PRIVATMEGLEREN

TIMREHAUGVEGEN 103

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra Hol kommune

Tinglyste dokumenter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Timrehaugvegen 103 , 3580 GEILO
HOL kommune
gnr. 64, bnr. 303

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 07.07.2025 **Rapportdato:** 29.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21556-1154 **Referansenummer:** VY3844

Autorisert foretak: Takstingeniør Mathias K. Bjørke **Sertifisert Takstingeniør:** Mathias K. Bjørke **Vår ref:** Privatmegleren Herleiksplass & Partnere

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.

Takst-ingeniøren.no
Mathias K. Bjørke

Rapportansvarlig

Mathias K. Bjørke
Takst-ingeniøren.no

Mathias K. Bjørke
Uavhengig Takstingeniør
mathias@takst-ingenioren.no
938 47 171

Norsk takst

Takstingeniør Mathias K. Bjørke
Øyovegen 50 A
3580 GEILO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Takstingeniør Mathias K. Bjørke
Øyovegen 50 A
3580 GEILO

Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takstingeniør Mathias K. Bjørke
Øyovegen 50 A
3580 GEILO

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra rundt 1963.

Ny eier må regne med en del kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger.
Dette skyldes i hovedsak at den normale levetiden for enkelte bygningsdeler er gått ut, eller over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Det er registrert avvik på boligen.

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

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Beslag, nedløp og takrenner av stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Garasje del har vegger av betong/mur. Fasade/kledning har stående bordkledning susset fasade og murt fasade med naturstein.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Ddt er vippeport til garasje i underetasjen av tre og garasjeport av tre til garasjen oppe.
Balkong/terrasse av betong.
Det er plassert en liten dokkestue (byggesett) på ca. 7 m2 på eiendommen bak huset.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet har teppe. Veggene har plater, panel og betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har teppebelagt trapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering via ventil i tak.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. våtsone vender mot beis og kjøkken.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er ingen ventilering.
Det er gjort fuktmåling i rom ved breder på bad uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El-anlegg fra byggeår, skrusikkringer plasser i skap.
Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1963.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmur er av naturstein på nedsiden av bygget.
Opparbeidet tomt.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1963. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1963. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

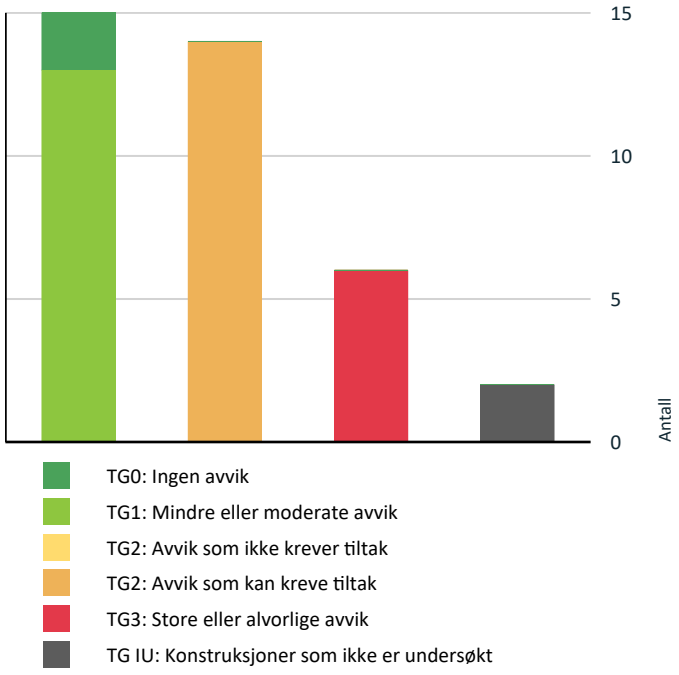
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjelleretasjen er ikke på tegning.

Takstingeniør Mathias K. Bjørke
Øyovegen 50 A
3580 GEILO

Sammendrag av boligens tilstand

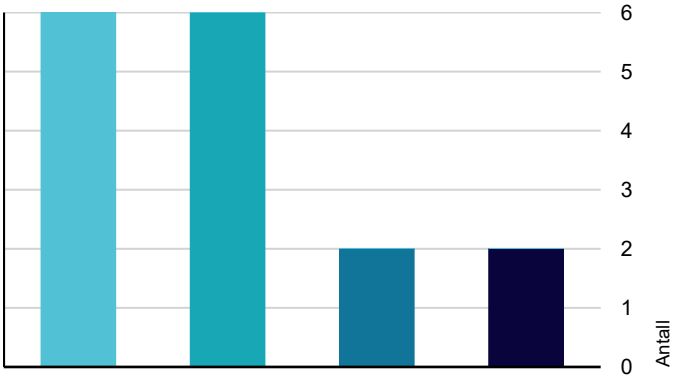
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Takstingeniør Mathias K. Bjørke
Øyovegen 50 A
3580 GEILO

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Takstingeniør Mathias K. Bjørke
Øyovegen 50 A
3580 GEILO

Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1963

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Våtrom i hovedetasje ble oppgradert.
1995	Modernisering	Kjøkken ble oppgradert.
2024	Modernisering	Inngangsdør ble byttet.
2023	Modernisering	Det ble langt nytt beslag på pipe for å reparere lekkasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Det er registrert at overflaten på takplatene har begynt å flasse. Dette tyder på at malingen eller overflatebehandlingen er slitt, og at taket er utsatt for værpåkjenninger over tid. Flassing kan føre til rust og redusert levetid dersom det ikke blir vedlikeholdt.

Konsekvens/tiltak
- 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.

Det anbefales å skrape og overflatebehandle takplatene på nytt for å beskytte metallet mot rust og forlenge takets levetid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, nedløp og takrenner av stål.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav om dette da bygget ble godkjent, men det kan likevel være en sikkerhetsrisiko, spesielt over gangveier og inngangsparti. Eier informerer om at det har vært takras før som har knyst vinduer i kjelleretasjen. Det er derfor monter plater på vinduer.

Det er ikke etablert tilfredsstillende og sikker adkomst til pipen for feiing. Dette gjør det vanskelig for feier å utføre nødvendig tilsyn og vedlikehold, og kan føre til pålegg fra feiervesenet.

Mer enn halvparten av den forventede levetiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer og skader ved store nedbørsmengder. Deler av systemet kan trenge vedlikehold eller utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere snøfangere på takflater hvor det er risiko for at snø og is kan falle ned mot inngangsparti, gangvei eller oppholdsområder. Dette er særlig viktig av hensyn til personsikkerhet og skadeforebygging på eiendom.

Det bør etableres sikker og godkjent adkomst til pipen, for eksempel i form av takstige.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takrenner, nedløp og beslag. Dersom det oppdages rust, lekkasje eller deformasjoner, bør komponentene skiftes ut. Siden deler av levetiden er passert, bør man vurdere utskifting for å hindre fuktskader på bygget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Garasje del har vegger av betong/mur. Fasade/kledning har stående bordkledning susset fasade og murt fasade med naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert værslitt og stedvis oppsprukket treverk i kledning eller andre utvendige trekonstruksjoner. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og manglende eller slitt overflatebehandling. Skadene kan føre til at fukt trenger inn i treverket og øker risikoen for råte over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales overflatebehandling (skraping, grunning og maling) av værutsatte områder. Oppsprukket eller skadet treverk bør skiftes ut ved behov for å forlenge levetiden på kledningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert en del fuktskjolder/skader i undertaket ved pipe. dette kommer av tidligere lekkasje ved pipe. Det er ikke registrert fukt i treverk rundt pipe ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Området bør følges opp over tid, for å sikre at problemet ikke oppstår igjen.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Vinduer av eldre dato, må påregnes vedlikehold og oppgradering med tiden.

Vinduer i kjeller er tette ingen med plater.

Normal tid før utskiftningen av trevindu er 20 - 60 år.

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

Vinduer i kjeller må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Ddt er vippeport til garasje i underetasjen av tre og garasjeport av tre til garasjen oppe.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdør er værslitt og bærer preg av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse av betong.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert at betongdekket på terrassen har bøyd seg noe ned. Dette kan bety at det er svakheter i konstruksjonen under, eller at betongen ikke er laget solid nok. Når dekket synker, kan det samle seg vann der det egentlig skal renne bort, og det kan føre til større skader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å få en fagperson til å undersøke terrassen nærmere. Da kan man finne ut hva som er galt, og om det må gjøres noe for å sikre at terrassen er trygg og varer lenger. kostnadsestimat er gitt for å kjøre nærmere undersøkelser. Kostnad for utbedring vil påløpe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG IU Andre utvendige forhold

Det er plassert en liten dokkestue (byggesett) på ca. 7 m2 på eiendommen bak huset.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier i veggen ved bruk av fuktsøker. Dette tyder på at det trenger fukt inn i konstruksjonen, trolig som følge av utilstrekkelig eller svekket drenering rundt bygget. Over tid kan dette føre til skader på materialer og inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kartlegge skadeomfanget av fuktskader i vegger i kjelleren. Det kan ikke utelukkes ad det er bakenforliggende råteskader i konstruksjonen. kostnadsestimat er gitt for å kjøre nærmere undersøkelser. Kostnad for utbedring vil påløpe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 3 Innvendige trapper

Boligen har teppebelagt trapp.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er registrert bevegelse i den flislagte veggen ved berøring. Dette tyder på at flisene ikke sitter godt fast, og at underlaget kan være svakt eller løsnet. Slike bevegelser kan føre til sprekker i fuger, redusert tetthet og økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken nærmere. Dersom det viser seg at flisene eller underlaget er løse, bør området utbedres for å sikre stabilitet og tett konstruksjon. Arbeidet bør utføres av fagperson med kompetanse på våtrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i tak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. våtsone vender mot beis og kjøkken. Det er gjort fuktsøk på overflater i våtsoner uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er ingen ventilering.
Det er gjort fuktmåling i rom med breder på bad uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

KJELLER > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er gjort fuktmåling i rom ved breder på bad uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for de innvendige vannledningene er passert. Dette betyr at rørene nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, og at det med tiden vil være økt risiko for lekkasjer eller skader.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av rørenes tilstand. Ved rehabilitering av rom eller ved oppussing bør utskifting av vannrør vurderes. Det kan også være hensiktsmessig å innhente vurdering fra rørlegger for å planlegge eventuell fornyelse i god tid. kostnadsestimat er gitt for å kjøre nærmere undersøkelser. Kostnad for utbedring vil påløpe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

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

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

Det anbefales jevnlig kontroll av avløpsrørene. Ved oppussing eller rehabilitering bør utskifting av avløpsrør vurderes for å redusere risiko for fremtidige problemer.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 3 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.

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

El-anlegg fra byggeår, skrusikkringer plasser i skap.

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.
   1964

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?
   Nei

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

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?
Ja

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

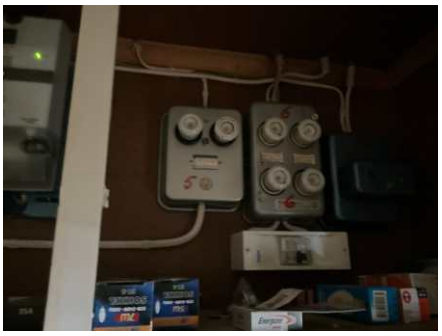
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget må kontrolleres og godkjennes av fagperson for å lukke avviket.

Generell kommentar

Kostnadsestimat er gitt for å gjøre nærmer undersøkelser. Kostnad for utbedring vil påløpe.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1963.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er ikke registrert synlig eller dokumentert utvendig fuktsikring på grunnmur ved kjeller/underetasje. På grunn av byggets alder er det sannsynlig at slik fuktsikring enten mangler eller ikke lenger har tilfredsstillende funksjon.

Dreneringssystemet er av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet.

Basert på visuelle observasjoner (fuktskjolder, høy fuktmåling eller lignende) vurderes dreneringen og eventuell fuktsikring å ha funksjonssvikt eller svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Manglende eller sviktende drenering og fuktsikring øker risikoen for fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner. Det kan påvirke inneklima og gi økt behov for vedlikehold eller utbedring over tid.

Det anbefales nærmere vurdering av grunnmurens fuktsikring og dreneringens tilstand. Ved bekreftet svekkelse eller mangler bør det etableres nytt dreneringssystem og utvendig tettesjikt for å redusere risiko for fremtidige fuktproblemer.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av naturstein på nedsiden av bygget.

TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1963. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1963. 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

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

kostnadsestimat er gitt for å kjøre nærmere undersøkelser. Kostnad for utbedring vil påløpe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takstingeniør Mathias K. Bjørke
Øyovegen 50 A
3580 GEILO

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

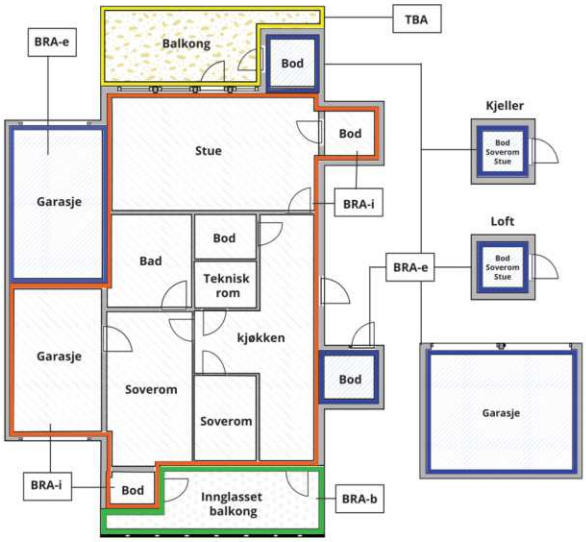
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	89	16		105	23
Kjeller	65			65	
SUM	**154**	**16**			**23**
SUM BRA	**170**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Stue, Spisestue, Kjøkken, Bad, Bod, Bod 2	Garasje	
Kjeller	Gang, Garasje, Soverom, Bod, Bad, Gang 2, Lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjelleretasjen er ikke på tegning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Soverom i kjeller er har ikke tilstrekkelig størrelse på vindu og vindu er tettet igjen med treplate.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	118	52

Takstingeniør Mathias K. Bjørke
Øyovegen 50 A
3580 GEILO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Mathias K. Bjørke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	64	303		0	884.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Timrehaugvegen 103

Hjemmelshaver
Herleiksplass Astrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Geilo.

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 regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	28.07.2025		Fremvist		Nei

Takstingeniør Mathias K. Bjørke
Øyovegen 50 A
3580 GEILO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstingeniør Mathias K. Bjørke
Øyovegen 50 A
3580 GEILO

Norsk takst

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Takstingeniør Mathias K. Bjørke
Øyovegen 50 A
3580 GEILO

Norsk takst

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 yttervegger). 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 rent 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/VY3844

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: Herleiksplass & Partnere AS Oppdragsnr.: 31525112

Adresse: Timrehaugvegen 103

Postnr.: 3580 Sted: Geilo

Når kjøpte du boligen? 1964 Hvor lenge har du bodd i boligen? [X] År ____ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? [ ] Nei [X] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.: Gjensidige

Selger 1 Fornavn: Astrid Etternavn: Herleiksplass

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

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

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

[ ] Nei [X] Ja Beskrivelse: Toalett, vask, speil, gulvflis, dusj 2017

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse:

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

[ ] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse:

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

2.5 Er forholdet byggemeldt? [X] Nei [ ] Ja

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

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

A. H.

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Ny pipe 2023

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse Lars Helge Bakken

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

AH

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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

AH

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- **mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)**

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 20-6-2025		Sted Geilo

Signatur selger 1: AH

Signatur selger 2:

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.

1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av innsekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE c/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	64
Bruksnummer:	303

Utskriftsdato/klokkeslett:	20.06.2025 kl. 08:33
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:	FURULUND
Etableringsdato:	27.06.1963
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 64 / 303	884,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		190944	HERLEIKSPLASS ASTRID		TIMREHAUGVEGEN 103 3580 GEILO	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6711774	457357		884,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2024 3330 - 64/303 3044 - 64/303	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2020 3044 - 64/303 0620 - 64/303	smatmynd	01.01.2020

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kartforretning	13.02.1995				
Kartforretning	G 8/1993	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	0620 - 64/303	0	
Skylddeling	27.06.1963				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0620 - 64/4	0	
		Mottaker	0620 - 64/303	0	
Konvertert jordskifteforretning					
Jordskifte		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	0620 - 64/169	0	
	8/1993	Mottaker	0620 - 64/216	0	
		Mottaker	0620 - 64/303	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	10.05.2013			0620lik	10.05.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0620 - 59/115	0	
		Berørt	0620 - 64/4	0	
		Berørt	0620 - 64/169	0	
		Berørt	0620 - 64/176	0	
		Berørt	0620 - 64/303	0	
		Berørt	0620 - 65/130	0	
		Berørt	0620 - 65/132	0	
		Berørt	0620 - 65/132/4	0	
		Berørt	0620 - 65/132/10	0	
		Berørt	0620 - 65/353	0	
		Berørt	0620 - 65/401	0	
		Berørt	0620 - 65/412	0	
		Berørt	0620 - 65/413	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	22.03.2013			0620lik	22.03.2013
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0620 - 64/4	0	
		Berørt	0620 - 64/169	0	
		Berørt	0620 - 64/216	0	
		Berørt	0620 - 64/303	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	19.12.2012			0620lik	19.12.2012
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0620 - 59/115	0
Berørt	0620 - 64/4	0
Berørt	0620 - 64/169	0
Berørt	0620 - 64/176	0
Berørt	0620 - 64/216	0
Berørt	0620 - 64/238	0
Berørt	0620 - 64/303	0
Berørt	0620 - 65/353	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Timrehaugvegen	1063	103						Nei
						Grunnkrets	0208	Timrehaugen	
						Stemmekrets:	7	Geilo	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080403	Geilo	
				6711774	457354	Postnr.område:	3580	GEILO	
						Tettsted:	2092	Geilo	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

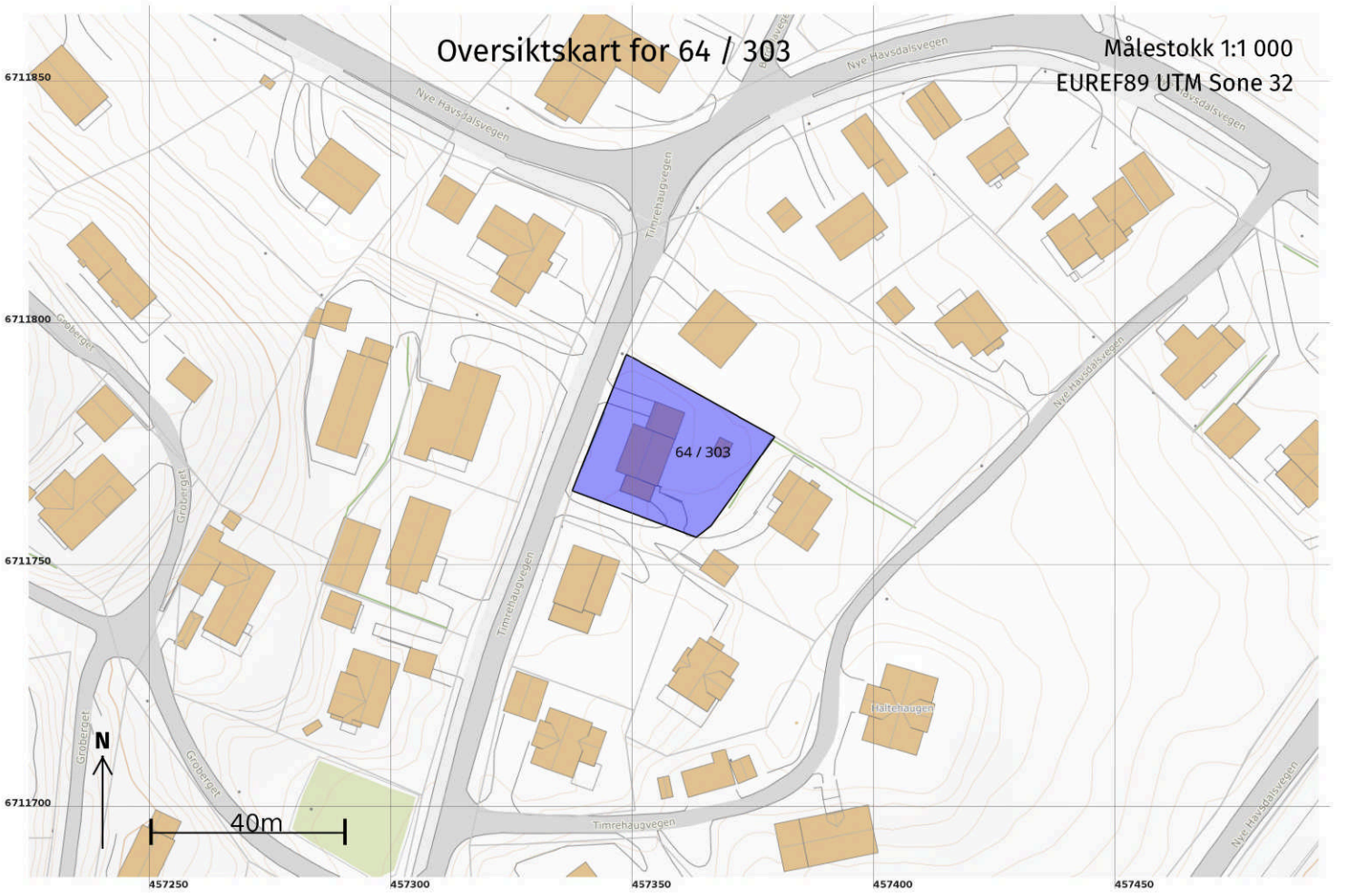
Bygningsnr:	160 158 719			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	190	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6711774	Øst: 457353		Bruksareal totalt:	190	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	41				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

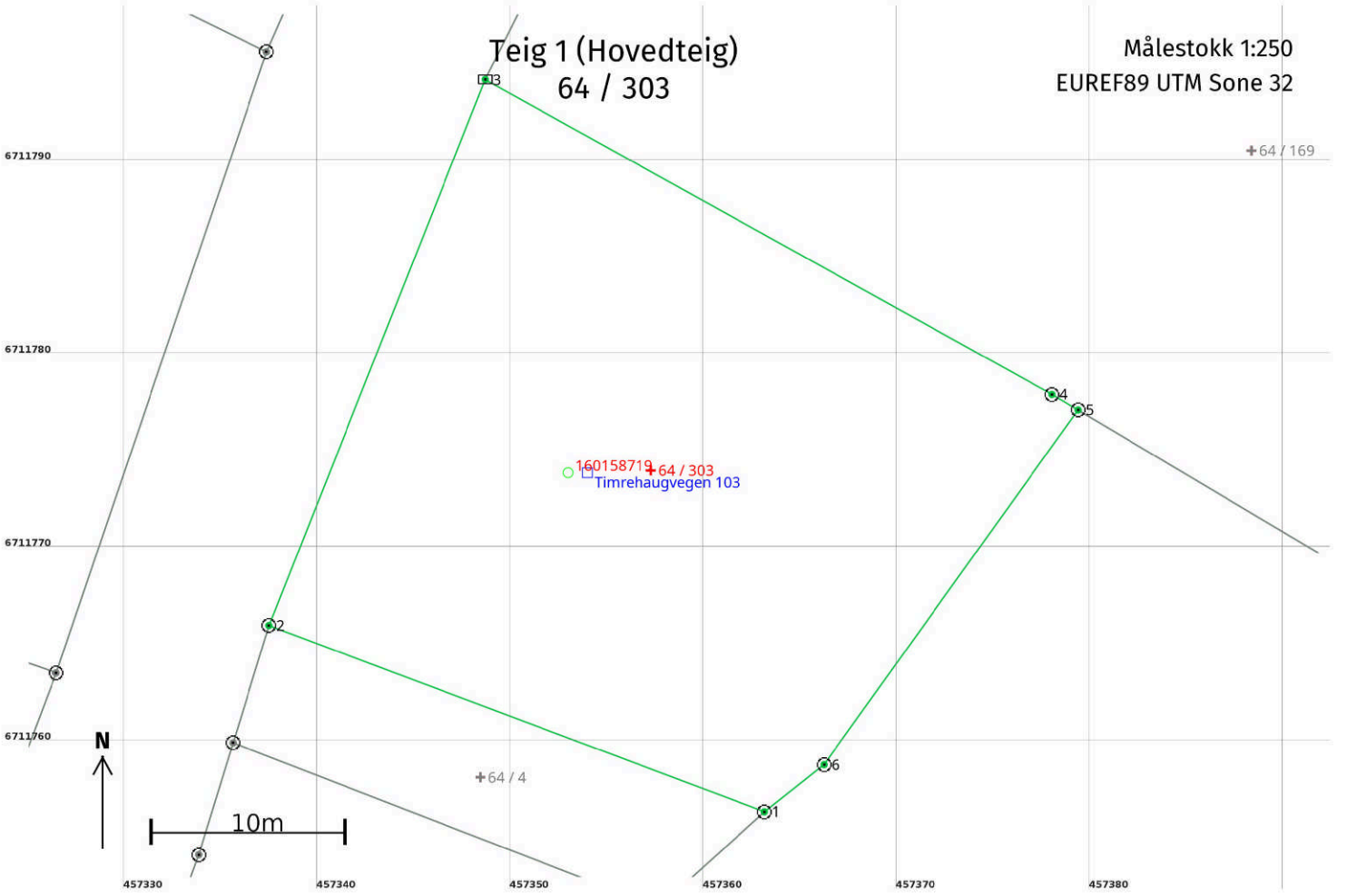
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	113	0	113	0	0	0	18	0
K01	0	77	0	77	0	0	0	23	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1063 Timrehaugvegen 103	H0101	Bolig	190	0	Kjøkken	0	0	64/303


Oversiktskart for 64 / 303
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
64 / 303
N
40m
Nye Havsdalsvegen
Timrehaugvegen
Groberget
Haltehaugen
6711850
6711800
6711750
6711700
457250
457300
457350
457400
457450


Teig 1 (Hovedteig)
64 / 303
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
64 / 169
6711790
6711780
6711770
6711760
160158719
64 / 303
Timrehaugvegen 103
64 / 4
N
10m
457330
457340
457350
457360
457370
457380

Areal og koordinater

Areal: 884,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6711774 **Øst:** 457357

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6711756,50	457363,16	Jord 27,38	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6711766,12	457337,53	Jord 30,33	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6711794,31	457348,72	Jord 33,53	Stein med kors og vitner	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	6711778,05	457378,04	Jord 1,57	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
5	6711777,25	457379,39	Jord 22,55	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
6	6711758,93	457366,24	Jord 3,92	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Utskriftsdato: 20.06.2025

Notat

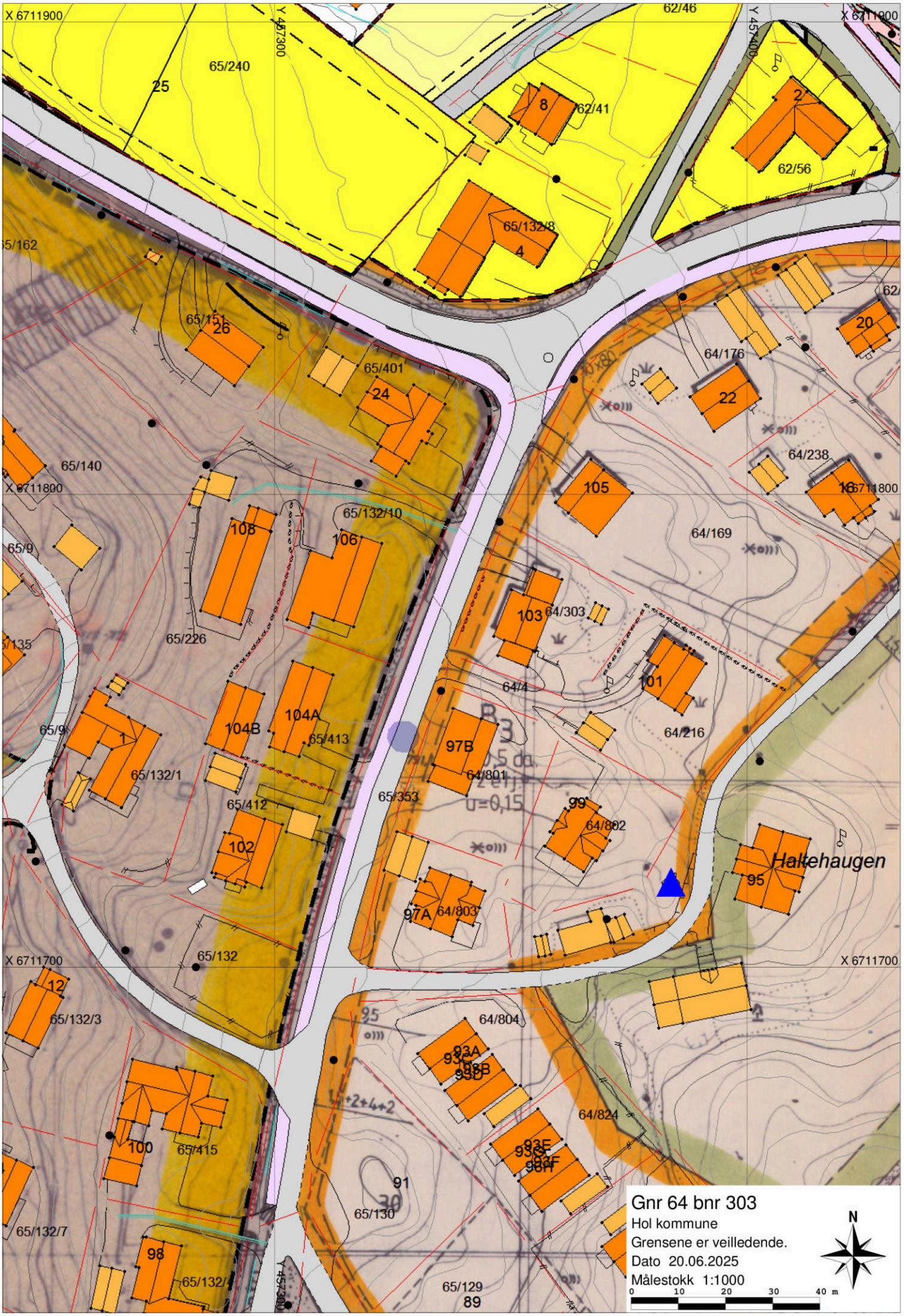
EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hol kommune

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	303	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Timrehaugvegen 103, 3580 GEILO								

Merknader: Eiendommen er ikke seksjonert

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


Gnr 64 bnr 303
Hol kommune
Grensene er veiledende.
Dato 20.06.2025
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N
Halkehaugen
X 6711900
X 6711800
X 6711700
Y 457300
Y 457400
65/240
25
62/46
8
62/41
2
62/56
65/132/8
4
65/162
65/151
26
65/401
24
20
64/176
22
65/140
64/238
105
16
64/169
65/132/10
108
106
65/9
65/226
103
64/303
101
64/4
104A
104B
65/413
97B
64/801
64/216
65/9
1
65/132/1
65/412
102
65/353
99
64/802
97A
64/803
95
65/132
12
65/132/3
64/804
93A
93B
93D
64/824
93E
93C
93F
93H
100
65/415
91
65/130
65/132/7
98
65/132/4
65/129
89

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET HAVSDALSLIA - JONSTØLLIA, DEL 1. HOL KOMMUNE.

0. INNLEDNING.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på reguleringsplan datert 16.02.1983 er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder.
2. Landbruksområder.
3. Trafikkområder.

Reguleringen stadfestes som forenklet plan, jfr. bygningslovens § 26 nr. 2.
Før byggemelding behandles, skal det foreligge tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal omfatte så stor del av planområdet som bygningsrådet finner bør detajplanlegges samlet.

1. BYGGEOMRÅDER.

1.1. Boliger.

a) I områdene B1 - B4 skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

b) I boligområdene skal bebyggelsen utformes som frittliggende bygninger. I øvrige byggeområder kan bebyggelsen være sammenhengende eller åpen, avhengig av bebyggelsens art og forholdene på stedet. Bygningsrådet avgjør dette ved skjønn.

c) Boligbebyggelse skal ha saltak med en vinkel på 22° til 35°. Taket skal ha kraftige vindski og min. 60 cm utstikk ved raftet og i gavelen. Takvinkelen for øvrig bebyggelse fastsettes av bygningsrådet. Takbelegget skal ha mørk farge i skalaen grå, brun, grønn eller svart.

d) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger 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 bygningsrådet.

e) Boligbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer (innredet loft) med tillegg for eventuell underetasje (sokkeletasje) i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.
Sokkeletasje/grunnmur skal gis en mørk utforming tilpasset naturen som et bindeledd mellom huset og terrenget omkring.
Gesimshøyden skal ikke overstige 6.5 m. Høyde fra terreng til møne skal ikke overstige 8,5 m.

f) Parkering og garasjeanlegg kan løses i fellesskap.

Garasje/uthus skal ved plassering på egen tomt være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for hovedhuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig. Garasje/uthus skal i dette tilfelle begrenses til 1 etasje og 50 m^2, og de skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, form og farge. Garasje/uthus kan plasseres i nabogrense, eller 2 m fra regulert vegkant ved utkjøring på egen gårdsplass.

g) Kravet til parkeringsdekning for byggeformålene fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

h) Ubebyg areal skal gis en tiltalende behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

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

j) Materialbruk, utforming og farge på gjerder, forstøtningsmur, skilt, reklamebruk samt utvendig belysning må godkjennes av bygningsrådet.

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

2. LANDBRUKSOMRÅDER

Områdene skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygg og anlegg som har tilknytning til landbruksdriften kan innpasses i områdene.

3. TRAFIKKOMRÅDER

a) Området Tl omfatter jernbaneanlegg med tilhørende fyllinger/skråninger. Området skal holdes i ryddig stand, og jernbaneanleggene skal inngjerdes.

b) Øvrige trafikkområder omfatter kjøreveger og gang-/sykkelveger.

c) Vegenes stigningsforhold er angitt på plankartet og skal ikke overskride 1:12.

d) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

e) I området mellom frisiktslinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers plaun (jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).

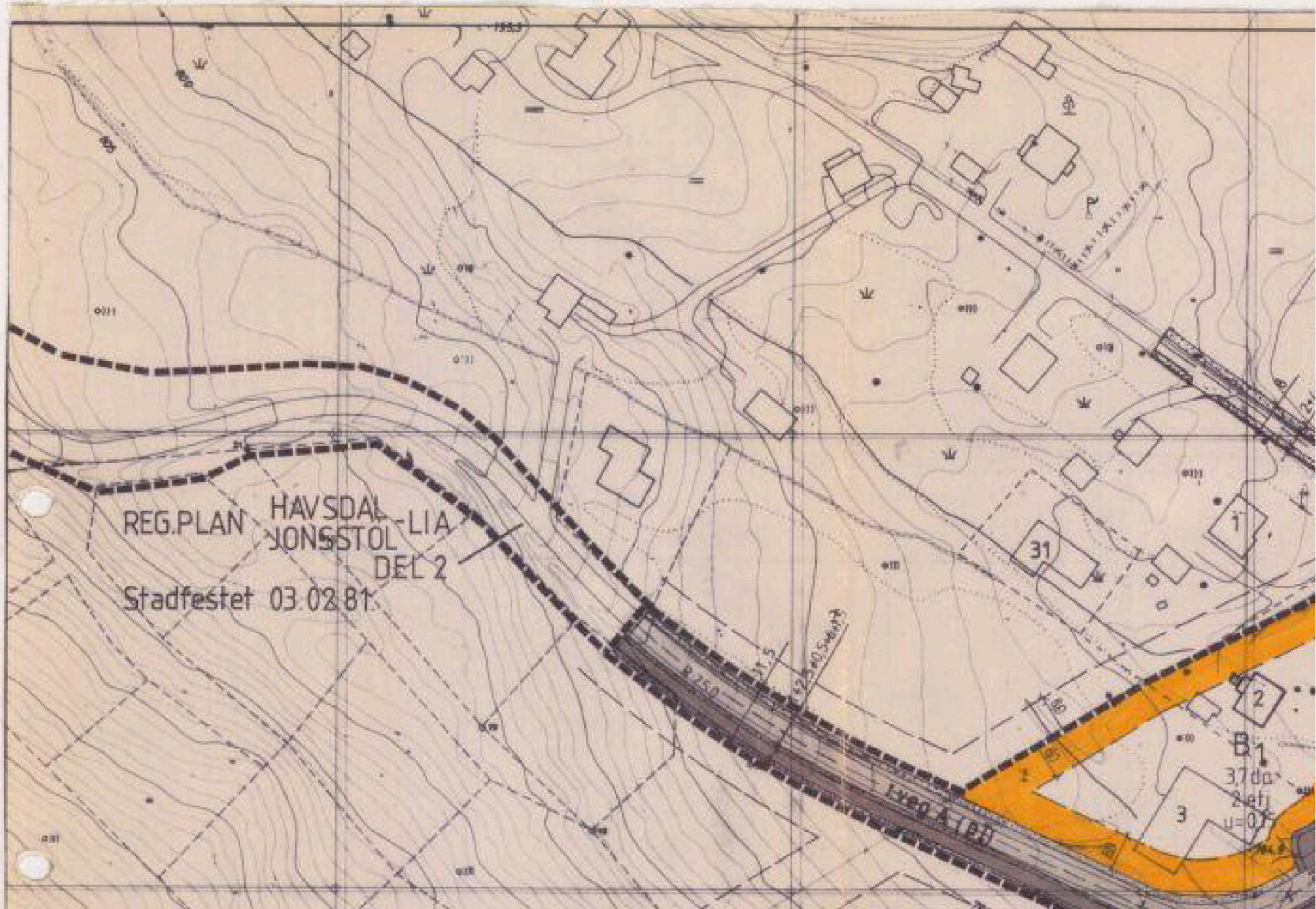
f) Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og gang-/sykkelveg som er vist på planen.

4. FELLESBESTEMMELSER

4.1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene (Bygningslovens § 28 nr. 3).

4.2. Etter at denne reguleringsplan med tulhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Stadfestet den 30/3 1984
FYLKESMANNEN I BUSKERUD


REG.PLAN HAVSDAL-LIA
JONSSTOL
DEL 2
Stadfestet 03.02.81
31
1
2
3
B1
3,7 da
2 etj
u=0,7
Fv 80 A (B)


X 6711900
X 6711800
X 6711700
Y 457300
Y 457400
65/240
25
62/46
62/43
62/41
62/56
62/38
64/176
64/238
65/132/8
4
65/151
26
65/401
24
65/140
65/132/10
108
106
65/226
105
64/169
103
64/303
64/4
101
64/216
104B
104A
65/413
97B
64/801
65/353
65/412
102
99
64/802
Halkehaugen
95
97A
64/803
65/132
65/132/1
65/132/3
64/804
64/824
100
65/415
91
65/130
Gnr 64 bnr 303
Hol kommune
Grensene er veiledende.
Dato 20.06.2025
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N

BI. § 25 REGULERINGSFORMÅL

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

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- L Jordbruk / skogbruk

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

4. FRIOMRÅDER
- Park, lekeplass
- Turveg
- Idrett, sport

5. FAREOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

BI. § 26 ANDRE BESTEMMELSER
- Felles avkjørsel / parkering

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

Kartblad:

Ekvidistanse:

Målestokk: 1:1000

REGULERINGSPLAN
Havsdals-, Jonstöllia del 1

KOMMUNE
Hol

OMLEGGING AV HAVSDALSVEGEN ALT. 3.2

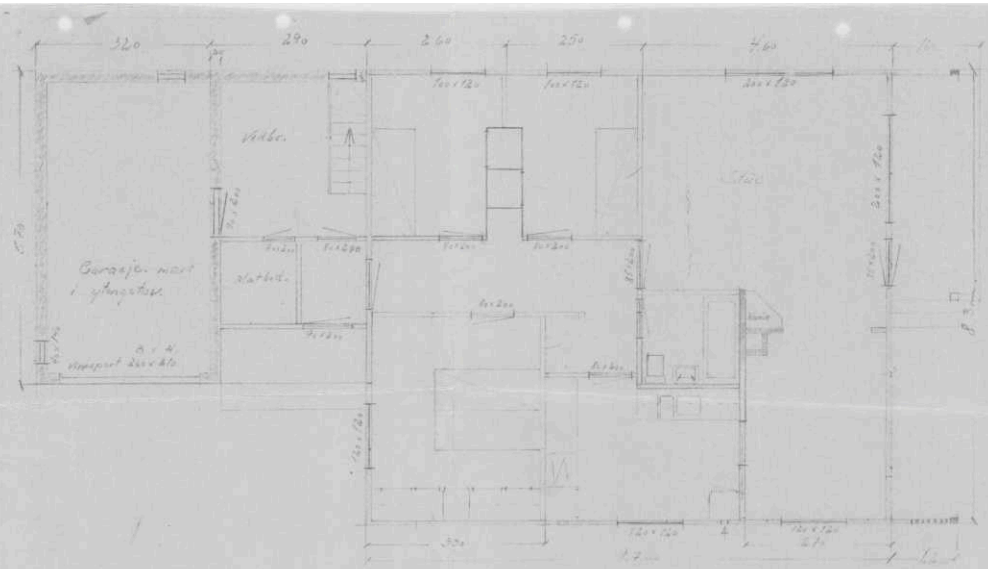
OPPDRAGSGIVER
Hol kommune

REVISJONER	DATO	SIGN

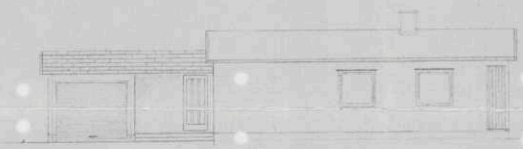
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN	DATO	REV.DATO	SIGN
1. gangs behandling i bygningsrådet			
Utlegging til offentlig ettersyn i tidsrommet			
2. gangs behandling i bygningsrådet			
Evt. nytt offentlig ettersyn i tidsrommet			
3. gangs behandling i bygningsrådet			
Formannskapets vedtak			
Kommunestyrets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

borgconsult as
Hovedkontor: SARPSBORG, Sandesundsv. 21. (031)53183
Avd. kontor: HAMAR, Bryggerigaten 42. (065)21698

DATO	SAKSBEH.	SAKSNR.	KART NR
16.2.83.	RuSH	648	6.19
	TEGNER		



Godkjent. Gello Bygningsråd
10/6 1963. Sak nr. 10/63



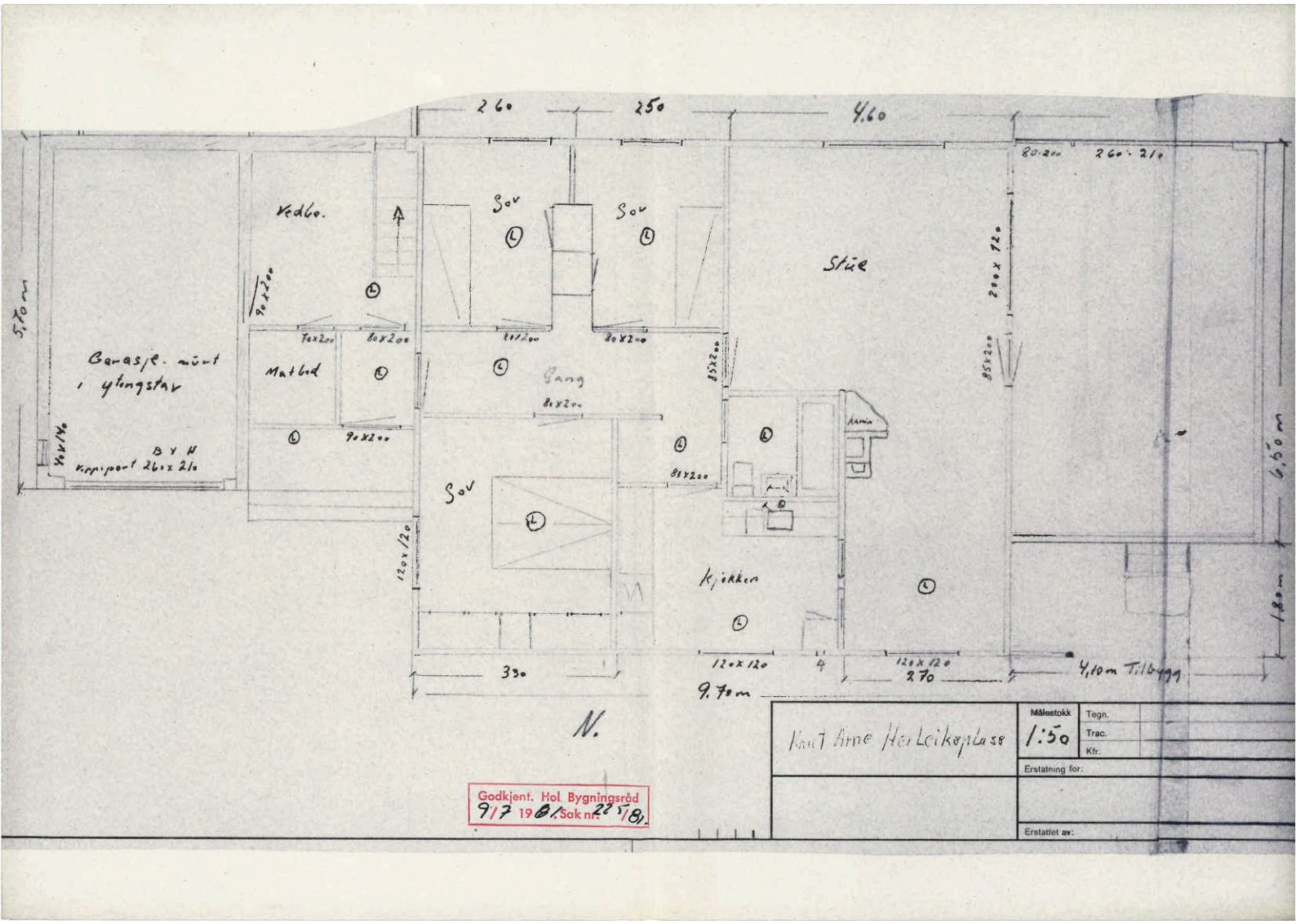












Godkjent. Hol Bygningsråd
9/7 1981. Sak nr. 225/81.

Kari Anne Herleikplass 8

Målestokk 1:50

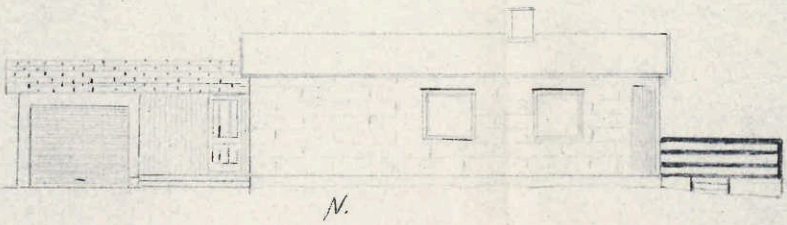
Tegn.

Trac.

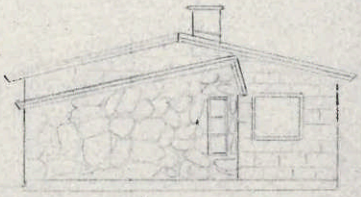
Kfr.

Erstatning for:

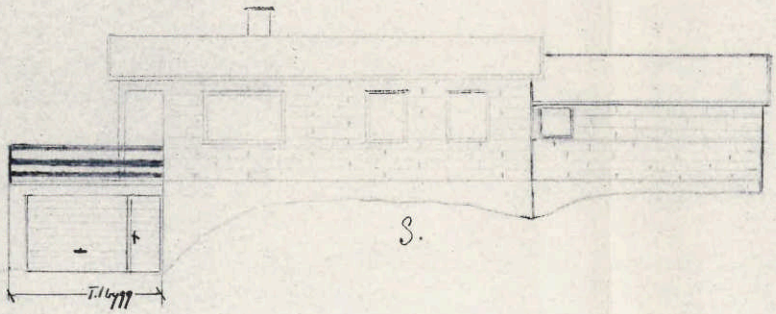
Erstattet av:



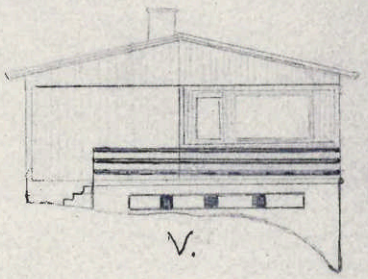
N.



Ø



S.



V.

Godkjent. Hol Bygningsråd
9/7 1981. Sak nr 225/81.

Knut Arne Herleikoplass	Målestokk 1:1	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
	Erstattet av:		

A.S Tørrkopi A3

Utskriftsdato: 20.06.2025

Opplysninger om pågående planarbeid

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	303	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Timrehaugvegen 103, 3580 GEILO								

Plantype	**Ja**	**Nei**
Rullering av kommuneplan eller kommunedelplan	☒	☐
	☐	☐
Pågående arbeid med områdeplan eller detaljert reguleringsplan	☐	☐

Kommentarer:

Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 for Hol kommune er under revidering. Planforslaget har vært på ny 1. gangs behandling og ligger ute til offentlig ettersyn. Informasjon om planprosessen ligger tilgjengelig på Hol kommune sin hjemmeside.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

U T S K R I F T A V M Ø T E B O K

FOR HOL BYGNINGSRÅD
I MØTE 9. JULI 1981.

AV 5 MEDLEMMER VAR 4 TILSTDE (MEDREGNET MØTENDE VARAMENN)
+ 2 RÅDGIVERE

Sak nr. 225/81.
Byggherre: Gnr. 64, bnr. 303.
Byggemelding: Knut Arne Herleiksplass, Geilo.
Garasje som tilbygg til bolig i Timbrehauge
Geilo.
Areal nybygg 26,6 m2.

Sak nr. 225/81. Enstemmig vedtak:

Bygningsrådet godkjenner den omsøkte garasje.

En gjør oppmerksom på bygningslovens § 96 hvor det heter:
"Er arbeidet ikke satt igang seinest 1 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år."
Dersom arbeidet ikke er satt igang innen 9. juli 1982 faller tillatelsen bort.

Rett utskrift bevitnes: I. Strid Sveingard
I. Strid Sveingard.

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

Dato: 20.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**64**	Bnr:	**303**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Timrehaugvegen 103, 3580 GEILO**						

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

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

Dato: 20.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp, vannmåler

Gnr:	**64**	Bnr:	**303**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Timrehaugvegen 103, 3580 GEILO**						

Tilkobling til offentlig 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: 01012025	Siste registrerte stand: 804 Forbruk siste år: 50

Privat avløp

Godkjent utslippstillatelse Dato:	Nei ☐ Ja ☐
Anlegget ligger inne i kommunens tilsynsordning som er gebyrbelagt	Nei ☐ Ja ☐
Anlegget ligger inne i kommunens tømmeordning som er gebyrbelagt	Nei ☐ Ja ☐
Pålegg om opprydding på eiendommen og evt. frist:	Dato:
Vedtak om tvangsmult og eventuell frist:	Dato:
Anlegget er sist tømt:	Dato:
Planlagt tømming av anlegget:	Dato:
Mangler / avvik på anlegget er meldt inn av slamtømmer. Merknader:	Dato:
Ligger eiendommen innenfor rensedistrikt:	Nei☐ Ja☐
Merknader:	

Vegadkomst

Adkomst til eiendommen:	Offentlig veg ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3330 Hol - 64/303/0/0

Eierrepresentant: Herleiksplass Astrid

Regningsmottaker: Herleiksplass Astrid



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	FURULUND	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3330 Hol	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	64	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	303	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	884,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Timrehaugvegen 103	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Geilo
	3580 GEILO	Grunnkrets	Timrehaugen	Valgkrets	Geilo

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
160158719	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		190

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HERLEIKSPLASS ASTRID	TIMREHAUGVEGEN 103	3580 GEILO	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
303	Renovasjon dunk	1,00 stk	kr 4 909,00	01.05.2025	1/1	0	kr 2 045,00
800	Vannmålerleie	1,00 stk	kr 225,00	01.05.2025	1/1	0	kr 47,00
228	Vann fastledd bolig vannmåler	1,00 stk	kr 2 132,00	01.05.2025	1/1	0	kr 445,00
428	Kloakk fastledd bolig vannmåler	1,00 stk	kr 2 263,00	01.05.2025	1/1	0	kr 473,00
55	Eiendomsskatt - bolig	611 800,00 pro	kr 2,00	01.05.2025	1/1	0	kr 408,00
314	Co2 avgift bolig	1,00 stk	kr 201,00	01.05.2025	1/1	0	kr 84,00
737	Tilsyn fyringanlegg B 6. år	1,00 stk	kr 130,00	01.05.2025	1/1	0	kr 43,00
730	Feiing 8. hvert år bolig	1,00 stk	kr 127,00	01.05.2025	1/1	0	kr 42,00
702	Forskudd Kloakk	48,00 m3	kr 32,01	01.05.2025	1/1	0	kr 321,00
701	Forskudd Vann	48,00 m3	kr 25,44	01.05.2025	1/1	0	kr 255,00
1800	Vannmålerleie	1,00 stk	kr 225,00	01.05.2025	1/1	0	kr 44,00
1228	Vann fast bolig vannmåler	1,00 stk	kr 2 132,00	01.05.2025	1/1	0	kr 416,00
1428	Kloakk fast bolig vannmåler	1,00 stk	kr 2 263,00	01.05.2025	1/1	0	kr 442,00
1702	Forskudd kloakk	48,00 m3	kr 32,01	01.05.2025	1/1	0	kr 300,00
1701	Forskudd vann	48,00 m3	kr 25,44	01.05.2025	1/1	0	kr 239,00
							kr 5 604,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2025

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
25.02.2025	55	Eiendomsskatt - bolig	kr 611 800,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 408,00
	220	Målt Vann Geilo	kr 50,00	m3	kr 20,41	1/1	0	kr 1 276,00
	228	Vann fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 2 132,00	1/1	0	kr 888,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 4 909,00	1/1	0	kr 2 045,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 201,00	1/1	0	kr 84,00
	420	Målt Kloakk Geilo	kr 50,00	m3	kr 25,66	1/1	0	kr 1 604,00
	428	Kloakk fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 2 263,00	1/1	0	kr 943,00
	701	Forskudd Vann	kr 48,00	m3	kr 25,44	1/1	0	kr 509,00
	702	Forskudd Kloakk	kr 48,00	m3	kr 32,01	1/1	0	kr 640,00
	711	Fradrag Vann	-kr 53,00	stk	kr 20,41	1/1	0	-kr 1 352,00
	712	Fradrag Kloakk	-kr 53,00	stk	kr 25,66	1/1	0	-kr 1 700,00
	730	Feiing 8. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 127,00	1/1	0	kr 42,00
	737	Tilsyn fyringanlegg B 6. år	kr 1,00	stk	kr 130,00	1/1	0	kr 43,00
	800	Vannmålerleie	kr 1,00	stk	kr 225,00	1/1	0	kr 94,00
								kr 5 524,00

2024

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
29.08.2024	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 588 700,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 589,00
	228	Vann fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 1 992,00	1/1	0	kr 1 245,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 4 638,00	1/1	0	kr 2 899,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 190,00	1/1	0	kr 119,00
	428	Kloakk fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 2 263,00	1/1	0	kr 1 414,00
	701	Forskudd Vann	kr 53,00	m3	kr 20,41	1/1	0	kr 676,00
	702	Forskudd Kloakk	kr 53,00	m3	kr 25,66	1/1	0	kr 850,00
	729	Feiing 6. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 98,00	1/1	0	kr 49,00
	737	Tilsyn fyringanlegg B 6. år	kr 1,00	stk	kr 76,50	1/1	0	kr 38,00
	800	Vannmålerleie	kr 1,00	stk	kr 225,00	1/1	0	kr 141,00
23.02.2024	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 588 700,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 589,00
	220	Målt Vann Geilo	kr 52,00	m3	kr 16,84	1/1	0	kr 1 095,00
	228	Vann fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 1 992,00	1/1	0	kr 1 245,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 4 638,00	1/1	0	kr 2 899,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 190,00	1/1	0	kr 119,00
	420	Målt Kloakk Geilo	kr 52,00	m3	kr 21,37	1/1	0	kr 1 389,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

23.02.2024	428	Kloakk fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 2 263,00	1/1	0	kr 1 414,00
	701	Forskudd Vann	kr 53,00	m3	kr 20,41	1/1	0	kr 676,00
	702	Forskudd Kloakk	kr 53,00	m3	kr 25,66	1/1	0	kr 850,00
	711	Fradrag Vann	-kr 48,00	stk	kr 16,84	1/1	0	-kr 1 010,00
	712	Fradrag Kloakk	-kr 48,00	stk	kr 21,37	1/1	0	-kr 1 282,00
	729	Feiing 6. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 98,00	1/1	0	kr 49,00
	737	Tilsyn fyringanlegg B 6. år	kr 1,00	stk	kr 76,50	1/1	0	kr 38,00
	800	Vannmålerleie	kr 1,00	stk	kr 225,00	1/1	0	kr 141,00
								kr 16 232,00

2023

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
29.08.2023	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 588 700,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 589,00
	228	Vann fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 1 660,00	1/1	0	kr 1 038,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 3 776,00	1/1	0	kr 2 360,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 104,00	1/1	0	kr 65,00
	428	Kloakk fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 1 870,00	1/1	0	kr 1 169,00
	701	Forskudd Vann	kr 48,00	m3	kr 16,84	1/1	0	kr 505,00
	702	Forskudd Kloakk	kr 48,00	m3	kr 21,37	1/1	0	kr 641,00
	721	Tilsyn fyringsanlegg B 4.år	kr 1,00	stk	kr 142,00	1/1	0	kr 89,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 132,00	1/1	0	kr 83,00
	800	Vannmålerleie	kr 1,00	stk	kr 225,00	1/1	0	kr 141,00
24.02.2023	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 588 700,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 589,00
	220	Målt Vann Geilo	kr 46,00	m3	kr 14,03	1/1	0	kr 807,00
	228	Vann fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 1 660,00	1/1	0	kr 1 038,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 3 776,00	1/1	0	kr 2 360,00
	314	Co2 avgift bolig	kr 1,00	stk	kr 104,00	1/1	0	kr 65,00
	420	Målt Kloakk Geilo	kr 46,00	m3	kr 19,42	1/1	0	kr 1 117,00
	428	Kloakk fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 1 870,00	1/1	0	kr 1 169,00
	701	Forskudd Vann	kr 48,00	m3	kr 16,84	1/1	0	kr 505,00
	702	Forskudd Kloakk	kr 48,00	m3	kr 21,37	1/1	0	kr 641,00
	711	Fradrag Vann	-kr 47,00	stk	kr 14,03	1/1	0	-kr 824,00
	712	Fradrag Kloakk	-kr 47,00	stk	kr 19,42	1/1	0	-kr 1 141,00
	721	Tilsyn fyringsanlegg B 4.år	kr 1,00	stk	kr 142,00	1/1	0	kr 89,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 132,00	1/1	0	kr 83,00
	800	Vannmålerleie	kr 1,00	stk	kr 225,00	1/1	0	kr 141,00
								kr 13 319,00

2022

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
26.08.2022	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 588 700,00	pro	kr 3,00	1/1	0	kr 883,00
	228	Vann fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 1 383,00	1/1	0	kr 864,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 3 172,00	1/1	0	kr 1 983,00
	428	Kloakk fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 1 700,00	1/1	0	kr 1 063,00
	701	Forskudd Vann	kr 47,00	m3	kr 14,03	1/1	0	kr 412,00
	702	Forskudd Kloakk	kr 47,00	m3	kr 19,42	1/1	0	kr 570,00
	721	Tilsyn fyringsanlegg B 4.år	kr 1,00	stk	kr 150,00	1/1	0	kr 94,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 139,00	1/1	0	kr 87,00
	800	Vannmålerleie	kr 1,00	stk	kr 225,00	1/1	0	kr 141,00
24.02.2022	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 588 700,00	pro	kr 3,00	1/1	0	kr 883,00
	220	Målt Vann Geilo	kr 51,00	m3	kr 13,67	1/1	0	kr 871,00
	228	Vann fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 1 383,00	1/1	0	kr 864,00
	303	Renovasjon dunk	kr 1,00	stk	kr 3 172,00	1/1	0	kr 1 983,00
	420	Målt Kloakk Geilo	kr 51,00	m3	kr 21,24	1/1	0	kr 1 354,00
	428	Kloakk fastledd bolig vannmåler	kr 1,00	stk	kr 1 700,00	1/1	0	kr 1 063,00
	701	Forskudd Vann	kr 47,00	m3	kr 14,03	1/1	0	kr 412,00
	702	Forskudd Kloakk	kr 47,00	m3	kr 19,42	1/1	0	kr 570,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

24.02.2022	711	Fradrag Vann	-kr 69,00	stk	kr 13,67	1/1	0	-kr 1 179,00
	712	Fradrag Kloakk	-kr 69,00	stk	kr 21,24	1/1	0	-kr 1 832,00
	721	Tilsyn fyringsanlegg B 4.år	kr 1,00	stk	kr 150,00	1/1	0	kr 94,00
	722	Feiing 4. hvert år bolig	kr 1,00	stk	kr 139,00	1/1	0	kr 87,00
	800	Vannmålerleie	kr 1,00	stk	kr 225,00	1/1	0	kr 141,00
								kr 11 408,00

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

Dato: 20.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale avgifter

Gnr:	64	Bnr:	303	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Timrehaugvegen 103, 3580 GEILO						

Produkt		Beskrivelse	Årlig beløp
Vann areal	☐		kr.
Vann måler	☐		kr.
Avløp areal	☐		kr.
Avløp måler	☐		kr.
Renovasjon			kr.
Slam			kr.
Feiing/tilsyn			kr.
Eiendomsskatt			kr.
Merknader		3. termin fremkommer ikke på vedlagt rapport, dette fordi at moms på vann, avløp og slam vil fra 01.07.25 gå ned fra 25% til 15%. Dette kommer frem når kommunale avgifter på 3. termin er fakturert ut 27.10.25.	

Hol kommune

Postadresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

E-post: postmottak@hol.kommune.no

Utskriftsdato: 20.06.2025

Piper og ildsteder, tilsyn

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	303	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Timrehaugvegen 103, 3580 GEILO								

Situasjon

Røykvarslere	0 Sammenkolbet, 0 frittstående
Slukkeutstyr	0 slange, 0 pulverapparat, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
0	0	-	-	-Ikke utført	-ikke utført
Kommentarer:					

Opplysninger om avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
0	-	-	-

Opplysninger om anmerkninger

Objekt	Anmerkning	Kommentar	Registrert
0	-	-	-

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

TINGLYSTE DOKUMENTER

Prt.koll 537 side
J. nr.
L. nr.

Dagbok nr. 1374 1963 Hallingdal Sorenskriverembete 27/6

Hol kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Haugen (eiend. navn), gr. nr. 64 br. nr. 4

Parsellen er gitt br. nr. 303 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet ..... gate/vei nr.
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1963 den 14/6 ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av Haugen. Parsellen er gitt som gave til Knut Arne Herleiksplass.

Forretningen er forlangt av Olava og Johannes Herleiksplass.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av E. Kiran.

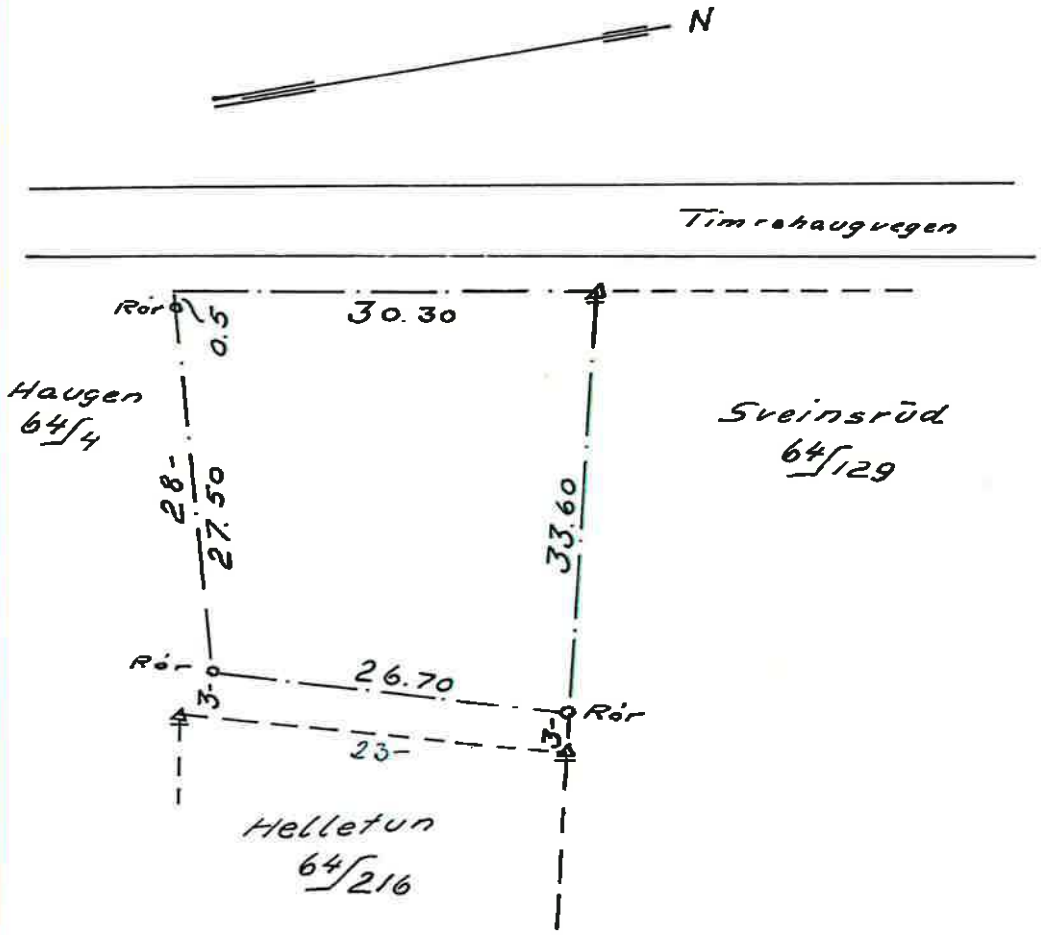
i nærvær av kartvitne ~~Olav Uthus~~, Olav Pukerud
Engebr. Tufte.

Ved forretningen møtte: [1])

Johannes Herleiksplass som giver,
Av naboene møtte Olav Helletun.
Kartvitner Olav Pukerud og Engebr. Tufte.

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart.



S 37

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til boligtomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 1 øre ny skyld

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Furulund

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Påtegninger: [3])

[1]) Hvis den utskilte del er større enn 2 dekar og parsellen ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F. eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

DAGBOKFØRT
05.09 91 004075
SORENSKRIVEREN I
HALLINGDAL

AVTALE

Følgende avtale er inngått mellom Knut A. Herleiksplass, fødselsnummer 040741 48 943, eier av gnr. 64, bnr. 303 og Hol kommune:

1. Knut A. Herleiksplass avstår ca. 12 m² fra sin eiendom gnr. 64, bnr. 303 til bygging av fortau langs Timrehaugvegen, fra Nye Havsdalsvegen til Brattbakken.

2. Det erverves et areal på ca. 0,5 meter fra skjæringstopp eller fyllingsfot.

3. I vederlag betaler Hol kommune kr. 28,- pr. m².

4. For flytting av hekk blir det gitt en engangserstatning på kr. 1 000,-.

5. Hol kommune får rett til å ta grunnen i bruk så snart avtalen er i orden, og nødvendig kommunalt vedtak er gjordt.

6. Avtalen blir å tinglyse som heftelse på gnr. 64, bnr. 303.

7. Hol kommune bærer alle utgifter med målebrev og tinglysning.

Hol kommune betaler 12 % rente fra den dato grunnen tas i bruk til betaling finner sted.

Geilo/Hol, den 27 juni 1991

Knut A. Herleiksplass
Knut A. Herleiksplass

Arne Skogheim
Arne Skogheim
-ordfører-

Doknr. 753 Tinglyst 16.02.1995 Emb. 022
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
16 FEB. 1995
HALLINGDAL
SORENSKRIVEREMBETE
Dagboknr 753

U T D R A G

av

R E T T S B O K

for

HALLINGDAL JORDSKIFTERETT

\- - -

År 1994, den 14. juli , blei jordskifterett holdt i Hol kommunehus, 3576 Hol.
Rettens formann: Saksoppnevnt jordskiftedommer Arve Sommerstad.
Jordskiftemeddommere: 1. Barbro Aasen, 3576 Hol.
2. Sigrun Røthe, 3577 Hovet.

==========

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 8/93, Geilo i Hol kommune.

Parter iht. kravet:
1. Nils J. Herleiksplass, eier av gnr. 64, bnr. 4.
2. Svein O. Gauteplass, " " " 64, " 169.
3. Magnhild og Olav Helletun, eiere av gnr. 64, bnr. 216.
4. Knut A. Herleiksplass, eier av gnr. 64, bnr. 303.
Alle eiendommer i Hol kommune.

Saka gjelder: Grensegang etter § 88 i jordskiftelova.

Til stede:

==========

Rettens formann la fram som dokument:
Nr. 1: Krav om grensegang fra Svein O. Gauteplass, dat. 20.08.93.

==========

Retten fattet slikt

VEDTAK.

Grensegangskravet benevnt i dok nr. 1, blir å fremme.

Etter ei kort pause fikk partene lest opp og undertegnet et handskrevet forlik, sålydende:
1. Vi er innforstått med og har akseptert at vår framtidige eiendomsgrense skal trekkes etter prinsippet om en halvering av tvistearealet.
Grenselinjene A til B stikkes og likeledes grenselinjene A-C og B-C, se dok. nr. 6.
Avstanden C-D registreres og det endelige felles hjørne punkt avmerkes ved en halvering av avstanden C-D.
2. Kostnadene ved gjennomføringen av saka fordeles med en halvpart på eieren bnr. 169, mens eierne av bnr. 216 og 303 utreder en fjerdepart hver.

Utskrift

3. Saka kan avsluttes med jordskiftedommeren som enedommer uten innkalling av oss.

Rettens formann la fram som dokument:
Nr. 8: Forlik inngått mellom berørte parter i denne sak.
==========

Hol, den 14.07.1994.
Arve Sommerstad (sign.)
Barbro Aasen (sign.) Sigrun Røthe (sign.)

- - -

År 1994, den 21. november, blei jordskifterett holdt på Nedre Buskerud Jordskifteretts kontor, Dronninggt. 15, 3019 Drammen.

Rettens formann: Saksoppnevnt jordskiftedommer Arve Sommerstad.
Protokollfører : Rettens formann.

Sak nr. 8/93, Geilo i Hol kommune - utsatt fra 14.07.1994.

Saka har vist seg å berøre følgende parter og eiendommer:
1. Svein O. Gauteplass, eier av gnr. 64, bnr. 169.
2. Magnhild og Olav Helletun, eiere av gnr. 64, bnr. 216.
3. Knut A. Herleiksplass, eier av gnr. 64, bnr. 303.
Alle eiendommer i Hol Kommune.

I henhold til pkt. 3 i forlik inngått i foregående rettsmøte er ingen av partene eller meddommerene innkalt.

Saka er krevd etter § 88 i jordskiftelova.

Til behandling: 1. Framlegging av grensebeskrivelse og kart.
2. Fordeling av kostnader.

Siden sist møte har rettsformannen satt ut, avmerket og innmålt det i foregående rettsmøte omforente felles grensepunkt i henhold til forliket.

Vi får slik

G R E N S E B E S K R I V E L S E

Jordskiftesak nr.	:	8/93, Geilo
Kommune	:	Hol
Vedtatt på rettsmøte dato	:	21.11
Vedtatt av Jordskifterett	:	Hallingdal
Koordinatsystem	:	NGO akse II

Grense: 1

mellom Gnr. 64, bnr. 216.
På sørvestre side
og Gnr. 64, bnr. 169.
På nordøstre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
404	282821.58	-8844.59			Kors i fjell
			35.82	333.6	
1	282839.61	-8875.53			Jsv jordmerke

Grense: 2

mellom Gnr. 64, bnr. 303.
På sørvestre side
og Gnr. 64, bnr. 169.
På nordøstre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
1	282839.61	-8875.53			Jsv jordmerke
			33.53	331.6	
413	282855.61	-8905.01			Jsv jordmerke

Grenseforklaring

De beskrevne grenser går i rette linjer mellom de punkter det er oppgitt særskilt retning for. Retningene er regnet ut på grunnlag av grensepunktenes koordinater og er i forhold til kartets nordretning.

Sirkelen er inndelt i 400 grader.

Avstandene mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

De prefabrikerte grensemerker er bolter/rør av aluminium forsynt med hode med påskrift "GRENSE" og jordskifteverkets kjennetegn "JSV".

Grensenummer og grensemerkenummer er påført kartet der det er plass til det.

Kartet består av 1 blad i målestokk 1:1 000. Kopi er vedlagt utskriften.

==========

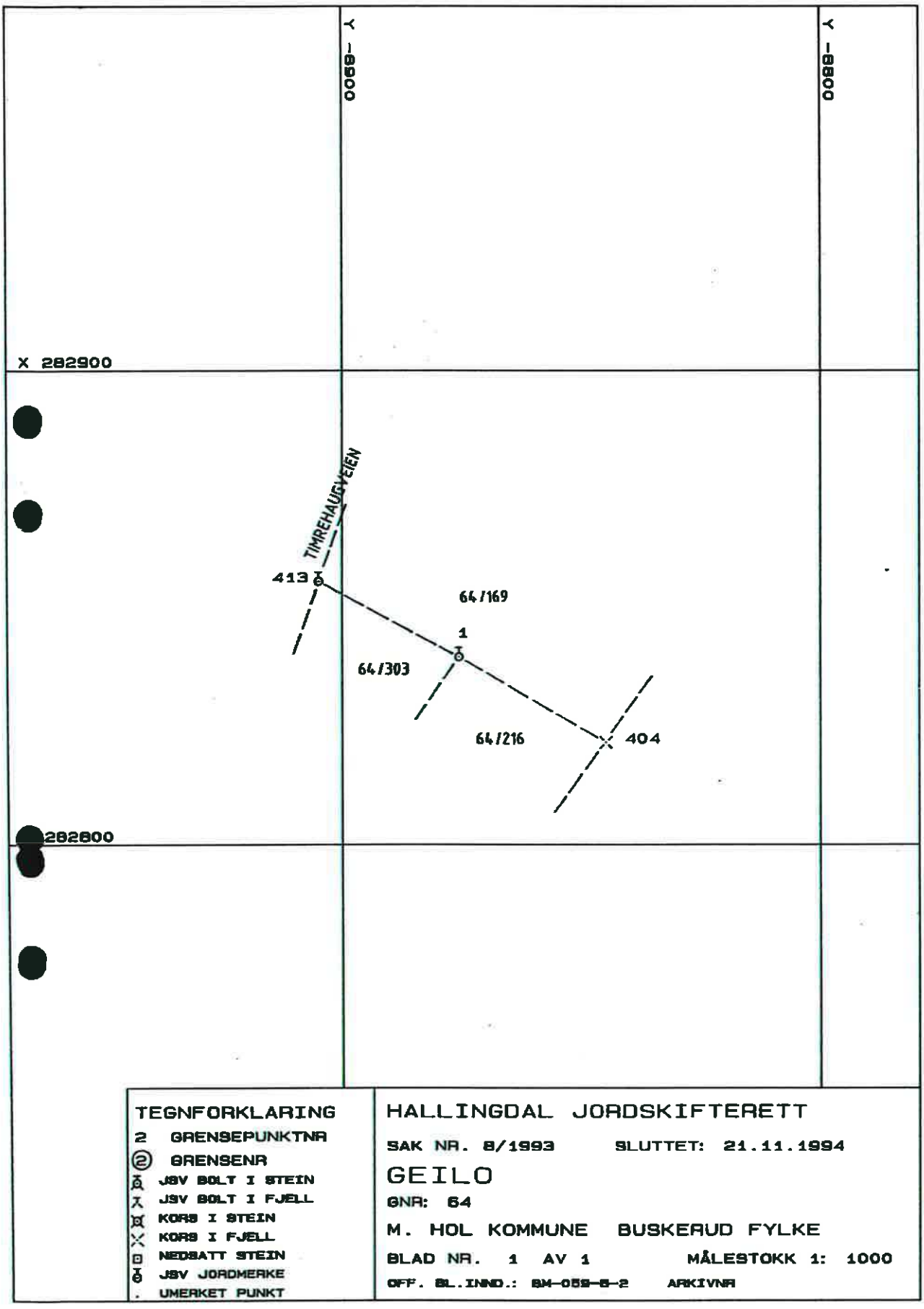
T I N G L Y S T U T S K R I F T.

Den tinglyste utskriften oversendes eieren av gnr. 64, bnr. 169 for oppbevaring. Den skal være til bruk for alle interesserte.

SAKA SLUTTA og RETTEN HEVET.
Drammen, den 21.11.94.
Arve Sommerstad (sign)

Rett avskrift bevitnes:

e.s.trykk



TEGNFORKLARING

2 GRENSEPUNKTNR
(2) GRENSENR
JSV BOLT I STEIN
JSV BOLT I FJELL
KORS I STEIN
KORS I FJELL
NEDSATT STEIN
JSV JORDMERKE
. UMERKET PUNKT

HALLINGDAL JORDSKIFTERETT

SAK NR. 8/1993 SLUTTET: 21.11.1994

GEILO

GNR: 64

M. HOL KOMMUNE BUSKERUD FYLKE

BLAD NR. 1 AV 1 MÅLESTOKK 1: 1000

OFF. BL.INND.: BM-052-8-2 ARKIVNR

Rekvirent iht. følgebrev
986678328
org.nr./fødselsnr.

Avtale

Avtale om veirett for gnr. 64, bnr. 303 og gnr. 64, bnr. 215 i Hol kommune

Overnevnte eiendommer skal ha veirett over eiendommen gnr. 64, bnr. 4.

Veien gjelder i en bredde av inntil 3 meter i tomtegrensen, se vedlagt kart.

Vedlikehold, snørydding, m m, skal utføres av de som veiretten gis til.

Geilo, dato:

Rett kopi bekrefies
Beate Winsvold

For gnr. 64, bnr.4

Rune Herleiksplass

Rune Herleiksplass

P.nr 160966 [redacted]

DOKUMENTET KAN TINGLYSES
Beate Winsvold

For gnr. 64, 303

Knut Arne Herleiksplass

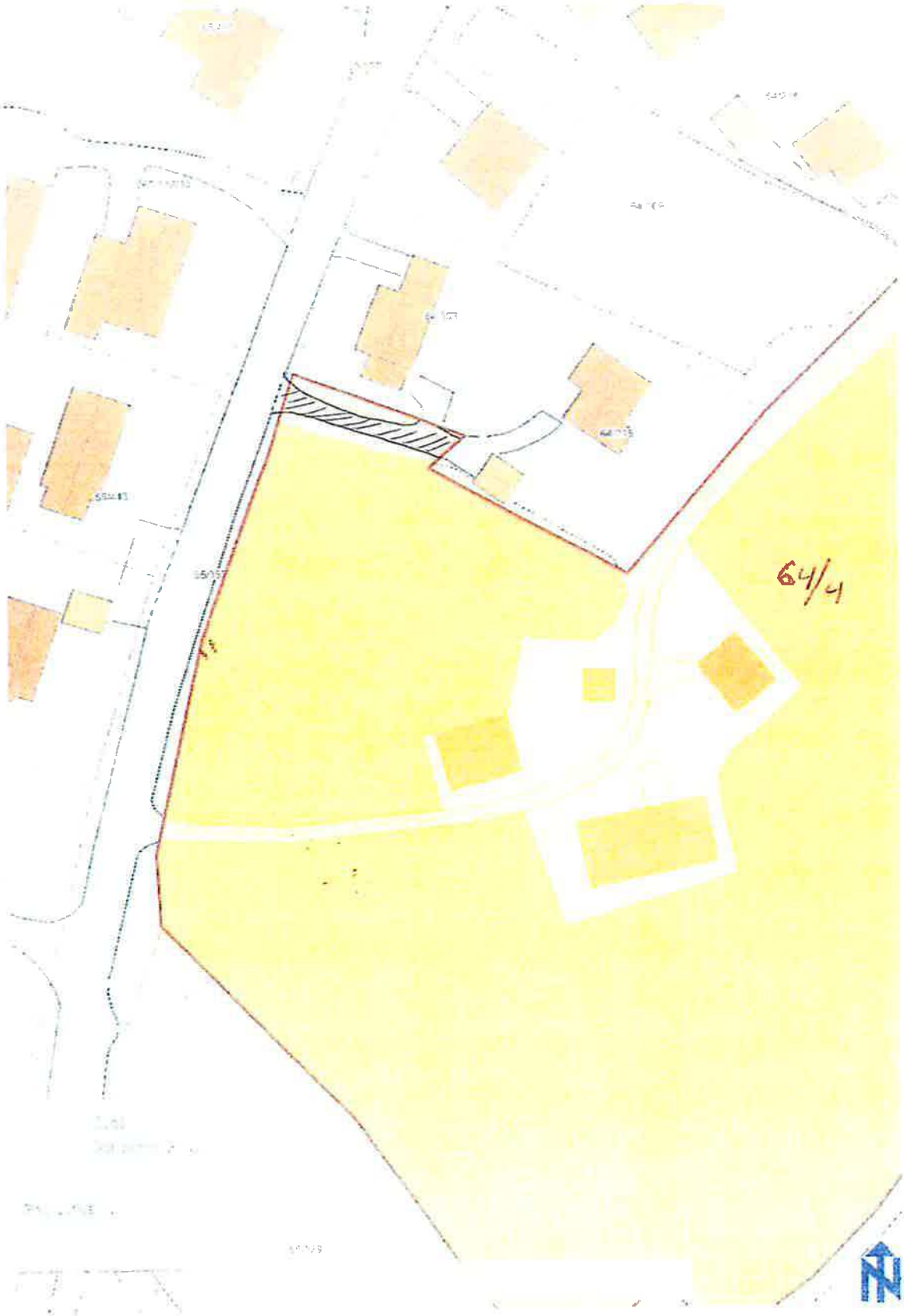
Knut Arne Herleiksplass

Doknr: 944305 Tinglyst: 08.11.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For gnr. 64, bnr. 215

Olav og Magnhild Helletun

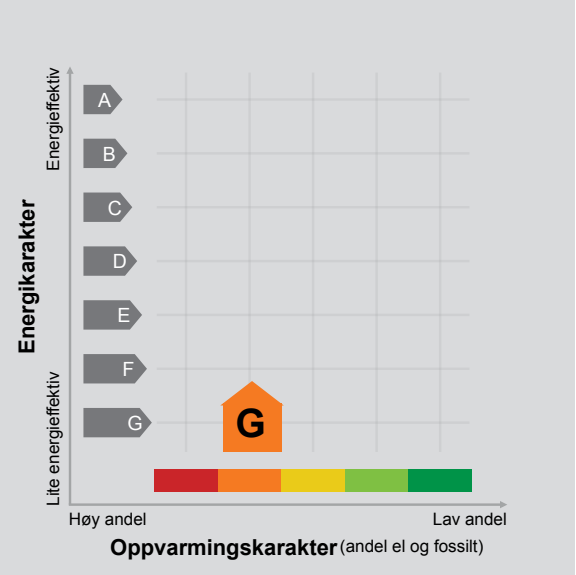
Olav Helletun Magnhild Helletun


64/4

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Timrehaugvegen 103
Postnummer	3580
Sted	GEILO
Kommunenavn	Hol
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	303
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160158719
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149039
Dato	29.07.2025



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)

- Fyr riktig med ved
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	170
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk 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

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

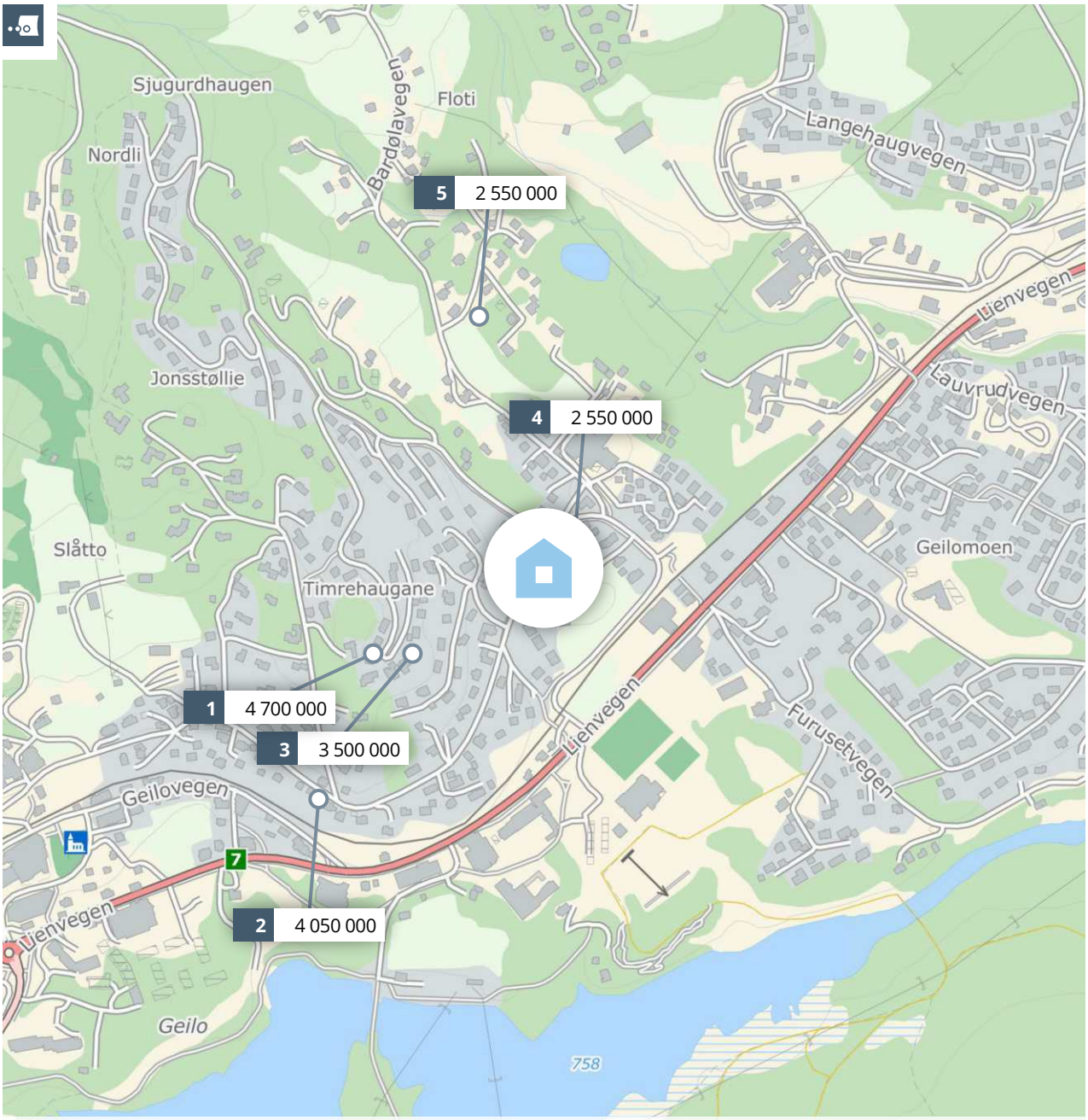
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

TIMREHAUGVEGEN 103

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Herleiksplass & Partnere AS den 19.06.2025

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

Timrehaugvegen 103, 3580 GEILO

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 64 BNR 303 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3330 HOL GRUNNKRETS TIMREHAUGEN

Verdivurdert til

2 750 000

-	2 750 000	14 474
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	190 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						885 m²
Byggeår						-

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Furutoppen 25					30.09.2024	5 000 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**22 275**
	211 m²	1981	808 m²	4 sov							
2	Timrehaugvegen 51					19.03.2024	4 200 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**23 824**
	170 m²	1948	1 568 m²	5 sov							
3	Furutoppen 33					14.03.2024	3 750 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**20 468**
	171 m²	1979	923 m²	3 sov							
4	Nye Havsdalsvegen 22					13.04.2025	3 000 000	**2 550 000**	0	2 550 000	**10 805**
	236 m²	1954	1 257 m²	7 sov							
5	Bardølavegen 61					29.11.2023	2 950 000	**2 550 000**	0	2 550 000	**16 667**
	153 m²	1965	1 156 m²	4 sov							

Meget sentral bolig på Geilo.

Geilo er en av Norges mest ettertraktede fjelldestinasjoner, og et perfekt valg for både vinter- og sommeropplevelser. Beliggende midt mellom Oslo og Bergen, tilbyr Geilo en unik kombinasjon av fantastisk natur, spennende aktiviteter og en koselig atmosfære.

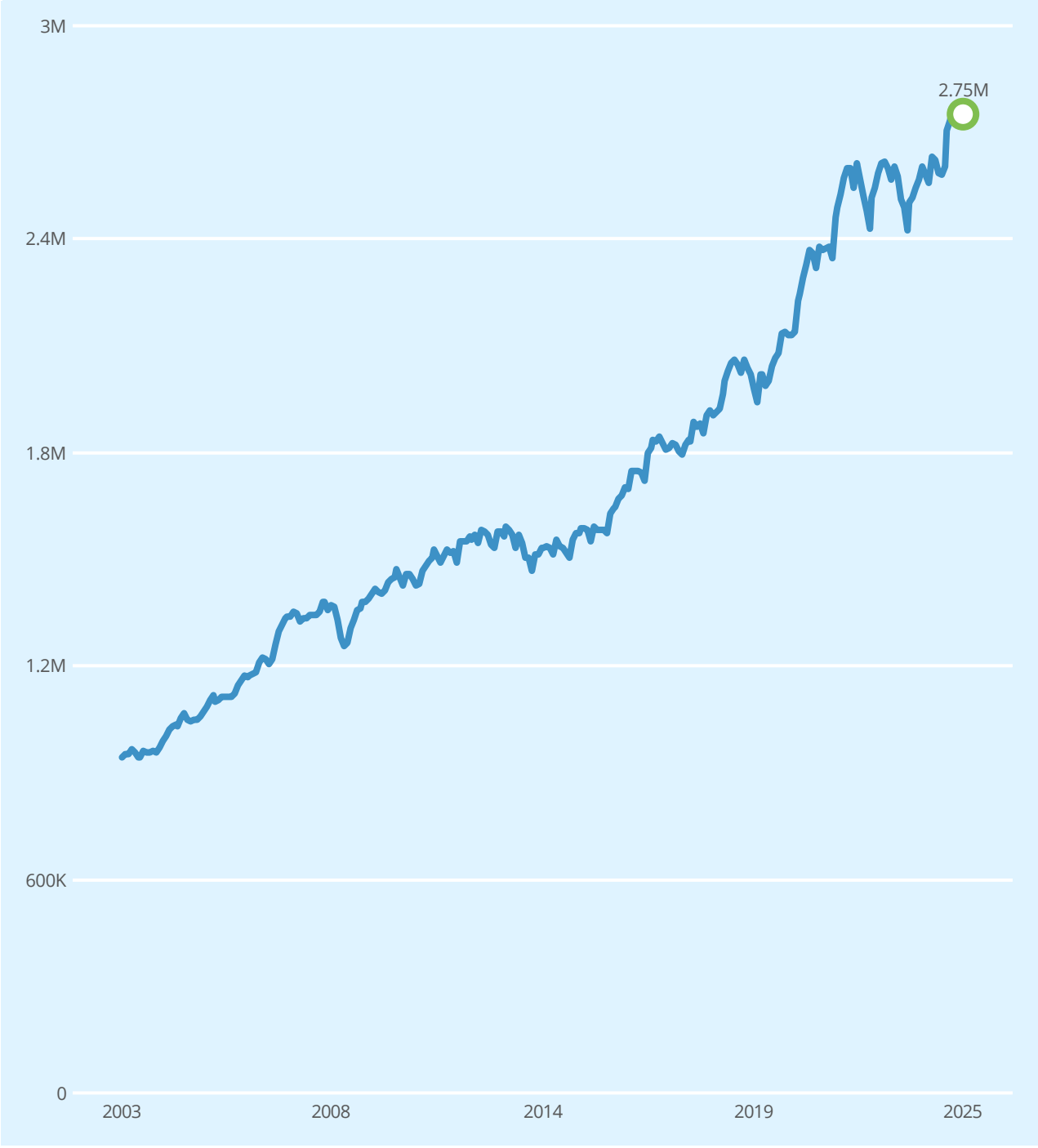
Bolig over to etasjer. Inneholder: Stue, spisestue, kjøkken 3 soverom, bad, vaskerom, boder, kjellerstue, 2 garasjer og fine utearealer. Dukkestue på tomten.

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



Ingen historiske omsetninger registrert

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
106
dager

Eneboliger solgt i 3580 GEILO siste 9 mnd

19
eneboliger solgt

3 493 000 Prisantydning i snitt
3 317 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
160
dager

for 6.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

17 621 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
16 135 HOL kommune i snitt siste 9 mnd
14 474 Timrehaugvegen 103
Totalpris 2 750 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Timrehaugvegen 103, 3580 Geilo
Gnr. 64, Bnr. 303, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315251112

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.
