PRIVATMEGLEREN

VESTLIVEGEN 77

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring fra selger

Informasjon fra Hol kommune

Tinglyste dokumenter

Energiattest

Meglers verdivurdering

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Vestlivegen 77 , 3580 GEILO
HOL kommune
gnr. 65, bnr. 251

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12211-2326 **Eiendomsverdi ref nr:** IN4371

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

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

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

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

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© 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.

Sletto Takst AS
Øvre-Ålsvegen 220
3570 ÅL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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 oppført år 1986, tidligere eier har utført diverse oppussinger år 2009.
Nåværende eier har år 2019 skiftet undertak, pusset opp og bygget om vaskerom/bod etter en vannskade i vegg, montert trepanel på noe vegger i boligen, malt en del innvendig overflater, nytt sikringskap, ca. år 2020 er det bygget terrasse mot øst, installert ny luft-luft varmepumpe år 2024, ny peisovn år 2025.

Boligen har normal bruksslitasje på innvendige overflater sett i relasjon til alder.
Det er registrert noe avvik på boligen.
Ny eier må regne med kostnader for å lukke enkelte avvik og til generelt vedlikehold og oppgraderinger.
Kostnader skyldes i hovedsak at den normale levetiden for enkelte bygningsdeler er gått ut.

Ved nærmere beskrivelser av tilstanden av de forskjellige bygningsdelene se under konstruksjoner i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Fundament i betong.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner med nedløp i stål.

Yttervegger i 1. etasje er oppført i leca, utvendig pusset og malt.
Inngangsparti er forblendet med forblendingsstein.
Vinduer i trematerialer med 3-lags isolerglass, løse sprosser utvendig.
Kompakte ytterdører.
Heve/skyvedør med store glassfelt.
Balkongdør i trematerialer med glassfelt.

Terrassegulv i impregnerte trematerialer med behandlet overflate mot vest, rekkverk.
Terrassegulv i impregnerte trematerialer mot øst, levegg.
Balkonggulv i trematerialer med behandlet overflate, rekkverk.

Utvendig betongplatting som er skiferlagt ved inngang.
Utvendig ståltrapp i strekkmetall i forbindelse med betongplatting ved inngang.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater: eikeparkett, skiferfliser, noe tepper.
Innvendige veggoverflater: malte glatte overflater og trepanel med behandlet
overflate.
Innvendige himlinger: malte glatte overflater, trepanel med malt overflate.

Pipe i tegl.
Peisovn i stue.

Innvendig trapp i heltre, rekkverk.
Innvendige speildører med malt overflate.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc 1. etasje har fliser på gulv, fliser på vegger og malt glatt overflate i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 veggtoalett og 1 dusj med glassdører.

Bad/wc 2. etasje har fliser på gulv, fliser på vegger og malt trepanel i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 veggtoalett og 1 dusj med glassvegg.

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, beiset trepanel på vegger og malt trepanel i himling.
Vaskerommet har innredning med profilerte fronter, 1 nedfelt skyllekum.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med profilerte fronter.
Oppvask/kjøkkenbenk.
Integrert oppvaskmaskin, 2 stekeovner, koketopp, microbølgeovn, kaffemaskin.
Benkeplater i polert granitt.
Overskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

El. skap med automatsikringer.
El. skap med Gira-system.
Innfelte downlights med demping.
For øvrig noe fast belysning.
Hovedoppvarming er varme i gulv 1. etasje og varme i gulv bad/wc 2. etasje.
Luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannsbereder 167 L, 2018-modell.
Innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) og noen vannrør i kobber.
Avløpsrør av plast.

Naturlige lufteventiler i vinduer og i yttervegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er noe avvik på rominndeling mellom fremlagte plantegninger og oppført bolig, dette gjelder i begge etasjer.
Det er noe avvik mellom fasadetegninger og oppført bolig (terrasser vises ikke tegning)
Det er ikke fremvist noe søknad/godkjenning på etablering av et ekstra soverom i 2. etasje.
Det er ikke fremvist noe ferdigattest på boligen.

Iht. til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke eventuelle konsekvenser 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 hvilken konsekvenser lovlighetsmangler vil ha i denne konkrete saken.

Garasje

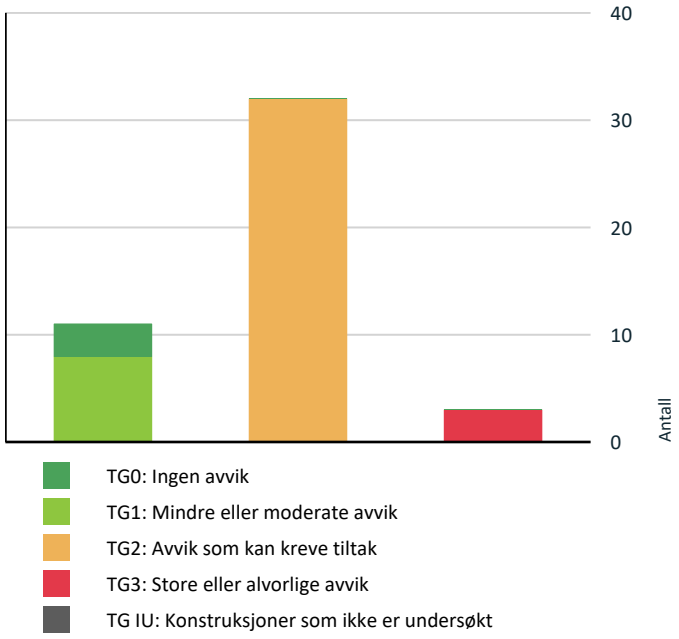
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger.

Iht. til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke eventuelle konsekvenser 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 hvilken konsekvenser lovlighetsmangler vil ha i denne konkrete saken.

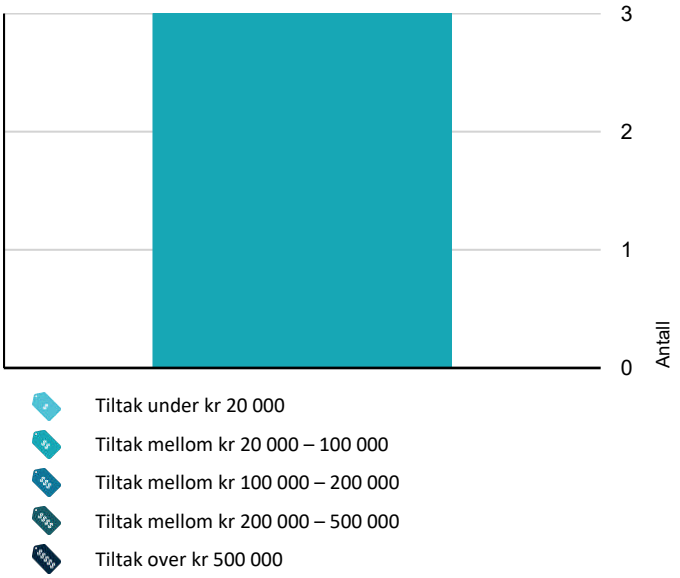
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg som anneks/garasje/uthus etc. er ikke tilstandsvurdert, det er kun utført en enkel beskrivelse med kommentarer på eventuelle betydelige feil/avvik.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/bod > Overflater Gulv Gå til side

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Deler av gulv har motfall til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/bod > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er ikke tilstrekkelig tettet rundt enkelte rørgjennomføringer som kommer opp av gulv.

Det er ikke membran/tettsjikt i området rundt skyllekum (våtsone) da det er benyttet trepanel. Våtromsløsningen som er benyttet er relativ vanlig for vaskerom
Det er imidlertidig viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtsone da det er trepanel i våtsoner, noe som resulterer i tilstandsgrad 3 i henhold til NS 3600.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er utettheter rundt rørgjennomføringer i vegg under håndvask.
Det er benyttet slukmansjett, men denne er avsluttet over sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er noen avskallinger på enkelte takstein.
Mønepanner er ikke fagmessig lagt ut mot vindskibord.
Mønepanner på utbygg mot sør dekker ikke takstein.
Det er hull i undertak mot ene vindskibord mot vest.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Beslag på ene pipehatten er avsluttet under takstein.
Det er ikke benyttet beslag i overgang tak/yttervegg.
Det er glippe mellom pipebeslag og taktekking.
Isbordbeslag går ikke ned til takstein.
Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på de eldste takrenner/nedløp.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tettet rundt strømledninger som går inn i yttervegg ved terrasse mot vest.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er avvik:

Det er ikke luftespalter mellom taksperrer enkelte steder.
Det er skader etter hakkespett på vindskibord mot nord.
Det er registrert noen fuktskjolder på drager inne på kott i 2. etasje, dette er gammelt men kan skyldes kondensering.
Dampsperre på kott i 2. etasje er ikke tilstrekkelig montert/tett.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

TG gitt ut i fra alder på vinduer.
Ene soverommet i 2. etasje har ikke åpningsbart vindu.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig pusset/tettet utvendig rundt ytterdør fra vaskerom/bod til terrasse.
Det er ikke benyttet utvendig beslag ved dørstokk på ytterdør, heve/skyvedør og balkongdør, dette kan føre til fuktinntrengning.
Det er montert beslag ved dørstokk på ytterdør til vaskerom/bod men dette beslaget er ikke fagmessig utført.
TG gitt ut i fra alder på ytterdører, heve/skyvedør og balkongdør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Det er noen skjevheter på terrassegulv og rekkverk.
Deler av rekkverk er ikke tilstrekkelig festet/avstivet.
Det er sprekker i toppklosser på rekkverksstolper.
Det er råteskader i nedkant av enkelte rekkverksstolper da disse ligger under terreng.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side

Det er avvik:

Terrassegulv har skjevheter.
Det er glipper mellom enkelte endeskjøter på terrassebord.
Levegg har skjevheter.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 Gå til side

Det er avvik:

Det er noe værslitasje på deler av balkonggulv.
Ene terrassebord som er avsluttet mot horisontal bæring har ikke tilstrekkelig understøttelse.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det er bom/hullrom under en del skifer.
Det er sprekker i skifer og fuger.
Det er skjevheter på ståltrapp.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er en skjøtesprekk i himling i stue/spisestue.
Det er noen misfarginger i himling i stue/spisestue/kjøkken.
Det er registrert bom/hullrom under enkelte skiferfliser.
Det er registrert knirk i gulv på soverom inntil bad/wc 1. etasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt noen skjevheter/ujevnheter på gulv i stue/spisestue/kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt noen skjevheter på gulv i 2. etasje.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Det er indikasjoner på at avstand mellom røykkanal og brennbart materialer er under 23 cm.
Det er ikke montert pipehatt på pipe.
TG gitt ut i fra alder på pipe over tak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er avvik:
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Alder gjelder de eldste vannrør i kobber.
Det er ikke skapfront på vannskap.
Det er ikke montert tettemuffer på enkelte vannrør.
Eier opplyser om lite trykk i tilleggskran på kjøkken.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufterør for avløp er avsluttet på kott i 2. etasje med en vakuumventil.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke etablert et avrenningssystem for kondensvann under utedelen til varmepumpen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Kjøkken > 1. etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Eier opplyser at det er usikkerhet knyttet til om den ene kokesonen på koketoppen fungerer optimalt.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er dør og vindu rett utenfor dusjsone og dusjarmatur.
Badet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 1 meter utenfor dusjsone.

Det er sprekker i fuger i dusjsone.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er avvik:

Det er ikke membranoppbrett ved dørstokker.
Deler av gulv i dusjsone har utilstrekkelig fall og det er stående noe vann på gulv rundt sluk etter dusjing.
Det er noen dype fuger mellom fliser i dusjsone.
Det er meget begrenset fall til hjelpesluk utenfor dusjsone.
Eier opplyser om at det er observert sølvkre på bad.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er avvik:

Det er ikke registrert membran eller slukmansjett i sluk grunnet mye flislim og type sluk.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Veggtoalett har ikke avrenningshull ned mot gulv under toalett.

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Det er avvik:

Det er trepanel på vegg i området rundt skyllekum. Vaskerommet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer under skyllekum og 50 cm over og til hver side av skyllekum.

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

Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er dør rett utenfor dusjsone og det er ikke fysisk avskjerming mot dør med feks. glassdør.
Badet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 1 meter utenfor dusjsone.

Det er også lav høyde opp til trepanel i himling i dusjsone.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er oppkant ved dørstokk, men det er ukjent om membran er brettet opp bak feielist ved dør.
Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk i dusjsone.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Veggtoalett har ikke avrenningshull ned mot gulv under toalett.
Det er inspeksjonsluke til innkassing av veggtoalett og det er fra inspeksjonsluke registrert at innkassing ikke er fuktsikker.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav og rekkverkshøyde rundt trappeåpning i 2. etasje er under 90 cm.

Det er ikke montert håndløpere på utvendig trapp.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Iflg. eier har de selv lagt nytt undertak år 2019. Da undertaket er montert av ufaglært personell, foreligger det usikkerhet om arbeidet er utført i samsvar med produsentens leggeanvisning og gjeldende krav til utførelse.

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

Det er noen avskallinger på enkelte takstein.
Mønepanner er ikke fagmessig lagt ut mot vindskibord.
Mønepanner på utbygg mot sør dekker ikke takstein.
Det er hull i undertak mot ene vindskibord mot vest.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tiltak:

Fagperson må utføre en gjennomgang/utbedringer av takstein og mønepanner på tak slik at dette blir riktig lagt for å beskytte undertak for fuktpåkjenning/lekkasjer.
Undertak mot ene vindskibord må tettes tilstrekkelig for å unngå lekkasjer.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner med nedløp i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Beslag på ene pipehatten er avsluttet under takstein.
Det er ikke benyttet beslag i overgang tak/yttervegg.
Det er glippe mellom pipebeslag og taktekking.
Isbordbeslag går ikke ned til takstein.
Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på de eldste takrenner/nedløp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Beslag på pipehatt må utbedres slik at nedbørsvann ikke renner under takstein.

Beslag bør monteres i overgang tak/yttervegg for å hindre fuktinntregning.

Glippe mellom pipebeslag og taktekking må utbedres for å hindre fuktinntrengning i takkonstruksjonen.

Skal isbordbeslag avsluttes ned mot takstein må de byttes.

Tid for utskifting av takrenner med nedløp nærmer seg. Eldre takrenner har økt risiko for lekkasjer, noe som kan medføre at nedbørsvann ikke blir ledet kontrollert bort fra bygningen. Konstruksjonen må overvåkes og skulle det oppstå lekkasjer, må takrennene repareres eller eventuelt skiftes ut.

Fagperson må utføre en gjennomgang/utbedringer av beslag på tak slik at dette blir riktig lagt for å beskytte undertak for fuktpåkjenning/lekkasjer.







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i 1. etasje er oppført i leca, utvendig pusset og malt.
Inngangsparti er forblendet med forblendingsstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tettet rundt strømledninger som går inn i yttervegg ved terrasse mot vest.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må utføres tilstrekkelig tetting rundt strømledninger som går inn i yttervegg mot vest, dette for å unngå fuktinntrengning og varmetap.

TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Beskrivelse

Yttervegger i 2. etasje er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med liggende kledning.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er avvik:

Det er ikke luftespalter mellom taksperrer enkelte steder.
Det er skader etter hakkespett på vindskibord mot nord.
Det er registrert noen fuktskjolder på drager inne på kott i 2. etasje, dette er gammelt men kan skyldes kondensering.
Dampsperre på kott i 2. etasje er ikke tilstrekkelig montert/tett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ikke tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen kan føre til kondensering på loft og ising utvendig ved takutstikk, kondens kan føre til fuktskader på tak og ising kan føre til skader på takrenner og taktekking. Skulle det oppstå problemer med ising på tak vinterstid eller kondensering må lufting av takkonstruksjonen utbedres.

Vindskibord som er skadet av hakkespett må skiftes om avviket skal lukkes.

Den må jevnlig observere området på kottrom hvor det er registrert noe fuktskjolder og skulle dette oppstå igjen må det utføres nærmere undersøkelser av årsak og nødvendige tiltak må utføres.
Dampsperre på kott må utbedres for å hindre fukt og kondensering i konstruksjonen.







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trematerialer med 3-lags isolerglass, løse sprosser utvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG gitt ut i fra alder på vinduer.
Ene soverommet i 2. etasje har ikke åpningsbart vindu.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Tid for utskifting av vinduer nærmer seg. Eldre vinduer kan ha redusert isolasjonsevne og økt risiko for trekk, varmetap og fuktskader.

Vindu på ene soverom må skiftes til åpningsbart vindu iht. krav i forskrift.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Kompakte ytterdører.
Heve/skyvedør med store glassfelt.
Balkongdør i trematerialer med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig pusset/tettet utvendig rundt ytterdør fra vaskerom/bod til terrasse.
Det er ikke benyttet utvendig beslag ved dørstokk på ytterdør, heve/skyvedør og balkongdør, dette kan føre til fuktinntrengning.
Det er montert beslag ved dørstokk på ytterdør til vaskerom/bod men dette beslaget er ikke fagmessig utført.
TG gitt ut i fra alder på ytterdører, heve/skyvedør og balkongdør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må pusse/tettes tilstrekkelig rundt ytterdør for å hindre fuktinntregning.

Det anbefales å monteres utvendig beslag ved dørstokk på ytterdører/terrassedører for å hindre fuktinntrengning da dette vil kunne redusere forventet levetid på dører, gulv og yttervegg, det ble ikke registrert symptomer på fuktinntrengning ved befaring.

Beslag ved dørstokk på ytterdør til vaskerom/bod må utbedres på en fagmessig måte for å hindre fuktinntrengning.

Tid for utskifting av dører nærmer seg. Eldre ytterdører/terrassedører kan ha redusert isolasjonsevne og økt risiko for trekk og varmetap.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassegulv i impregnerte trematerialer med behandlet overflate mot vest, rekkverk.
Terrasse er lagt rett på terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noen skjevheter på terrassegulv og rekkverk.
Deler av rekkverk er ikke tilstrekkelig festet/avstivet.
Det er sprekker i toppklosser på rekkverksstolper.
Det er råteskader i nedkant av enkelte rekkverksstolper da disse ligger under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fundament, terrassegulv og rekkverk må utbedres/rettes/justeres om avviket skal lukkes, manglende tiltak kan føre til ytterligere skjevheter.

Deler av rekkverk må festes/avstives tilstrekkelig, dette for hindre sammenbrudd.

Sprekker i toppklosser skyldes fukt, skal avviket lukkes må de byttes og fuktbeskyttes med beslag eller lignende da endeved trekker mye vann.

Rekkverksstolper med råteskader må skiftes for hindre ytterligere råteskader og sammenbrudd, terreng må også fjernes slik at trevirke ikke blir liggende ned i terreng.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Terrassegulv i impregnerte trematerialer, levegg.
Terrasse er lagt rett på terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassegulv har skjevheter.
Det er glipper mellom enkelte endeskjøter på terrassebord.
Levegg har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fundament og terrassegulv må utbedres/rettes/justeres om avviket skal lukkes, manglende tiltak kan føre til ytterligere skjevheter.
Skal glipper mellom endeskjøter utbedres må terrassebord skiftes.
Levegg må justeres og avstives tilstrekkelig, manglende tiltak kan føre til ytterligere skejvheter.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Beskrivelse

Balkonggulv i trematerialer med behandlet overflate, rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe værslitasje på deler av balkonggulv.
Ene terrassebord som er avsluttet mot horisontal bæring har ikke tilstrekkelig understøttelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Deler av balkonggulv har behov for overflatebehandling i nær fremtid.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongplatting som er skiferlagt ved inngang.
Utvendig ståltrapp i strekkmetall i forbindelse med betongplatting ved inngang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bom/hullrom under en del skifer.
Det er sprekker i skifer og fuger.
Det er skjevheter på ståltrapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skal avviket lukkes må skifer byttes., manglende tiltak vil føre til ytterligere skader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater: eikeparkett, skiferfliser, noe tepper.
Innvendige veggoverflater: malte glatte overflater og trepanel med behandlet overflate.
Innvendige himlinger: malte glatte overflater, trepanel med malt overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en skjøtesprekk i himling i stue/spisestue.
Det er noen misfarginger i himling i stue/spisestue/kjøkken.
Det er registrert bom/hullrom under enkelte skiferfliser.
Det er registrert knirk i gulv på soverom inntil bad/wc 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Skjøtesprekker kan sparkles og males.

Misfarginger kan overflatemales.

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

Skal knirk i gulv utbedres må gulv tas opp og årsak utbedres (knirk i gulv skyldes ofte noe ujevnheter på undergulv). Manglende tiltak kan føre til økt knirk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

1. etasje har hel betongplate på terreng.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt noen skjevheter/ujevnheter på gulv i stue/spisestue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse

Etasjeskiller i 2. etasje er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt noen skjevheter på gulv i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i tegl.
Peisovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er indikasjoner på at avstand mellom røykkanal og brennbart materialer er under 23 cm.
Det er ikke montert pipehatt på pipe.
TG gitt ut i fra alder på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av avstandsforholdet mellom røykkanal og brennbart materiell og eventuelle tiltak må utføres om avstanden er under 23 cm. Dette for å redusere risikoen for branntilløp.

Det anbefales at pipe over tak overflatebehandles eller heltekkes med beslag, da eldre piper kan begynne å trekke vann.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig trapp i heltre, rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige speildører med malt overflate.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/wc er pusset opp år 2009 iflg. eier.

Bad/wc 1. etasje har fliser på gulv, det er fliser på vegger og det er malt glatt overflate i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 veggtoalett, 1 dusj med glassdører og 1 dusjarmatur.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og det er malt glatt overflate i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er dør og vindu rett utenfor dusjsone og dusjarmatur.
Badet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 1 meter utenfor dusjsone.

Det er sprekker i fuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet ser ut til å fungere med registrerte avvik vedr. avstand til dør og vindu, for det ble ikke registrert skader under befaring.
Normal bruk av dusj vil vanligvis ikke føre til fuktskader på dør.
Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

Sprekker i fuger kan indikere fukt i bakenforliggende konstruksjoner, og det bør utføres nærmere undersøkelser for å avdekke eksakt årsak. Manglende utbedring kan føre til ytterligere sprekker og økt risiko for fuktskader.



Bilde av sprekker i fuger under dusjarmatur.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

• Det er avvik:

Det er ikke membranoppbrett ved dørstokker.
Deler av gulv i dusjsone har utilstrekkelig fall og det er stående noe vann på gulv rundt sluk etter dusjing.
Det er noen dype fuger mellom fliser i dusjsone.
Det er meget begrenset fall til hjelpesluk utenfor dusjsone.
Eier opplyser om at det er observert sølvkre på bad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Badet fungerer selv om fallforhold på gulv utenfor dusjsone ikke tilfredsstiller krav iht. byggteknisk forskrift, men skulle det oppstå en vannlekkasje utenfor dusjsone kan dette føre til at vann renner mot dør og følgeskader kan oppstå.
Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

Badet fungerer selv om fallforhold i dusjsone ikke tilfredsstiller krav iht. byggteknisk forskrift, det er nedsenket gulv i dusjsone så vann vil ikke renne utover gulv på bad ved dusjing, men det vil oppstå vannansamling på gulv i dusjsone som må svabres til sluk.
Skal avvikene lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

Dype fuger i dusjsone bør fuges på nytt slik at det ikke blir stående vann i disse da dette vil øke fuktpåkjenningen i gulv.

Siden sølvkreene liker fuktige forhold, kan funn være en indikasjon på at badet har en fuktskade eller fuktproblem i form av dårlig ventilasjon, stadige vannansamlinger eller andre forhold som danner fuktighet.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 stk. plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Det er avvik:

Det er ikke registrert membran eller slukmansjett i sluk grunnet mye flislim og type sluk.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Tiltak:

Innhent dokumentasjon vedr. utførelse av slukmansjett og membran om mulig.
Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluk kan føre til lekkasjer på bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Tilstandsrapport



Bilde av sluk i dusjsone.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning, 1 håndvask, 1 veggtoalett, 1 dusj med glassdører og 1 dusjarmatur.

Vurdering av avvik:

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

Veggtoalett har ikke avrenningshull ned mot gulv under toalett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skal veggtoalett tilfredsstille teknisk forskrift skal vannsisterne i vegg monteres i vanntett kasse med avrenningshull ned mot gulv for synliggjøring av vann om det skulle oppstå en vannlekkasje i vannsisterne inne i vegg.
Skulle det oppstå en vannlekkasje i vegg fra vannsisterne/veggtoalett vil dette gi følgeskader i vegg.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking tatt i vegg fra gang m/trappeløp mot dusjsone på bad/wc.
Ikke registrert fukt i vegg, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er pusset opp år 2019 og det er nytt sluk år 2019 iflg. eier.

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, det er beiset trepanel på vegger og det er malt trepanel i himling.
Vaskerommet har innredning med profilerte fronter, 1 nedfelt skyllekum.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er beiset trepanel på vegger og det er malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er trepanel på vegg i området rundt skyllekum.
Vaskerommet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer under skyllekum og 50 cm over og til hver side av skyllekum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket under befaring.
Normal bruk av skyllekum vil vanligvis ikke føre til fuktskader på trepanel men skulle det oppstå lekkasje på vanninstallasjoner kan dette gi følgeskader.
Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Deler av gulv har motfall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer selv om deler har motfall til sluk. Skulle det oppstå en vannlekkasje på vaskerom vil ikke lekkasjevann kunne renne lett til sluk, men vann vil heller ikke renne ut av rommet da det er oppbrett på belegg.
Skal avviket lukkes må gulvbelegg fjernes i sin helhet og tilstrekkelig fall etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er ikke tilstrekkelig tettet rundt enkelte rørgjennomføringer som kommer opp av gulv.

Det er ikke membran/tettsjikt i området rundt skyllekum (våtsone) da det er benyttet trepanel.
Våtromsløsningen som er benyttet er relativ vanlig for vaskerom
Det er imidlertidig viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtsone da det er trepanel i våtsoner, noe som resulterer i tilstandsgrad 3 i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer selv om det er utettheter rundt enkelte rørgjennomføring som kommer opp av gulv men skulle det oppstå en vannlekkasje vil dette kunne føre til følgeskader.
Utettheter må utbedres for å redusere risikoen for følgeskader om det skulle oppstå lekkasje.

Vaskerommet ser ut til å fungere med registrerte avvik vedr. trepanel i våtsone da det ikke ble registrert noe symptomer på fuktskader under befaring, men skulle det oppstå en vannlekkasje på vanninstallasjoner så vil dette kunne føre til fuktskader.
Selv om den eksisterende løsningen er forholdsvis vanlig oppfyller den ikke dagens krav for våtrom.
Det anbefales å overvåke vaskerommet jevnlig for tegn til fukt og vurdere oppgradering i henhold til gjeldende krav for våtrom, spesielt dersom bruken av vaskerommet endres eller intensiveres.
Skal avviket lukkes må det utføres tiltak i henhold til teknisk forskrift.

Kostnadsestimatet gjelder kun utbedring av tettesjikt i området rundt skyllekum og utbedring av utettheter rundt rørgjennomføringer da det er dette som gir TG 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde av området rundt skyllekum med trepanel på vegg.



Bilde av sluk på vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning med profilerte fronter, 1 nedfelt skyllekum.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

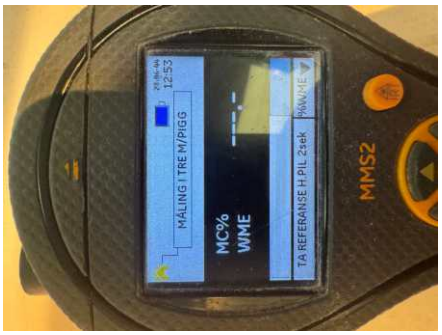
1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegg hvor skyllekum er plassert er yttervegg.
Det er lagt opp synlige vannrør på vaskerom og det er trepanel på vegg i området rundt skyllekum, så indikasjoner på en lekkasje og fukt ville vært synlig.

Det er utført fuktmåling med pigg i nedkant trepanel på vegg under skyllekum og det er ikke registrert indikasjoner på fukt i vegger.



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/wc er pusset opp år 2009 iflg. eier.

Bad/wc 2. etasje har fliser på gulv, det er fliser på vegger og det er malt trepanel i himling.
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 veggtoalett og 1 dusj med glassvegg.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er dør rett utenfor dusjsone og det er ikke fysisk avskjerming mot dør med feks. glassdør.
Badet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 1 meter utenfor dusjsone.

Det er også lav høyde opp til trepanel i himling i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Badet ser ut til å fungere med registrerte avvik, for det ble ikke registrert skader under befaring.
Forsiktig bruk av dusj vil vanligvis ikke føre til fuktskader på dør men det anbefales at det settes opp en fysisk skjerming mot dør.
Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er oppkant ved dørstokk, men det er ukjent om membran er brettet opp bak feielist ved dør.
Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Badet fungerer selv om fallforhold på gulv utenfor dusjsone ikke tilfredsstiller krav iht. byggteknisk forskrift, men skulle det oppstå en vannlekkasje utenfor dusjsone kan dette føre til at vann renner mot dør og følgeskader kan oppstå om det ikke er membranoppbrett ved dør.
Det må utføres nærmere undersøkelser og eventuelle nødvendige tiltak iht. til krav i byggteknisk forskrift.

Badet fungerer selv om fallforhold i dusjsone ikke tilfredsstiller krav iht. byggteknisk forskrift, det er nedsenket gulv i dusjsone så vann vil ikke renne utover gulv på bad ved dusjing, men det kan oppstå vannansamling på gulv i dusjsone som må svabres til sluk.
Skal avvikene lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er utettheter rundt rørgjennomføringer i vegg under håndvask.
Det er benyttet slukmansjett, men denne er avsluttet over sluk.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Andre tiltak:

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Slukmansjett skal føres under klemring på sluk for å sikre en tett overgang mellom gulv og sluk.
Utettheter rundt sluk vil over tid kunne føre til følgeskader, da betongen under membranen kan bli mettet med vann, noe som igjen kan medføre ytterligere skader.
Det ble ikke registrert noe symptomer på fuktskader under befaring men økt bruk av dusj vil føre til økt risiko for lekkasjer og skulle sluk gå tett vil også dette føre til økt risiko for lekkasjer.

Utettheter rundt rørgjennomføringer i vegg under håndvask må tettes slik at vann ikke renner inn i vegg om det skulle oppstå en vannlekkasje.

Kostnadsestimatet gjelder kun lokale utbedringer av utettheter men med tanke på badets alder bør en vurdere renovering av hele badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde av sluk i dusjsone.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning, 1 håndvask, 1 veggtoalett og 1 dusj med glassvegg.

Vurdering av avvik:

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

Veggtoalett har ikke avrenningshull ned mot gulv under toalett.
Det er inspeksjonsluke til innkassing av veggtoalett og det er fra inspeksjonsluke registrert at innkassing ikke er fuktsikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal veggtoalett tilfredsstille teknisk forskrift skal vannsisterne i vegg monteres i vanntett kasse med avrenningshull ned mot gulv for synliggjøring av vann om det skulle oppstå en vannlekkasje i vannsisterne inne i vegg.
Skulle det oppstå en vannlekkasje i vegg fra vannsisterne/veggtoalett vil dette kunne gi større følgeskader.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Kommentarer:
Vifte er ikke funksjonstestet da denne er fuktstyrt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking tatt i vegg fra soverom mot dusjsone på bad/wc.
Ikke registrert fukt i vegg, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter.
Oppvask/kjøkkenbenk.
Integrert oppvaskmaskin, 2 stekeovner, koketopp, microbølgeovn, kaffemaskin.
Benkeplater i polert granitt.
Overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at det er usikkerhet knyttet til om den ene kokesonen på koketoppen fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skulle det bli problemer med ene kokesone må koketopp skiftes.

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og noen vannrør i kobber.
Fordelerskap for rør-i-rør er inne på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsrapport

Alder gjelder de eldste vannrør i kobber.
Det er ikke skapfront på vannskap.
Det er ikke montert tettemuffer på enkelte vannrør.
Eier opplyser om lite trykk i tilleggskran på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:

Det anbefales at røranlegget inspiseres av autorisert rørlegger for å fastslå eventuelle nødvendige tiltak og utbedringer, da skader plutselig kan oppstå på eldre røranlegg.

Det må monteres skapfront på vannskap, skulle det nå oppstå vannlekkasje i skap kan dette føre til følgeskader.

Det må monteres endetetninger på rør-i-rør avslutninger, dette for å hindre følgeskader om det skulle oppstå lekkasje på vannrør.

Rørlegger må eventuelt undersøke nærmere årsak til lite trykk i tilleggskran på kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufterør for avløp er avsluttet på kott i 2. etasje med en vakuumventil.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Lufterør for avløp skal i utgangspunktet føres over tak.
Ikke tilstrekkelig lufting kan føre til vakuum i rørene, dårlig avrenning, og sugelyder fra vannlåser – i verste fall at lukt fra avløpet trekker inn i hytte.

Det anbefales at røranlegget inspiseres av autorisert rørlegger for å fastslå eventuelle nødvendige tiltak og utbedringer, da skader plutselig kan oppstå på eldre røranlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlige lufteventiler i vinduer og noen naturlig lufteventiler i yttervegg.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert et avrenningssystem for kondensvann under utedelen til varmepumpen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere et egnet avrenningssystem for å sikre forsvarlig bortledning av kondensvannet.
Manglende håndtering av kondensvann kan føre til isdannelse, fuktskader på bygningsdeler eller uønsket vannansamling på bakken.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder 167 L, 2018-modell plassert på vaskerom/bod.

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 plassert på vaskerom/bod.
El. skap med Gira system, plassert på ene kott-rommet i 2. etasje.
Innfelte downlights med demping.
For øvrig noe fast belysning.
Hovedoppvarming er varme i gulv 1. etasje, varme i gulv bad/wc 2. etasje iflg. eier.
Kommentarer:
Varme i gulv er ikke funksjonstestet under befaring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1986

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført el. arbeider i boligen år 2009, samsvarserklæring for el. arbeider er ikke fremvist.
   Det er utført el. arbeider år 2019, samsvarserklæring for disse el. arbeider er utstedt 13.05.2019.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremvist samsvarserkløring på alt av el. arbeider utført etter år 1999.
Samsvarserklæring for elektrisk anlegg er et dokument som bekrefter at elektriske arbeider er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og sikkerhetskrav.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el. kontroll av det elektriske anlegget. Eventuelle påviste feil eller avvik bør utbedres for å redusere risikoen for branntilløp.

Forventet levetid på elektrisk anlegg er 25-30 år.
Ny eier må forvente normalt vedlikehold og utskiftinger grunnet anleggets alder.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsgraden er satt utelukkende på bakgrunn av alder.
Det er ukjent hvordan utførelse av drenering/drenerende masser er utført da dette er en skjult konstruksjon.
Normal levetid på drenering er 20-60 år, men levetiden av avhengig av terrengforhold og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundament i betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånet terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at terrenget på rundt boligen justeres med tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, for å hindre at overflatevann samler seg inntil bygget.
Manglende drenering kan føre til fuktinntrengning under boligen.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales at røranlegget inspiseres av autorisert rørlegger for å fastslå eventuelle nødvendige tiltak og utbedringer, da skader plutselig kan oppstå på eldre røranlegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav og rekkverkshøyde rundt trappeåpning i 2. etasje er under 90 cm.

Det er ikke montert håndløpere på utvendig trapp.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er behov for tiltak

Innvendig trapp bør utbedres iht. til krav i forskrift for å redusere fallulykker.

Utvendig trapp bør utbedres iht. til krav i forskrift for å redusere fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko.
Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et område merket rødt som er høy aktsomhet.
Iflg. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefales det at effektive radontiltak utføres i bygninger med oppholdsrom hvor radonnivåer ligger mellom 100 og 200 Bq/m³.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Fundament er hel betongplate.

Yttervegger er oppført i leca som utvendig er pusset og malt.
Yttervegger i gavler har bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning.
Fjernstyrt leddport.
Enkel ytterdør.

Saltak i tre, sperretak på limtredrager i mønet.
Taktekking med takstein.
Takrenner med nedløp.

Murvegg ut i fra garasje mot vest.

Innvendig er det betonggulv, OSB-plater på vegger, det er rupanel og noen sponplater i himling.

Kommentarer:
Garasje er isolert og innredet selv av eier år 2021.
Montert ny garasjeport år 2021, montert selv av eier.

Det er sprekk i yttervegg mot øst.
Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på taktekking.
Det er sprekk i betonggulv mot garasjeport og det er noe krakelering av betong utenfor garasjeport.
Terreng har fall mot ytterdør.
Ytterdør henger noe på karming.
Beslag ved dørstokk på ytterdør er ikke montert i spor under dørstokk og det er ikke tilstrekkelig tettet rundt ytterdør.
Det er ikke beslag i overgang ytterkledning og utforing over garasjeport.
Det er sprekker i murvegg ut i fra garasje mot vest.
Eier har selv flyttet på noe el. anlegg i garasje, det anbefales derfor el. kontroll av el. anlegget.
Eier opplyser om det kommer vann inn på gulv.

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

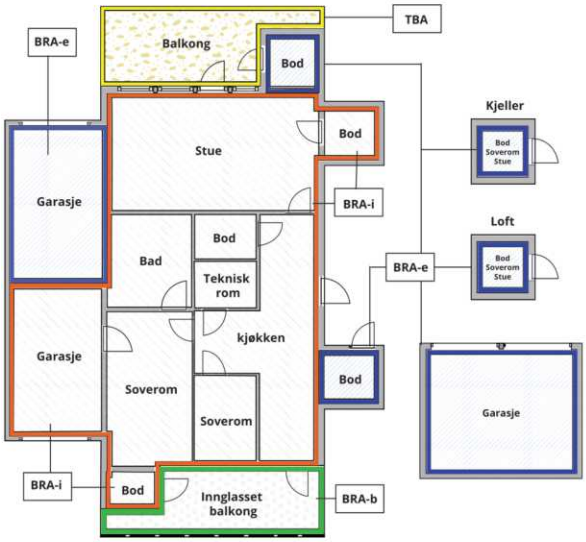
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

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)
1. etasje	128			128			128
2. etasje	49			49		60	109
SUM	**177**					**60**	**237**
SUM BRA	**177**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/spisestue/kjøkken, 1 soverom, bad/wc, vaskerom/bod, bod, gang m/trappeløp, vindfang		
2. etasje	Stue m/trappeløp, 3 soverom, bad/wc, kott-rom utenfor knevegger		

Kommentar

3 m2 overbygget inngangsparti.
Ca. 48 m2 terrasse mot øst.
Ca. 82 m2 terrasse mot vest og nord.

9 m2 overbygget balkong i 2. etasje.

Gulvareal 2. etasje inkl. trappeløp og kott-rom: 109 m2
Deler av 2. etasje har ikke målbart areal grunnet lav romhøyde/skråhimlinger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noe avvik på rominndeling mellom fremlagte plantegninger og oppført bolig, dette gjelder i begge etasjer.
Det er noe avvik mellom fasadetegninger og oppført bolig (terrasser vises ikke tegning)
Det er ikke fremvist noe søknad/godkjenning på etablering av et ekstra soverom i 2. etasje.
Det er ikke fremvist noe ferdigattest på boligen.

Iht. til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke eventuelle konsekvenser 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 hvilken konsekvenser lovlighetsmangler vil ha i denne konkrete saken.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har fått utført håndtverkstjenester de siste 5 år.
Eier har også utført noe arbeider selv på boligen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger.

Iht. til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er kommunen som avgjør hvilke eventuelle konsekvenser 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 hvilken konsekvenser lovlighetsmangler vil ha i denne konkrete saken.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier har selv utført arbeider på garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Geir Sletto	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	65	251		0	1193.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vestlivegen 77

Hjemmelshaver
Møgster Helen, Eriksen Stian

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 950 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.06.2026		Gjennomgått		Nei
Info fra kunde	09.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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.

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IN4371

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Herleiksplass & Partnere

Oppdragsnr.
315251103

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stian Eriksen	Helen Møgster

Gateadresse
Vestlivegen 77

Poststed	Postnr
GEILO	3580

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 0444988

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbedret fukt i vegg på vaskerom i 2019.

Document reference: 315251103

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: De har utført alt av røropplegg og legging av gulvbelegg.

Arbeid utført av: Hallingdal vvs og malermester Kjell rygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På vaskerom.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det kommer vann inn på gulv i garasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: De er observert på bad i første etasje.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet sikringsskap med nytt opplegg på vaskerom i 2019

Arbeid utført av: Elektroservice Hallingdal

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette var gjort i 2012 da vi flyttet inn.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 315251103

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er skiftet ut panel på vaskerom , plater i soverom vest 2 etasje. Panelvegg, stue, gang og på soverom 1 etg.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Takpapp på hus er skiftet ut i 2019, isolert garasje i 2020 terrasse på østsiden 2020

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 315251103

Tilleggskommentar

Lite trykk i tilleggskran på kjøkken.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 315251103

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Eriksen	252df820c0c5c59690da137e54f0921c48d5d324	19.06.2026 12:49:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helen Møgster	827e3ed265031a1543bdd9304efa3e82afa40de6	20.06.2026 06:20:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 315251103

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

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	65
Bruksnummer:	251

Utskriftsdato/klokkeslett:	03.06.2025 kl. 10:47
Produsert av:	Gunnar Ellefskås
Attestert av:	Hol kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	TOMT NR 31
Etableringsdato:	17.10.1985
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 65 / 251	1 193,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		101275	ERIKSEN STIAN		VESTLIVEGEN 77 3580 GEILO	1 / 2
Hjemmelshaver		230678	MØGSTER HELEN		VESTLIVEGEN 77 3580 GEILO	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6710632	457539		1 193,2 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 - 65/251 3044 - 65/251		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3044 - 65/251 0620 - 65/251		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	17.10.1985				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 65/245	−1 195	
		Mottaker	0620 - 65/251	1 195	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	22.07.2016			0620lik	22.07.2016
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 65/1	0	
		Berørt	0620 - 65/245	0	
		Berørt	0620 - 65/251	0	
		Berørt	0620 - 65/428	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	06.07.2016	Tinglyst	28.07.2016	0620lik	22.07.2016
Oppmålingsforretning	J 65/16	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 65/1	−1 286,7	
		Mottaker	0620 - 65/428	1 286,7	
		Berørt	0620 - 65/245	0	
		Berørt	0620 - 65/251	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	22.02.2012			0620kla	22.02.2012
Annen forretningstype	J 1367	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 65/1	0	
		Berørt	0620 - 65/245	0	
		Berørt	0620 - 65/251	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Vestlivegen	1105	77			Grunnkrets	0209	Geilolia	Nei
						Stemmekrets:	7	Geilo	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080403	Geilo	
				6710625	457533	Postnr.område:	3580	GEILO	
						Tettsted:	2092	Geilo	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 7 950 861
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6710627 Øst: 457530
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	172	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	23.07.1986
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	23.07.1986
Bruksareal totalt:	172			Tatt i bruk:	15.02.1988
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	50	0	50	0	0	0	0	0
H01	1	122	0	122	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1105 Vestlivegen 77	H0101	Bolig	172	5	Kjøkken	2	2	65/251

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		LARSEN KARL		3580 GEILO

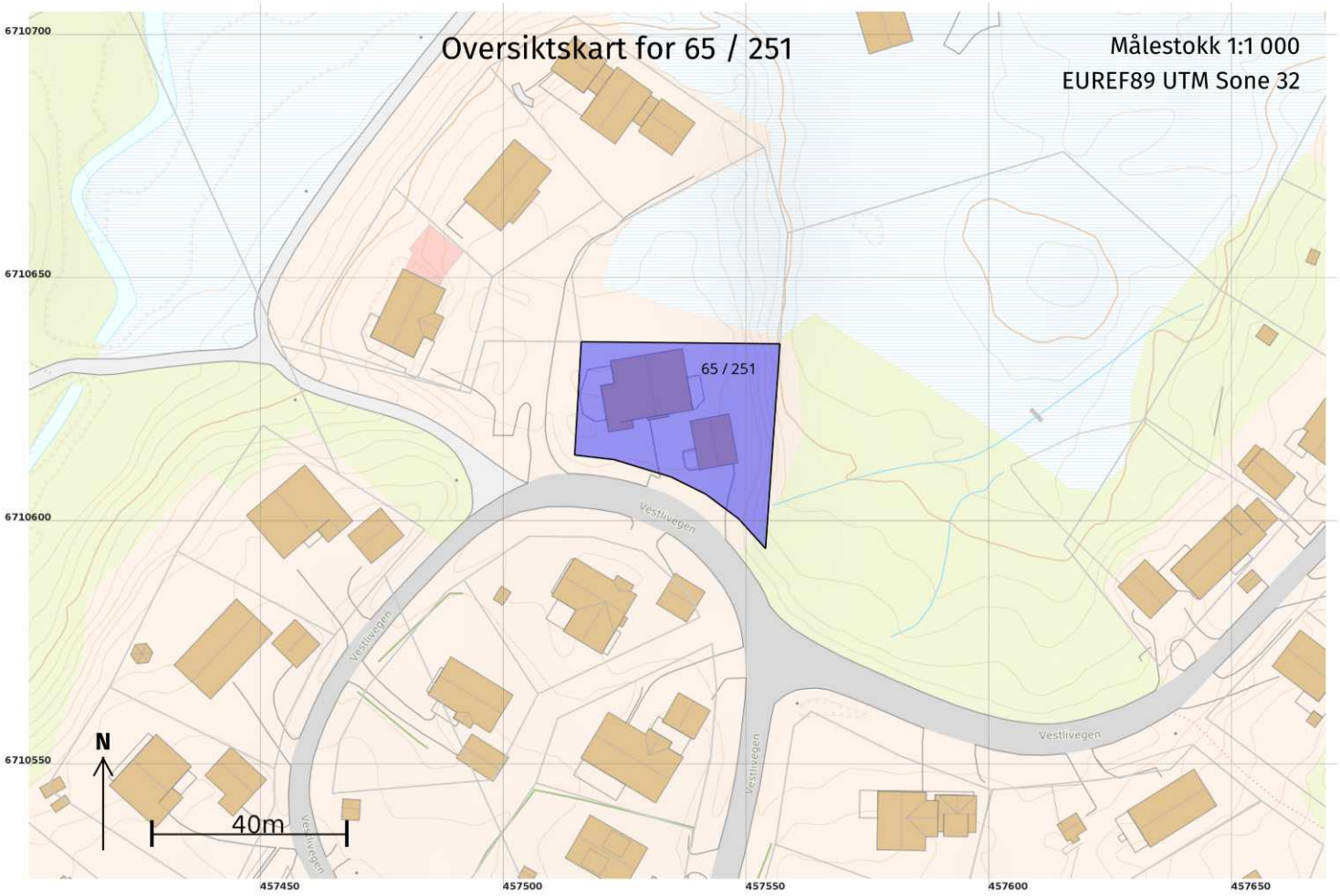
Bygningsnr:	12 430 620		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		01.01.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	39	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		02.01.1986
	Nord: 6710616	Øst: 457544	Bruksareal totalt:	39	Avløp:		Tatt i bruk:		01.01.1987
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0					
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:									

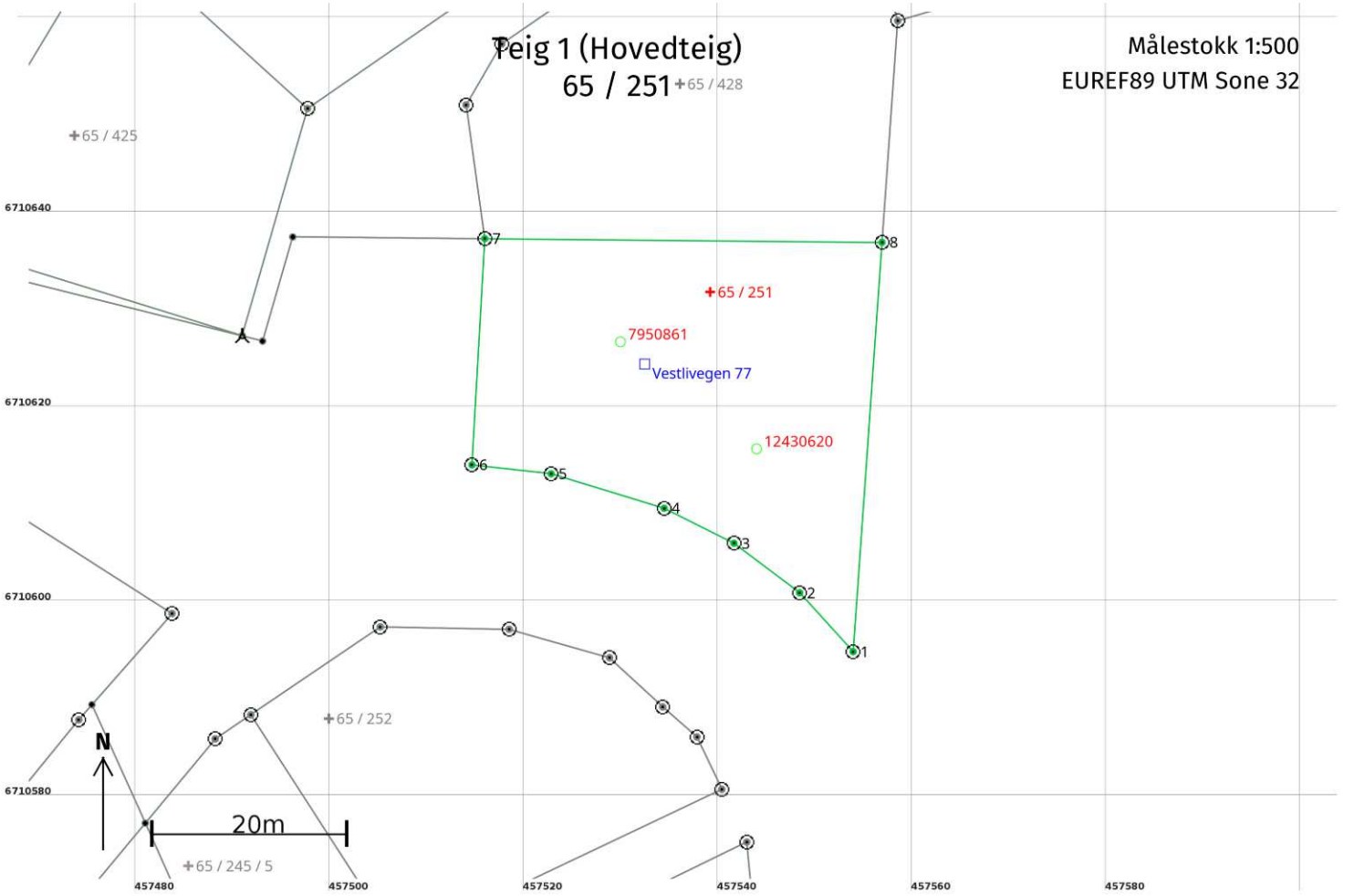
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	39	39	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	65/251


Oversiktskart for 65 / 251
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
65 / 251
Vestlivegen
Vestlivegen
Vestlivegen
Vestlivegen
N
40m
6710700
6710650
6710600
6710550
457450
457500
457550
457600
457650


Teig 1 (Hovedteig)
65 / 251
65 / 428
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
65 / 425
6710640
6710620
6710600
6710580
7
8
65 / 251
7950861
Vestlivegen 77
12430620
6
5
4
3
2
1
65 / 252
N
20m
65 / 245 / 5
457480
457500
457520
457540
457560
457580

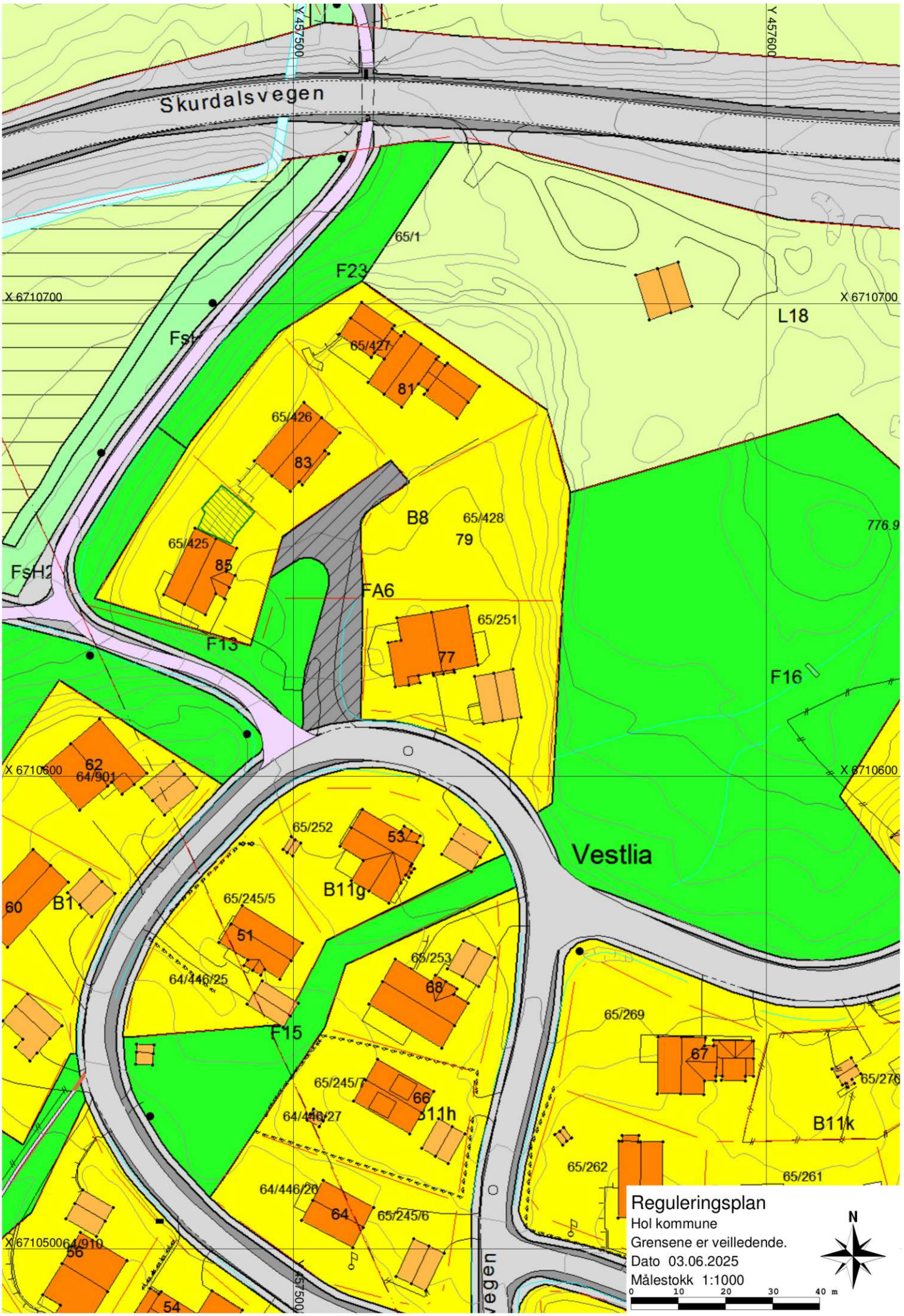
Areal og koordinater

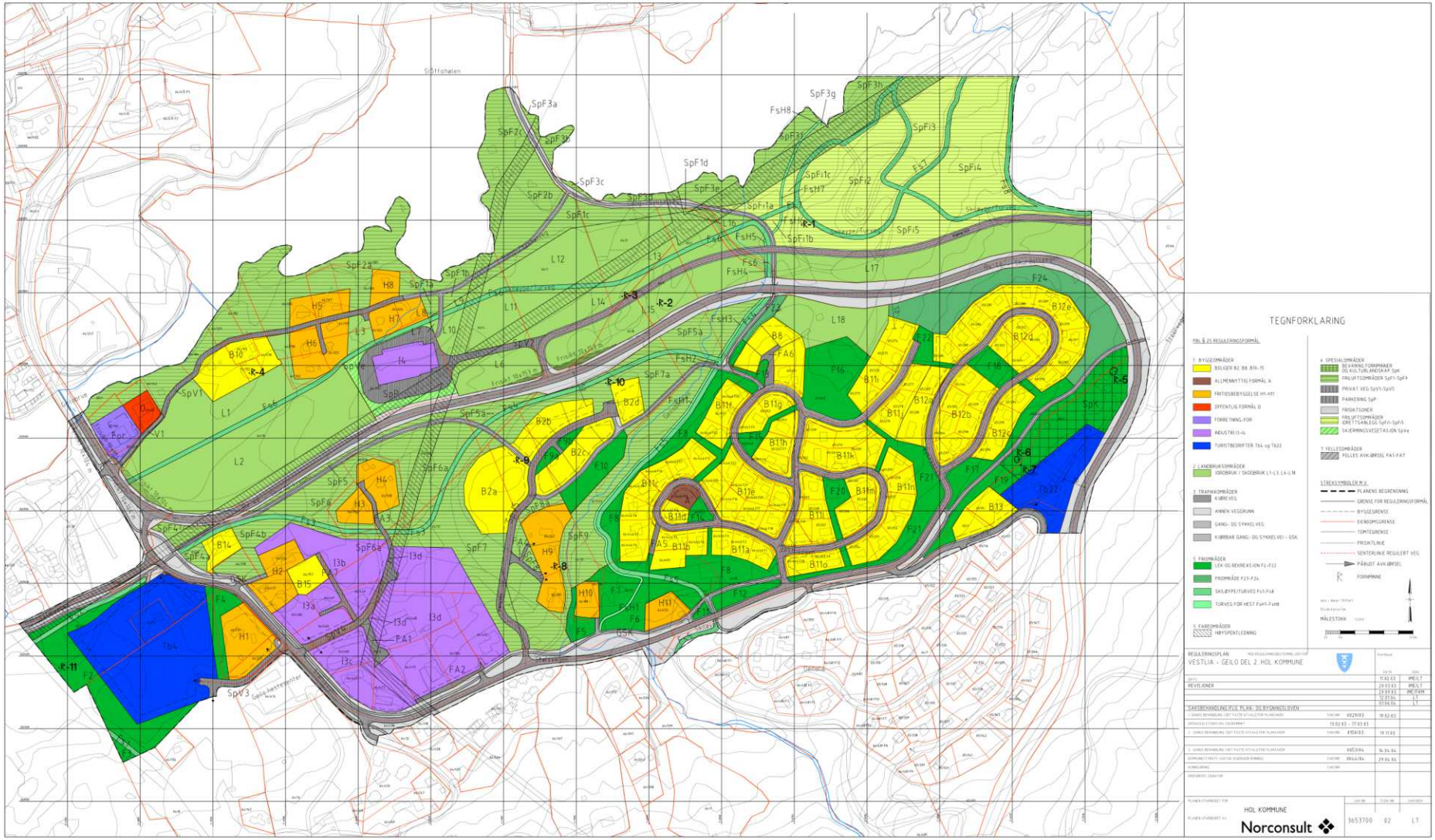
Areal: 1 193,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6710632 **Øst:** 457539

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6710595,14	457553,94	Jord 8,18	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6710601,19	457548,43	Jord 8,47	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6710606,29	457541,67	Jord 8,04	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	6710609,88	457534,48	Jord 12,16	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
5	6710613,42	457522,85	Jord 8,20	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
6	6710614,34	457514,70	Jord 23,28	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
7	6710637,58	457516,02	Jord 40,89	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
8	6710637,20	457556,91	Jord 42,16	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	


Skurdalsvegen
Y 457500
Y 457600
X 6710700
X 6710700
X 6710600
X 6710600
X 6710500
65/1
F23
L18
Fst
65/427
81
65/426
83
B8
65/428
79
776.9
65/425
85
FsH2
FA6
65/251
77
F13
F16
62
64/901
65/252
53
Vestlia
B11g
60
B1
65/245/5
51
64/446/25
65/253
68
F15
65/269
67
65/276
65/245/7
66
B11h
64/446/27
B11k
65/262
65/261
64/446/26
64
65/245/6
64/910
56
54
Reguleringsplan
Hol kommune
Grensene er veilledende.
Dato 03.06.2025
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N


TEGNFORKLARING
PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL
1 BYGGEOMRÅDER
BOLIGER B2, B8, B10–11
ALLMENNYTTIG FORMÅL A
FRITIDSBEBYGGELSE H1–H11
OFFENTLIG FORMÅL O
FORRETNING-FOR
INDUSTRI I1–I4
TURISTBEDRIFTER Tb4 og Tb22
2 LANDBRUKSOMRÅDER
LANDBRUK / SKOGBRUK L1–L3, L6–L18
3 TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
ANNEN VEGGRUNN
GANG- OG SYKKELVEG
KJØRBAR GANG- OG SYKKELVEI - GSK
5 FRILUFTSOMRÅDER
LEK OG REKREASJON F1–F22
FRILUFTSOMRÅDE F23–F24
SKILØYPE/TURVEG Fs1–Fs8
TURVEG FOR HEST Fuhs1–Fuhs4
6 FARESONER
HØYSPENTLEDNING
6 SPESIALOMRÅDER
BEVARING FORMINNER OG KULTURLANDSKAP SpK
FRILUFTSOMRÅDER SpF1–SpF9
PRIVAT VEG SpV1–SpV5
PARKERING SpP
FRISIKTSONER
FRILUFTSOMRÅDER IDRETTSANLEGG SpFi1–SpFi5
SKJERMINGSVEGETASJON Spsve
7 FELLESOMRÅDER
FELLES AVKJØRSEL FA1–FA7
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
EIENDOMSGRENSE
TOMTEGRENSE
FRISIKTLINJE
SENTERLINJE REGULERT VEG
PÅBUDT AVKJØRSEL
FORMMINNE
MÅLESTOKK
REGULERINGSPLAN
VESTLIA - GEILO DEL 2, HOL KOMMUNE
REVISJONER
11.12.03 PM/LT
29.03.04 PM/LT
24.09.04 ØKE/PM
12.05.04 LT
17.06.04 LT
VEDTATT AV HOL KOMMUNE
HOL KOMMUNE
Norconsult
3653700 02 LT

Reguleringsplan for Vestlia, Geilo del 2, Hol kommune

Reguleringsbestemmelser

Revidert 20.07.2007

I henhold til vedtak i kommunestyret 29.04.2004, saksnummer 0044/04.
Vedtatt om mindre vesentlig endring i THU 13.09.2006, saksnr 0127/06
Vedtatt om mindre vesentlig endring i THU 19.04.2007, saksnr 58/07

Dato:	11.02.2003	
Korrigert:	20.03.2003	I henhold til vedtak i Teknisk hovedutvalg den 19.02.2003, saksnummer 0029/03.
	29.09.2003	I henhold til innkomne høringsuttalelser fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling, Statens vegvesen og Buskerud Fylkeskommune
	30.09.2003	I henhold til innkomne høringsuttalelser fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling og Statens vegvesen vedrørende støy
	12.01.2004	I henhold til vedtak i Teknisk hovedutvalg den 19.11.2003, saksnummer 0150/03.
	01.06.2004	I henhold til vedtak i Hol kommunestyre den 29.04.2004, saksnummer 0044/04.
	13.09.2006	I henhold til vedtak i Teknisk hovedutvalg den 13.09.2006, saksnummer 127/06
	20.07.2007	I henhold til vedtak i Teknisk hovedutvalg den 19.04.2007, saksnummer 58/07

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

2. Området er regulert til følgende formål:

Byggeområde for:

Boliger	- felt B2, B8, B10-B15
Fritidsbebyggelse	- felt H1-H11
Forretning	- felt For
Turistvirksomhet	- felt Tb4 og Tb22
Industri	- felt I3 og I4
Offentlig formål	- felt O
Allmennyttig formål	- felt A

Landbruksområder - felt L1-L3, L6-L18

Offentlige trafikkområder
- Kjørebane
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn

Kjørbar gang-/sykkelveg	- felt GSK
Friområder	
Områder for lek og rekreasjon	- felt F2 - F22
Friområder	- felt F23 - F24
Turveger/skiløyper	- felt Fs1- Fs8
Turveg for hest	- felt FsH1-FsH8
Fareområder	
Høyspentlinjer	
Spesialområder	
Friluftsområder	- felt SpF1- SpF9
Friluftsområder/idrettsanlegg	- felt SpFi1 - SpFi5
Bevaring	- felt SpK
Private veger	- felt SpV1 - SpV5
Privat parkeringsplass	- felt SpP
Skjermingsvegetasjon	- felt SpVe
Frisiktsoner	
Fellesområder	
Felles avkjørsel	- felt FA1 – FA7

3. Fellesbestemmelser

3.1 Generelt

a) Bygningsmyndigheten kan forby virksomhet som etter deres skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for offentlig ferdsel.

b) Før iverksetting av tiltak iht. til angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredede kulturminner i planområdet (8 kullgroper merket R1-R4 og R8-R11).

Det skal tas kontakt med Buskerud Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes, jfr. Kulturminneloven §8.2.

Dersom det ved anleggsarbeid i området fremkommer automatiske fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

c) Transformatorkiosker og lignende tillates bare oppført der de etter bygningsmyndigheten sitt skjønn ikke er til ulempe.

3.2 Generelle bestemmelser for bebyggelsen

a) All bebyggelse skal utformes i henhold til lokal byggeskikk.

b) I områder for boliger, fritidsbebyggelse, offentlig og allmennyttig formål skal bebyggelsen utformes som frittliggende bygninger. I øvrige byggeområder kan bebyggelsen være sammenhengende eller åpen, avhengig av bebyggelsens art og forholdene på stedet. Bygningsmyndigheten avgjør dette etter en skjønnsmessig vurdering.

c) Boliger og fritidsboliger skal ha saltak med en takvinkel på 22-32°. Taket skal ha kraftige vindskier og rikelig takutstikk ved raft og gavl.

d) Takbelegg skal holdes i grå, brun eller grønn farge av mørk karakter. Det tillates ikke blanke takflater.

e) Med søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i målestokk 1:500 som skal vise bebyggelsens plassering, utforming, høyder, takform, avkjørsel, areal for parkering, av- og pålessing, garasje/uthus/anneks, utendørs lagerplass, tørkestativ, oljefat, søppelbeholdere o.l., fremtidig terreng, område hvor eksisterende vegetasjon skal bevares, områder som skal tilsåes/beplantes, plassering av gjerder og forstøtningsmurer samt den terrengmessige behandling med høydeangivelse.

f) Bygningsmyndigheten skal ved behandling av søknad om rammetillatelse ha for øye at all bebyggelse får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe eller byggefelt får en harmonisk utforming. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsmyndigheten. Det aksepteres ikke bruk av blanke plater på tak eller vegger.

3.3 Spesielle bestemmelser for bebyggelsen

a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Garasjer kan tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser der det etter bygningsmyndigheten sitt skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene eller offentlig ferdsel.

b) Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsmyndigheten. Møneretningen på bygningen skal følge lengderetningen på bygningen og ligge parallelt med terrenget.

c) Det tillates oppført frittliggende garasje, uthus eller anneks på inntil T-BRA = 50 m^2 pr. tomt for boliger og fritidsbebyggelse.

d) Bebyggelsen tillates oppført med de møne- og gesimshøyder som er angitt under de ulike byggeområder.

Underetasjer kan tillates der hvor terrenget ligger til rette for det etter bygningsmyndigheten sitt skjønn. Underetasje bør behandles/fargesettes slik at den blir et bindeledd mellom huset og terrenget omkring. Maksimal gesimshøyde for bygning med underetasje skal ikke overstige 6 meter og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

e) Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Maksimal synlig grunnmurshøyde skal være 30 cm.

f) Det skal være 2 stk. vinterbrøyta parkeringsplasser pr. bolig/fritidsbolig eller 1,5 parkeringsplass pr. boligenhet. For fritidsboliger som ikke har vegtilknytning, kan det dispenseres fra denne bestemmelsen.

g) Før igangsettingstillatelse på ny bebyggelse i områdene Tb22, B2b, B2d, B8, B11i, B12e kan gis, må det gjennomføres støyvurderinger og tilfredsstillende støyreduserende tiltak med etablering av støyskjerminger, støyvoller el. Tiltakene må avklares i byggesøknadene for de enkelte områdene. Det tillates ikke støynivåer over 55 dBA for utendørs oppholdsareal ved boliger, jfr Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79"

3.4 Ubebygde arealer

a) Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.

b) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsmyndigheten sitt skjønn kan virke sjenerende for offentlig ferdsel.

c) Materialvalg, utforming og farge på gjerder, forstøtningsmurer, skilt, reklamebruk samt utvendig belysning skal godkjennes av bygningsmyndigheten.

d) Tørkestativ, oljefat, søppelbeholdere o.l. skal plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse for naboene.

4. Byggeområder

4.1 Boliger - felt B2, B8, B10, B11, B12, B13, B14 og B15

a) I områdene skal det oppføres frittliggende boligbebyggelse. Bygningsmyndigheten kan tillate innslag av mindre kommersiell eller sosial virksomhet som etter deres skjønn ikke vil virke forstyrrende på bomiljøet.

b) I områdene B2 og B15 tillates en utnyttelse på %-BYA = 20 % inklusive garasje, uthus og anneks.
I områdene B8, B10, B11, B12, B13, B14 tillates en utnyttelse på %-BYA = 30 % inklusive garasje, uthus og anneks.

c) Det tillates gesimshøyde på 4 meter og mønehøyde på 6 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

d) Det skal være felles fargeskala innenfor de enkelte boligfelt.

e) Før utbygging av nye bolighus kan skje i felt B10, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

f) I felt B2, B8, B11i og B12e tillates det satt opp inntil 2 meter høy støyskjerm i eiendomsgrensen mot Rv. 40 som angitt på plankartet.

g) Kjøring til felt B14 og H2, H10 og H11 tillates på gang- og sykkelvei, angitt som felt GSK på plankartet.
Kjøring til eiendommene gnr. 64 bnr. 643, 650, 651 og 652 i felt B2c tillates på gang- og sykkelveg angitt som felt GSK.

4.2 Fritidsbebyggelse - felt H1 - H11

a) Områdene skal nyttes til fritidsboliger. Det tillates ikke bygget nye fritidsboliger innenfor områdene.

b) Eksisterende fritidsboliger tillates om- eller tilbygd. Det tillates en utnyttelse fra T-BRA = 175 m^2 til T-BRA = 250 m^2 avhengig av tomtestørrelse og beliggenhet.

c) Det tillates gesimshøyde på 3,5 meter og mønehøyde på 5,5 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

d) Bebyggelsen skal holdes i mørke jordfarger.

e) På fritidsboliger skal det nyttes torv, tre eller skifter som taktekkingsmateriale.

4.3 Forretning - felt For

a) Området skal nyttes til forretningsvirksomhet. Det tillates boliger i 2. etg.

b) Det tillates en utnyttelse på %-BYA = 40% inklusive garasje, uthus og anneks.

c) Det tillates gesimshøyde på 7 meter og mønehøyde på 11 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

d) Adkomst skal skje fra veg V1.

e) Det tillates ikke lager utendørs. Området skal holdes ryddig til enhver tid.

f) Antall parkeringsplasser tilrettelegges i henhold til Statens vegvesens normer for veg- og gateutforming som tilsier 1-3 parkeringsplasser pr. 100 m^2 for detaljbutikk. Min. 50 % av parkeringsplassene skal skje i kjeller.

g) Mot elva skal det etableres en vegetasjonssone på minimum 3 meters bredde.

4.4 Turistvirksomhet - felt Tb4 og Tb22

a) Område Tb4 og Tb22 skal nyttes til utleiehytter/leiligheter eller lignende turistbedrifter. Før området kan bygges ut, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

b) Felt SpK skal ha kjøreadkomst fra Geilolie via Tb22.

c) For felt Tb4 tillates en utnyttelse på %-BYA = 20 % inklusive garasje, uthus, anneks og kjeller. For felt Tb22 tillates en utnyttelse på %-BYA = 30 % inklusive garasje, uthus og anneks.

d) Det tillates gesimshøyde på 6 meter og mønehøyde på 9 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

e) Bebyggelsen skal plasseres slik at områdets grønne karakter bevares både i nær- og fjernvirkning.

f) Før utbygging i område Tb4, skal ny avkjøring SpV3 være etablert som adkomstveg.

4.5 Industri - felt I3 og I4

a) Områdene skal nyttes til lettere industrivirksomhet, lager og kontor. Det tillates drevet forretning som et ledd i industri-, lager- eller kontorvirksomheten. Annen forretningsvirksomhet tillates ikke.

b) I felt I4 skal oppføres trelast/byggvarehandel med tilhørende kontor og utstillingslokaler, nødvendige lagerlokaler og parkeringsanlegg.

I den utstrekning det etter bygningsmyndigheten sitt skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan innredning av mindre verksteder og lignende tillates

Arealer i 1.etg skal i hovedsak nyttes til trelasthandel/byggvarehandel og lagerlokaler. Arealer i 2.etg skal i hovedsak nyttes til utstilling.

c) Boligformål med tilknytning til virksomheten kan tillates i 2.etg. i felt I3.

d) I felt I3 tillates en utnyttelse på %-BYA = 20 % inklusive garasje, uthus, anneks. I felt I4 tillates en utnyttelse på %-BYA = 100 % inklusive garasje, uthus og anneks.

e) I felt I3 tillates gesimshøyde på 7 meter og mønehøyde på 11 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen, med unntak av bebyggelse i felt I3a mot Stølsvegen, hvor maksimal mønehøyde ikke skal overstige 10 meter.

f) Mønehøyde i felt I4, målt fra kotehøyde +766 – gjennomsnittlig planert terreng, skal ikke overstige 11 meter.

g) Bygningenes takvinkel skal være mellom 15-22 grader.

h) Antall parkeringsplasser tilrettelegges i henhold til Statens vegvesens normer for veg- og gateutforming som tilsier 0,5-2 parkeringsplasser pr. 100 m^2 kontor/lager og 1-3 parkeringsplasser pr.100 m^2 for detaljbutikk.

i) Alle kjøreveger og parkeringsareal skal ha fast dekke.

j) Langs alle eiendomsgrenser som vender mot friområder, skal det etableres en sone på min. 3 meters bredde som skal beplantes med trær eller busker.

l) Før felt I4 tas i bruk, skal det være etablert ny adkomst fra Rv. 40. Kjøreveger, parkeringsareal og tilhørende anlegg som vist på planen skal anlegges og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger.

4.6 Offentlig formål - felt O

a) Området skal nyttes til brannstasjon.

b) Det tillates en utnyttelse på %-BYA = 30 % inklusive garasje, uthus og anneks.

c) Det tillates gesimshøyde på 7 meter og mønehøyde på 10 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

4.7 Allmennyttig formål - felt A

a) Området skal nyttes til barnehage.

b) Det tillates en utnyttelse på %-BYA = 20 % inklusive garasje, uthus og anneks.

c) Det tillates gesimshøyde på 4 meter og mønehøyde på 6 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.

d) Parkering skal skje på regulerte plasser på offentlig veggrunn i Vestlivegen.

5. Landbruksområde - felt L1-L3, L6– L18

a) Områdene skal nyttes til skogbruk og beite.

b) Det tillates ikke landbruksbebyggelse innenfor områdene.

6. Offentlige trafikkområder

6.1 Kjørebane
Nye vegers maksimale stigningsforhold er vist på plankartet og skal ikke overstige 1:10.

6.2 Annen veggrunn
Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskråninger skal beplantes eller tilsås samtidig med gjennomføring av anlegget. Vegskjæringer mot byggeområder, friområder, fellesarealer eller veger må være sikret med gjerder når området taes i bruk.

6.3 Parkering
I Vestlivegen er det regulert 4 parkeringsplasser ved nr. 29 (tomt for barnehage). Plassene skal nyttes til bruk for barnehagen på felt A.

6.4 Avkjørsler

a) Det tillates ikke direkte avkjørsler fra Rv. 40, med unntak av landbruksavkjørsler.

b) Der hvor det på plankartet er markert påbudt avkjørsel til eiendommen/feltet, tillates ikke avkjørsler fra andre veger.

c) Eksakt plassering av avkjørsler godkjennes av vegstyremakten.

7. Friområder

7.1 Områder for lek og rekreasjon - felt F2 - F22

a) Felt F8 og F18 skal nyttes som sentrale lekeplasser og ballsletter. Bygningsmyndigheten kan tillate bygg og anlegg som etter deres skjønn ikke vil være til hinder for bruk av områdene til friområder.

b) Felt F7, F9, F10, F13, F14, F15, F16 og F17 og F20 skal nyttes til nærlekeplasser med tilhørende anlegg.

7.2 Friområder - felt F23 og F24

a) Det tillates ikke opparbeidet gangstier eller anlegg for lek og rekreasjon i områdene.

b) I felt F24 tillates anlagt støyvoll i nødvendig høyde. Støyvollen skal tilpasses eksisterende terreng og beplantes med stedegen vegetasjon.

7.3 Skiløyper/turveger - felt Fs1-Fs8

a) Skiløyper/turveger tillates opparbeidet som vist på plankartet. Det tillates ikke fast dekke; kun grus som toppdekke.

b) Det kan ikke tillates etablering av Fs6 til kryssing av Rv. 40 før det er etablert ny undergang under riksvegen. Før undergang kan bygges må også nødvendig areal vest for Rv. 40 reguleres.

7.4 Turveg for hest – felt FsH1 – FsH8
Turveg for hest tillates opparbeidet som vist på plankartet. Det tillates ikke fast dekke.

7.5 Generelt
Snauhogst er ikke tillatt; kun tynning og annen skjøtsel for nødvendig vedlikehold.

8. Fareområder

8.1 Parkeringsplass som er planlagt under 66kV-linja skal ha en avstand målt vertikalt fra topp parkeringsplass til 66kV-linje på minst 8 meter.

8.2 Planen kan fastsette de enkelte stolpepunktene der dette er tjenlig eller nødvendig.

9. Spesialområder

9.1 Friluftsområder - felt SpF1 – SpF9

a) Områdene skal nyttes til friluftsliv. Det er ikke tillatt oppføre bygg eller anlegg i områdene.

b) Det er ikke tillatt å drive virksomhet som etter bygningsmyndigheten sitt skjønn er til hinder for områdenes bruk som friluftsområder.

c) Snauhogst er ikke tillatt; kun tynning og annen skjøtsel for nødvendig vedlikehold.

9.2 Friluftsområder/idrettsanlegg - felt SpFi1 - SpFi5
Områdene skal nyttes til friluftsliv og idrettsanlegg. Områdene tillates opparbeidet etter situasjonsplan godkjent av bygningsmyndigheten.

9.3 Bevaring fornminner og kulturlandskap - felt SpK
a) Innenfor området tillates drevet ordinær landbruksvirksomhet; dvs. beite og slått, for å ivareta kulturlandskapet.

b) Felt SpK skal ha kjøreadkomst fra Geilolie via Tb22. Ved søknad om omlegging av adkomst skal saken forelegges for Buskerud fylkeskommune til uttalelse før tillatelse gis.

c) Det tillates ikke noen form for inngrep i felt SpK som kan bidra til å skade eller skjemme området eller de automatisk fredete kulturminnene R5, R6 og R7.

9.4 Private veger - felt SpV1 - SpV5
Vegene skal være adkomst til eksisterende og ny bebyggelse langs vegene.

9.5 Privat parkeringsplass- felt SpP
Plassen skal nyttes til parkering for felt I4. Området skal ha fast dekke.

9.6 Skjermingsvegetasjon - felt SpVe
I område for skjermvegetasjon mot rv.40 skal vegetasjon søkes bevart i størst mulig grad.

9.7 Frisiktsoner
Innenfor frisiktsonene tillates ikke vegetasjon eller andre sikthindringer på mer enn 0,5 meters høyde over nivået for de tilstøtende vegene.

10. Felles avkjørsler - felt FA1- FA7

a) Felt FA1 skal være felles avkjørsel for eiendommene gnr. 64/467, 64/473 og 64/475.

b) Felt FA2 skal være felles avkjørsel for eiendommene gnr. 64/473, 64/475, 64/492 og 64/584.

c) Felt FA3 skal være felles avkjørsel for eiendommene gnr. 64/354, 64/508 og 64/510.

d) Felt FA4 skal være felles avkjørsel for eiendommene gnr. 64/345 og 64/385.

e) Felt FA5 skal være felles avkjørsel for eiendommene Vestlivegen 30, 32 og 34.

f) Felt FA6 skal være felles avkjørsel for de 4 ubebygde boligtomtene i felt B8.

g) Felt FA7 skal være felles avkjørsel for felt I3a, I3b og eiendommen gnr. 64/157.

(Kommune)

HOL

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Fjordhus A/S
v/Anne Marie Mørk
3201 SANDEFJORD

Byggherre (navn, adresse)

Karl Larsen
Romsdalsgt. 7
0556 OSLO 5

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tomt nr. 31 i Vestlia boligfelt	65	251		

Deres søknad	Dato 06.05.86		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/ vedtak	Bygningssjefens godkjennelse	Vedtak dato 23.06.86	Saksnr. 126/86

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

- det var ikke lufting over tak fra bad og kjøkken.
  Dette må utføres innen 15/7-88.

UNDERSKRIFT

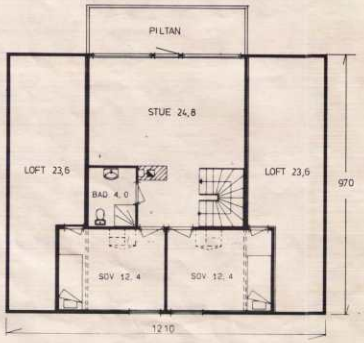
Sted	Dato	Sign. / Stempel
Hol	6.6.88	HOL KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

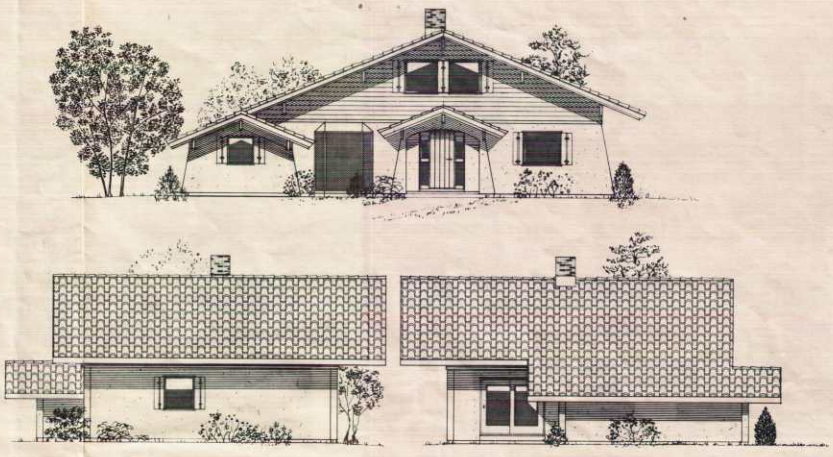
KOPI SENDT

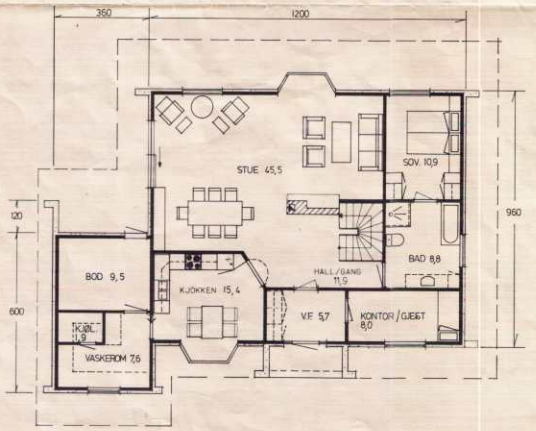
	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende		
☐ andre	Arild Pedersen	Vestlivn. 77, 3580 GEILO
	Fjordhus A/S	Boks 101, 3201 Sandefjord

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87









BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 23/6 1986

FJORDHUS
ET FIRMA I ERIKSENGRUPPEN

TYPE OSEBERG E 86

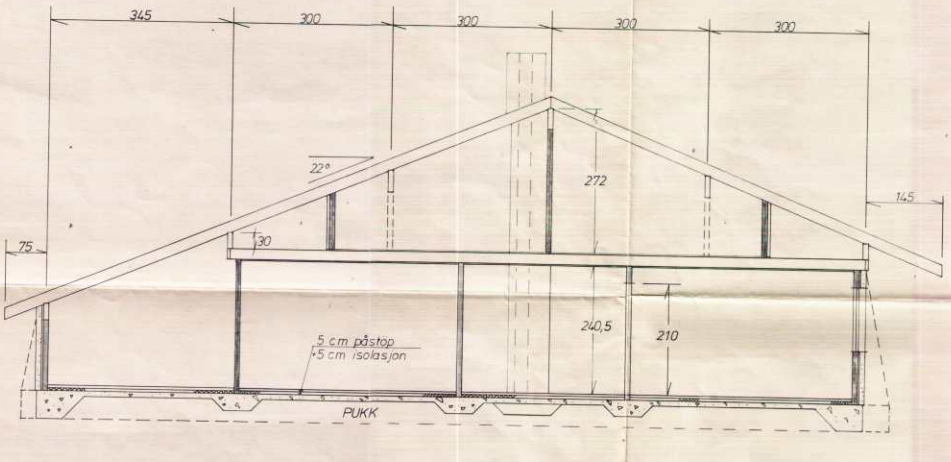
Karl Larsen

Vestlia, Geilo

Hol

22.04.86 1:100

161,4 m²



BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 23/6 1986

SNITT

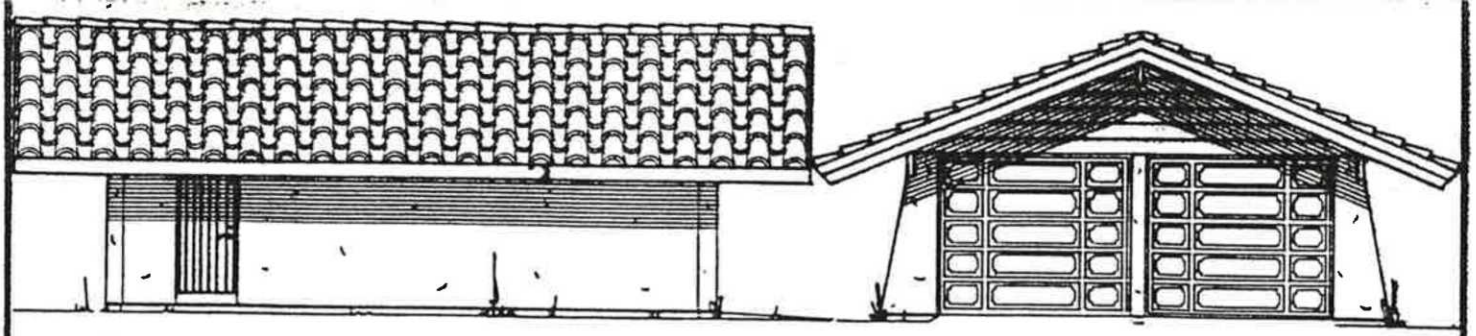
FJORDHUS
ET FIRMA I ERIKSENGRUPPEN

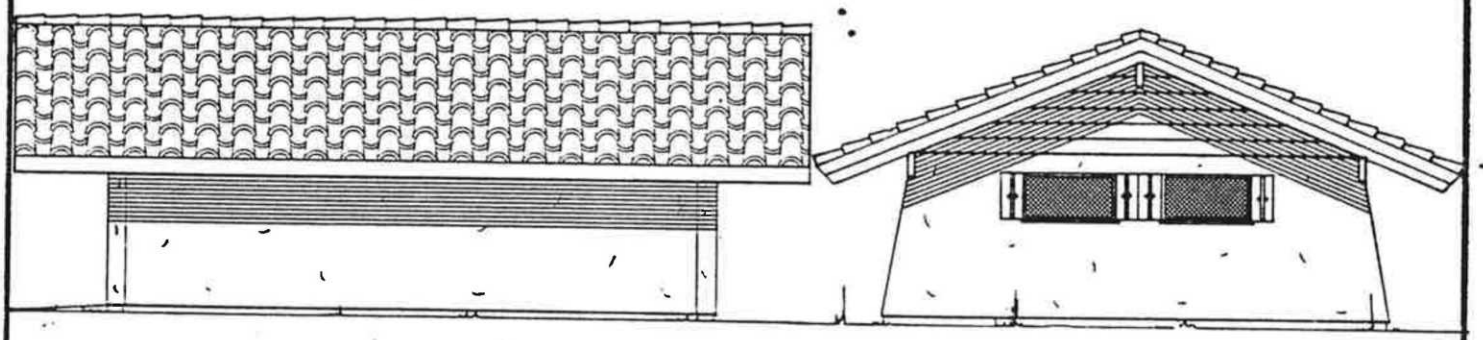
TYPE OSEBERG E 86

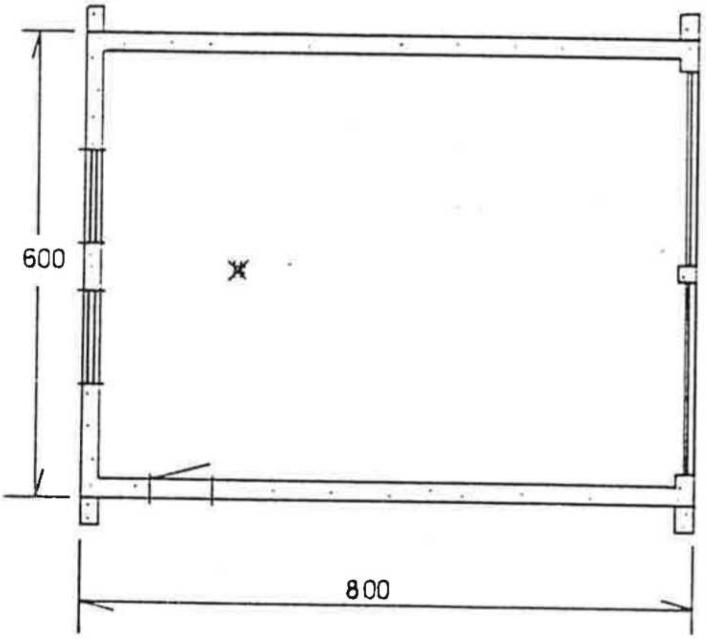
BYGGHERRE: Karl Larsen	BYGGEPLASS: Vestlia, Geilo			
KOMMUNE: Hol	BYGGESAKSNR: 108.86			
DATO: 06.05.86	MÅL: 1:50	TEGN:	KONT:	
BRUTTOAREAL	NETTOAREAL			

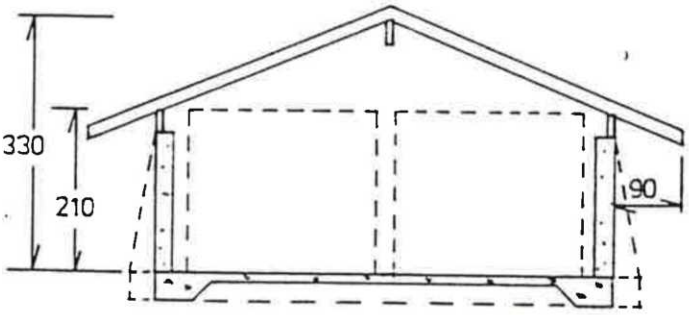
KOPIERING ELLER UTLEVERING AV TEGNINGEN MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR

POSTBOKS 131 SANDVIKA, ØRNULFSVEIEN 12
N-3201 SANDEFJORD - TLF. (034) 58 800









SNITT

BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av 23/6 1986

FJORDHUS
ET FIRMA I ERIKSENGRUPPEN

TYPE Garasje

BYGGHERRE Karl Larsen		BYGGEPLASS Vestlia, Geilo		REV.DATO	TEKST / SIGN.
KOMMUNE Hol G.NR. BR.NR		BYGGESAKSNR. 108 86			
DATO 06.05.86	MÅL 1:100	TEGN. ts	KONT.		
BRUTTOAREAL		NETTOAREAL			

KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGEN
MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR

POSTBOKS 101 SJØLYST, ÆRFUGLVEIE
N-3201 SANDEFJORD - TLF.: (034) 5

HOL KOMMUNE
BYGNINGS-/OPPMÅLINGSSJEFEN
3576 HOL
TLF.: 067 - 89 231

Herr Karl Larsen

3576 HOL

Deres søknad om byggetillatelse for oppføring av bolig og garasje på tomt nr. 31 i Vestlia i Hol kommune.
Areal nybygg 107,3 m² + garasje 48 m².

Sak nr. 126/86

Den omsøkte bolig og garasje godkjennes.
Det tas forbehold om tilknytning til off. vann og kloakk.
Bolig og garasje må oppføres i samsvar med gjeldene bygge-forskrifter. En gjør spesielt oppmerksom på kap. 31:4, 41:321, 41:511, 43:22, 44:21, 47:1343, 49:121, 49:227, 49:231, og 49:232.
Takutstikk både i gavl og gesims må ikke være under 50 cm.
Bolig og garasje må plasseres som vist på skisse datert 20.5.86.

Ett sett av søknaden returneres i stemplet stand.

Dersom arbeidet ikke er igangsatt seinest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. bygningslovens § 96.

Hol, den 23.06.86

Arne Mørk
bygningssjef

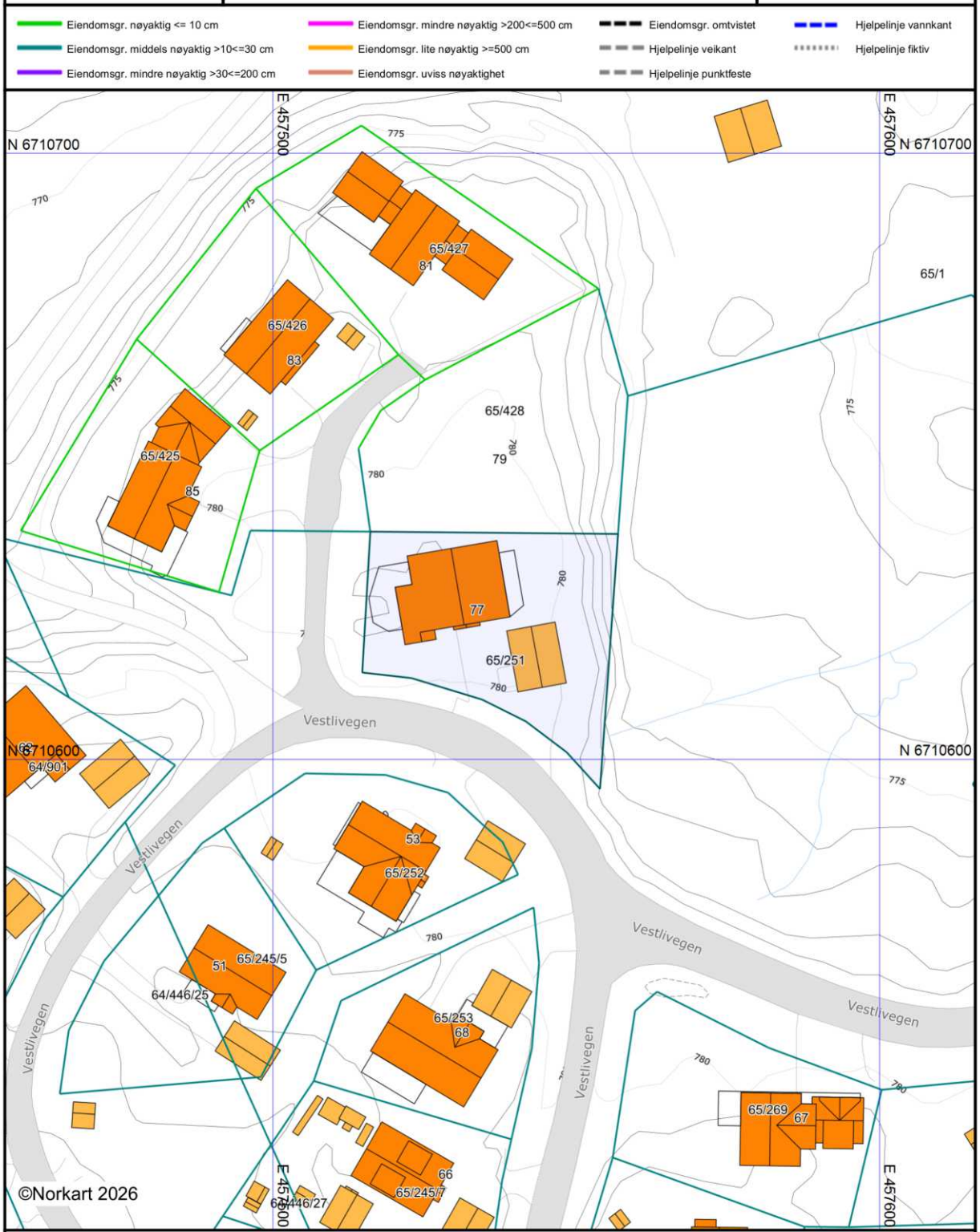
Hol kommune

Grunnkart

Eiendom: 65/251
Adresse: Vestlivegen 77
Dato: 01.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

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

Dato: 03.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	**65**	Bnr:	**251**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Vestlivegen 77, 3580 GEILO**						

Tilkobling til vann, avløp og veg

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐

	Hol kommune Dato: 03.06.2025 Postadresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol Telefon: 32 09 21 00 E-post: postmottak@hol.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	**65**	Bnr:	**251**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Vestlivegen 77, 3580 GEILO**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Vannmåler

Har eiendommen vannmåler?	Nei ☐ Ja ☒	Sist avlest dato: 21.12.2024	Siste registrerte stand: 1378 Forbruk siste år: 123

Utskriftsdato: 01.07.2026

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	65	**Bruksnr.**	251	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestlivegen 77, 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	7 748,78 kr
Eiendomsskatt	2 644,02 kr
Feiing	257,04 kr
Renovasjon	6 387,54 kr
Vann	6 828,86 kr
Sum	**23 866,24 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt - bolig	0%	1359400 pro	2.00	1/1	0 %	2 719,00 kr	1 359,00 kr
Målt Vann Geilo	25%	52 m3	31.80	1/1	0 %	1 653,60 kr	1 653,60 kr
Renovasjon dunk	25%	1 stk	7056.25	1/1	0 %	7 056,25 kr	3 528,11 kr
Co2 avgift bolig	25%	1 stk	288.75	1/1	0 %	288,75 kr	144,38 kr
Målt Kloakk Geilo	25%	52 m3	38.76	1/1	0 %	2 080,65 kr	2 080,65 kr
Fradrag Vann	25%	58 stk	31.80	1/1	0 %	-1 844,40 kr	-1 844,40 kr
Fradrag Kloakk	25%	58 stk	38.76	1/1	0 %	-2 320,72 kr	-2 320,72 kr
Feiing og tilsyn B 6. hvert år	0%	1 stk	274.00	1/1	0 %	274,00 kr	137,01 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt vann Geilo	15%	52 m3	29.26	1/1	0 %	1 521,31 kr	1 521,31 kr
Vann fast bolig vannmåler	15%	1 stk	2819.80	1/1	0 %	2 819,80 kr	1 409,91 kr
Målt kloakk Geilo	15%	52 m3	35.66	1/1	0 %	1 914,20 kr	1 914,20 kr
Kloakk fast bolig vannmåler	15%	1 stk	2602.45	1/1	0 %	2 602,45 kr	1 301,24 kr
Forskudd vann	15%	105 m3	36.73	1/1	0 %	3 856,75 kr	1 928,38 kr
Forskudd kloakk	15%	105 m3	36.82	1/1	0 %	3 866,41 kr	1 933,21 kr
Fradrag vann	15%	58 m3	-29.26	1/1	0 %	-1 696,85 kr	-1 696,85 kr
Fradrag kloakk	15%	58 m3	-36.81	1/1	0 %	-2 135,07 kr	-2 135,07 kr
Vannmålerleie	15%	1 stk	258.75	1/1	0 %	258,75 kr	129,38 kr
					Sum	**22 914,88 kr**	**11 043,34 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Vestlivegen 77 H0101

Gårds- og bruksnr:3044-65/251

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

Anmerkninger som bør følges opp:

1.

Dato:	08.10.2021
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Martine Hadland
Beskrivelse:	6 kg pulverapperat utgått på dato,over 10 år gammelt. Gjelder det oppe på soverom.

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

Har du spørsmål?

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

Med hilsen

Hol Brann- og Feiervesen

TINGLYSTE DOKUMENTER

dok. 1280,- konsesjon av 8/1-87

DAGBOKFØRT
15 JAN 87 00191
SORENSKRIVEREN I
HALLINGDAL

S K Ø Y T E

Hol kommune skøyter og overdreg tomteparsellen .....
gnr. 65 , bnr. 251 , skyld 1 øre i Hol kommune til

Greta Moen Larsen f. 011145 p.nr. [redacted]

og Karl Larsen f. 300739 p.nr. [redacted]

Tomteparsellen har nr. 31 i tomteplan for Vestlia boligfelt

Målebrev er datert 11.10.85 og syner at parsellen er på 1194,7 kvm.

Kjøpesumen kr. 64.450,- kronersekstifiretusenfirehundreogfemti 00/100 blir å betale mot skøyte fritt for hefte.

Kjøpesumen dekkjer kjøp av tomt og eingongstilskot for veg, vatn og kloakk. Kjøparen skal ha kostnaden med kloakkledning/vassledning frå huset til næraste kum og med veg inn til huset frå næraste veg bygt av kommunen.

Kjøparen skal betale årlege avgifter som blir fastsett for vatn, klaokk, renovasjon m.v. og tilkoplingsavgift for vatn og kloakk.

Tomteparsellen skal berre nyttast til rein bustadtomt (heilårsbustad) og ved sal av tomt med bygning(ar) trengst det kommunen si godkjenning av kjøparen. Ved godkjenning av kjøpar er det berre vurdering av kva bustaden skal nyttast til som skal leggjast til grunn.

Kjøparen pliktar å skøyte tomta tilbake til Hol kommune for kjøpesum nemnt ovanfor utan tillegg for andre utgifter eller renter, dersom:

1. Bygging ikkje er kome i gang på tomta innan 2 - to år frå tildeling av tomta som er 13.08.84 og fullført innan rimeleg tid.

2. Han ynskjer å selja tomta innan tidsrommet for fristen i pkt. 1.

Kjøparen betalar utgiftene med tinglysing av skøytet.

3576 HOL, 26.11.1986

H O L K O M M U N E

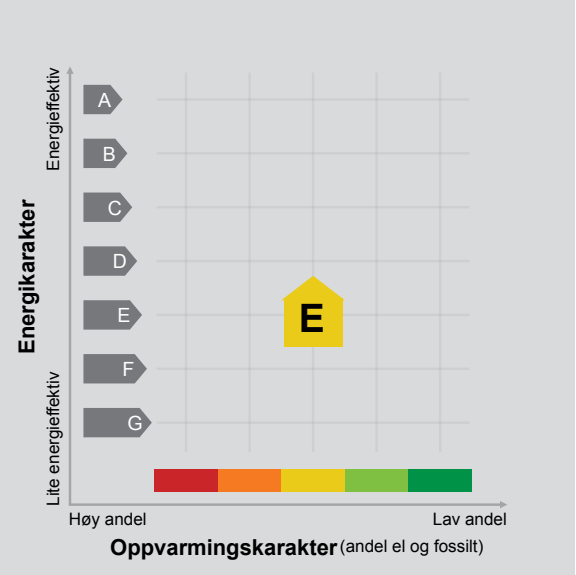
Per M. Bakkegard

Per M. Bakkegard
ordførar

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Vestlivegen 77
Postnummer	3580
Sted	GEILO
Kommunenavn	Hol
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	251
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7950861
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-134100
Dato	12.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Redusér innetemperaturen
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	216
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

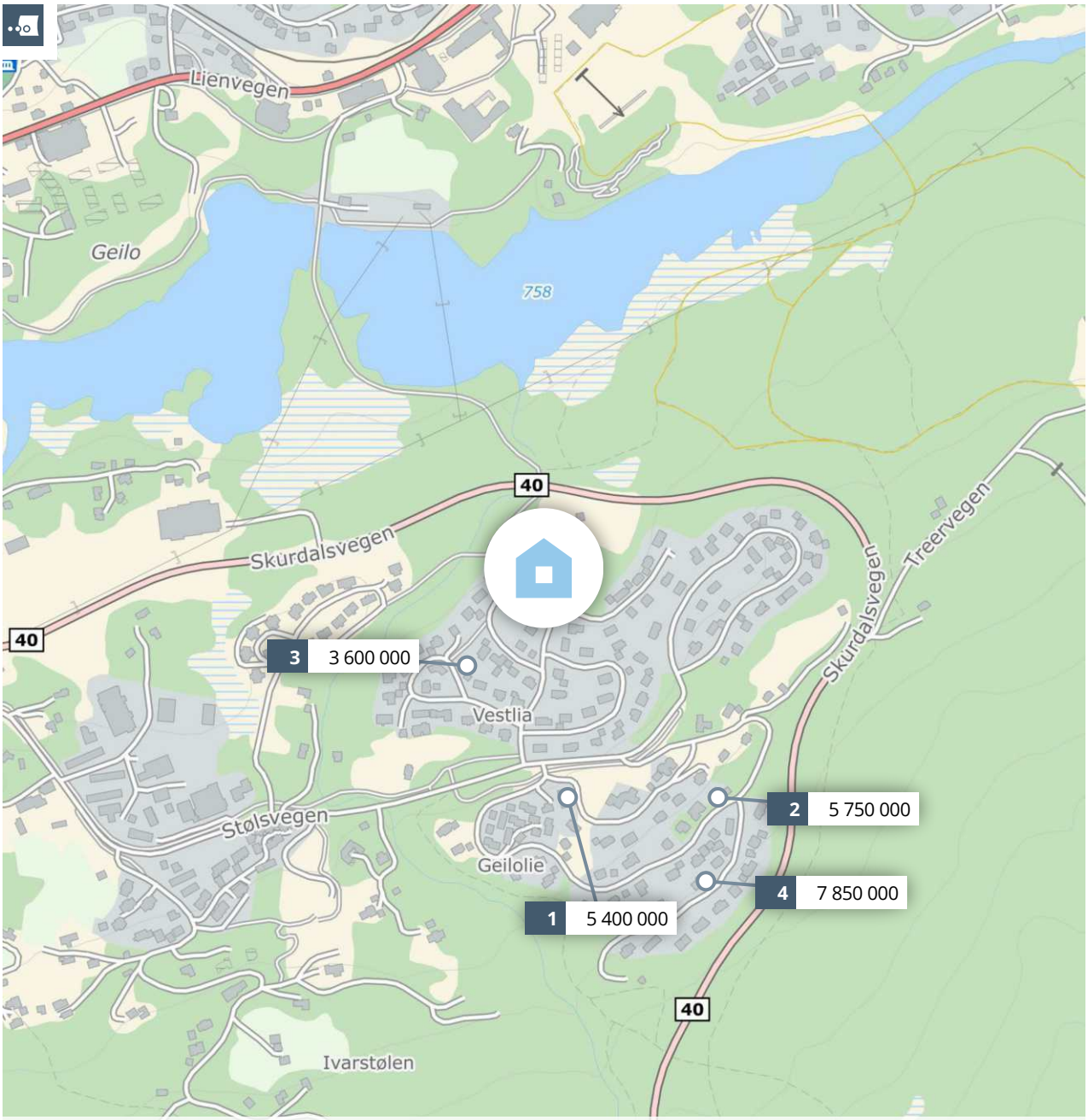
Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

VESTLIVEGEN 77

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Herleiksplass & Partnere AS den 12.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vestlivegen 77, 3580 GEILO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 65 BNR 251 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3330 HOL GRUNNKRETS GEILOLIA

Verdivurdert til

5 650 000

-	5 650 000	31 921
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	177 m²	42 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						1 193 m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Geilolie 1 196 m²	2001	1 145 m²	5 sov	20.06.2020	5 800 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**27 551**
2	Geilolie 60 212 m²	2000	1 206 m²	4 sov	28.06.2020	5 750 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**27 123**
3	Vestlivegen 27 96 m²	1985	1 166 m²	3 sov	14.08.2020	3 200 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**37 500**
4	Geilolie 69 273 m²	1995	1 118 m²	6 sov	13.12.2023	8 300 000	**7 850 000**	0	7 850 000	**28 755**

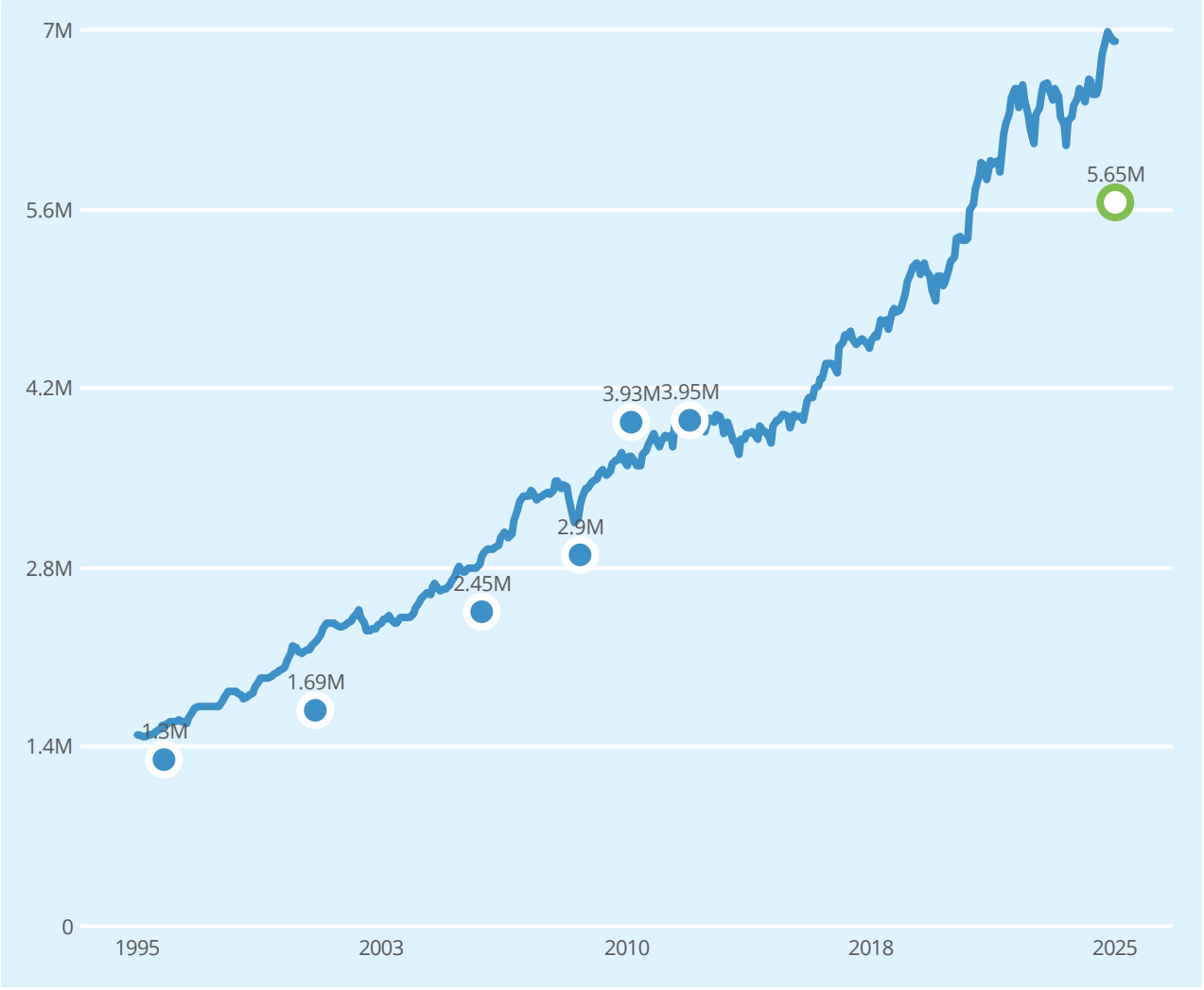
Oppgradert og Innholdsrik enebolig med garasje - Attraktiv beliggenhet i Vestlia - 4 soverom og 2 bad.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.06.2012		28.06.2012	-	3 950 000	-	3 950 000	3
03.02.2010	13.09.2010		3 990 000	3 930 000	0	3 930 000	
23.02.2009		23.02.2009	-	2 900 000	-	2 900 000	
15.02.2006	24.02.2006	04.10.2006	2 450 000	2 450 000	-	2 450 000	
16.10.2000		03.01.2001	1 800 000	1 690 000	-	1 690 000	
06.06.1996		06.06.1996	-	1 300 000	-	1 300 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 3580 GEILO nå

3
eneboliger til salgs

5.8M
5.6M
5 397 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i

99
dager

Eneboliger solgt i 3580 GEILO siste 9 mnd

18
eneboliger solgt

3 493 000 Prisantydning i snitt
3 313 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

129
dager

for 6.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

31 921 Vestlivegen 77 Totalpris 5 650 000

17 489 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
15 986 HOL kommune i snitt siste 9 mnd

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:
Vestlivegen 77, 3580 Geilo
Gnr. 65, Bnr. 251, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315251103

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.
