet rundt skruehull inne i vannskap.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Skal vanninstallasjonen tilfredsstille kravene i teknisk forskrift, må vannrør og fordelerstokker monteres og avsluttes i et fuktsikkert vannskap med drenering for eventuelt lekkasjevann til rom med våtromsgulv og sluk. Dersom det skulle oppstå vannlekkasje fra vannrør, koblinger eller fordelerstokker, vil dette i dagens situasjon kunne medføre følgeskader.

• Det bør tettes rundt skruehullene inne i vannskapet for å hindre at eventuelt lekkasjevann kan trenge ut av skapet og forårsake fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt for de eldste avløpsrørene i boligen, som ligger nedstøpt i betonggulvet i kjelleren. På grunn av rørenes alder knytter det seg usikkerhet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlige lufteventiler i vinduer og yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ingen naturlige lufteventiler i vinduer eller vegg i hybel, kun fysisk åpning av vinduer.

• Det er ikke tilluftsspalter i dører.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Det bør etableres tilluftsspalter i aktuelle dører for å bedre luftutskiftingen. Mangelfull luftutskifting kan medføre redusert inneklima og økt risiko for kondens og fuktbelastning på kalde overflater.

Kostnadsestimatet gjelder etablering av lufteventiler i hybeldel da det er dette som ventilasjon TG 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder 194 L, 2019 modell plassert i teknisk-rom 1. etasje.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank - 1

Beskrivelse

Varmtvannsbereder 194 L, 2017 modell plassert i teknisk-rom i hybel.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El. skap med automatsikringer I hybel.
El. skap med automatsikringer i boligdel.
Utført betydelige elektriske arbeider i boligen i perioden 2018 til 2024 iflg. eier.

Vurdering av avvik:
• Eier har ikke fremvist samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om det elektriske arbeidet er utført og dokumentert i samsvar med regelverket. Uten nødvendig dokumentasjon kan det ikke verifiseres at arbeidene er utført av registrert elektrovirksomhet eller at anlegget tilfredsstiller relevante sikkerhetskrav. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann og elektrisk støt, samt behov for utbedringer og tilhørende kostnader. Det anbefales derfor at nødvendig dokumentasjon innhentes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å gjennomføre en utvidet el. kontroll av anlegget utført av registrert elektrovirksomhet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere i himling og 2 stk. brannslukningsapparat.
Røykvarslere er kun visuelt besiktiget, funksjonstest er ikke utført.

Vurdering av avvik:
• Soverom og stue/kjøkken i hybel har for lite anbefalt dagslysinnfall.
• Brannslukningsapparat i hybel er over 10 år gammelt.
• Ene røykvarsler er plassert på vegg i hybel.

Konsekvens/tiltak
• For lite anbefalt dagslysinnfall kan medføre redusert bokomfort og mindre tilfredsstillende lysforhold i rommet. Rommet kan oppleves mørkere og ha et økt behov for kunstig belysning. Dersom avviket skal lukkes, må det etableres tilstrekkelig dagslysinnfall i samsvar med dagens anbefalinger.
• Brannslukningsapparat bør skiftes ut da det er over 10 år gammelt, for å sikre at det fungerer tilfredsstillende ved branntilløp.
• Røykvarsleren bør monteres i himling i henhold til gjeldende forskrifter, da plassering på vegg kan redusere varslingseffekten og øke risikoen for sen deteksjon ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er registrert grunnmursplast over terreng rundt store deler av boligen.
Eier opplyser om at det utført isolering og ny drenering og fuktsikring rundt kjelleretasje år 2017.

Det er ukjent hvordan utførelse av drenering/drenerende masser er utført da dette er en skjult konstruksjon.

Tilstandsrapport

Normal levetid på drenering er 20-60 år, men levetiden er avhengig av terrengforhold og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert klemlist på topp av grunnmursplast enkelte steder.
• Isoporisolasjon på undersiden av verandaen er ikke tildekket og ligger eksponert.
• Registrerte fuktverdier i trevirke i vegg mot terreng viser at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres klemlist på toppen av grunnmursplasten hvor dette ikke er utført for å hindre at vann trenger inn bak plasten og ned i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende klemlist er økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og kjellervegg.
• Isolasjonen bør tildekkes med egnet materiale for å beskytte mot mekaniske skader, værpåvirkning og skadedyr, samt for å sikre en mer robust og varig utførelse.
• Forhøyede fuktverdier i trevirket kan skyldes fuktinntrengning utenfra, men kondens som følge av temperaturforskjeller og begrenset uttørking i konstruksjonen kan også være en medvirkende årsak. Ved vedvarende fuktbelastning kan det utvikles mugg-, sopp- og råteskader, med risiko for redusert levetid på konstruksjonen og dårligere inneklima.

Det må utføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og eventuelle følgeskader. Behovet for tiltak på utvendig fuktsikring og drenering må vurderes på bakgrunn av det undersøkelsene avdekker.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundament i betong, tilbygg har grunnmur med isoporelement med betongkjerne, utvendige fasadeplater i fibersement.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng.

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

Beskrivelse

Avløpsledningen er av plastrør og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier informerer om vannledning er ny år 2017/2018.

Vurdering av avvik:
• Avløpsledninger av plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsledninger av plast har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.
• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er montert snøfangere på takflaten mot nord, hvor takvinkelen er over 22 grader. Det mangler snøfangere på takflaten mot sør. Takvinkel og type taktekking tilsier at det av sikkerhetsmessige hensyn er krav til snøfangere også på denne takflaten.

• Det er ikke montert rekkverk ned langs trappeløp på ene side.

• Det er kun håndløper på ene side av trappeløp.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendig trapp til loftetasje.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til loftetasje.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til kjeller.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.

• Eier har ikke fremvist samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Soverom og stue/kjøkken i hybel har for lite anbefalt dagslysinnfall.

• Brannslukningsapparat i hybel er over 10 år gammelt.

• Ene røykvarsler er plassert på vegg i hybel.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere på tak mot sør for å oppfylle sikkerhetskrav. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Håndløper må monteres for å lukke avviket.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om det elektriske arbeidet er utført og dokumentert i samsvar med regelverket. Uten nødvendig dokumentasjon kan det ikke verifiseres at arbeidene er utført av registrert elektrovirksomhet eller at anlegget tilfredsstiller relevante sikkerhetskrav. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann og elektrisk støt, samt behov for utbedringer og tilhørende kostnader. Det anbefales derfor at nødvendig dokumentasjon innhentes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å gjennomføre en utvidet el. kontroll av anlegget utført av registrert elektrovirksomhet.

• For lite anbefalt dagslysinnfall kan medføre redusert bokomfort og mindre tilfredsstillende lysforhold i rommet. Rommet kan oppleves mørkere og ha et økt behov for kunstig belysning. Dersom avviket skal lukkes, må det etableres tilstrekkelig dagslysinnfall i samsvar med dagens anbefalinger.

• Brannslukningsapparat bør skiftes ut da det er over 10 år gammelt, for å sikre at det fungerer tilfredsstillende ved branntilløp.

• Røykvarsleren bør monteres i himling i henhold til gjeldende forskrifter, da plassering på vegg kan redusere varslingseffekten og øke risikoen for sen deteksjon ved brann.

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Hel betongplate på terreng.

Yttervegger mot terreng er oppført i betongblokker, for øvrig er yttervegger oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med tømmermannskledning.
Vinduer i trematerialer med enkle glass.
2 stk. fjernstyrte leddporter.
Ytterdører.

Saltak i tre, takstoler.
Tak er tekket med impregnerte takbord.
Takrenner med nedløp.

Kommentarer:
Det er noen svinnsprekker i betonggulv i garasjerom.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

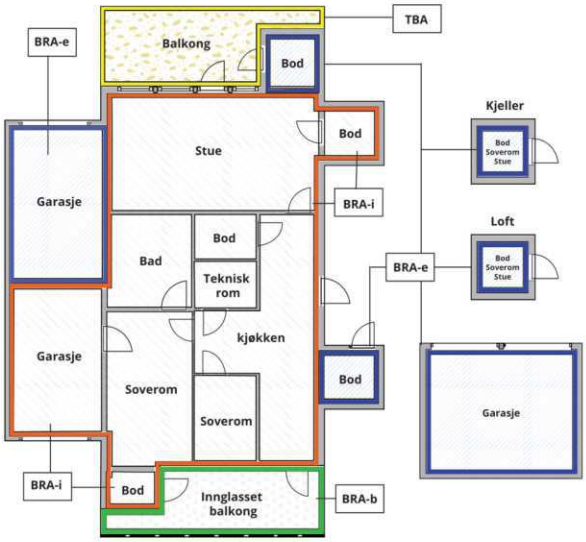
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller/hybel	39			39			39
Kjeller	4			4			4
1. etasje	153			153			153
Loftetasje	37			37		4	41
SUM	**233**					**4**	**237**
SUM BRA	**233**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller/hybel	Stue/kjøkken, 1 soverom, bad/wc, teknisk rom, gang, vindfang		
Kjeller	Trapperom		
1. etasje	Stue/spisestue m/ trappeløp til loftetasje, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad/wc inntil ene soverom, bod inntil vaskerom, vaskerom, toalettrom, teknisk rom, garderobe-rom, trapperom til kjeller., entré/gang		
Loftetasje	Soverom 1, soverom 2, bad/wc, gang m/trappeløp		

Kommentar

Overbygget inngangsparti ved inngang kjeller og 1. etasje.
Ca. 21 m² veranda, delvis overbygget.

Gulvareal loftetasje inkl. trappeløp: 41m²
Deler av loftetasje har ikke målbart areal grunnet lav romhøyde/skråhimlinger.

Romhøyden i rom i kjeller/hybel er målt til mellom 205 cm til 213 cm. Dette er lavere enn dagens krav til romhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er avvik mellom fremviste tegninger fra Hol kommune og oppført bolig, dette gjelder rominndeling i 1. etasje og enkelte fasadetegninger.
Det foreligger heller ikke tegninger av kjelleretasje og loftetasje i kommunens arkiv.
Eier har fremvist plantegninger av alle etasjer under befaring og disse stemmer hovedsakelig med oppført bolig utenom utbygg mot vest i stuedel 1. etasje.
Ferdigattest er utstedt 17.02.2020.

I henhold til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler kan få. Konsekvensen trenger ikke å være annet enn krav om å oppdatere tegninger/beskrivelser, men det kan i ytterste konsekvens også komme pålegg om endring av bygget slik at bygget er i samsvar med byggetillatelsen. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler vil kunne få i denne konkrete saken.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har fått utført håndverkstjenester de siste 5 år + at eier selv har utført en del arbeider.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lagerplass på loft med et gulvareal på 23 m²
Loftetasje har ikke målbart areal grunnet lav romhøyde/skråhimlinger.

5 m² overbygget inngangsparti ved inngang til loftetasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik mellom fremviste plantegninger og fasadertegninger opp mot oppført garasje.

I henhold til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler kan få. Konsekvensen trenger ikke å være annet enn krav om å oppdatere tegninger/beskrivelser, men det kan i ytterste konsekvens også komme pålegg om endring av bygget slik at bygget er i samsvar med byggetillatelsen. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler vil kunne få i denne konkrete saken.

Nyere håndverkstjenester

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

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Geir Sletto	Takstingeniør
	Rune Søderlind	Kunde
	Rita Helen Egeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	65	90		0	1248.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Timrehaugvegen 71

Hjemmelshaver

Egeland Rita Helen, Søderlind Rune

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	12.09.2026		Gjennomgått		Nei
Info fra eier	03.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	
2	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

nelfo Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

ELEKTRO12:24 Elektrikeren din

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Elektro12:24 AS
Kontaktperson:	Frode Widme
Adresse:	Stølsvegen 30
Postnr/Sted:	3580 GEILO
Telefon:	32 09 54 50
E-post:	post@elektro1224.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	812 076 272
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)		
Anleggsted:	Rune Søderlind	
Kontaktperson:		
Adresse:	Timrehaugveien 71	
Postnr/Sted:	3580 GEILO	
Telefon/Mobil:	56156100	92814506
E-post:	rune.soderlind@gmail.com	
Kundenummer:	11397	

Anleggsadresse			
Anleggssted:	Rune Søderlind		
Adresse:	Timrehaugveien 71		
Postnr/Sted	3580 GEILO	Boligmappe nr:	CDI1287

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
63696	12.06.2017	16.03.2020

Anleggsbeskrivelse					
☐ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☐ Endring		Type installasjon:	Bolighus
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	400:2010		
	☐ Annet	Beskr:	Tilbygg og rehabilitering		

Beskrivelse/Kommentar

El.installasjon i stue ifbm rehabilitering.
El.installasjon i garasje.

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Pål Fredrik Pål Fredrik Andersen
Dato:	16.03.2020
Signatur:	

Kursfortegnelse

Fordeling:	A1

INSTALLATØRBEDRIFT	
Firma:	Elektro12:24 AS
Telefon:	32 09 54 50
E-post:	post@elektro1224.no
Elvirksomhetsid:	
Hjemmeside:	

INSTALLASJON	
Måler nr.:	
Dato ny / endret:	06.06.2019 / 06.06.2019
BoligmappeID:	CDI1287
Adresse:	Timrehaugveien 71
Postnr/Sted:	3580 GEILO

Viktig:Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk. Arbeid på den faste installasjonen skal alltid utføres av fagfolk.

Test av jordfeilbryter:

1) Trykk på testknappen
2) Jordfeilbryteren kobler ut
3) Vipp opp igjen hendelen som falt ned

Dersom jordfeilbryteren ikke løser ut må du kontakte en registrert elektroinstallatør.

Overspenningsvern:

Viser indikatoren rødt?
Da har overspenningsvernet løst ut og må skiftes av registrert elektroinstallatør
Grønn indikator viser at vernet er i orden.

Kurs nr.	Lastbeskrivelse/utstyr	Vern			Kabel		
		In [A]	Kar.	JFB [mA]	Ref i met	L[M]	S[mm2]
1	Vaskemaskin	15	C	30	A1	8	2x2,5+J
2	Kjøkken	15	C	30	A1	8	2x2,5+J
3	Oppvaskmaskin	15	C	30	A1	5	2x2,5+J
4	2 dre etg og kjeller	10	C	30	C	11	2x1,5+J
5	Gang, kontor og hobby rom	15	C	30	A1	14	2x2,5+J
6	Varmtvannstank	15	C	30	A1	15	2x2,5+J
8	Platetopp	25	C	30	A1	6	2x6,0+J
9	Teknisk kjøkken	15	C	30	A1	6	2x2,5+J
11	Vaskerom, wc og bod	15	C	30	A1	16	2x2,5+J
12	Tørketrommel	15	C	30	A1	16	2x2,5+J
13	Vaskemaskin	15	C	30	A1	16	2x2,5+J
14	Soverom og bad	15	C	30	A1	16	2x2,5+J
15	Vk gang og kjøkken	16	C	30	C	2	2x2,5+J
16	Komfyr i kjelleren	20	C	30	C	6	2x4,0+J
20	Stue	15	C	30	A1	12	2x2,5+J

Kurs nr.	Lastbeskrivelse/utstyr	Vern			Kabel		
		In [A]	Kar.	JFB [mA]	Ref. Inst.	L[M]	S[mm]

Tekniske data

Fordeling:	A1

FORDELINGSDATA		
Systemspenning / frekvens:	(V)	(Hz)
Fordelingssystem:		
Fasekobling		
Maks belastning, Ib:		
Dimensjonerende °C	(Maks)	(Min)

FORDELINGSDATA		
Forsynt fra:		
Tilførselskabel:	(mm2)	
Forankoblet vern:		

KORTSLUTNINGSVERDIER		Måleenhet	Målt	Oppgitt	Beregnet
Ik Maks:			☐	☐	☐
Ik Min:			☐	☐	☐
Ij Maks			☐	☐	☐
Ij Min:			☐	☐	☐

JORDINGSANLEGGET			
Jordelektrode:		Overgangsmotstand Ω:	
Tilkoblingssted:		Everkets jord tilkoblet:	☐

HOVEDUTJEVNINGSFORBINDELSER:

Beskrivelse	Lengde [m]	Tverrsnitt [mm²]	Kabeltype

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

El.installasjon i stue ifbm rehabilitering.El.installasjon i garasje.

Samsvarserklæring

Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Rune Søderlind	Timrehaugveien 71	3580 GEILO	75318
Kontaktperson	**Telefon**	**E-post**	
	56156100	rune.soderlind@gmail.com	

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

Bestilt a Rune.
Merk: hybel.
Tilkobling av komfyr og utelys.

☐ Nyanlegg ☑ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging / rehabilitering

☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Timrehaugvegen 71	3580 GEILO		
Påbegynt installasjon	**Ferdigstilt installasjon**	**Overlevert**	**Målernummer**
11.08.2025	11.08.2025	11.08.2025	
Utført iht. følgende forskrift	**Utført iht. følgende standard(er)**		**Type bolig**
FEL	NEK 400:2022		Enebolig

☐ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
Elektro12:24 AS	Stølsvegen 30	3580 GEILO	812 076 272
Elvirksomhets-ID	**Kontaktperson**	**Telefon**	**E-post**
	Pål Fredrik Andersen	32 09 54 50	post@elektro1224.no

Samsvarserklæring

Beskrivelse

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☐ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig / bemyndiget person

Navn	Sebastian Stodola
Dato	11.08.2025
Signatur	

Samsvarserklæring

Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Rune Søderlind	Timrehaugveien 71	3580 GEILO	75318
Kontaktperson	**Telefon**	**E-post**	
	56156100	rune.soderlind@gmail.com	

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

Bestilt a Rune.
Merk: hybel.
Tilkobling av komfyr og utelys.

☐ Nyanlegg ☑ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging / rehabilitering

☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Timrehaugvegen 71	3580 GEILO		CDI1287
Påbegynt installasjon	**Ferdigstilt installasjon**	**Overlevert**	**Målernummer**
11.08.2025	11.08.2025	11.08.2025	
Utført iht. følgende forskrift	**Utført iht. følgende standard(er)**		**Type bolig**
FEL	NEK 400:2022		Enebolig

☐ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
Elektro12:24 AS	Stølsvegen 30	3580 GEILO	812 076 272
Elvirksomhets-ID	**Kontaktperson**	**Telefon**	**E-post**
	Pål Fredrik Andersen	32 09 54 50	post@elektro1224.no

Samsvarserklæring

Beskrivelse

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☐ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig / bemyndiget person

Navn	Sebastian Stodola
Dato	11.08.2025
Signatur	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Herleiksplass & Partnere AS	Oppdragsnr.	315260162
Addresse	Timrehaugvegen 71		
Postnr.	3580	Sted	GEILO
Selgers navn	Rune Søderlind		
Selgers navn	Rita Helen Egeland		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2018

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

15140087

Våtrom

Initialer selger:
R S
R H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bygd nye bad

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

De ligger i boligmappen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt er nytt

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt røropplegg nytt i 2018 - 2020

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

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

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

nye varmekabler, avtrekksvifter og alt av belysning

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

i boligmappen fra Elektro 12:24

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye avløpsrør innvendig i huset.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

I boligmappen Rørlegger, Hallingdal varme og sanitær

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montert nye yttertak i 2018 -2020

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Anbud og faktura

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny terrasse på bakkeplan

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Selvbygger

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Gravd opp rundt grunnmurene og lagt ny drenering, isolasjon, og knotteplast .tilbakefylt med drenerende masser.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Entreprenør Asbjørn Andersen, Geilo

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Selvbygger

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

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Boligmappen, Elektro 12:24

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Boligmappen, Elektro 12:24

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elektro 12:24

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny dobbel garasje og tilbygg på bolig med ferdigattest datert 2020

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen har hatt utleiedel siden 1980 tallet.

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har hørt lyd fra mus vinterstid i tak i stuen.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny dobbel garasje, Selvbygger

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Selvbygger

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest, datert 2020

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Trapp ved inngang til vaskerom, løfter seg litt ved frost/telehiv. Gjør at den kommer litt ut av vater.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 21.09.2026

Signert av *Rune Søderlind*

Signert av *Rita Helen Egeland*

Initialer selger:
R S
R H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	65
Bruksnummer:	90

Utskriftsdato/klokkeslett:	26.08.2026 kl. 08:34
Produsert av:	Atle Kleivdal
Attestert av:	Hol kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	NYHALL
Etableringsdato:	02.11.1955
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 65 / 90	1 248,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		061061	EGELAND RITA HELEN	H0101	Timrehaugvegen 71 3580 GEILO	1 / 2
Hjemmelshaver		141260	SØDERLIND RUNE	H0101	TIMREHAUGVEGEN 71 3580 GEILO	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		061061	EGELAND RITA HELEN	H0101	Timrehaugvegen 71 3580 GEILO	
Eier registrert hos Skatteetaten		141260	SØDERLIND RUNE	H0101	TIMREHAUGVEGEN 71 3580 GEILO	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6711440	457246		1 248,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3330 - 65/90 3044 - 65/90		
Grensejustering	16.08.2021			0620kla	03.09.2021
Oppmålingsforretning/grensejustering	J 116/21	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3044 - 65/9	-1,8	
	21/2926	Mottaker	3044 - 65/90	1,8	
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3044 - 65/90 0620 - 65/90		
Skylddeling	02.11.1955				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 65/9	0	
		Mottaker	0620 - 65/90	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	30.05.2023	Tinglyst	20.07.2023	0620kla	20.07.2023
Oppmålingsforretning	J 21/23	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3044 - 65/9	-508	
	22/5492	Mottaker	3044 - 65/445	508	
		Berørt	3044 - Mnr mangler	0	
		Berørt	3044 - 65/47	0	
		Berørt	3044 - 65/89	0	
		Berørt	3044 - 65/90	0	
		Berørt	3044 - 65/126	0	

Landmålernummer	Navn
000514	ATLE KLEIVDAL

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.05.2023			0620kla	20.07.2023
Oppmålingsforretning	J 21/23	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3044 - Mnr mangler	0	
	22/5492	Berørt	3044 - 65/9	0	
		Berørt	3044 - 65/47	0	
		Berørt	3044 - 65/89	0	
		Berørt	3044 - 65/90	0	
		Berørt	3044 - 65/126	0	

Landmålernummer	Navn
000514	ATLE KLEIVDAL

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	16.08.2021			0620kla	03.09.2021
Oppmålingsforretning	J 116/21	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3044 - Mnr mangler	0	
	21/2926	Berørt	3044 - 65/9	0	
		Berørt	3044 - 65/89	0	
		Berørt	3044 - 65/90	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Timrehaugvegen	1063	71			Grunnkrets	0208	Timrehaugen	Nei
						Stemmekrets:	7	Geilo	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080403	Geilo	
				6711433	457240	Postnr.område:	3580	GEILO	
						Tettsted:	2092	Geilo	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 160 165 634
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6711433 Øst: 457250
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	80	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	180	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	180			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	32	0	32	0	0	0
H01	1	103	0	103	0	0	0
K01	0	45	0	45	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1063 Timrehaugvegen 71	H0101	Bolig	180	0	Kjøkken	0	0	65/90

Bygningsnr: 160 165 634
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6711440 Øst: 457253
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	50	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	49	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	12.06.2017	
Bruksareal totalt:	49			Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	49	0	49	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1063 Timrehaugvegen 71	H0101	Bolig	19	1		0	0	65/90
1063 Timrehaugvegen 71	H0102	Bolig	30	1	Kjøkken	1	1	65/90

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	141260	SØDERLIND RUNE	H0101	TIMREHAUGVEGEN 71 3580 GEILO

Bygningsnr: 300 670 067
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6711442 Øst: 457239
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	48	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	43	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	12.06.2017	
Bruksareal totalt:	43	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	43	43	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	65/90

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	141260	SØDERLIND RUNE	H0101	TIMREHAUGVEGEN 71 3580 GEILO

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 160 165 626
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6711444 Øst: 457251
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder:
Oppvarming:

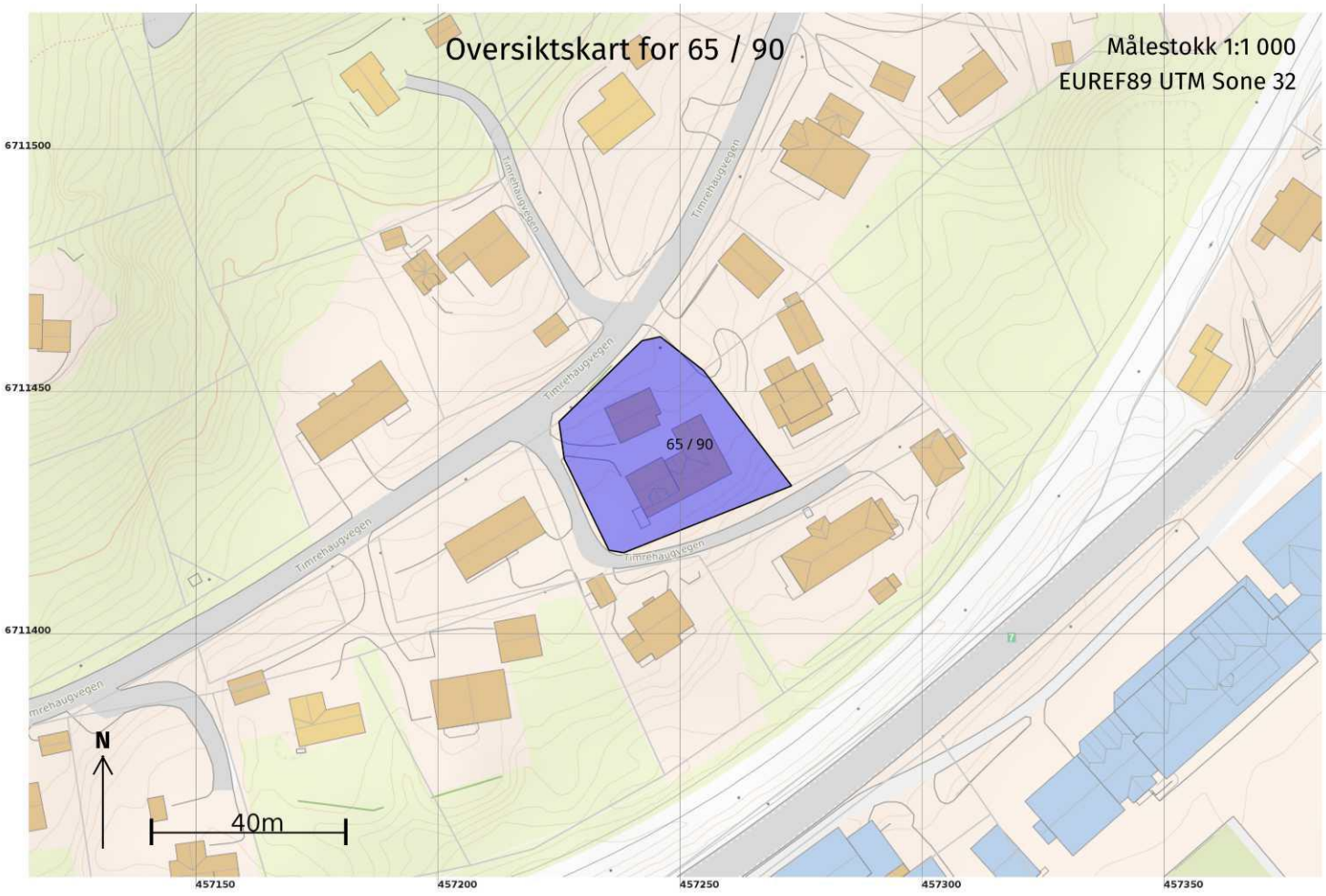
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	21	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	21	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	12.06.2017

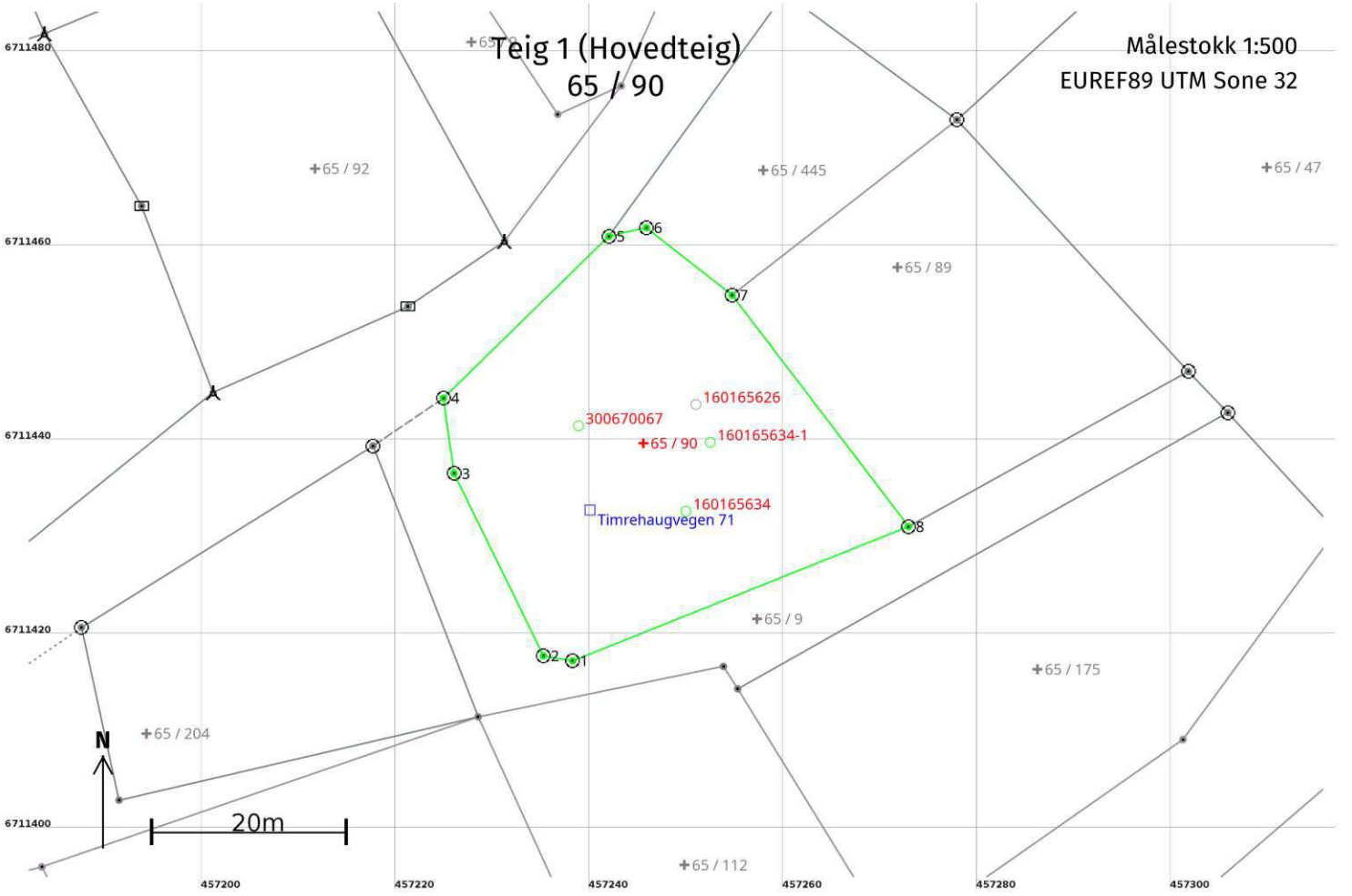
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	21	21	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	65/90


Oversiktskart for 65 / 90
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6711500
6711450
6711400
65 / 90
Timrehaugvegen
N
40m
457150
457200
457250
457300
457350


Teig 1 (Hovedteig)
65 / 90
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+65 / 92
+65 / 445
+65 / 47
+65 / 89
+65 / 9
+65 / 175
+65 / 204
+65 / 112
160165626
300670067
+65 / 90
160165634-1
160165634
Timrehaugvegen 71
1
2
3
4
5
6
7
8
N
20m
6711480
6711460
6711440
6711420
6711400
457200
457220
457240
457260
457280
457300

Areal og koordinater

Areal: 1 248,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6711440 **Øst:** 457246

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6711417,59	457238,32	Jord 3,06	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6711418,10	457235,30	Jord 20,93	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6711436,89	457226,09	Jord 7,83	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6711444,65	457225,00	Jord 23,83	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6711461,29	457242,05	Jord 3,97	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6711462,19	457245,91	Jord 11,24	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6711455,24	457254,76	Jord 29,97	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6711431,41	457272,93	Jord 37,28	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

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

Utskriftsdato: 24.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	65	**Bruksnr.**	90	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Timrehaugvegen 71, 3580 GEILO								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4001-2010
Navn	Kommunedelplan for Geilo
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/978/5009851_Planomtale_Planf%c3%b8resegner_Plankart_vedteken2010-06-24%20i%20sak%2069-10.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 249 m^2 **Arealbruk** Tettbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** TB-N

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3330-2024
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	062004003
Navn	GEILO DEL 4
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.01.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/70/3_best.pdf

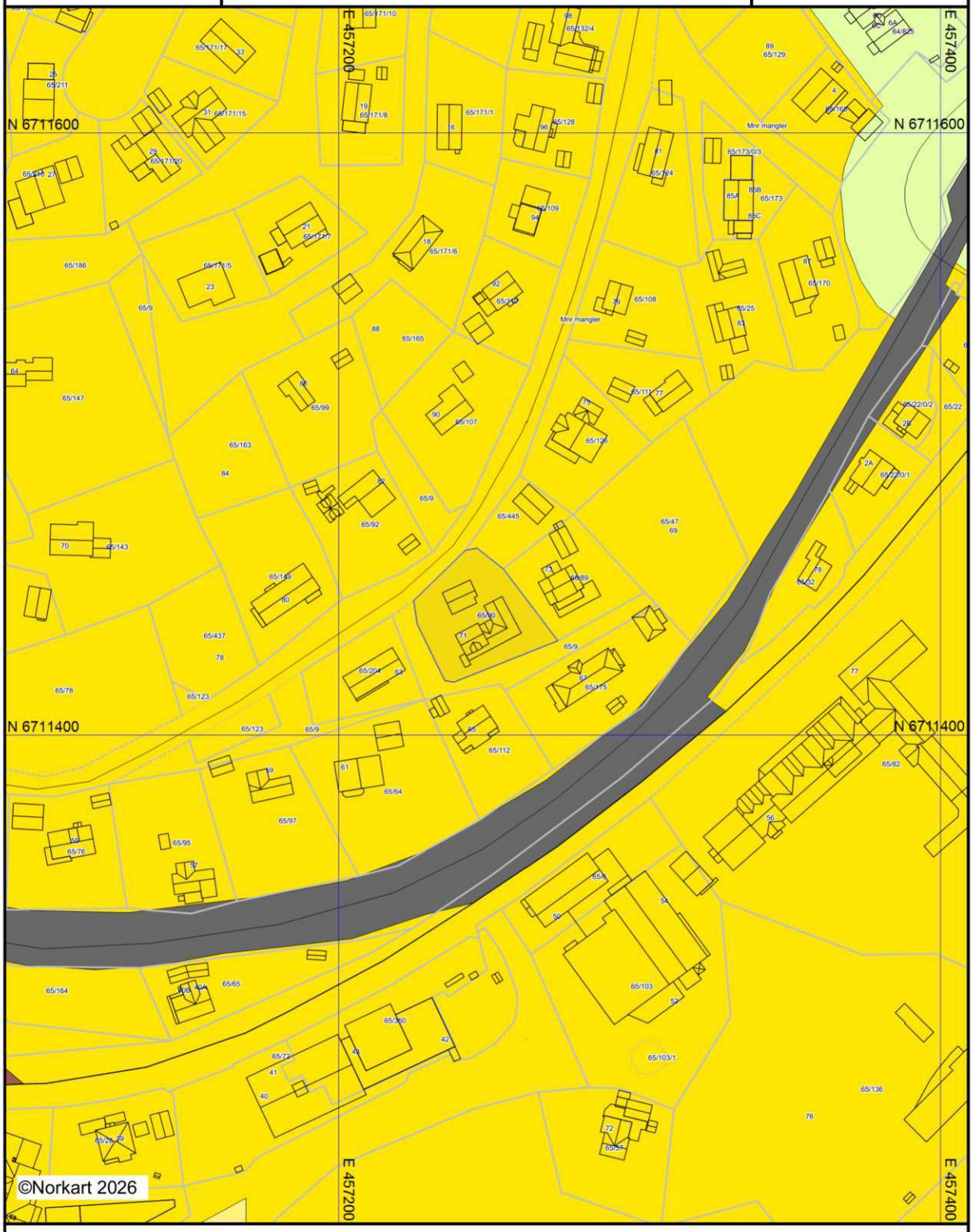
Hol kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 65/90
Adresse: Timrehaugvegen 71
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

- Tettbebyggelse - nåværende
- Tettbebyggelse - framtidig
- Senterområde - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

- LNF-område

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjor

- Jernbaneareal - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Jernbane - eksisterende

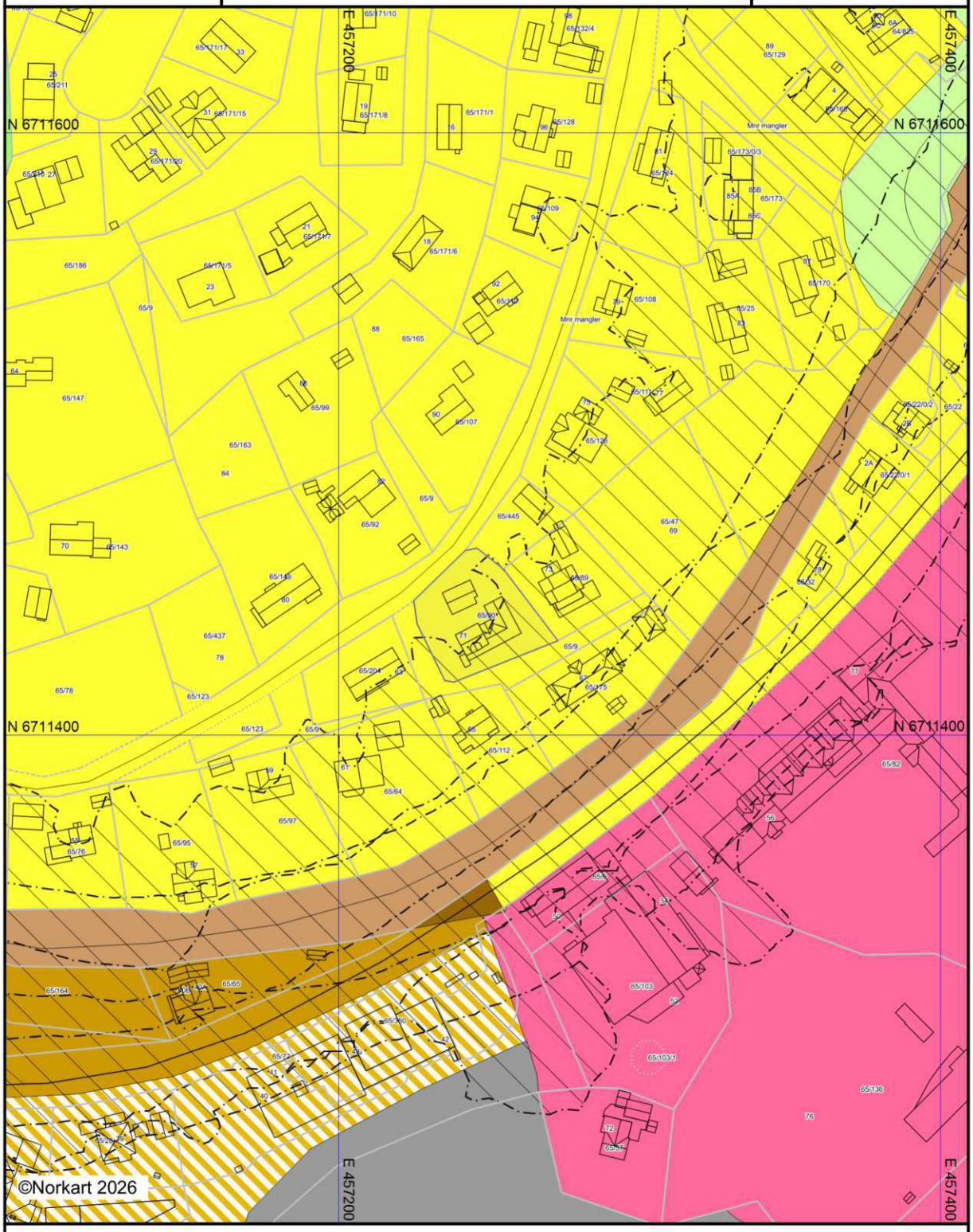
Hol kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 65/90
Adresse: Timrehaugvegen 71
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:2000

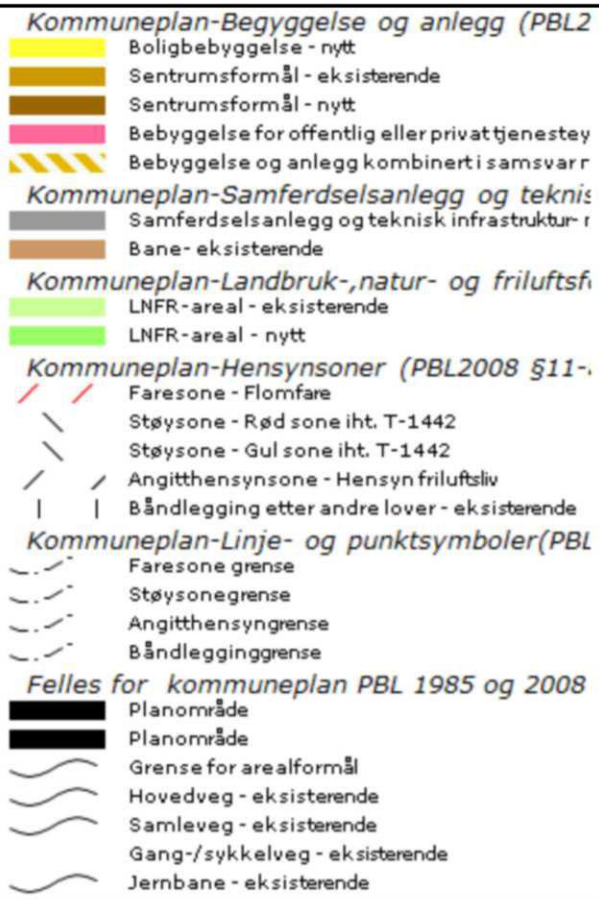
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



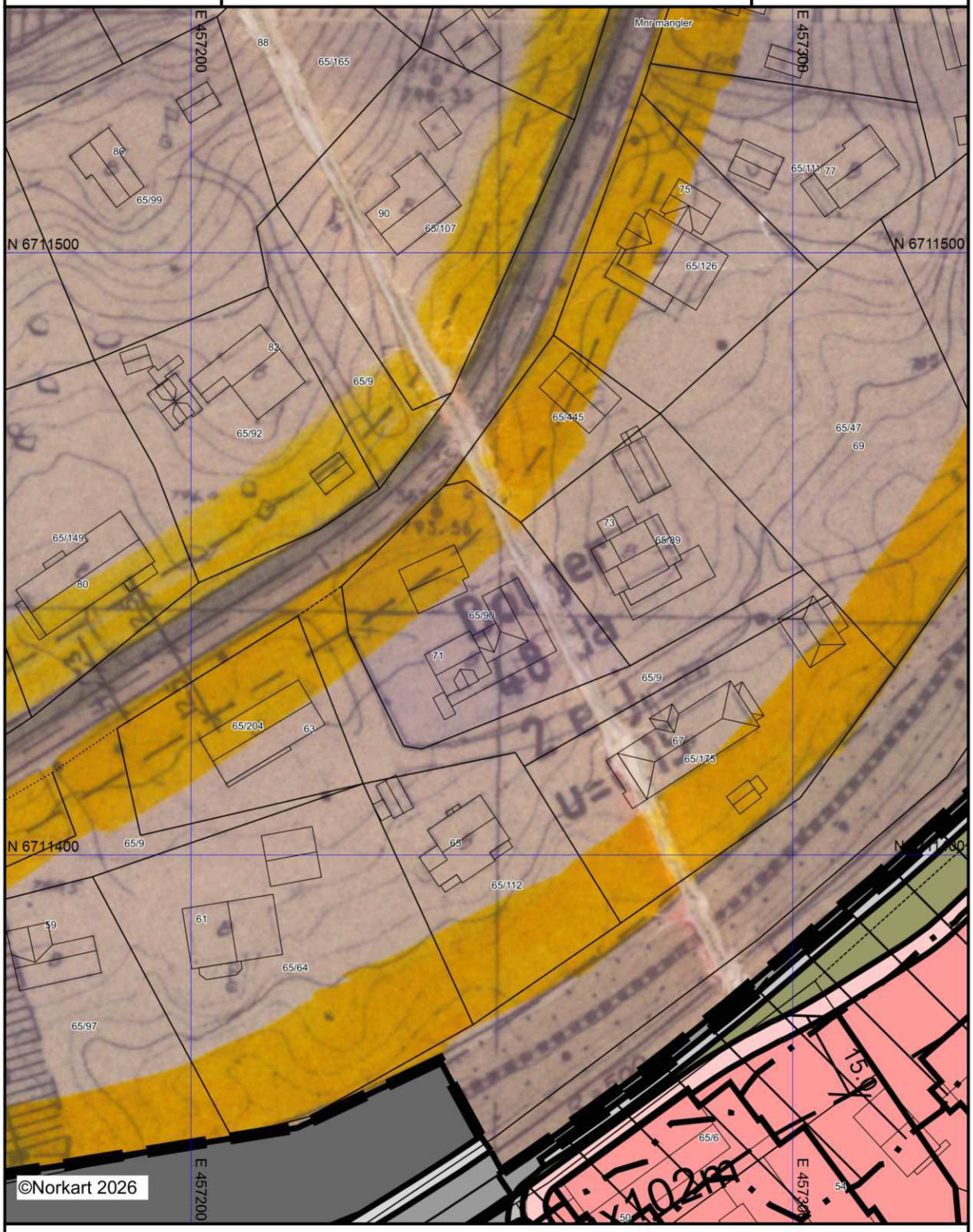
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 65/90
Adresse: Timrehaugvegen 71
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Parkbelte i industristrøk
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Støysonegrense
- Tjenesteyting
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

PLAN OG BYGNINGSLOVENS § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- Boliger
- Boliger
- Hytter
- Forretninger, kontor m.v.
- Industri
- Offentlige bygninger
- Almennyttig formål
- Turistbedrift

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- Jordbruk, skogbruk

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjøreveg
- Gang-, sykkelveg, fortau
- Jernbane

4. FRIOMRÅDER
- Park, lekeplass
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport

5. FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg
- Trafo

6. SPESIALOMRÅDER
- Frisiktsone
- Alpinanlegg
- Friluftsomr

7. FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel, parkering

8. FORNYELSESOMRÅDER

STREKSYMBOLER M.V.
- Planens begrensningslinje
- Grense for reguleringsformål
- Byggegrense
- Tomtegrense
- Frisiktlinje
- Senterlinje regulert veg
- Planlagte bygg
- Eksist. bygg som inngår i planen
- P Parkeringsplasser
- Turveg (sommer/vinter)
- Høyspenningsledning
- Parkmessig behandling
- Vann
- Skjæring/fylling

KARTBLAD

EKVIDISTANSE: 1 m

MÅLESTOKK: 1:2000

N

SAK

Geilo - Geilo del 4 - Havsdal/Jonsstøllia del 1- Endringer 14.10.77 og 25.04.85

PLANTYPE	KOMMUNE	OPPDRAGSGIVER
Reguleringsplaner	Hol	Hol

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN	DATO	REV.DATO	SIGN.
1. gangs behandling i bygningsrådet			
Utlegging til offentlig ettersyn i tidsrommet			
2. gangs behandling i bygningsrådet			
Evt. nytt offentlig ettersyn i tidsrommet			
3. gangs behandling i bygningsrådet			
Formannskapets vedtak			
Kommunestyrets vedtak			
Stadfestet av			

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Samordning av planer og reguleringsendringer	11.01.88				

borgconsult as

RÅDGIVENDE ARKITEKTER OG INGENIØRER

Sandesundsveien 21 3700 SARPSBORG Tlf. (031) 53700

SAKSBEH.	DATO	BILAG NR.
RuSH	11.01.88	
TEGNER	SAKSNR.	
wg	1084	

Geilo-3

Rett kopi

ORDFØREREN I HOL

REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR GEILO, SENTRALOMRÅDET

HOL KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.
Reguleringen er stadfestet som forenklet plan.

Før byggemelding behandles skal det foreligge tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for vedkommende byggeområde eller for så stor del av dette som etter bygningsrådets skjønn bør detaljreguleres under ett.
Bebyggelsesplanen skal vise tomtedeling, adkomstforhold og all bebyggelse, nødvendig antall parkeringsplasser og oppstillingsplasser for på- og avlessing, tilstrekkelig leikeareal med trafikksikker adkomst og beliggenhet.

For gjennomføring av nødvendig sentrumsfornyelse og en tidsmessig utbygging, kan det for enkelte byggeområder bli nødvendig å stadfeste detaljert regulerings- og bebyggelsesplan med fellesarealer for leik, parkering og adkomst utover det som er tatt med i flatereguleringsplanen.

§ 2

OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE

a) Det kan oppføres boliger i inntil 2 etasjer, frittstående, som rekkehus eller som kjedehus, i samsvar med fastsatt utnyttingsgrad og bebyggelsesplan som godkjennes av bygningsrådet, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 1.
Tilhørende garasje skal være i en etasje. Bygningsrådet kan tillate innslag av mindre komersielle eller sosiale virksomheter som etter rådets skjønn ikke vil virke forstyrrende på bomiljøet.

b) Innen samme byggefelt eller naturlig avgrenset del av felt skal bebyggelsen gis en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

c) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil.

§ 3

OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE OG ANDRE SERVICEANLEGG
OMRÅDE FOR TURISTBEDRIFTER

a) Største tillatte antall etasjer er påført reguleringskartet for hvert enkelt byggeområde. Bygningsrådet kan tillate at deler av bygningene med unntak av 1. etg., innredes til boliger. For øvrig kan ikke boliger oppføres i disse områdene.

b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

Ekte kopi: Arne Skaugen

DEFØRAREN I HOL

c) Nye bensinstasjoner tillates bare i tilknytning til bestående.

d) 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 bilplass pr 50 m2 bebygget forretningsareal og 1 bil pr seng for turistbedriftsområdet.

§ 4

SPESIALOMRÅDE FOR SKIHEISANLEGG

Området skal i størst mulig grad beholde sit naturpreg. Av byggverk tillates bare skiheis og eventuelle andre anlegg som har naturlig tilknytning til skiheisdriften.

§ 5

FRIOMRÅDER

a) Hvert friområde skal opparbeides etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

b) Innen områdene kan bygningsrådet tillate at det oppføres bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene, f. eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.
Også barnehage kan bygningsrådet tillate oppført dersom dette ikke blir til nevneverdig ulempe for omgivelsene.

§ 6

FELLESBESTEMMELSER

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og matrialforvaltning.

b) Gjerders og skjermveggers utførelse, høyde og farge samt murer skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

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

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

f) Rekke- og kjedehusbebyggelse skal ha felles antenneanlegg for radio og TV.

g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser, kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet den 7/1 1977
FYLKESMANNEN I BUSKERUD

Rett kopi. Arne Skogheim

FØRAREN I HOL

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

Dato: 24.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**65**	Bnr:	**90**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Timrehaugvegen 71, 3580 GEILO**						

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

HOL KOMMUNE

Mottaker
Ing. K .Dømbe
Fanaveien 221 C
5239 RÅDAL

Deres ref.	Vår ref.	Dato	Delegert sak
	17/01812-7	17.02.2020	Utvalg for plan og utvikling

65/90/0/0 BOLIG, TIMREHAUGVEGEN 71, GEILO - GODKJENNING AV SØKNAD OM ANSVARSRETT SOM SELVBYGGER OG FERDIGATTEST

Byggeplass: Timrehaugvegen 71

Tiltakshaver:	Rune Søderlind	**Adresse:**	Rådalslien 6/5239 RÅDAL
Søker:	Ing. K .Dømbe	**Adresse:**	Fanaveien 221 C/5239 RÅDAL
Tiltakstype / Tiltaksart:	111 Enebolig / Nytt bolig - boligformål over 70 m2		

Søknad om ferdigattest mottatt: 06.02.2020	**Tillatelse datert: 12.06.2017**

Ferdigattest er gitt med grunnlag i gjennomføringsplan datert: 06.02.2020
- jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1.

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

Endringen gjelder: Endring av ansvarsrett

VEDTAK:
Tiltakshaver har sannsynliggjort at oppgavene som UTF vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kommunen godkjenner tiltakshaver som selvbygger med funksjonen UTF i tiltaksklasse 1 på sin egen bolig, jf. SAK10 6-8.

Følgende ansvarsretter utgår:				
Funksjon	**T.kl**	**Foretak**	**Dato**	**Ansvarsområde**
UTF	1	Tømmermann Byggmesterforretning AS	10.01.2020	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner

Følgende nye ansvarsretter godkjennes:				
Funksjon	**T.kl**	Foretak	**Dato**	**Ansvarsområde**
UTF	1	Ansvarsrett som selvbygger – Rune Søderlind	10.01.2020	Tømrearbeid og montering av trekonstruksjoner

Med hilsen

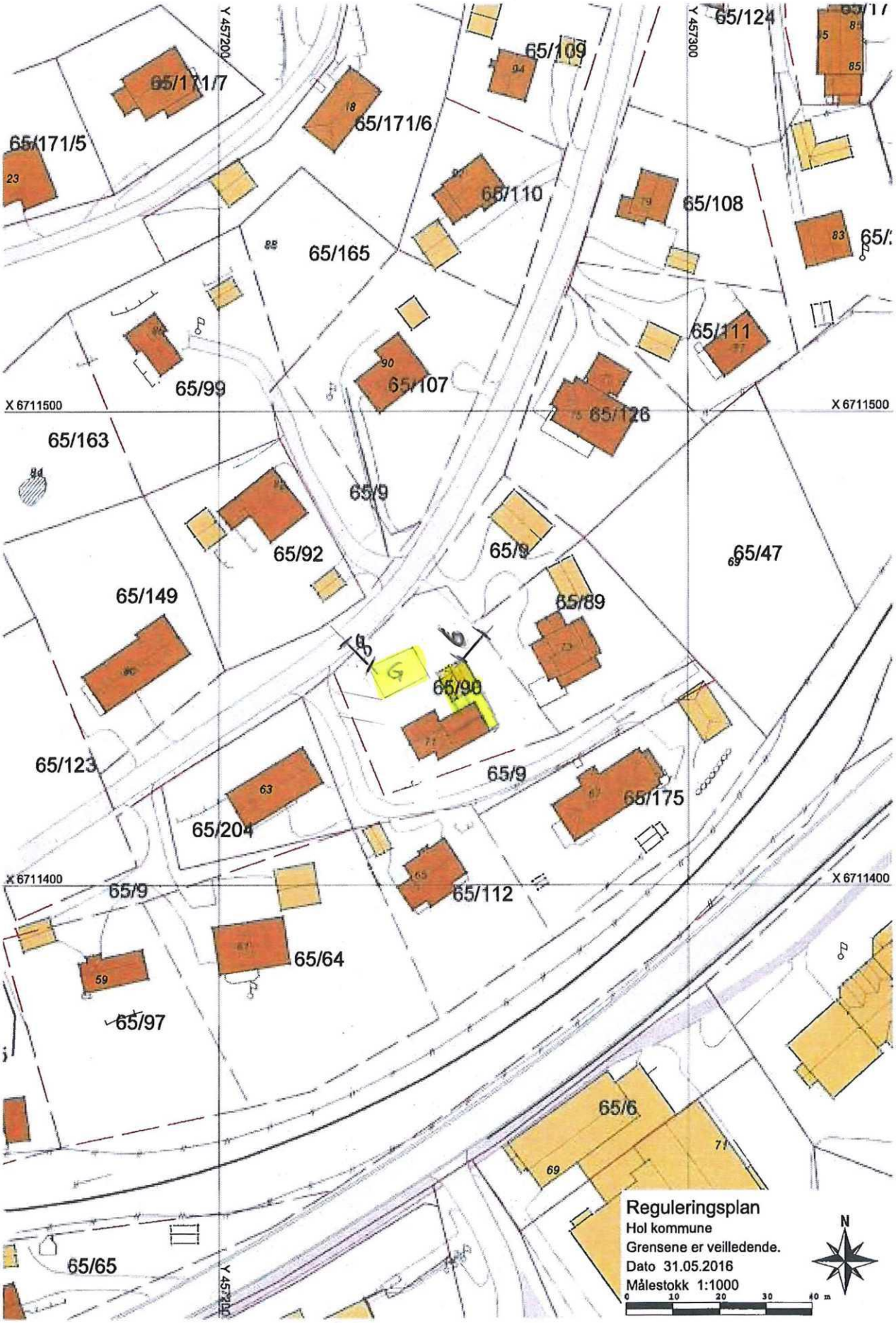
Trond B. Augunset
Leder plan og utvikling

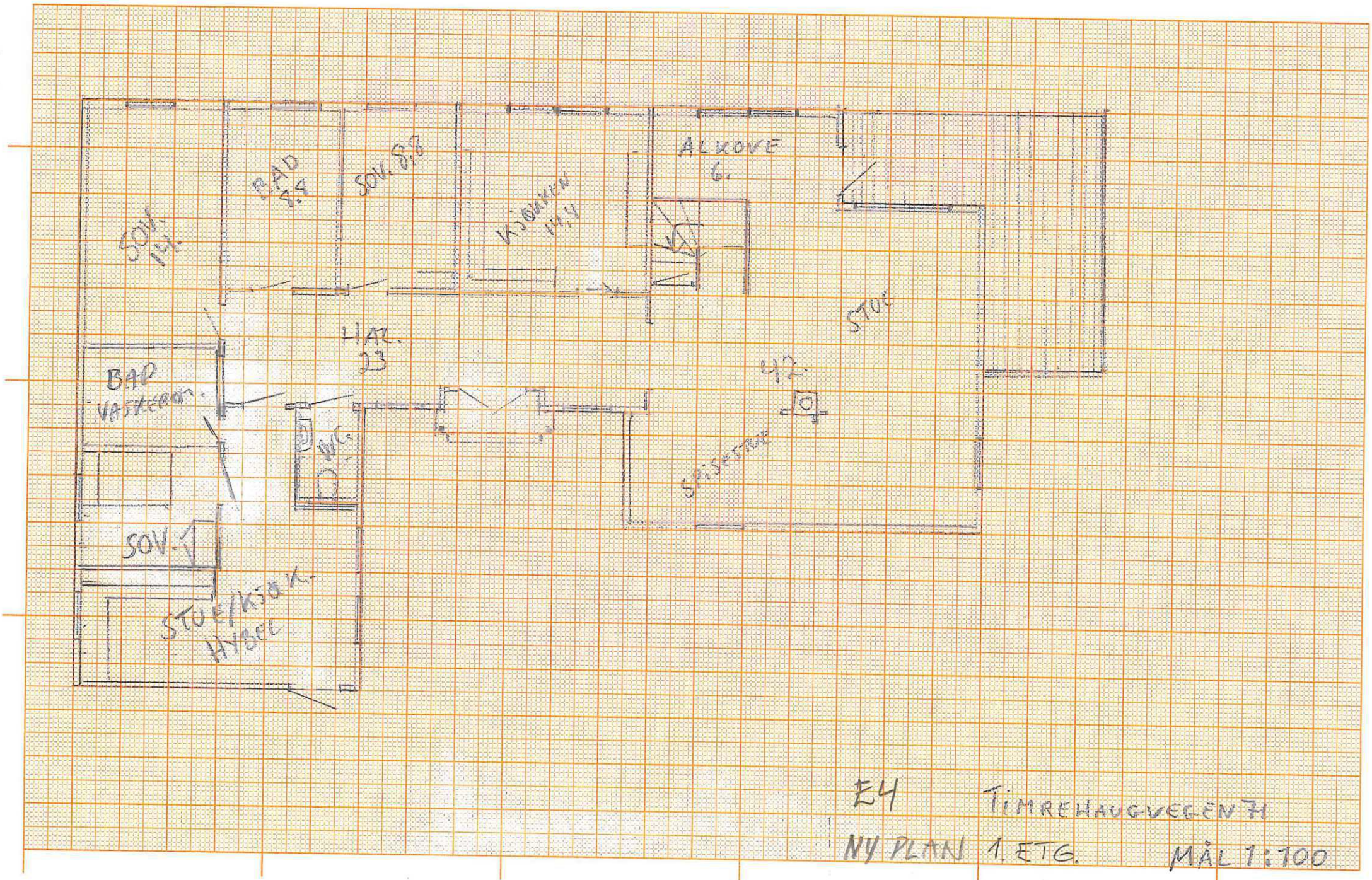
Kamilla Holberg Mjøsund
Rådgiver byggesak

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Klagemulighet
Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker fra den dagen vedtaket blir mottatt. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. De må opplyse hvilket vedtak klagen gjelder, endringer de ønsker, og hvilke grunner klagen støtter seg på. Klagen må være underskrevet. De blir også bedt om å opplyse når vedtaket ble mottatt dersom de klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.
Selv om det er mulighet til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det kan søkes om å få utsatt iverksetting til klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

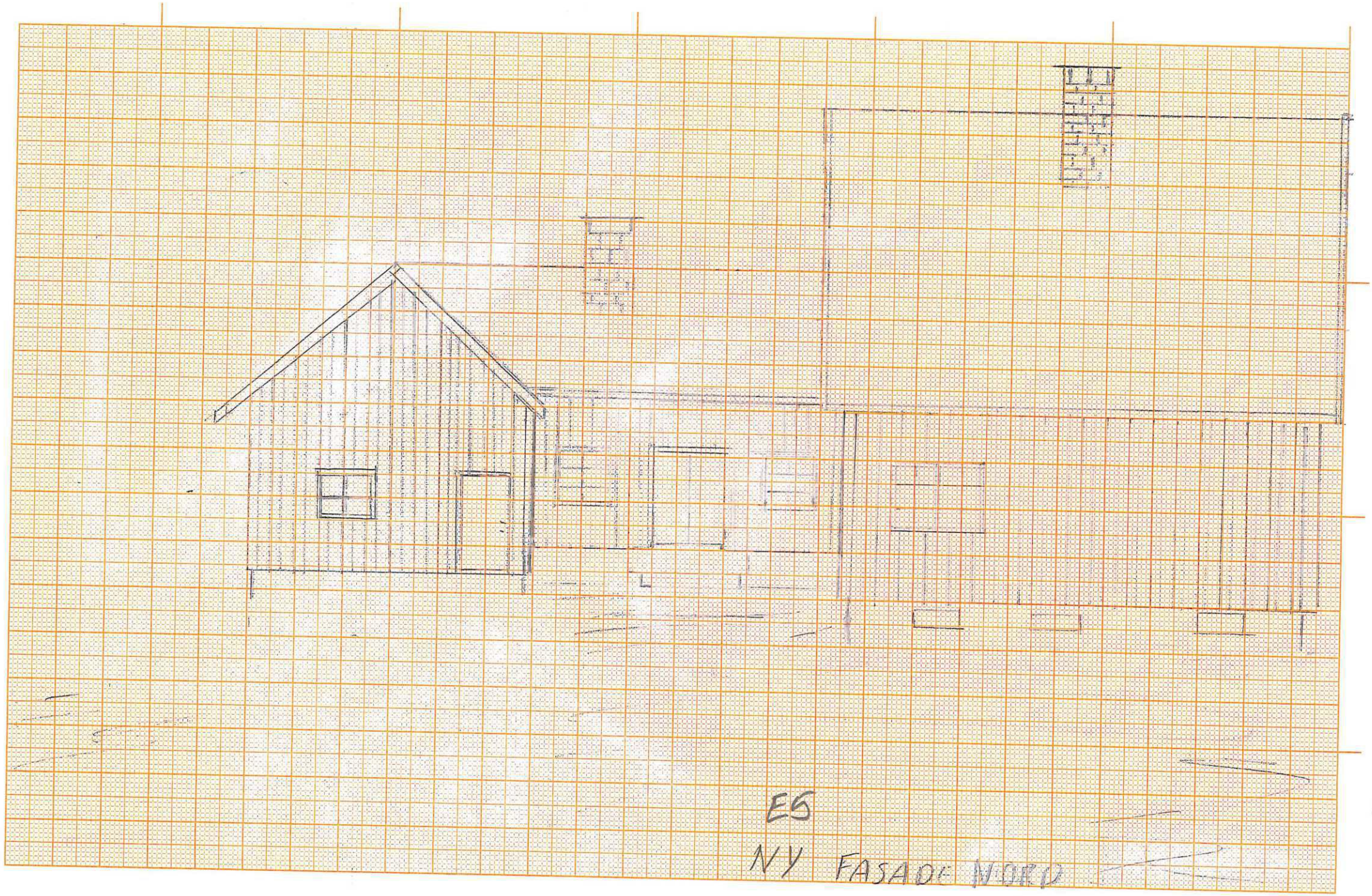
D1

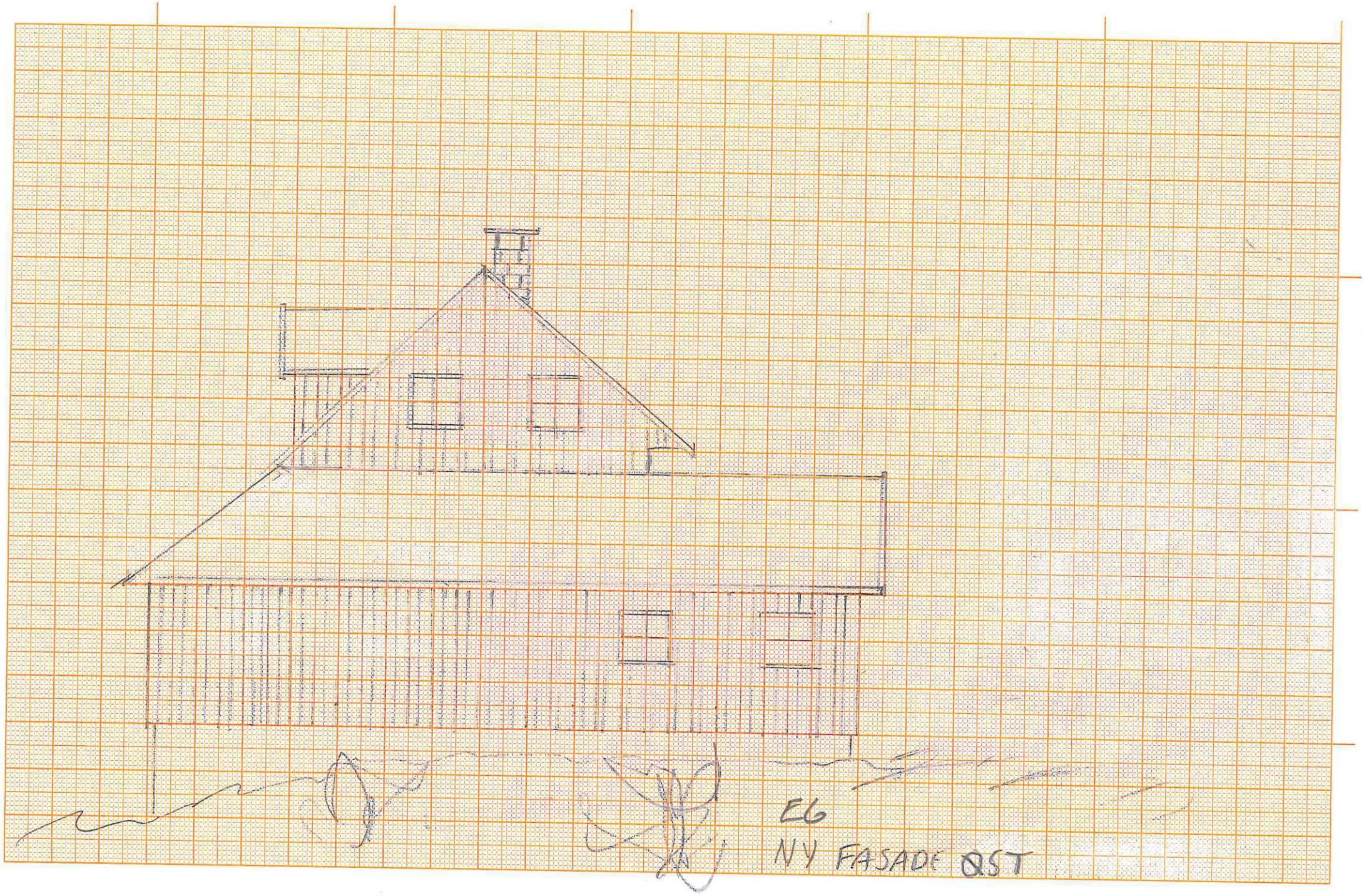

Y 457200
Y 457300
65/171/7
65/171/6
65/171/5
65/109
65/124
65/110
65/108
65/165
65/111
65/99
65/107
65/126
X 6711500
65/163
65/9
65/92
65/47
65/149
65/89
65/90
65/123
65/204
65/175
X 6711400
65/112
65/64
65/97
65/6
65/65
Reguleringsplan
Hol kommune
Grensene er veiledende.
Dato 31.05.2016
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N

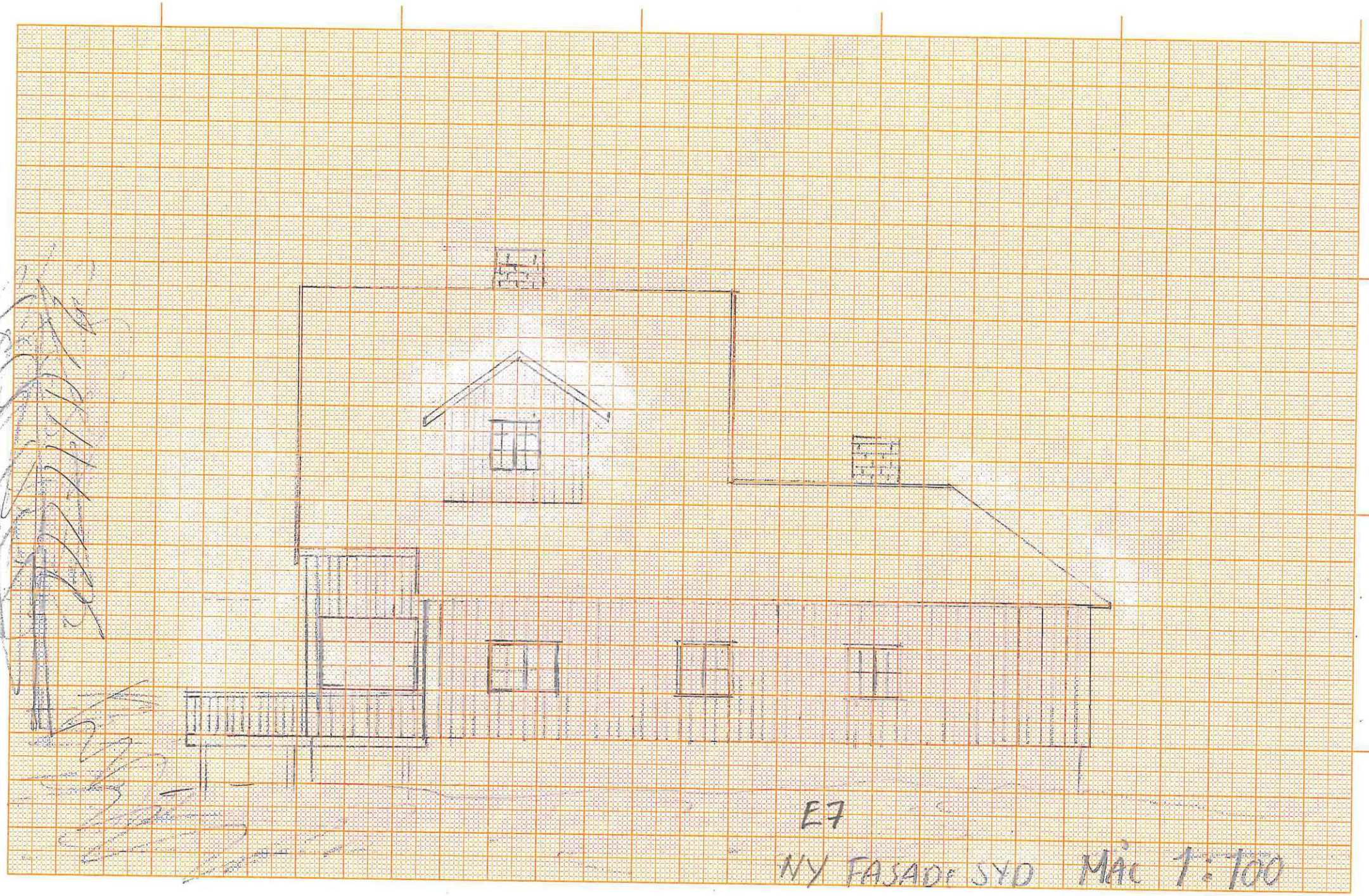


Z4 TIMREHAUGVEG. EN 71

NY PLAN 1. ETG. MÅL 1:100

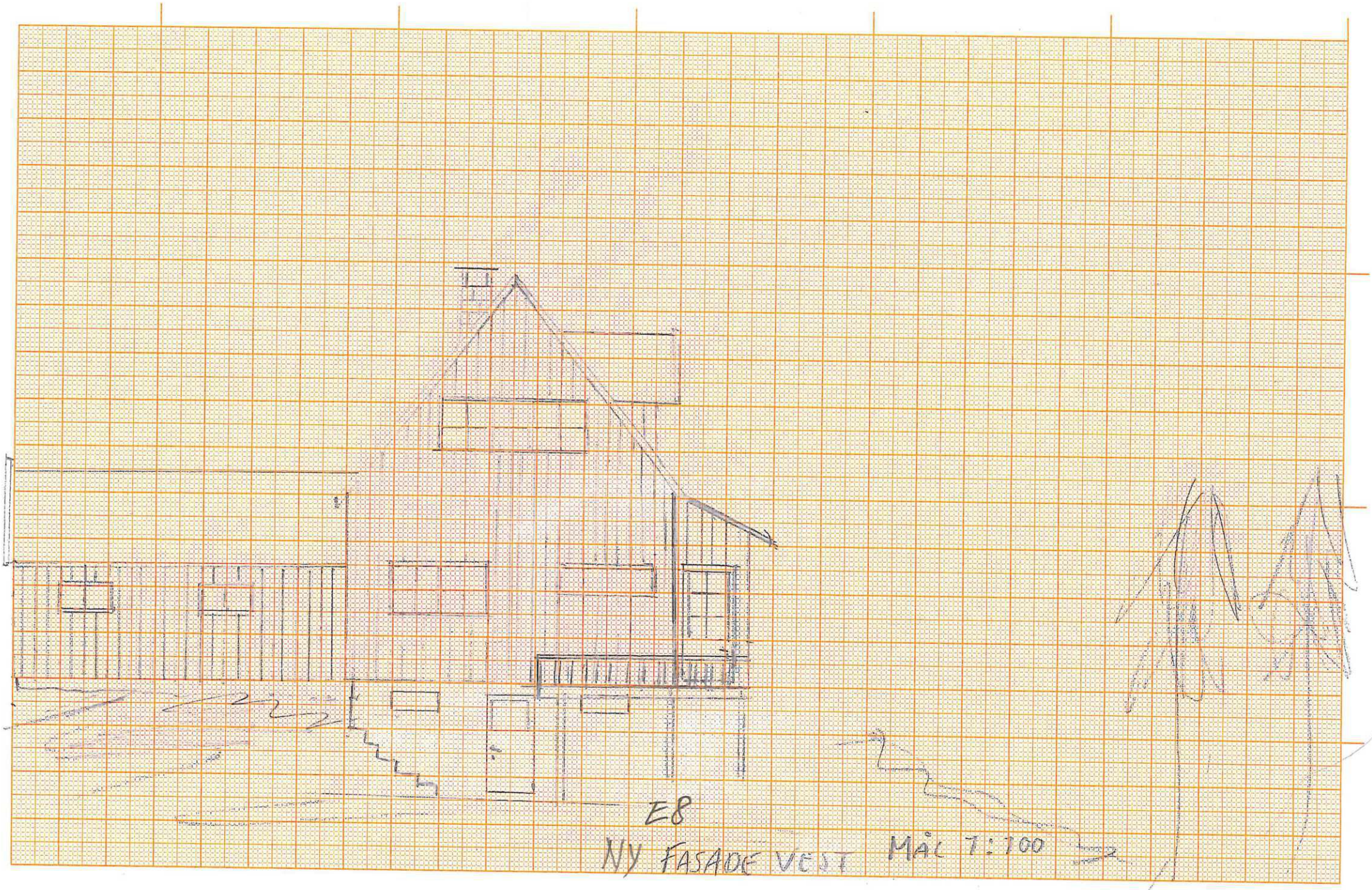

ES
NY FASAD MOT O


E6
NY FASADE ØST



E7

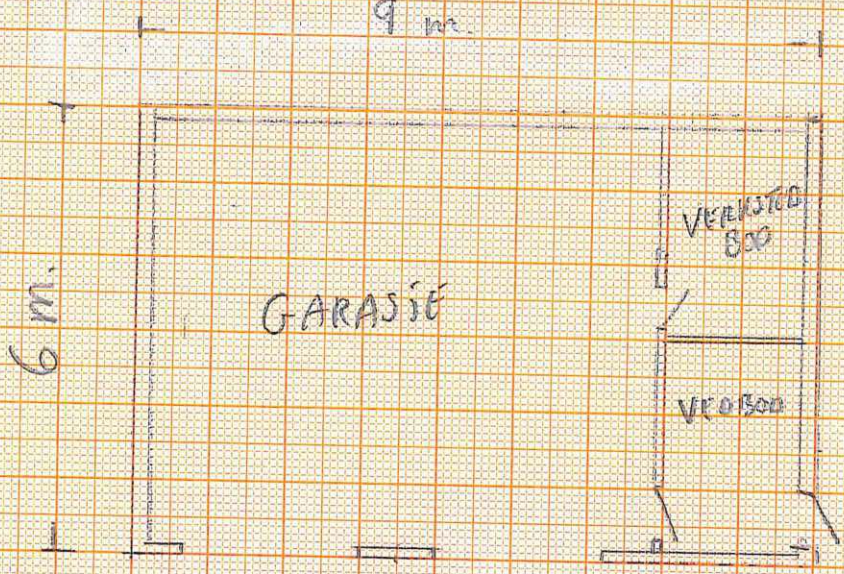
NY FASADE SYD Mål 1:100

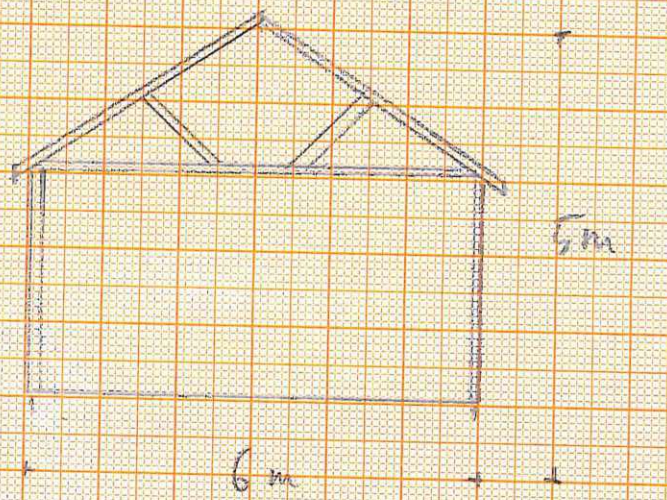


E8

NY FASADE VEST Mål 1:100

E9

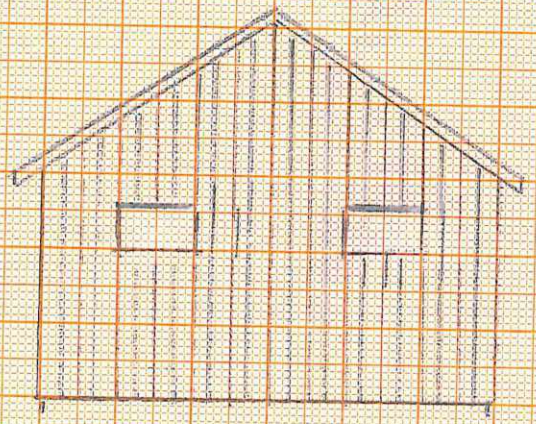




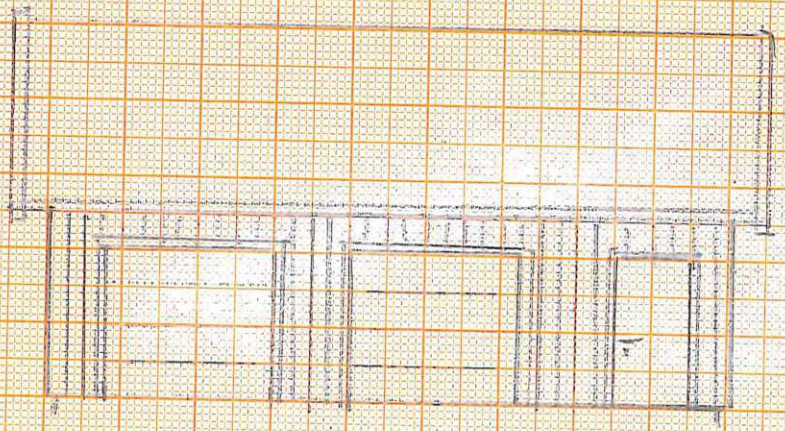
PLAN 1:100 GARAŽE

SMETI 1:100

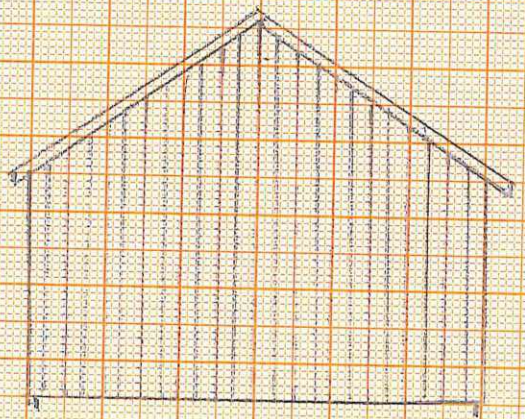
E10



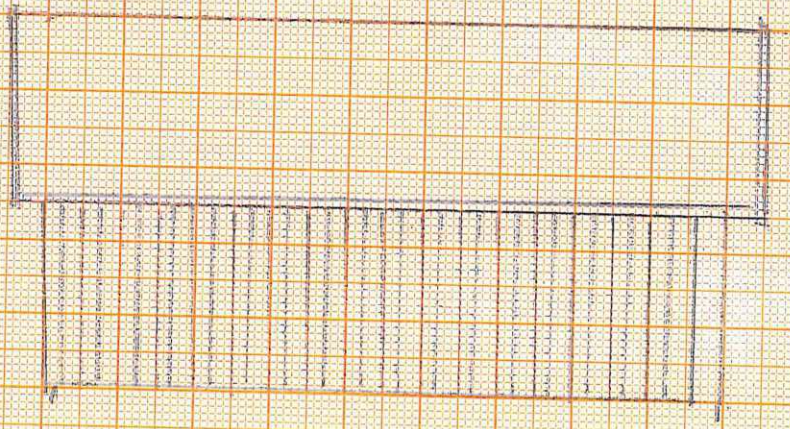
ØST



SYD



VEST



NORD

FASADER GARASJE 1:100

Hol kommune

Mottaker
Ing. K .Dømbe
Fanaveien 221 C
5239 RÅDAL

Deres ref.	Vår ref.	Dato	Delegert sak
	17/01812-4	12.06.2017	Utvalg for plan og utvikling

65/90/0/0 BOLIG, TIMREHAUGVEGEN 71, GEILO - IGANGSETTINGSTILLATELSE

Byggeplass: Timrehaugvegen 71

Tiltakshaver:	Rune Søderlind	**Adresse:**	Rådalslien 6/5239 RÅDAL
Søker:	Ing. K .Dømbe	**Adresse:**	Fanaveien 221 C/5239 RÅDAL
Tiltakstype / Tiltaksart:	111 Enebolig / Nytt bolig - boligformål over 70 m2		

Søknad om igangsetting mottatt: 8.5.2017. Komplett: 7.6.2017		**Andre opplysninger:**	
Grad av utnytting	**Matrikkelareal (BRA)**	**Bruksareal (BRA)**	**Bygd areal (BYA)**
15%/15% BYA	Ca 155 m^2	Nytt 55 m^2	Eksisterende 116 m^2 Tilbygg bolig 14 m^2 Ny garasje 48 m^2 Totalt 178 m^2

VEDTAK:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 blir igangsettingssøknaden godkjent med følgende vilkår:

1. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeid straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.
2. Tillatelsen faller bort dersom arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanser i lenger tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.
3. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-2 godkjennes søknad om fravikelse av TEK10 for mellombygg og ark da kommunen anser at det vil bli uforholdsmessige kostnader ved å tilpasse dette byggverket til dagens tekniske krav på den nye delen av huset da dette utgjør en liten del av det totale bygget.

Erklæring av ansvarsretter:
Ansvarlig søker er ansvarlig for at tiltaket er dekket med ansvarsretter for SØK, PRO, UTF og KONT jf. pbl. § 23-4. Det er ansvarlig søker som er ansvarlig for å sørge for at kommunen har den til enhver tid oppdaterte gjennomføringsplanen, at alle ansvarsområder er dekket, og at endringer, mangler og opphør av ansvarsretter meldes til kommunen jf. SAK10 § 12-2 bokstav d, jf. pbl. § 23-8.

Ansvarsrettene kan trekkes tilbake i samsvar med plan- og bygningsloven§ 23-3. Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest jf. pbl. § 23-3. Kommunen kan gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt jf. pbl. § 23-3.

Følgende tegninger godkjennes:		
Type tegning	**Dato**	**Tegn.nr/merket.**
Situasjonsplan	31.5.2016	Situasjonsplan
Fasadetegninger	Udaterte	Ny fasade nord – Ny fasade sør – Ny fasade Øst- Ny fasade Vest Fasader garasje
Snitt	Udatert	Garasje plan og snitt
Plantegninger	Mottatt 7.6.2017	Ny plan 1. etg Garasje plan og snitt

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

Med hilsen

Trond B. Augunset
Leder plan/bygg/landbruk

Kolbjørn Bakken
Byggesaksbehandler

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen vedtaket kom frem. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. De må opplyse hvilket vedtak De klager på, endringer De ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. De må også opplyse hvilken dato vedtaket kom frem dersom De klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.
Selv om det er adgang til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan fremme krav om utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

GEILO BYGNINGSRÅD

Geilo, den 8/9-56

Herr Olav Sandåker,

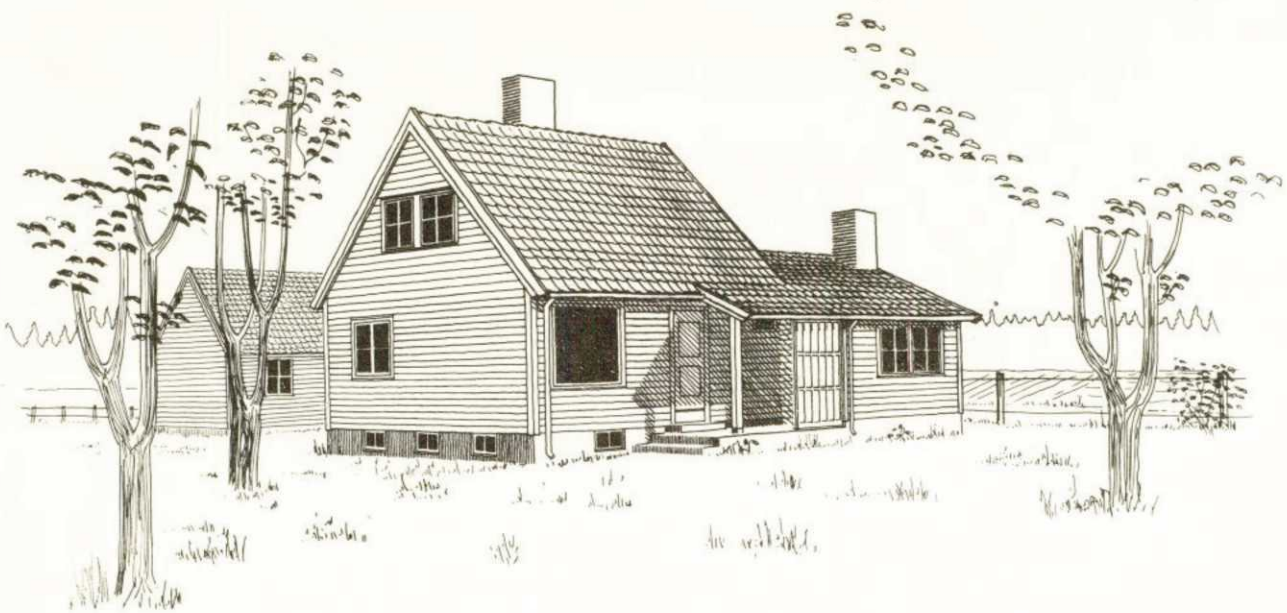
Geilo.

Deres tegninger er gjennemgått av bygningsrådet den 28 f.m og vedtatt slik:

"Byggningsrådet godkjenner innsedte tegninger ,men byggearbeidet må ikke påbegyndes før byggningsrådet har godkjent tomtens beliggenhet."

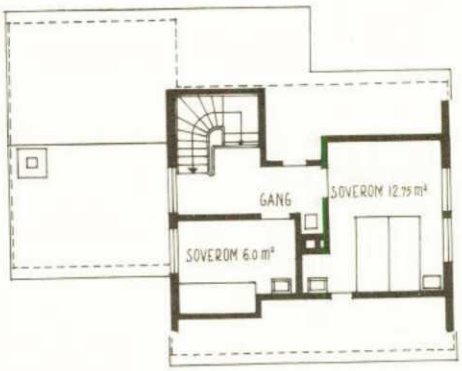
for

form.

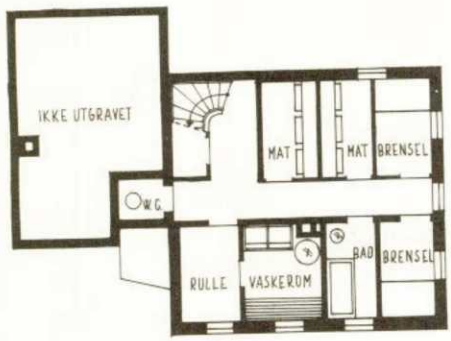




SNITT



2. ETASJE



KJELLER



1. ETASJE

MÅL 1:200 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 M

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE
MÅLSATTE ARBEIDSTEGNINGER

BLAD 1	PLANER OG SNITT	MÅL 1:100
BLAD 2	4 FASADER	—"—
BLAD 3	BJELKELAGSPLANER	—"—
—"—	INNGANGSTRAPP	MÅL 1:20
BLAD 4	KJØKKENINNREDNING	—"—
BLAD 5	TRAPP	—"—
BLAD 6a og 6b	GESIMS OG VEGG	—"—
BLAD 7	VINDUER OG DØRER	MÅL 1:50

211 A ÷

ENEBOLIG, 1½ ETASJE, MED HYBELLEIL.

3 ROM OG KJØKKEN

GRUNNFLATE 6.9M × 7.25M = 50.0M²
INNR. LOFT 4.0M × 7.25M = 29.0M²
BOLIGFLATE 79.0M²

1 ROM OG KJØKKEN

BOLIGFLATE 4.2M × 6.25M = 26.3M²

TEGNET AV SOFUS HOUGEN, ARK. M.N.A.L.

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO, 1-1-54

BYGGHERRE: Olav Sandåker

STED: TOMT:

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

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

STED: NAVN:

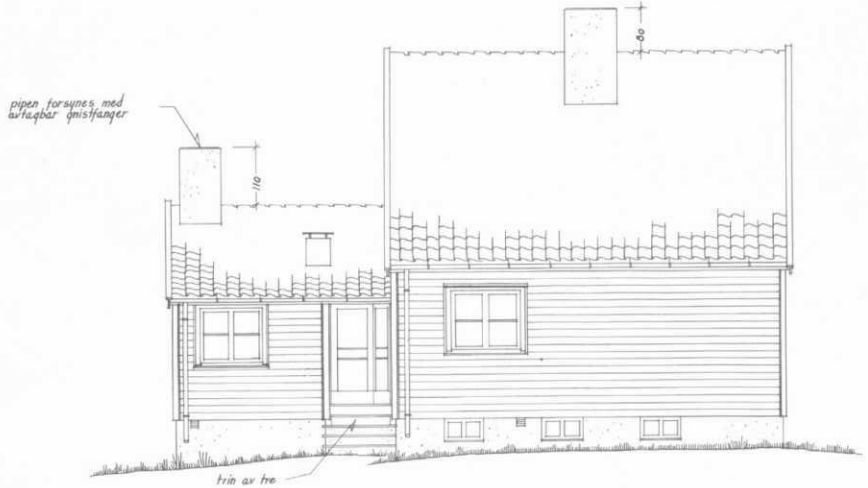
DATO: NAVN:



nordvegg Vest



sydvegg Vist



vestvegg Nord



østvegg Syd

BLAD NR. 2 211 A÷

FASADER, MÅL 1:100

TEGNET AV SOFUS HOUGEN, arkitekt M.N.A.L.

BOLIGDIREKTORATET

BOLIGKONTORET, 1-1-54.

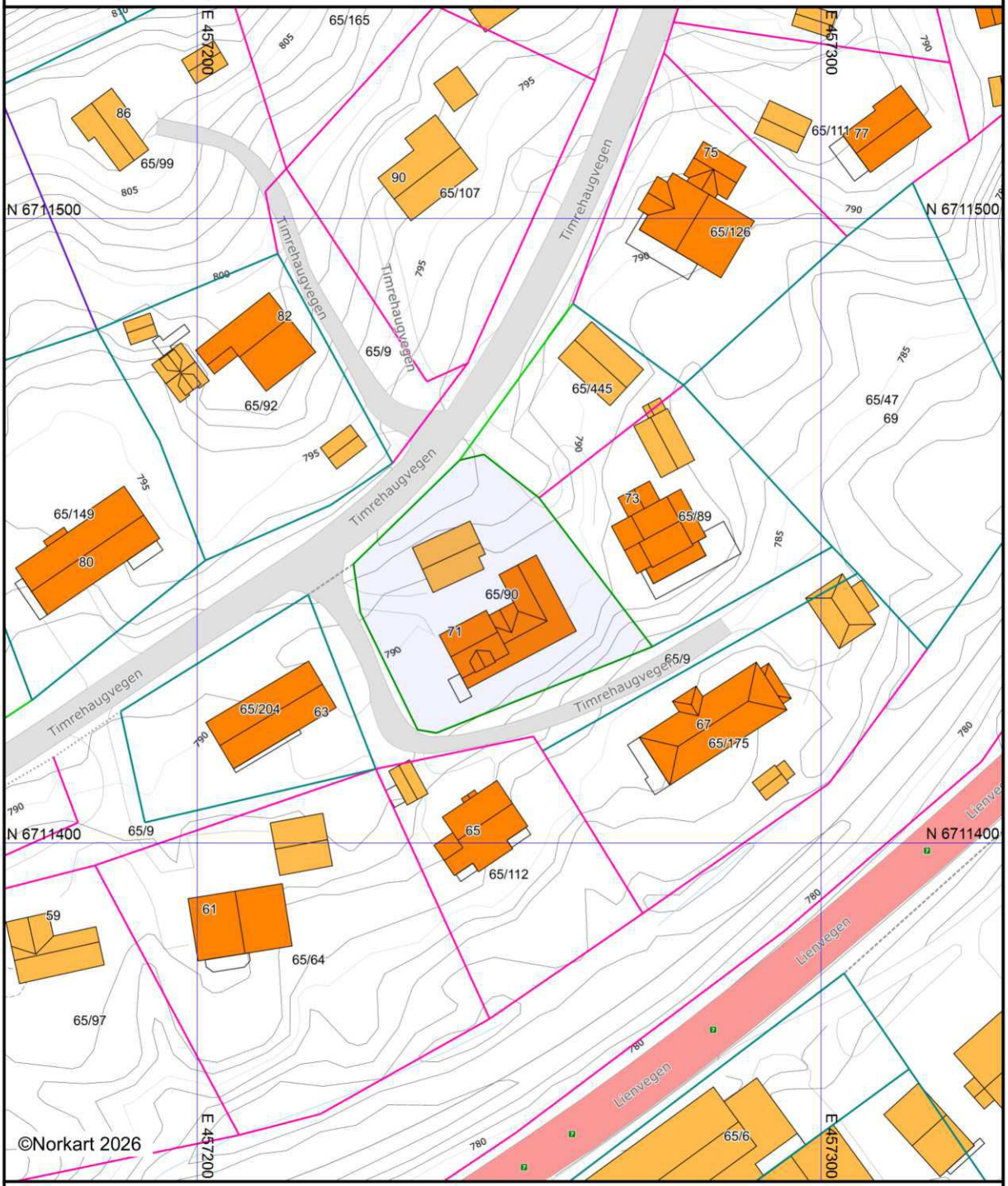
Hol kommune

Grunnkart

Eiendom: 65/90
Adresse: Timrehaugvegen 71
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 24.08.2026

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	65	**Bruksnr.**	90	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Timrehaugvegen 71, 3580 GEILO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
41000697	436	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	46

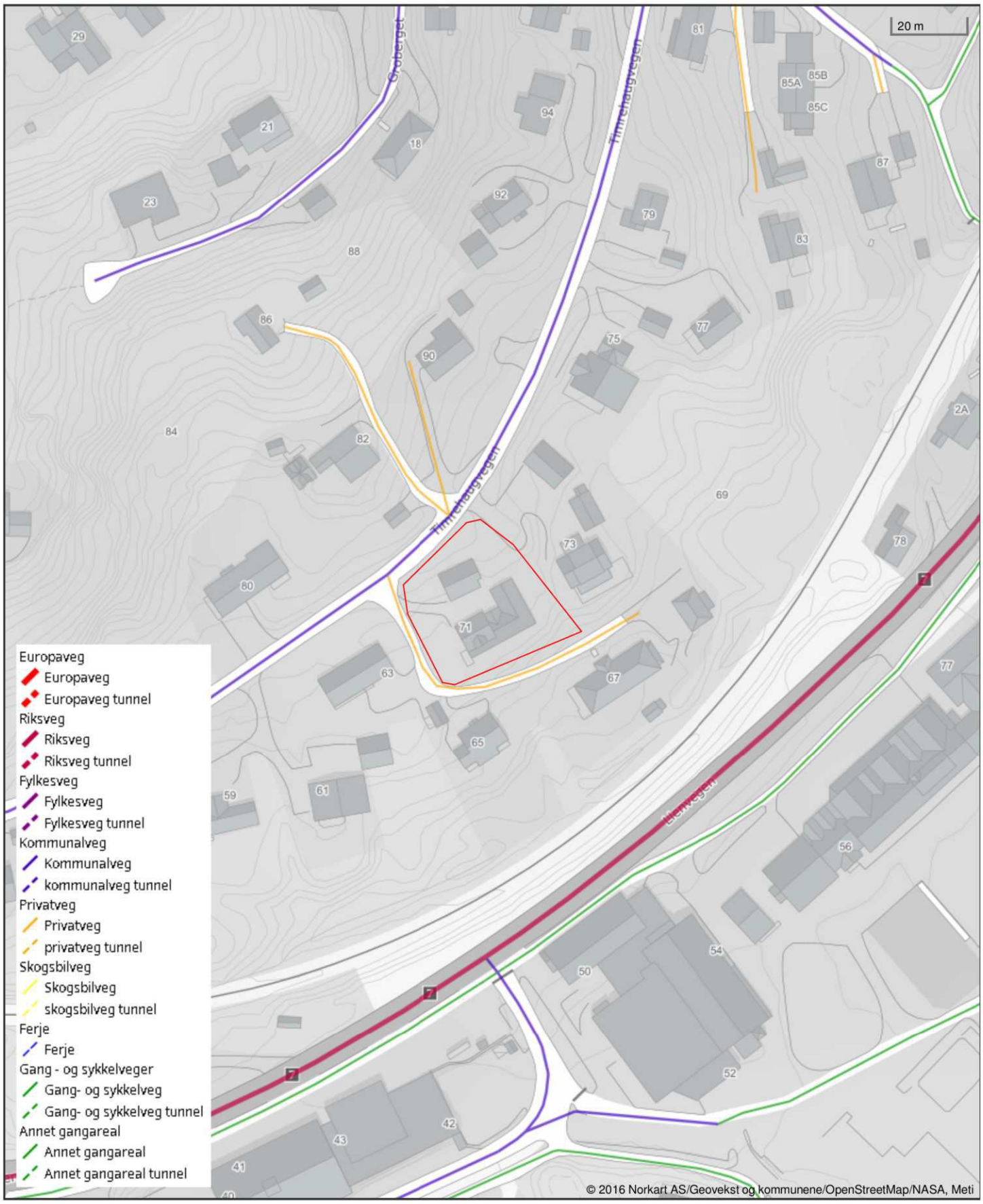
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 24.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 65/90//



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

EGELAND RITA HELEN
Timrehaugvegen 71
3580 GEILO

16.12.2024

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Timrehaugvegen 71-H0101

Gårds- og bruksnr:3330-65/90

Hol brann- og redning har gjennomført brannforebyggende tilsyn med fyringsanlegg i din bolig / fritidsbolig. Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk.

- Anmerkningene bør følges opp.
- Andre forhold er avvik fra forskrift, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

0 Anmerkninger som bør følges opp:

0 Andre forhold som bør følges opp:

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

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Martine Løvås på telefon 95980471 eller på e-post til martine.lovas@hol.kommune.no.

Med hilsen

Hol brann- og redning

Martine Løvås

Ålmanvegen 8

SØDERLIND RUNE
TIMREHAUGVEGEN 71
3580 GEILO

16.12.2024

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Timrehaugvegen 71-H0101

Gårds- og bruksnr:3330-65/90

Hol brann- og redning har gjennomført brannforebyggende tilsyn med fyringsanlegg i din bolig / fritidsbolig. Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk.

- Anmerkningene bør følges opp.
- Andre forhold er avvik fra forskrift, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

0 Anmerkninger som bør følges opp:

0 Andre forhold som bør følges opp:

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

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Martine Løvås på telefon 95980471 eller på e-post til martine.lovas@hol.kommune.no.

Med hilsen

Hol brann- og redning

Martine Løvås

Ålmanvegen 8

Utskriftsdato: 24.08.2026

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	65	**Bruksnr.**	90	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Timrehaugvegen 71, 3580 GEILO								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 678,20 kr
Eiendomsskatt	1 656,00 kr
Feiing	501,00 kr
Renovasjon	8 516,66 kr
Vann	4 390,59 kr
Sum	**19 742,45 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt - bolig	0%	851200 pro	2.00	1/1	0 %	1 702,00 kr	1 134,66 kr
Målt Vann Geilo	25%	23 m3	31.80	1/1	0 %	731,40 kr	731,40 kr
Renovasjon dunk	25%	2 stk	7056.25	1/1	0 %	14 112,50 kr	9 408,33 kr
Co2 avgift bolig	25%	2 stk	288.75	1/1	0 %	577,50 kr	385,00 kr
Målt Kloakk Geilo	25%	23 m3	38.76	1/1	0 %	920,29 kr	920,29 kr
Fradrag Vann	25%	24.59 stk	31.80	1/1	0 %	-781,96 kr	-781,94 kr
Fradrag Kloakk	25%	24.59 stk	38.76	1/1	0 %	-983,91 kr	-983,89 kr
Feiing og tilsyn B 4. hvert år	0%	1 stk	411.00	1/1	0 %	411,00 kr	274,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt vann Geilo	15%	23 m3	29.26	1/1	0 %	672,89 kr	672,89 kr
Vann fast bolig vannmåler	15%	1 stk	2819.80	1/1	0 %	2 819,80 kr	1 879,86 kr
Målt kloakk Geilo	15%	23 m3	35.66	1/1	0 %	846,66 kr	846,66 kr
Kloakk fast bolig vannmåler	15%	1 stk	2602.45	1/1	0 %	2 602,45 kr	1 734,96 kr
Forskudd vann	15%	46 m3	36.73	1/1	0 %	1 689,63 kr	1 126,42 kr
Forskudd kloakk	15%	46 m3	36.82	1/1	0 %	1 693,86 kr	1 129,23 kr
Fradrag vann	15%	24.59 m3	-29.26	1/1	0 %	-719,41 kr	-719,38 kr
Fradrag kloakk	15%	24.59 m3	-36.81	1/1	0 %	-905,20 kr	-905,18 kr
Vannmålerleie	15%	1 stk	258.75	1/1	0 %	258,75 kr	172,50 kr
					Sum	**25 648,25 kr**	**17 025,81 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

TINGLYSTE DOKUMENTER

Dagbok nr. 1652 1955
Hallingdal Sorenskriverembete

869

L e i e k o n t r a k t.

Ole S. Fossgård, eier av gården Fossli, gnr.65, bnr.9 i Hol bortleier herved tomten

Nyhall gnr.65, bnr. av skyld 1 öre i Hol

til Olav H. Dybsjord, Hol

for et tidsrum av 99 - nittini- år og for en leie av kr.170,- kroneretthundreogsytti o/loo hvilken leie betales forskuddsvis og ukrevet innen utgangen av juli måned, förste gang i juli 1956.

Leieren har rett til adkomstvei fram til tomten fra riksveien over den planovergang som ligger öst for tomten på de betingelser som jernbanen har gitt utleieren og med plikt til å delta i veivedlikeholdet etter antall brukere.

Leieren har rett til, uten vederlag, å grave vannledningsgröft over naboeiendommen gnr.65/89 i Hol til dennes vannledning, mot å delta i anleggsutgiftene for denne eiendoms vannledning og med plikt til å fylle gröften og fjerne overflödig masse og stein. Leieren plikter å legge minst 5/4" ledning og utleieren har rett til vederlagsfritt å grave vannledningsgröft fra leierens vannledning til sin gjenværende eiendom eller senere solgte eller bortleiede tomter, mot å betale sin del av anleggsomkostningene og vedlikeholdet etter antall forbrukere.

Leieren har rett til å inngjerde tomten. Gjerdeplikten påhviler leieren. Leieren har rett til fornyelse av kontrakten.

Hjemmelspapirene betales av leieren.

Geilo, den 30/11 1955.

Som utleier: Ole S Fossgård

Som leier: Olav H Dybsjord

Ovenstående leiekontrakt godkjennes:

S. Fossgaard

Gro S Fossgaard

870

Undertegnede bekrefter herved at samtlige underskrifter er påført i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Geilo, den 4/11 1955.

[illegible]

Sigurd Dybsjord

INNKOMMET
15 MARS 2006
HALLINGDAL TINGRETT

TINGLYST
15 MARS 2006
HALLINGDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 1812

ERKLÆRING

Undertegnede Svenn Fossgård f. 27.01.46 og Hanna Fossgård f. 11.04.46 er eier av Hol gnr. ~~56~~ 65 bnr. 9, og erklærer herved:

1. Over vår eiendom går privat vei fra den kommunale Timbrehaugveien, med avkjørsel mellom gnr. 65 bnr. 204 og bnr. 90, frem til gnr. 64 bnr. 47.

2. Følgende eiendommer har veirett til denne eiendommen:

   Gnr. 65 bnr. 204, bnr. 112, bnr. 175, bnr. 47, bnr. 89 og bnr. 90.

   Veiretten går frem til og langs med de enkelte parseller.

3. Samtlige brukere er forpliktet til å dekke løpende veivedlikehold, herunder brøyting, overensstemmende med veilovens regler.

4. Denne erklæring kan tinglyses.

Haugesund, den 24. februar 2006

Svenn Fossgård

Hanna Fossgård

Vi bekrefter at Svenn Fossgård og Hanna Fossgård har undertegnede dette dokumentet i vårt nærvær og er over 18 år.

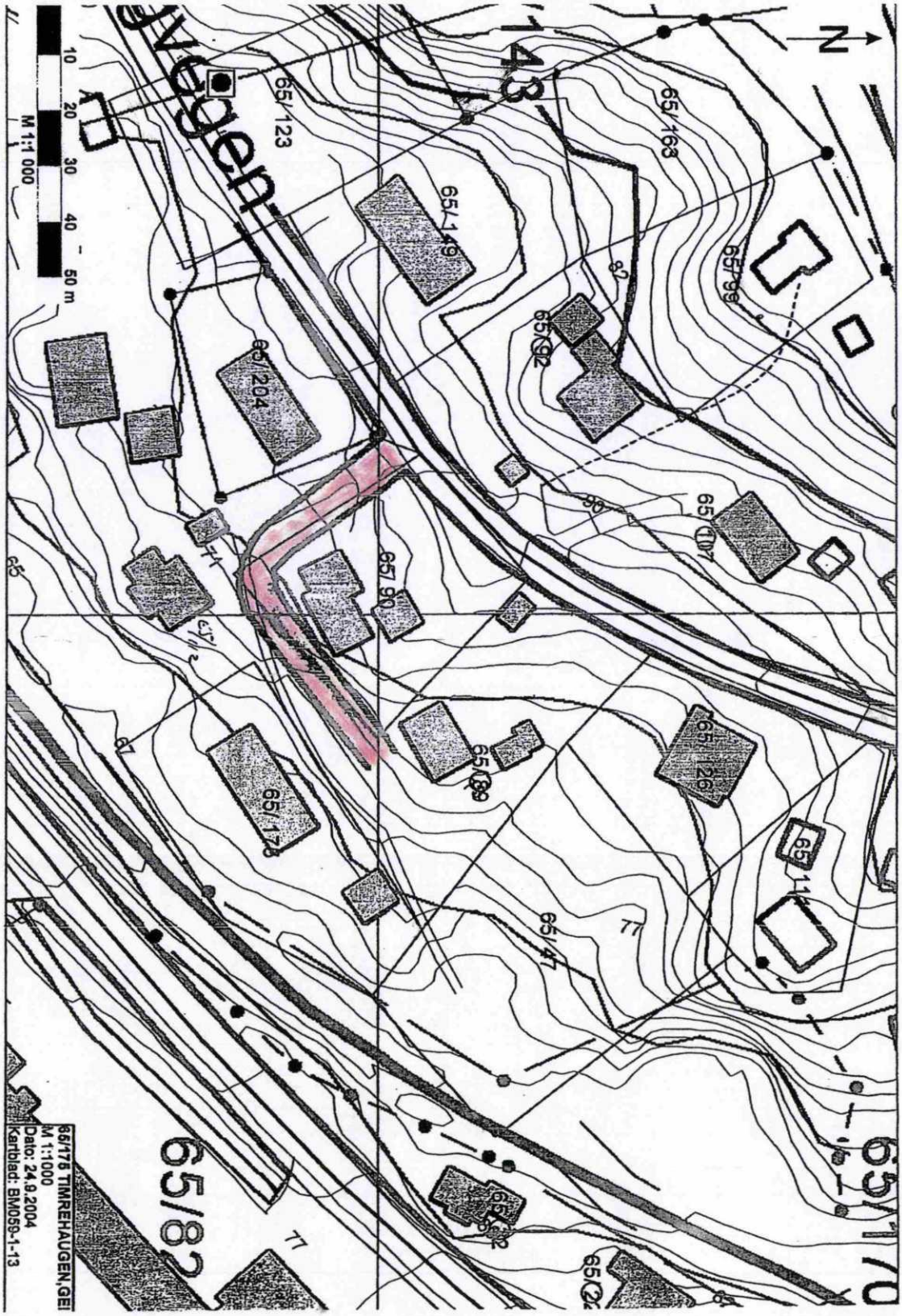
STEIN ERIK MØRK
Jonstøllie 17
3580 GEILO

ÅGOT CAROLINE NILSSEN
MYRDALSKOGEN 7
5118 ULSET

Doknr: 1812 Tinglyst: 15.03.2006 Emb. 022
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Rita S. Haaskate

Rett kopi bekreftes
Reidun S. Moen Saatvedt



Hol kommune
Plan- og byggesaksavd
3576 Hol

Følgende har tinglyst mineff på avmerket veg:
Nr. 65/112 – Nr. 65/176 Nr. 65/47
Nr. 20/3-2005

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:
Timrehaugvegen 71, 3580 Geilo
Gnr. 65, Bnr. 90, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315260162

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.
