



PRIVATMEGLEREN





UTHUSSLÄTTA 2

# Vedlegg

Tilstandsrapport  
Egenerklæring fra selger  
Informasjon fra Hol kommune  
Energiattest

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Uthusslåtta 2 , 3580 GEILO  
 HOL kommune  
 gnr. 66, bnr. 886

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m<sup>2</sup> BRA-i: 165 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 12139-22715

Eiendomsverdi ref nr: WF9233

Autorisert foretak: Takst & Eiendomsrådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Erik Øynebråten

Vår ref: Jan Erik  
Øynebråten



Takst & Eiendomsrådgivning  
Jan Erik Øynebråten  
EIENDOMSMEGLER MNEF / INGENIØR / TAKSTRANN MNTF

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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 & Eiendomsrådgivning AS

Takst & Eiendomsrådgivning AS ble etablert i 2008 av Jan Erik Øynebråten, som har bakgrunn som bygningsingeniør, eiendomsmegler og takstmann/bygningsakkyndig, og har arbeidet i eiendomsmarkedet i Hallingdal siden 1994.

Takstmannen/bygningsakkyndige er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredstillende utdanningssystemer, dataverktøy og forsikringsordninger for sine medlemmer.

### Rapportansvarlig

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



Takst & Eiendomsrådgivning  
Jan Erik Øynebråten  
Eiendomsrådgiver / Takstmann

# 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 fuktøk.

## 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 byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hytte over to plan oppført i 2015.  
For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2010.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2015

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med torv.  
Integrerte takrenner i tre med nedløp av kjetting.  
Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon, kledd utvendig med trepanel.  
Saltakkonstruksjon i tre isolert med mineralullisolasjon.  
Vinduer i malt tre med 3 lags isolerglass.  
Det er montert innvendige lamellgardiner.  
Kompakte ytterdører i malt tre.  
Balkongdører i malt tre med 3 lags isolerglass.  
Takoverbygd inngangsparti ca 3,5 m2 har skiferlag plate.  
Terrasse totalt ca 54 m2 hvorav ca 15 m2 er takoverbygd, er oppført i tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med skiferfliser og parkett.  
Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel.  
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.  
Plate på mark i armert betong.  
Etasjeskiller av trebjelkelag.  
Elementpipe, brannmur og peis med innsats er forblendet med skiferpaneler i stue og på kjøkken.  
En pipe er pusset utvendig.  
Innvendig trapp i tre.  
Innvendige speildører i malt tre.  
Badstuedør i sotet og herdet glass.  
Fast skyvedørsgarderobe i entre.  
Fast skap på ett soverom.  
Faste hyller i boder.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.  
Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel.  
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.  
Benkeplate med nedsenket skyllekum i rustfritt stål.  
Opplegg for vaskemaskin.

Bad 1 etasje har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.  
Vegger er belagt med fliser.  
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.  
Servantsseksjon samt to speil med lyslist.  
2 servanter, wc med innbygd systerne samt dusjnise.

Bad i loftsetasje etasje har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.  
Vegger er belagt med fliser.  
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.  
Servantsseksjon samt speil med lyslist.  
Servant, wc med innbygd systerne.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har gulv belagt med parkett og har termostatstyrt gulvvarme.

Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel.  
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.  
Kjøkkeninnredning i malt tre med under- og overskap med profilerte dører/fronter.  
Benkeplate i tre. Oppvaskkum i rustfritt stål.  
Integrerte hvitevarer; komfyrtopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kombi kjøl-/fryseskap.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc har gulv belagt med skiferfliser og har termostatstyrt gulvvarme.  
Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel.  
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.  
Servantskap samt speil med lyslist.  
Servant og wc.  
Avtrekksvifte montert.

Badstue har gulv belagt med skiferfliser og har termostatstyrt gulvvarme.  
Vegger er kledd med trepanel.  
Himling er kledd med med trepanel.  
Faste sittebenker.  
Elektrisk badstueovn.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelingsskap i vaskerom.  
Avløpsledninger i plast/pvc.  
Naturlig ventilasjon ved lufteventiler i yttervegger samt i vinduer.  
198 liter varmtvannsbereider plassert i vaskerom.  
Sentralstøvsuger montert.  
Lys og varmestyring  
Det er installert KNX system for styring av romtermostater for gulvvarme i vindfang, vaskerom, WC, gang ved trapp, kjøkken, stue, mellomgang, bad/badstue og bad i 2. etg., og i tillegg for styring av varme basert på panelovner på samtlige soverom og i TV-stue i 2. etg.  
All varme, samt lys i samtlige rom, styres via Gira homeserver App i tillegg til styring av lys via lavspent brytere i respektive rom.  
Elektrisk anlegg med utvendig hovedinntaksskap med hovedsikringer og digital strømmåler samt innvendig sikringskap med automatsikringer samt overspenningsvern.  
KNX lys- og varmestyring via app-styring.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av sprengsteinsfylling.  
Utførelse av drenering er ukjent.  
Ringmur i betong er forblendet med skiferpaneler.  
Murt forstøtningmur.  
Tomten er skrånende nordvendt og er delvis naturtomt og delvis opparbeidet/tilsådd.  
Utvendige vann- og avløpsledninger i plast/pvc.  
Varmekabel på utvendig vannledning.

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

[Gå til side](#)

Brann- og innbruddsalaram fra Sector Alarm med røykvarslere og app-styring (krever abonnement).

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

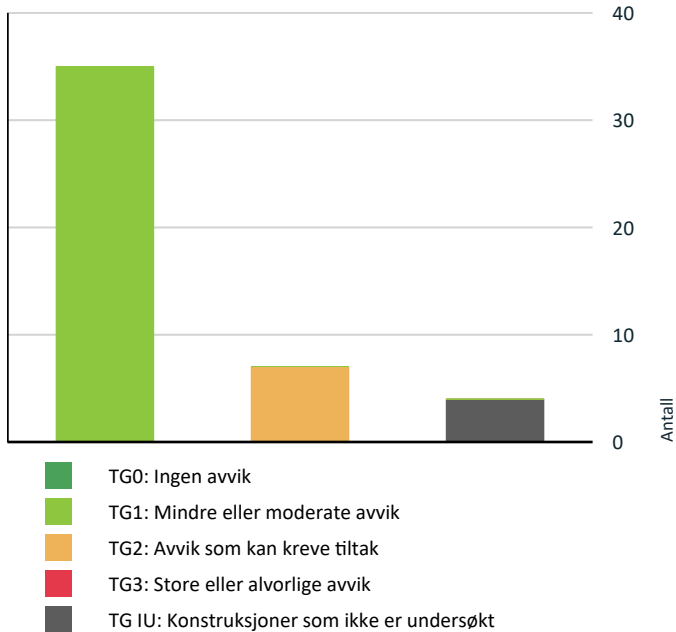
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ferdigattest datert 04.04.2017.

## Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ferdigattest datert 21.08.2018.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takst & Eiendomsrådgivning AS har fått i oppdrag å utarbeide tilstandsrapport for fritidsbolig på eiendommen Uthusslåtta 2, gnr. 66 bnr. 886 i Hol kommune, mht. salg av eiendommen. Det er forutsatt i denne takst at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven eller annet lovverk og reguleringsbestemmelser. Rommene er oppmålt og beskrevet slik de fremstod på befaringstidspunktet. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NT. Rommenes bruk og benevnelse kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Grunnboksutskrift er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger som kan ha betydning for dette takstdokument. Iflg. instruks fra Norsk Takst skal det ansettes kostnadsestimat ved TG2, dette er imidlertid utelatt da det ikke er krav ihht. forskrift.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje, uthus o.l er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2015

**Kommentar**  
Iflg. eier.

**Standard**  
God standard.

**Vedlikehold**  
Normal godt vedlikehold.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Tak er tekkt med torv.  
Taktekking er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.  
Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Integrerte takrenner i tre med nedløp av kjetting.  
Det er ikke montert feietrinn. Dette er ikke absolutt krav men feier kan nekte å feie dersom taktekke er vått/glatt.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i tre isolert med mineralullisolasjon.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer i malt tre med 3 lags isolerglass.  
Det er montert innvendige lamellgardiner.

### Dører

#### Beskrivelse

Kompakte ytterdører i malt tre.  
Balkongdører i malt tre med 3 lags isolerglass.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Takoverbygd inngangsparti ca 3,5 m2 har skiferlag plate.  
Terrasse totalt ca 54 m2 hvorav ca 15 m2 er takoverbygd, er oppført i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Registrerte noe overflateslitasje på terrassegulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:  
Overflatebehandling må vurderes.



## INNVENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Gulv er belagt med skiferfliser og parkett.  
Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel.  
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Registrerte stedvis litt gulvknirk i stue.  
Fargenyanser på overflater etter møbler o.l samt enkelte spiker -/skruerhull må påregnes.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:  
For å fjerne gulvknirk må trolig gulv legges om, ny eier må selv vurdere hvorvidt dette er hensiktsmessig.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Plate på mark i armert betong.  
Etasjeskiller av trebjelkelag.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe, brannmur og peis med innsats er forblendet med skiferpaneler i stue og på kjøkken.  
En pipe er pusset utvendig.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige speildører i malt tre.  
Badstuedør i sotet og herdet glass.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Fast skyvedørgarderobe i entre.  
Fast skap på ett soverom.  
Faste hyller i boden.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

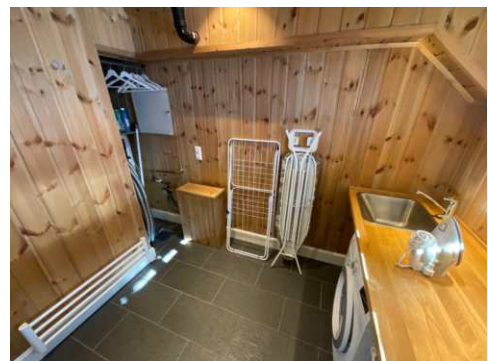
### Beskrivelse

Vaskerom har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.  
Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel.  
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.  
Benkeplate med nedsenket skyllekum i rustfritt stål.  
Opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: kontrollerklæringer/ferdigattest/bilder.

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membranedetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for vaskerommet.



### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke foretatt fuktsikring jmf krav i tekniske forskrifter, forskrift beskriver våtsone som fra gulv og 0,5 meter over og på sidene av skyllekum.

Det ble ikke registrert fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktsikres.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk i gulv.

Smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Benkeplate med nedsenket skyllekum i rustfritt stål.

Opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved lufteventil i yttervegg samt i vindu.

#### 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.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vannledninger er ført i yttervegg og hulltaking er derfor ikke mulig.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad 1 etasje har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Vegger er belagt med fliser.

Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Servantsseksjon samt to speil med lyslist.

2 servanter, wc med innbygd sisterne samt dusjnische.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer/ferdigattest/bilder.

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membranedaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger er belagt med fliser.

Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.  
10 mm nedsenk gulv i dusjnise.

## Vurdering av avvik:

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

Gulv i badet er flatt, det er dog fall i gulv mot sluk i dusjnise.  
Målte høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel til 22 mm, det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt/membran ved terskel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse/avslutning av membran ved dørterskel og det er derfor ikke mulig å konstatere om krav er innfridd.

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Slukrenne i dusjnise.  
Smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det kunne ikke konstateres at det er benyttet rørmansjetter på rørgjennomføringer i gulv, det var imidlertid synlig at det er smurt smøremembran opp på to av rørene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørenes plassering er av slik karakter at det ved normal bruk av bad er kun ved en eventuell vannlekkasje at det vil være fare for lekkasje ved rør.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantsseksjon samt to speil med lyslist.  
2 servanter, wc med innbygd sisterne samt dusjnise.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Fuktstyrt avtrekksvifte montert.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ved søk med stendersøker ble det påvist elektriske ledninger i aktuelt område for hulltaking og dette er derfor ikke utført.

## LOFTSETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad i loftsetasje etasje har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme. Vegger er belagt med fliser.  
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.  
Servantsseksjon samt speil med lyslist.  
Servant, wc med innbygd sisterne.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: kontrollerklæringer/ferdigattest.

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



## LOFTSETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger er belagt med fliser.  
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

## LOFTSETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.  
7 mm nedsenk i gulv i dusjhjørne.

### Vurdering av avvik:

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

Målte høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel til 20 mm, det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vannrett sjikt/membran ved terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## LOFTSETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plastsluk i gulv i dusjhjørne.  
Smøremembran med ukjent utførelse.



## LOFTSETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Servantsseksjon samt speil med lyslist.  
Servant, wc med innbygd susterne.

## LOFTSETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekksvifte montert.

## LOFTSETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ved søk med stendersøker ble det påvist elektriske ledninger i aktuelt område for hulltaking og dette er derfor ikke utført.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN /SPISESTUE

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkken har gulv belagt med parkett og har termostatstyrt gulvvarme. Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel. Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel. Kjøkkeninnredning i malt tre med under- og overskap med profilerte dører/fronter. Benkeplate i tre. Oppvaskkum i rustfritt stål. Integreerte hvitevarer; komfyrtopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kombi kjøl-/fryseskap.



## 1. ETASJE > KJØKKEN /SPISESTUE

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPELALROM

## 1. ETASJE > WC

## TG 1 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Wc har gulv belagt med skiferfliser og har termostatsyrt gulvvarme. Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel. Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel. Servantskap samt speil med lyslist. Servant og wc. Avtrekksvifte montert.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BADSTUE

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Badstue har gulv belagt med skiferfliser og har termostatstyrt gulvvarme.

Vegger er kledd med trepanel.

Himling er kledd med med trepanel.

Faste sittebenker.



## 1. ETASJE > BADSTUE

### TG 1 Teknisk anlegg

#### Beskrivelse

Elektrisk badstueovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelingsskap i vaskerom.

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



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsledninger i plast/pvc.

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

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved lufteventiler i yttervegger samt i vinduer.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

198 liter varmtvannsbereider plassert i vaskerom.

Årstill: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Andre installasjoner

#### Beskrivelse

Sentralstøvsuger montert.

Lys og varmestyring

Det er installert KNX system for styring av romtermostater for gulvvarme i vindfang, vaskerom, WC, gang ved trapp, kjøkken, stue, mellomgang, bad/badstue og bad i 2. etg., og i tillegg for styring av varme basert på panelovner på samtlige soverom og i TV-stue i 2. etg.

All varme, samt lys i samtlige rom, styres via Gira homeserver App i tillegg til styring av lys via lavspent brytere i respektive rom.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Elektrisk anlegg med utvendig hovedinntaksskap med hovedsikringer og digital strømmåler samt innvendig sikringsskap med automatsikringer samt overspenningsvern.

KNX lys- og varmestyring via app-styring.

DLE kontroll utført 06.03.2017 av Hallingdal Kraftnett AS der det ble registrert enkelte avvik, samt bekreftelse fra samme selskap 23.05.2017 der avvik er bekreftet rettet.

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.

**2015**

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

**Nei Eier har selv montert trådløs styring av 3 kontakter i stue samt sensor for automatisk lys i garasje, resterende elektroarbeider utført av autorisert elektroinstallatør.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Samsvarserklæring fra Hol Elektro AS datert 08.04.2015 vedr nyanlegg.**

**Samsvarserklæring fra Elektroservice Hallingdal AS datert 08.05.2019 vedr installasjon ny garasje, utelys er montert av andre. Arbeider utført av eier, som nevnt ovenfor, er det ikke samsvarserklæring for.**

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 varmtvannsbereider, jampfør 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?

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Ved manglende samsvarserklæring samt dersom det er utført arbeider av ufaglærte og at det derfor er større sannsynlighet for at det er feil og mangler på anlegget slik som brannfare og støtfare. Det anbefales derfor utvidet el-kontroll.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### TG 1 Fuksikring og drenering

#### Beskrivelse

Utførelse av drenering er ukjent.

Tilstandsgrad baserer seg på aldersbetraktning.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Ringmur i betong er forblendet med skiferpaneler.

## TG I Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Murt forstøtningsmur.

## TG IJ Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er skrånende nordvendt og er delvis naturtomt og delvis opparbeidet/tilsådd.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## TG I Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast/pvc.

Varmekabel på utvendig vannledning.

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

Tilstandsgrad baserer seg på aldersbetraktning.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Brann- og innbruddsalarm fra Sector Alarm med røykvarslere og app-styring (krever abonnement).

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2018

#### Kommentar

Iflg. Eier.

#### Standard

Enkel standard.

#### Vedlikehold

Normalt godt vedlikehold.

### Beskrivelse

Garasje oppført på fundamenter/plate på mark i armert betong. Drensrenne i gulv.

Yttervegger er oppført i bindingsverk, kledd utvendig med trepanel.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med torv.

Integrerte takrenner i tre med nedløp av kjetting.

Vinduer i malt tre med 2 lags isolerglass.

Ytterdør i malt tre.

Motorstyrt leddport av sandwichelementer, styres også fra bryter i vaskerom.

Innvendig er vegger og himling kledd med trepanel.

Elektrisitet er innlagt, sikringsskap med automatsikringer. Forberedt for elbil-lader. Fast belysning.

Avtrekksvifte montert.

Det er etablert lagringshems på deler av garasje.

### Kommentar:

Registrerte mindre sprekk i betonggulv.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

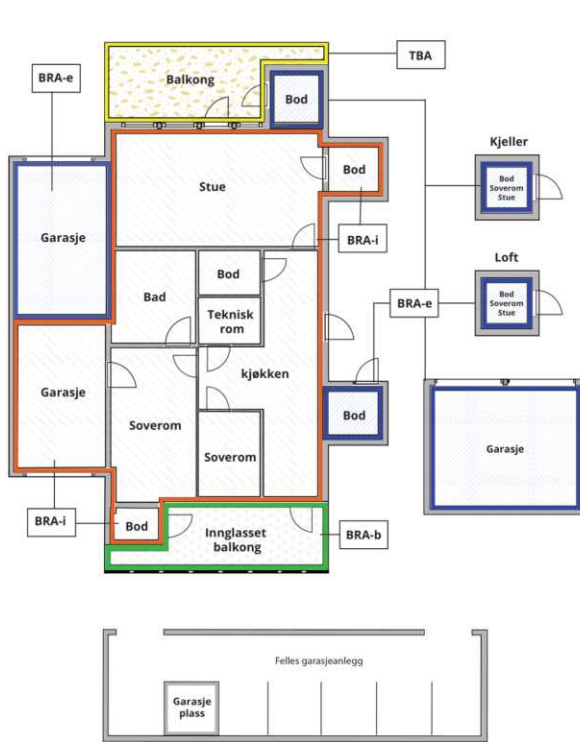
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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.

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	119	4		123	
Loftsetasje	46			46	
Lagringshems					
<b>SUM</b>	<b>165</b>	<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>169</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, vaskerom, wc, trappegang, gang, 2 soverom, bad, badstue, kjøkken /spisestue, stue	Utvendig bod	
Loftsetasje	Trappegang, 2 soverom, bad, loftstue		
Lagringshems	Lagringshems		

### Kommentar

Areal på lagringshems er ikke målbart jmf gjeldende måleregler. Maks takhøyde er 1,44 meter. Hemsens totale gulvareal er ca 13 m2. Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Ferdigattest datert 04.04.2017.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Garasje

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Ferdigattest datert 21.08.2018.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Jan Erik Øynebråten	Takstingeniør
	Inge Pettersen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	66	886		0	962 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Uthusslåtta 2

### Hjemmelshaver

Torill Jakobsen 1/2  
Inge Pettersen 1/2

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Privat veg.

### Tilknytning vann

Tilkoplet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Tilkoplet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.03.2026		Gjennomgått		Ja

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: 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 omsluttete 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 godkjenning 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 bruksheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/WF9233>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
66	886				
Adresse	Uthusslåtta 2		Byggeår	2015	
Postnr.	3580 Geilo		Når kjøpte du boligen	2015	
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

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

Storebrand

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet Polise-/avtale 5756062

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn \_\_\_\_\_

Hjemmelshaver \_\_\_\_\_

SELGER 1

Etternavn	Pettersen	Fornavn	Inge
Ny adresse	Tinnstien 3	E-post	ingepettersen55@gmail.com
Postnr.	3124	Sted	Tønsberg
		Mobil	91693646

SELGER 2

Etternavn	Jakobsen	Fornavn	Toril
Ny adresse	Tinnstien 3	E-post	torijako@outlook.com
Postnr.	3124	Sted	Tønsberg
		Mobil	98227637

## BAD/VASKEROM:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Fliser på vaskerom er lagt ved egeninnsats

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

- Nei  Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring  
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: **Montert vinfløy på begge piper for å sikre god trekk**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

**Terrasse er utvidet 1,2 m mot vest ved egeninnsats.  
Garasje er isolert og panelt ved egeninnsats**

## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

Nei  Ja

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

Byttet KNX rele for styring av varme på hovedbad 2025

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

Nei  Ja

Hvis ja, når? 2015 for Hytte og 2019 for garasje

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

Nei  Ja

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

Trygg Strøm (Hallingdal Kraftnett) utførte kontroll mars 2017. Manglende merking ble påvist. Mangler ble rette opp av elektro installatør og godkjenning ble mottatt mai 2017.

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei  Ja

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

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

Nei  Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Verdi- og lånetaks utført av Geir Sletto september 2016

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

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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

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

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: 3-fase er lagt fra hytte til eget sikringsskap i garasje. Dette som forberedelse til installasjon av billader,

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

Tønsberg 17.3.2026

Sign. selger 1



Sign. selger 2



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Herleiksplass & Partnere	
Oppdragsnr.	
315260065	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Toril Jakobsen	Inge Pettersen
Gateadresse	
Uthusslåtta 2	
Poststed	Postnr
GEILO	3580
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	5756062

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Membran og fliser på vaskerom er lagt ved egeninnsats under bygging. Fotodokumentasjon forevist takstmann.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Noen mindre sprekker i støpt såle/gulv i garasje

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert trådløs styring av 3 stikkontakter i stue samt sensor for automatisk lys i garasje.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Utført mars 2017 av Trygg Strøm (Hallingdal Kraftverk). Noe manglende merking ble anmerket. Dette ble rettet av elektro installatør og deretter godkjent av kontrollinstans mai 2017.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvidet terrasse 1,2 meter mot vest ved egeninnsats

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det foreligger en rekke søknader om utbygging/regulering for Vestlia området. Ukjent hvordan disse vil påvirke denne eiendommen.

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Toril Jakobsen	86b205efd668f9a27ae82 8a9c9f58cb411a37388	23.03.2026 08:47:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inge Pettersen	9e89e25969c4096808dd b3ea487529300bc27834	23.03.2026 08:48:25 UTC	Signer authenticated by One time code

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



INFORMASJON FRA  
HOL KOMMUNE

**For matrikkelenhets:**

Kommune: 3330 - HOL  
Gårdsnummer: 66  
Bruksnummer: 886

Utskriftsdato/klokkeslett: 16.03.2026 kl. 13:05  
Produsert av: Gunnar Ellefskås  
Attestert av: Hol kommune

**Orientering om matrikelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

## Matrikkelenhets

Matrikkelenhetsstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 08.11.2013  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 66 / 886	961,9 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		060560	JAKOBSEN TORIL		TINNSTIEN 3 3124 TØNSBERG	1 / 2
Hjemmelshaver		180955	PETTERSEN INGE		TINNSTIEN 3 3124 TØNSBERG	1 / 2

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		060560	JAKOBSEN TORIL		TINNSTIEN 3 3124 TØNSBERG	
Eier registrert hos Skatteetaten		180955	PETTERSEN INGE		TINNSTIEN 3 3124 TØNSBERG	

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6709405	455637		961,9 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
		Omnummerert til:	3330 - 66/886			
		Omnummerert fra:	3044 - 66/886			
Endre egenskap Annen forretningstype	14.03.2022				0620lik	14.03.2022
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	3044 - 66/886		0	
	Sentralpunkt flyttet					
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
		Omnummerert til:	3044 - 66/886			
		Omnummerert fra:	0620 - 66/886			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	02.10.2013 J 82/13	Tinglyst		13.11.2013	0620lik	07.11.2013
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0620 - 66/1		-961,9	
		Mottaker	0620 - 66/886		961,9	
		Berørt	0620 - 66/887		0	

#### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.10.2013	Tinglyst		13.11.2013	0620lik	07.11.2013
Oppmålingsforretning	J 84/13					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0620 - 66/1		-1 077,2	
		Mottaker	0620 - 66/888		1 077,2	
		Berørt	0620 - 66/565		0	
		Berørt	0620 - 66/886		0	
		Berørt	0620 - 66/887		0	
		Berørt	0620 - 66/890		0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adresser Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Uthusslåtta	1269	2		Grunnkrets: 0209 Geilolia Stemmekrets: 7 Geilo Kirkesokn: 04080403 Geilo Postnr.område: 3580 GEILO Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6709403	455650		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
<b>Bygningsnr:</b>	300 448 675	Bebygd areal:	123	Ant. boliger:	0	Datoer
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6709398 Øst: 455644	Bruksareal annet:	175	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 16.07.2014
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	175	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 08.06.2015
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse: 08.06.2015
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest: 06.04.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel					
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	41	41	0	0	0
H01	0	0	134	134	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1269 Uthusslåtta 2	H0101	Fritidsbolig	175	10	Kjøkken	2	3	66/886

#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	100165	UTHUS JARLE		Ustedalen 68 3580 GEILO

#### Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 300 448 693	Bebygd areal:	41	Ant. boliger:	0	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	35	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 16.07.2014
Nord: 6709393 Øst: 455640	Bruksareal totalt:	35	Avløp:		Bygging avlyst: 06.04.2017
Bygningsendringstype: Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	41			Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsstatus: Bygging avlyst	Bruttoareal totalt:	41			Ferdigattest:
Energikilder:					
Oppvarming:					

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	35	35	0	41	41

#### Bruksenheter

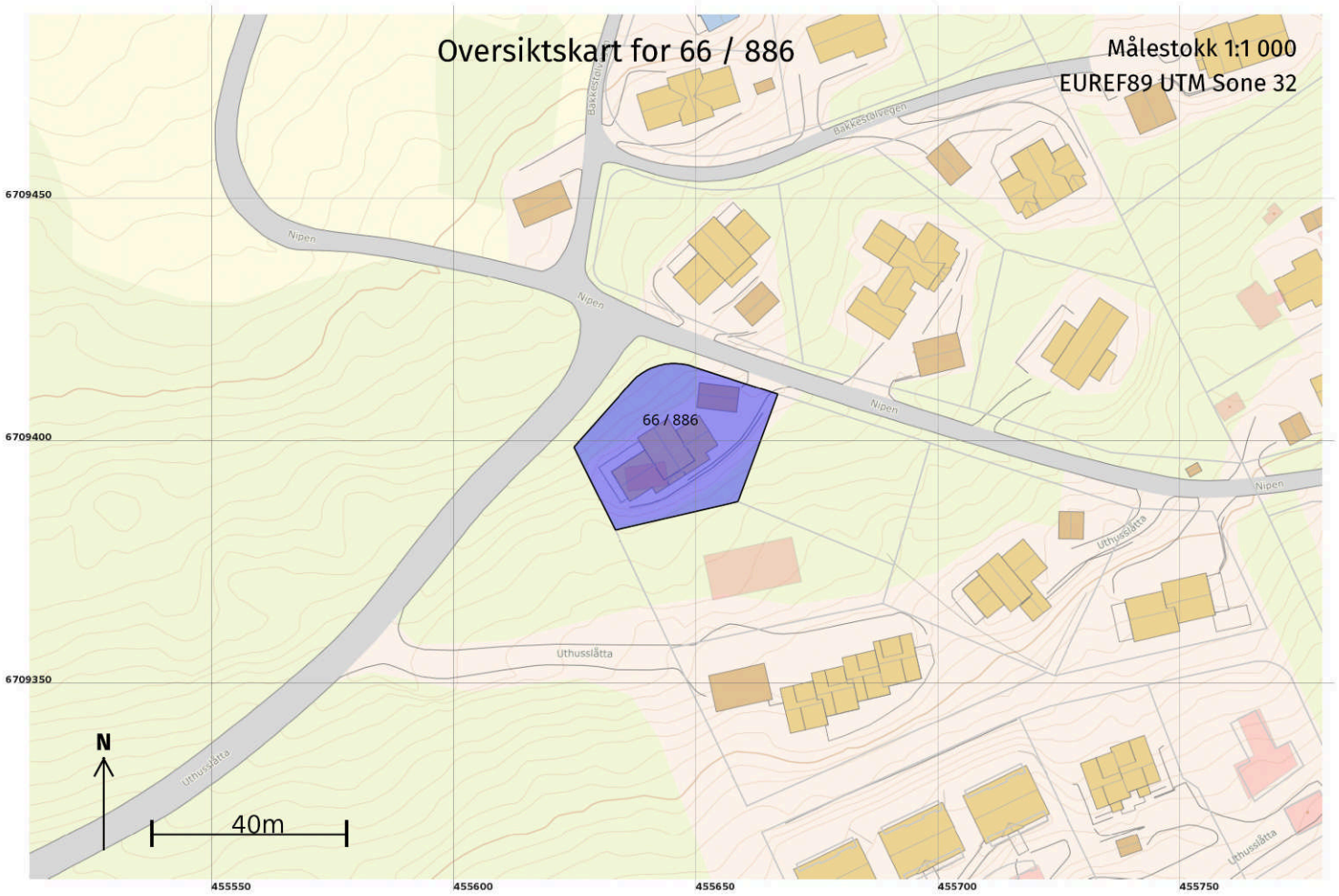
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Annet enn bolig	35	0		0	0	66/886

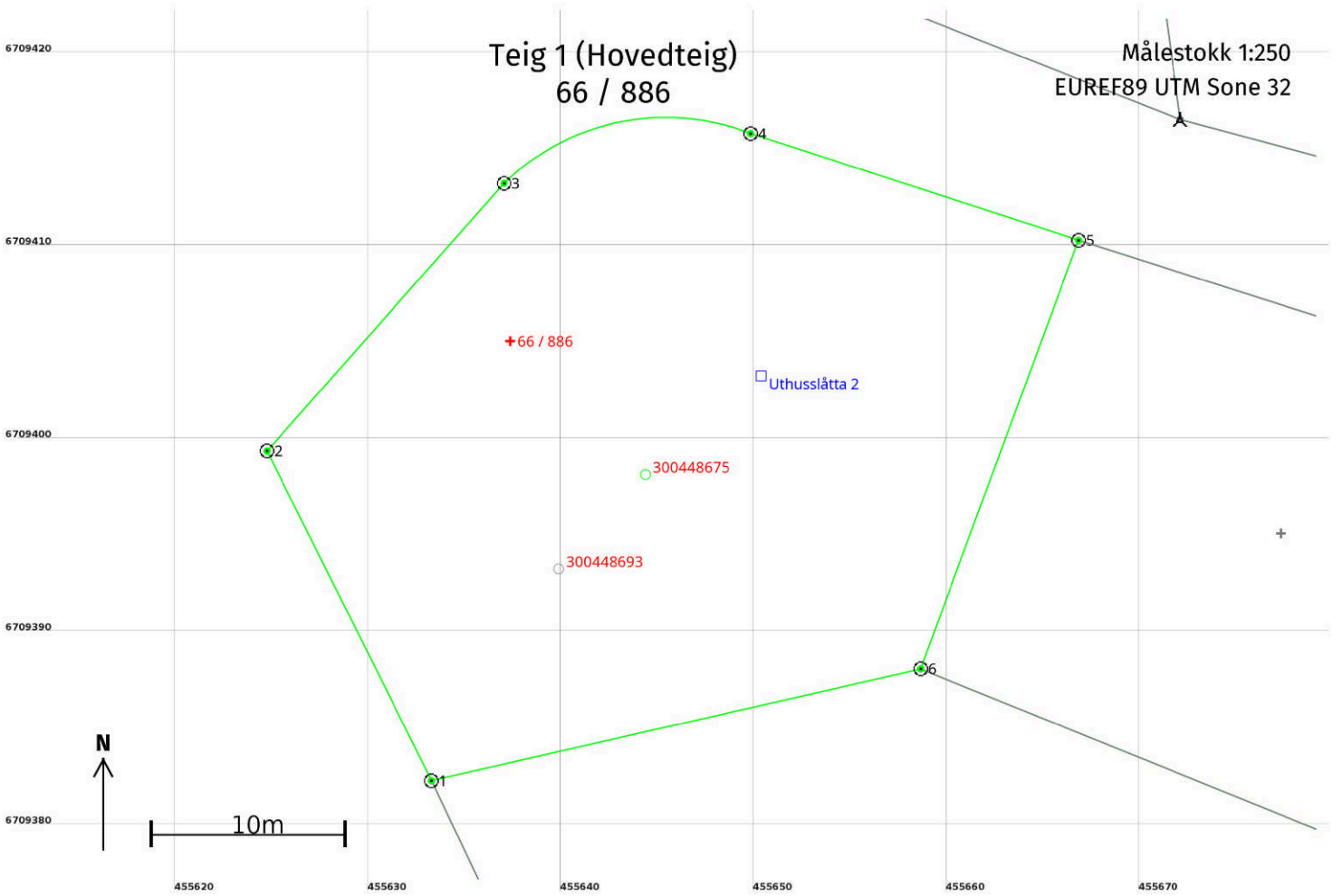
#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	100165	UTHUS JARLE		Ustedalen 68 3580 GEILO

Oversiktskart for 66 / 886

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32





## Areal og koordinater

Areal: 961,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6709405 Øst: 455637

## Grensepunkt / Grenselinje

## Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6709382,44	455633,31	Jord 19,08	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6709399,51	455624,78	Jord 18,52	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6709413,37	455637,07	Jord 13,78	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	12,00
4	6709415,95	455649,85	Jord 17,88	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6709410,42	455666,85	Jord 23,65	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6709388,23	455658,66	Jord 26,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

## Egenregistrerte opplysninger

Opplysningene er registrert av nåværende eller tidligere rettighetshaver.

Uthusslåtta 2-H0101

Bygningsnummer: 300448675

	Egenregistrerte data	Gyldig fra-til	Kilde	Dato registrert
Oppvarming	Annen oppvarming	2015 -	Selvrapportert	10.03.2026
	Elektrisk	2015 -	Selvrapportert	10.03.2026
Avløp	Offentlig kloakk	2025 -	Selvrapportert	10.03.2026
Byggeår	2015	-	Selvrapportert	10.03.2026
Vannforsyning	Offentlig vannverk	2015 -	Selvrapportert	10.03.2026

---

Bruksareal

166m<sup>2</sup>

2015 -

Annen dokumentasjon

10.03.2026

---



# Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Utskriftsdato: 16.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hol kommune

<b>Kommunenr.</b>	3330	<b>Gårdsnr.</b>	66	<b>Bruksnr.</b>	886	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Uthusslåtta 2, 3580 GEILO								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	4001-2010
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Geilo
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	24.06.2010
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/978/5009851_Planomtale_Planf%c3%b8resegner_Plankart_vedteken2010-06-24%20i%20sak%2069-10.pdf">https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/978/5009851_Planomtale_Planf%c3%b8resegner_Plankart_vedteken2010-06-24%20i%20sak%2069-10.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 753 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Annet byggeområde,Nåværende <b>Områdenavn</b> R
	<b>Delareal</b> 209 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Annet byggeområde,Framtidig <b>Områdenavn</b> R

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	3330-2024
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	4168
<b>Navn</b>	Reguleringsplan for Uthuslåtta II - Geilo
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.05.2010
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/982/Bestemmelser_Uthusl%c3%a5ta_del_II.pdf">https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/982/Bestemmelser_Uthusl%c3%a5ta_del_II.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 962 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	4253
<b>Navn</b>	Områdeplan for Vestlia reiselivsområde, Geilo - Endring
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Områderegulering



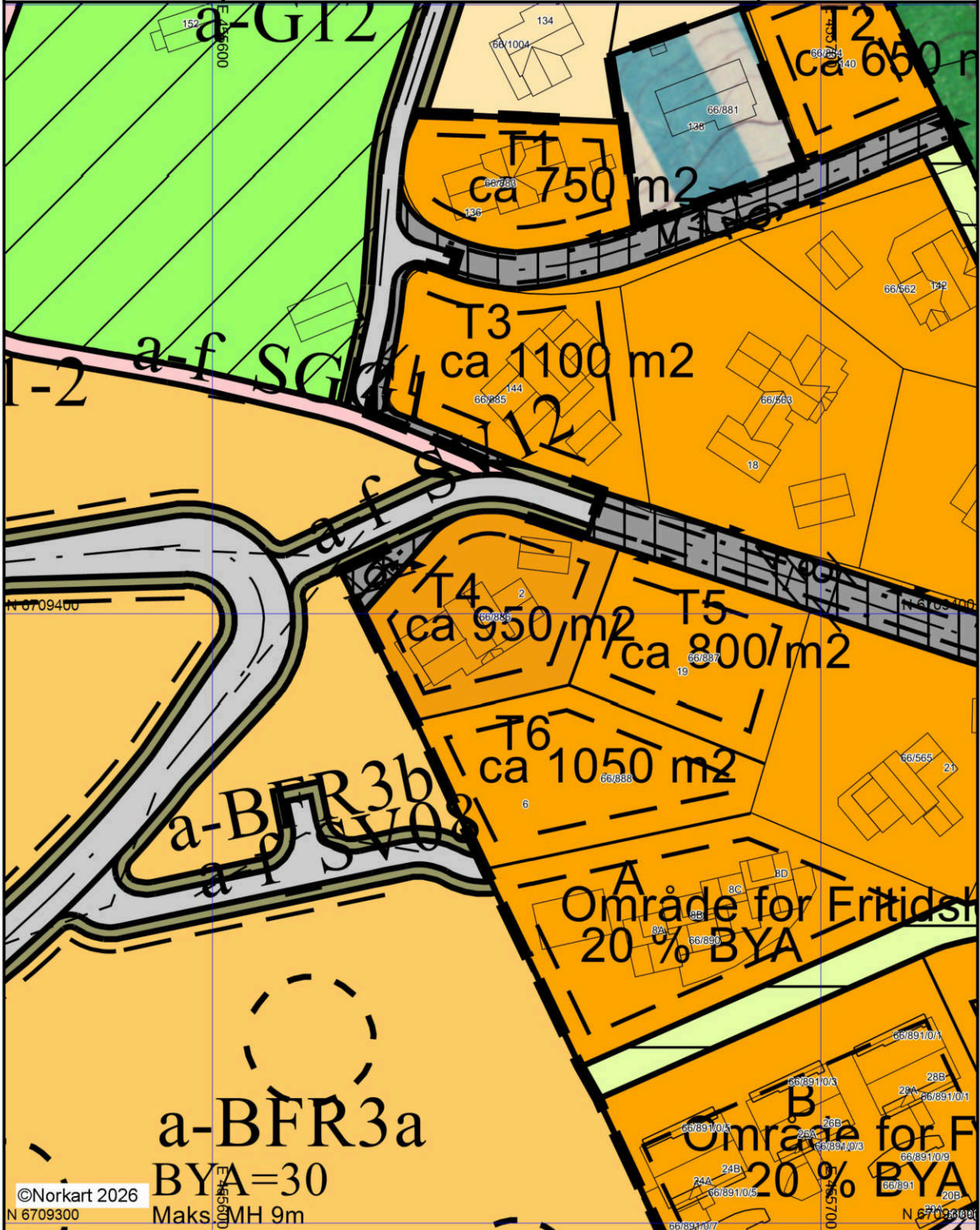
Hol kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 66/886  
Adresse: Uthusslåtta 2  
Utskriftsdato: 16.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026  
N 6709300

BYA=30  
Maks. MH 9m

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

## Tegnforklaring




















### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Fellesområder

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Fritidsbebyggelse
-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Kjøreveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Friluftsmål
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



# REGULERINGSBESTEMMELSER

## §1 Avgrensning av planområdet

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

## §2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområde ⇒ Fritidsbebyggelse
- Fareområde ⇒ Trafo
- Spesialområde ⇒ Privat veg  
⇒ Friluftsområde (miljøbelte/nedfart ski)
- Fellesområde ⇒ Felles veg og parkering

## §3 Generelle bestemmelser

**§3.1 Oppheving av "Bebyggelsesplan for deler av eiendommen 66/1 Uthusslåtta Vestlia H3/Tb", vedtatt 11.9.1996 samt deler av "Reguleringsplan Turistutbygging Vestlia vest", vedtatt 5.3.2009.**

Regulert område som vist på plankartet erstatter tidligere reguleringer.

### §3.2 Rekkfølgebestemmelser

#### §3.2.1 Illustrasjonsmateriale

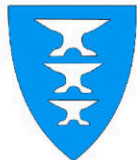
Før det kan gis igangsettingstillatelse til fritidsboliger og leiligheter skal det utarbeides illustrasjonsmateriale iht. §§ 3.3. og 3.4.

#### §3.2.2 Vegatkomst, VA-anlegg og elektrisitet

Før området kan bygges ut skal området være sikret vegatkomst, elektrisitetsforsyning, og godkjent vann- og avløpsanlegg. Tekniske planer skal godkjennes av kommunen før tillatelse til bygging gis.

#### §3.2.3 Gang- og sykkelveg langs Bakkestølvegen

Gang- og sykkelveg langs Bakkestølvegen skal være opparbeidet før tillatelse til igangsetting kan gis. Det kan gis igangsettingstillatelse til overordna infrastruktur. Hvis det viser seg nødvendig å tilføre mer masser til vegbygging enn det som kommer fram ved utbygging av infrastruktur kan det gis tillatelse til å starte utgraving av tomter.



### **§3.3 Krav til illustrasjonsplan**

Før behandling av byggesøknader for område A, B og C skal det settes krav om en helhetlig illustrasjonsplan (situasjonsplan/utomhusplan) i målestokk 1:200 for det enkelte område. Planen skal vise hvordan de bygde og ubebygde delene av området skal utnyttes og terrengformes. Kartet skal i tillegg til bygningsplasseringer, bygningsvolum og antall boenheter (leiligheter) pr. bygg angi planlagt terrengbehandling innenfor planområdet, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, fellesarealer, tilplanting/etterbehandling, støttemurer, gjerde, utvendig belysning, material- og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

### **§3.4 Krav til utendørsplan**

Før behandling av byggesøknad for enkelttomter T1-T11 skal det utarbeides en utendørsplan i målestokk 1:200. Utendørsplanen skal vise hvordan den ubebygde del av tomte skal utnytte og terrengformes. Kartet skal angi bygningsplassering, planlagt terrengbehandling, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, tilplantning/etterbehandling, støttemurer, material- og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

### **§3.5 Krav til terrengbehandling**

Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer, og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet, skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes.

### **§3.6 Byggegrenser**

Byggegrenser framgår av plankartet.

### **§3.7 Kulturminner**

Dersom det framkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeidet skal arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud Fylkeskommune varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

### **§3.8 Tomtegrenser**

Nye regulerte tomtegrenser er veiledende og endelige grenser må fastsettes ved oppmåling.

## **§4 Byggeområde**

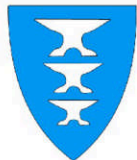
### **§4.1 Utnytting av områdene**

#### **§4.1.1 Område for fritidsboliger**

På hver av tomtene T1 til T11 kan det etableres en frittliggende fritidsbolig med tilhørende anneks/uthus og garasje (maks 3 bygg). Tillatt utnytting i BRA, beregnet iht. Tekniske forskrifter kap. III (av 01.07.2007)/NS3940, fremgår av tabellen nedenfor. Anneks/uthus kan bygges med bruksareal inntil 30 m<sup>2</sup>, garasje med bruksareal inntil 40 m<sup>2</sup>.

<b>Tomt nr.</b>	<b>Grad av utnytting</b>
T1 og T2	175 m <sup>2</sup> BRA
T3 til T11	225 m <sup>2</sup> BRA

Maks. tillatt mønehøyde for fritidsbolig er 6,5 meter for tomtene T1-T11. Maks tillatt mønehøyde for anneks/uthus/garasje er 4,5 m. Mønehøyder er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.



#### *§4.1.2 Område for fritidsleiligheter*

I områdene A, B og C kan det bygges fritidsleiligheter med tilhørende anlegg. Tillatt utnyttning er 20 % BYA. Utnyttningen beregnes samlet for arealet regulert til byggeområde for område A. For områdene B og C skal areal til fellesveg og parkering inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning med lik andel til hver av områdene.

Maks tillatt mønehøyde innenfor område A, B og C er 7 meter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen. Gavlvegger som vender nedover i terrenget skal maksimalt måle 7 meter fra ferdig planert terreng.

#### **§4.2 Plassering**

Bygningskroppene skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Bygningene skal plasseres i terrenget innenfor min. 70% skjæring / maks. 30% fylling.

#### **§4.3 Utforming**

##### *§4.3.1 Område for fritidsboliger*

Bygningene skal gis en utforming som harmonerer med tradisjonell byggeskikk. Fasadene skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein/skifer. Det skal nyttes mørke avdempa tjære- eller jordfarger utvendig på bygningene.

Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 23-32 grader. Det skal benyttes tre, skifer eller torv til takteking.

Anneks/uthus/garasje skal være tilpasset hovedenheten med hensyn til materialbruk, form og farge.

Synlige deler av grunnmur skal forblendes med naturstein/skifer.

##### *§4.3.2 Område for fritidsleiligheter*

Bygningene skal gis en utforming som harmonerer med tradisjonell byggeskikk integrert i nyere arkitektur. Det skal være et helhetlig arkitekturgrep separat for hvert av områdene A, B og C.

Fasadene skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein/skifer. Det skal nyttes mørke avdempa tjære- eller jordfarger utvendig på bygningene.

Taktype på leilighetsbygningene skal avgjøres i den enkelte byggesak ut fra funksjonelle og estetiske hensyn. Det skal benyttes tre, skifer eller torv til takteking.

Synlige deler av grunnmur skal forblendes med naturstein/skifer.

#### **§4.4 Gjerder, flaggstenger, portaler, lysmaster, parabolantenner**

Det tillates ikke å sette opp flaggstenger, lysmaster eller portaler innenfor byggeområdet. Parabolantenner skal ikke føres opp over mønehøyde.

#### **§4.5 Parkering**

Det skal etableres 2 vinterbrøytede parkeringsplasser pr. hyttetomt (T1-T11) og 1,5 parkeringsplass pr. leilighet i områdene A, B og C. Biloppstillingsplassene etableres på de enkelte tomter med unntak av område B og C (se §6).



#### **§4.6 Behandling av ubebygde arealer**

Utomhusarealene som berøres av byggevirksomheten skal landskapsformes og revegeteres i et helhetlig grep for å skape gode utearealer som et bindeledd mellom bygningsmassen, eksisterende terreng og omgivelsene iht. §§3.3 og 3.4.

#### **§4.7 Sammenslåing/oppdeling av tomter**

Det tillates at område B og C slås sammen til et område som utvikles samlet. Ved evt. sammenslåing utgår byggegrensene mellom tomtene. Område B og C kan alternativt hver især oppdeles til 2 tradisjonelle fritidsboliger. Ved slik oppdeling skal grad av utnyttning m.m. for den enkelte tomt være lik reglene for T3-T11, se § 4.1.1.

## **§5 Spesialområde**

#### **§5.1 Privat veg**

Veg V1 er regulert med en vegbredde på 4 m. inkl skulder. Reguleringsbredden er 6 m.  
Veg V2 er regulert med en vegbredde på 3 m. inkl skulder. Reguleringsbredden er 6 m.  
Veg V3 er regulert med en vegbredde på 4 m. inkl skulder. Reguleringsbredden er 8 m.  
Veg V4 er regulert med en vegbredde på 6 m. inkl skulder. Reguleringsbredden er 10 m.  
Veg V5 er regulert med en vegbredde på 4 m. inkl skulder. Reguleringsbredden er 8 m.

Ved bygging av ny veg kan det gjøres mindre justeringer av vegtrasé for optimal terrengtilpassing.

#### **§5.2 Friluftsområde**

Området er regulert til miljøbelte/nedfart ski i den bredde som fremkommer av plankartet.

## **§6 Fellesområde**

Fellesområde for adkomstveg og parkering (F1) skal være felles for område B og C.

Vegen i fellesområdet er regulert med vegbredde på 4 m. inkl skulder. Reguleringsbredden er 8 m.

I område F1 skal det opparbeides 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet i område B og C. Parkeringsplassene etableres inn til grensen mot Uthusslåtta I. Dersom parkeringsplassene bygges inn i et bygg skal bygget etableres ut fra krav til utforming og materialbruk i § 3.4. Maksimal mønehøyde for bygg til parkering er 4,5 m.

Ved behov for ytterligere parkeringsplasser etableres disse innen område B eller C.



Hol kommune

# Grunnkart

Eiendom: 66/886  
Adresse: Uthusslåtta 2  
Dato: 16.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig $\geq 500$ cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje flktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

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

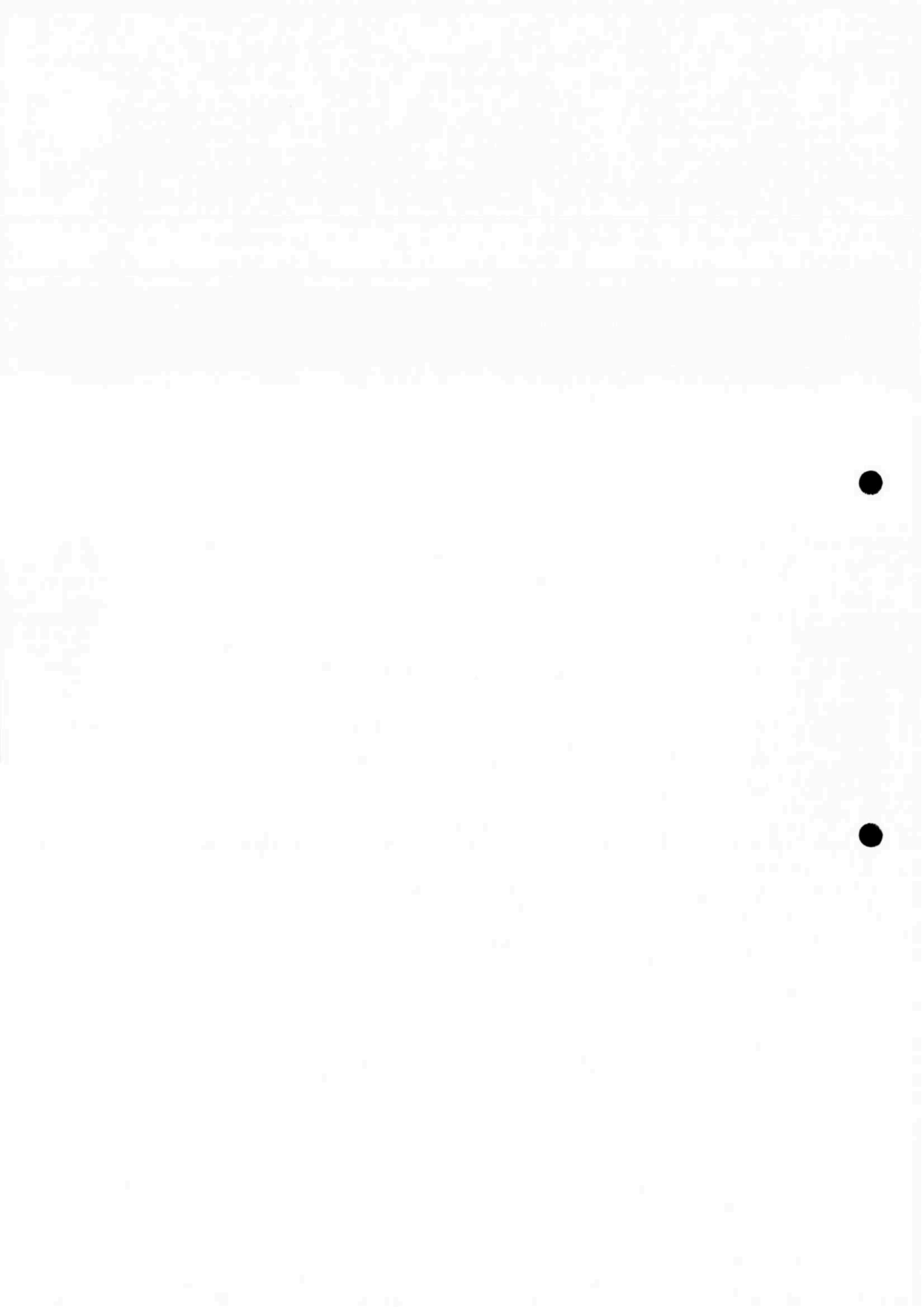


70% SKJÆRING  
30% FYLLING

Prosjekt:		Jakobsen		<b>GEILO LAFT AS</b> Sandbrekkekoppen 30 5224 Nestun www.geilolaft.no
Tegning:		Situasjonsplan		
Dato:	07.04.14	Målestokk:	1:200	
Format:	A3			

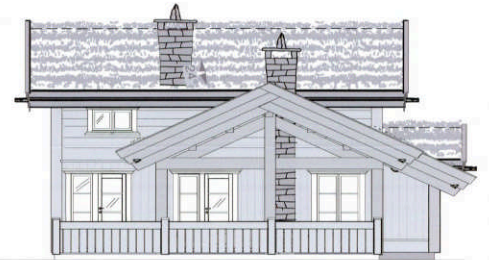
With reference to convention of Plan 209 March 1992, for protection of industrial property. It is emphasized that changes, deletions, insertions, qualifications etc. in the project or plan, not in accordance with public, accepted or otherwise used without further consent.

D1

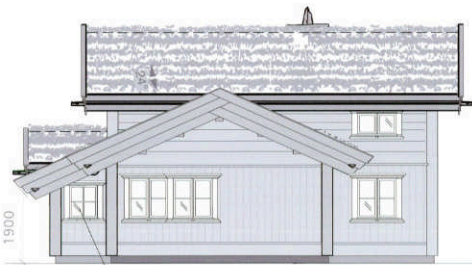




Fasade 1



Fasade 2



Vindu 80X90

Fasade 3

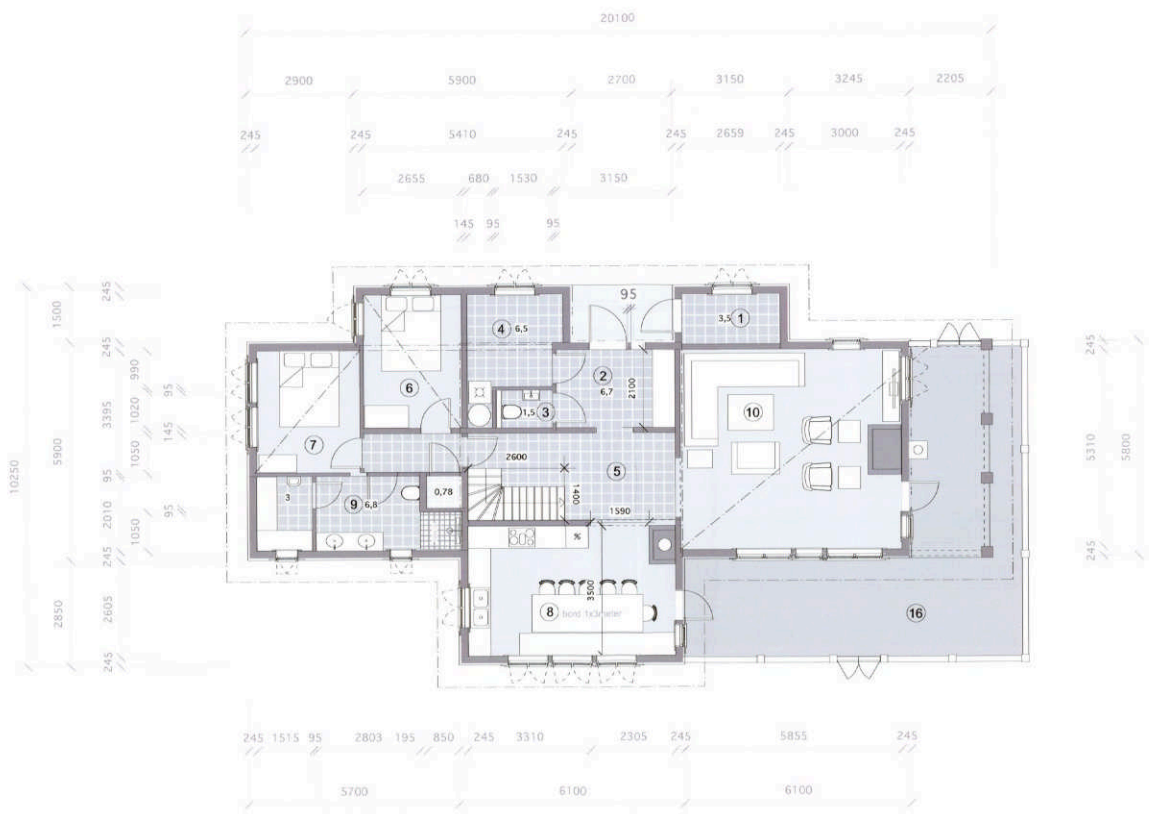


Fasade 4

E1

B	Aser	09.04.14
A	Pipe	08.04.14

Prosjekt: <b>Jakobsen/Pettersen</b>		Tegn. Nr.:		<b>GEILO LAFT AS</b> Sandbrekkeslettoppen 30 5224 Nesttun www.geilolaft.no
Tegning: <b>Fasade</b>				
Dato: <b>07.04.14</b>	Målestokk: <b>1:100</b>	Format: <b>A3</b>		
Gjort: <b>66/886</b>	<small>With reference to construction of EN 12813, for production of industrial property. It is emphasized that drawings, descriptions, notes, specifications etc. is the property of Geilo Laft a.s. and can not be made public, copied or otherwise used without written consent.</small>			



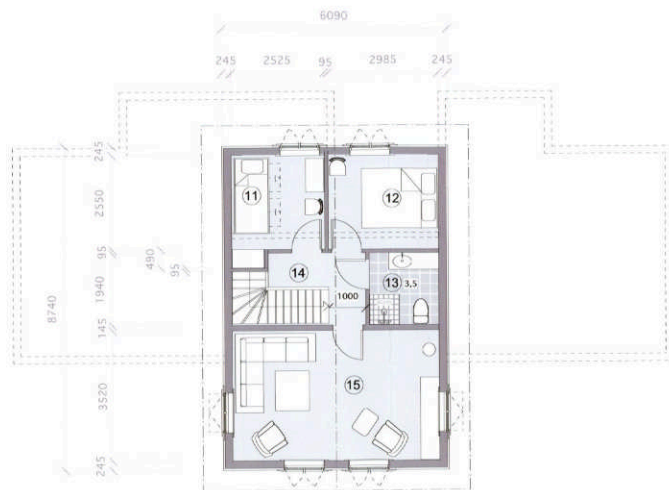
**NS 3940**  
**BRA:**  
 Plan1, 123m<sup>2</sup>  
 + 8,6 + 2,8  
 Plan2, 41,2m<sup>2</sup>  
**B/A:** 175,6m<sup>2</sup>

Prosjekt:	Jakobsen/Pettersen		
Tegning:	Plan 1	Tegn. nr.:	
Dato:	07.04.14	Målestokk:	1:100
Gjort:	66/886	Format:	A3

**GEILO LAFT AS**  
 Sandbrekketoppen 30  
 5224 Nesttun  
 www.geirolaft.no *E2*

<b>B</b>	<b>Dører</b>	<b>09.04.14</b>
<b>A</b>	<b>Pipe</b>	<b>08.04.14</b>

With reference to copyright of June 20th March 1883, for protection of industrial property, it is emphasized that drawings, descriptions, models, specifications etc. is the property of Geilo Laft a.s. and can not be made public, copied or otherwise used without written consent.

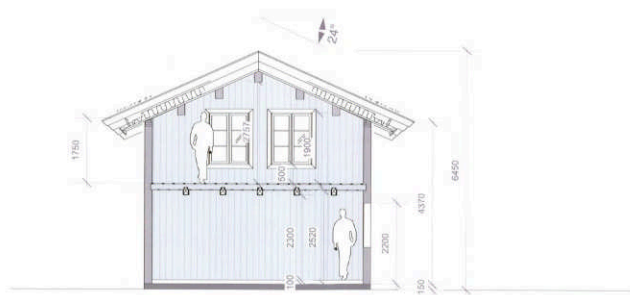


NS 3940

Plan2: 46,2 m2  
 Tellende areal  
 41,2m2

Prosjekt:		Jakobsen/Pettersen		<b>GEILO LAFT AS</b> Sandbrekketoppen 30 5224 Nesttun www.geilolaft.no <i>E3</i>	
Tegning:		Plan 1			
Date:	07.04.14	Målestokk:	1:100	Format:	A3
Gitar:	66/886				
B	Dører	09.04.14			
A	Pipe	08.04.14			

With reference to conversion of Plans 2011 Murin 1980, for protection of industrial property, it is emphasized that drawings, descriptions, models, specifications etc. is the property of Geilo Laft AS, and can not be made public, copied, or otherwise used without written consent.

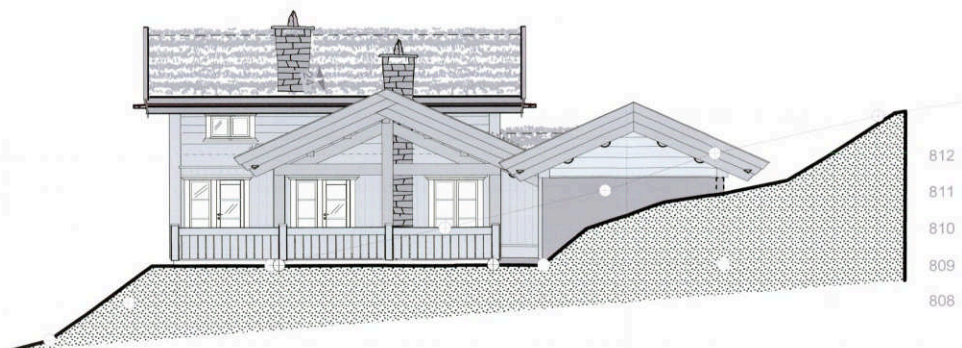
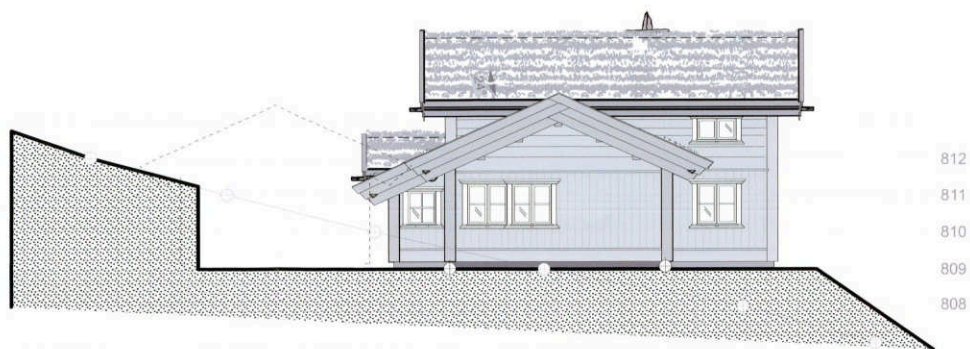


E4

Prosjekt:		<b>Jakobsen/Pettersen</b>		<b>GEILO LAFT AS</b>
Tegning:		<b>Snitt</b>		
Dato:	<b>07.04.14</b>	Målestokk:	<b>1:100</b>	Sandbrekketoppen 30 5224 Nesttun www.geilolaft.no
Blomr.:	<b>66/886</b>	Format:	<b>A3</b>	

A ASER 09.04.14

With reference to convention of Euro 2011 A5001 1983, for production of industrial property, it is emphasized that drawings, descriptions, models, specifications etc. is the property of Geilo Laft a.s. and can not be made public, copied or otherwise used without written consent.

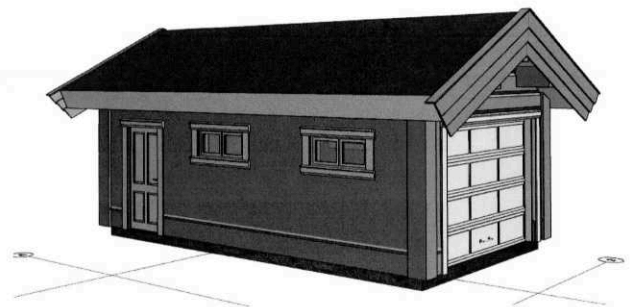
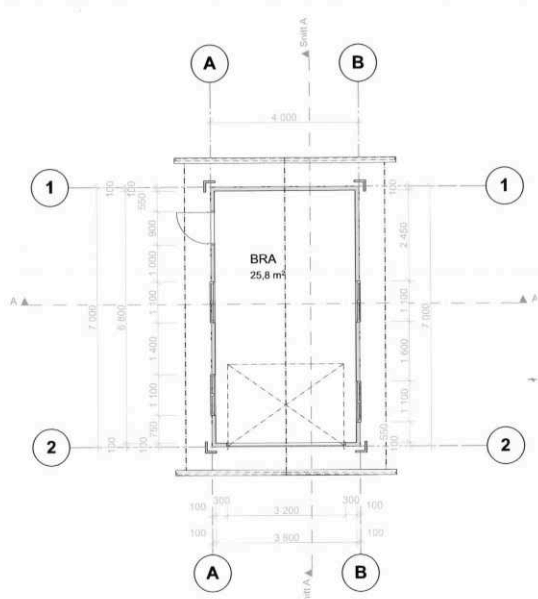


E7

Prosjekt:	Jakobsen/Pettersen		<b>GEILO LAFT AS</b>	
Tegning:	snitt terreng		Tegn. Nr.:	
Dato:	07.04.14	Målestokk:	1:100	Format:
Blant:	66/886			A3
Sandbrekketoppen 30 5224 Nesttun www.geilolaft.no				

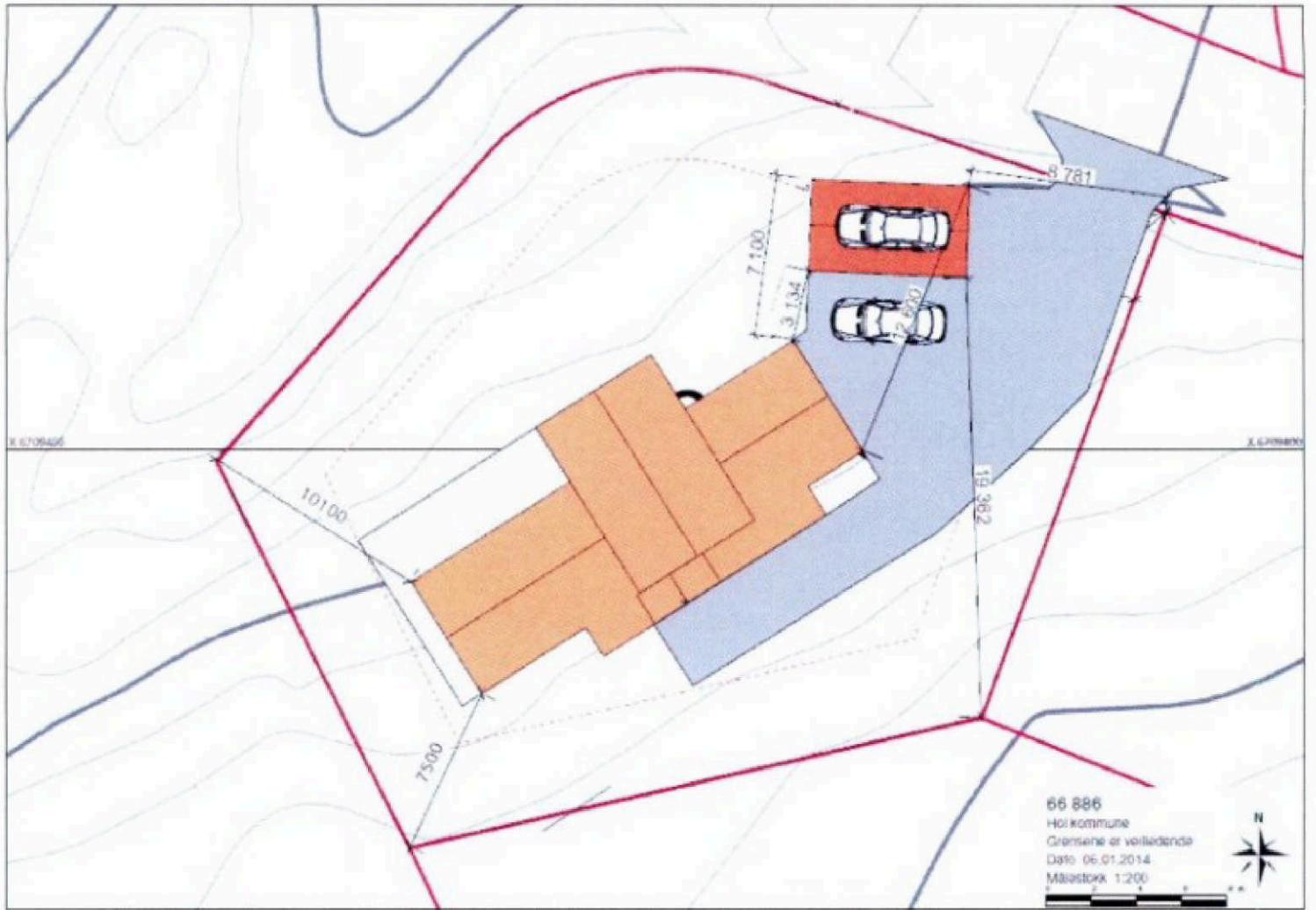
B	Aser	09.04.14
A	Justert snitt	08.04.14

With reference to construction of June 20th March 1983, for protection of industrial property. It is emphasized that drawings, descriptions, models, specifications etc. is the property of Geilo Laft A.S. and can not be made, copied, or otherwise used without written consent.



t2

Prosjekt		Målestokk		Type/Br.		Dato			<b>GEILO LAFT AS</b> Sandbrekketoppen 30 • 5224 Nesstun • www.geilolaft.no
Jacobsen Garasje		1:100				23.12.16			
Tegning		Arkitekt		Tegningsnr.		Format		<small>© Alle rettigheter er forbeholdt for personlige bruk og bruk av disse tegningene er forbeholdt uten skriftlig samtykke.</small>	
Plan		Nina F. Eidsnes		A20-2		A3			





Geilo Laft AS  
Sandbrekketoppen 30  
5224 NESTTUN

Deres ref.	Vår referanse 14/02032-11	Dato 04.04.2017	Delegert sak Utvalg for plan og utvikling
------------	------------------------------	--------------------	--

## 66/886/0/0 FRITIDSBOLIG OG GARASJE, GEILO FERDIGATTEST.

Byggeplass: Eiendommen 66/886/0/0 har ikke adresse.

<b>Tiltakshaver:</b>	Toril J. og Inge Pettersen	<b>Adresse:</b>	Måseskjæret 18/5035 BERGEN
<b>Søker:</b>	Geilo Laft AS	<b>Adresse:</b>	Sandbrekketoppen 30/5224 NESTTUN
<b>Tiltakstype:</b>	161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning, 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig	<b>Tiltaksart:</b>	Nytt bygg – Fritidsformål over 50 m <sup>2</sup> , Nytt bygg – Fritidsformål under 50 m <sup>2</sup>

Søknad om ferdigattest mottatt: 31.03.2017. Har hatt midlertidig brukstillatelse: 08.06.2015 – 30.10.2017.	Tillatelse datert: 17.07.2014, endring 05.09.2014.
---	---

Ferdigattest er gitt med grunnlag i gjennomføringsplan datert: 29.04.2015  
Garasje er ikke bygget, og det kommer ny søknad med dispensasjonssøknad for denne.

- jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1.

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

Med vennlig hilsen

Odd-Arild Etterlid  
Byggesaksbehandler

Godkjent og ekspedert uten underskrift

**Klagemulighet**

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

Selv om det er mulighet til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det kan søkes om å få utsatt iverksetting til klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.



Mottaker  
Geilo Laft AS  
Sandbrekkesletta 30  
5224 NESTTUN

Deres ref.	Vår ref.	Dato	Delegert sak
	17/01751-6	21.08.2018	Utvalg for plan og utvikling

---

**66/886/0/0 GARASJE, UTHUSSLÅTTA 2, GEILO – DISPENSASJON -  
FERDIGATTEST.**

---

Byggeplass: Uthuslåtta 2

<b>Tiltakshaver:</b>	Inge Pettersen, Toril Jakobsen	<b>Adresse:</b>	Måseskjæret 18/5035 BERGEN, Måseskjæret 18/5035 BERGEN
<b>Søker:</b>	Geilo Laft AS	<b>Adresse:</b>	Sandbrekkesletta 30/5224 NESTTUN
<b>Tiltakstype / Tiltaksart:</b>	182 Garasje, uthus, annekst til fritidsbolig / Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m2		

Søknad om ferdigattest mottatt: 01.08.2018
--

Tillatelse datert: 15.10.2017
-------------------------------

Ferdigattest er gitt med grunnlag i gjennomføringsplan datert: 01.08.2018 - jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1.
---

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

Med hilsen

Odd-Arild Etterlid  
Byggesaksbehandler

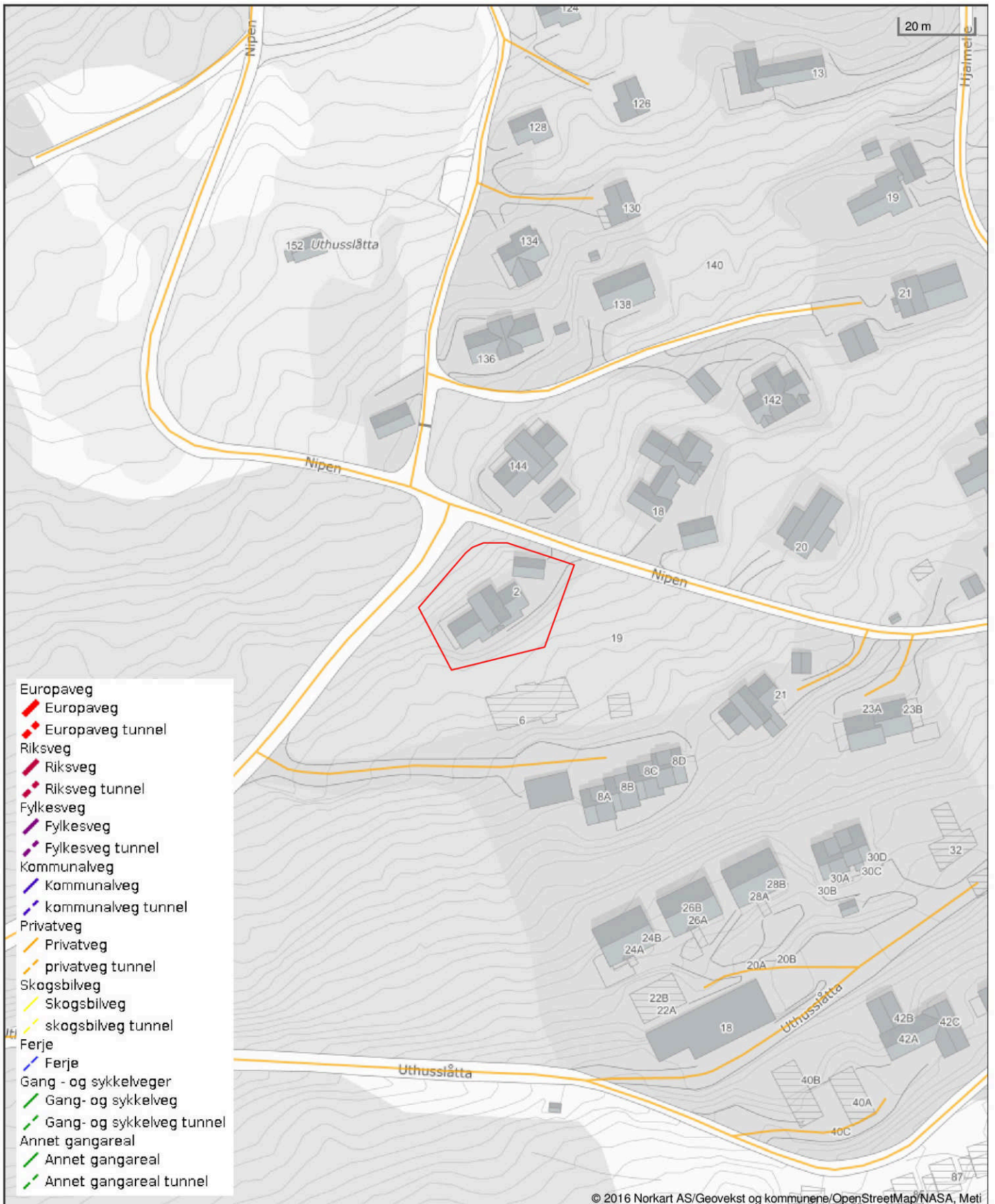
Godkjent og ekspedert uten underskrift

**Klagemulighet**

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



# Vegstatuskart for eiendom 3330 - 66/886//



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



# Hol kommune

**Adresse:** Ålmannvegen 8, 3576 Hol

**Telefon:** 32 09 21 00

Utskriftsdato: 16.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hol kommune

<b>Kommunenr.</b>	3330	<b>Gårdsnr.</b>	66	<b>Bruksnr.</b>	886	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Uthuslåtta 2, 3580 GEILO								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
40404508	282	21.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	14

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Pettersen Inge  
C/o Inge Pettersen  
Sanddalsvegen 19

5221 Nesttun

**Tilsynadresse:** Uthusslåtta 2 ( - - )  
**Bygningsnr:** 300448675  
**Eiendom:** 66 / 886 / 0 / 0  
**Antall røykløp:** 2  
**Antall ildsted:** 2  
**Tilsyn:** 09.01.2020  
**Hypighet:** Hvert 4.år

**Saksreferanse:** 2020/22  
(bes oppgitt ved svar)  
**Vår referanse:** Helge Erik Tingstad  
**Avtale nr:** 14116

## TILSYNSRAPPORT

Hol Brannvesen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging..

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

### Status

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik og denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med hilsen

Helge Erik Tingstad  
Feierinspektør  
Tlf.jobb: 959 80 031  
Epost: Helge.Tingstad@hol.kommune.no



# Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Utskriftsdato: 16.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hol kommune

<b>Kommunenr.</b>	3330	<b>Gårdsnr.</b>	66	<b>Bruksnr.</b>	886	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Uthuslåtta 2, 3580 GEILO								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 750,03 kr
Eiendomsskatt	5 996,01 kr
Feiing	1 136,01 kr
Renovasjon	3 213,75 kr
Vann	5 523,35 kr
<b>Sum</b>	<b>21 619,15 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt - fritid	0%	3082100 pro	2.00	1/1	0 %	6 164,00 kr	2 054,67 kr
Målt Vann Geilo	25%	7 m3	31.80	1/1	0 %	222,60 kr	222,60 kr
Renovasjon hytte/støl bringe	25%	1 stk	3528.75	1/1	0 %	3 528,75 kr	1 176,25 kr
Co2 avgift hytte/fritid	25%	1 stk	166.25	1/1	0 %	166,25 kr	55,41 kr
Målt Kloakk Geilo	25%	7 m3	38.76	1/1	0 %	280,09 kr	280,09 kr
Fradrag Vann	25%	9.53 stk	31.80	1/1	0 %	-303,05 kr	-303,20 kr
Fradrag Kloakk	25%	9.53 stk	38.76	1/1	0 %	-381,32 kr	-381,50 kr
Feiing og tilsyn F 8. hvert år	0%	1 stk	399.00	1/1	0 %	399,00 kr	133,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt vann Geilo	15%	7 m3	29.26	1/1	0 %	204,79 kr	204,79 kr
Vann fast fritid vannmåler	15%	1 stk	4793.20	1/1	0 %	4 793,20 kr	1 597,73 kr
Målt kloakk Geilo	15%	7 m3	36.81	1/1	0 %	257,68 kr	257,68 kr
Kloakk fast fritid vannmåler	15%	1 stk	4424.05	1/1	0 %	4 424,05 kr	1 474,68 kr
Forskudd vann	15%	14 m3	36.73	1/1	0 %	514,23 kr	171,41 kr
Forskudd kloakk	15%	14 m3	36.82	1/1	0 %	515,52 kr	171,84 kr
Fradrag vann	15%	9.53 m3	-29.26	1/1	0 %	-278,81 kr	-278,94 kr
Fradrag kloakk	15%	9.53 m3	-36.81	1/1	0 %	-350,82 kr	-350,98 kr
Vannmålerleie	15%	1 stk	258.75	1/1	0 %	258,75 kr	86,25 kr
					<b>Sum</b>	<b>20 414,91 kr</b>	<b>6 571,78 kr</b>

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



ENERGIATTEST



Adresse

**Uthusslåtta 2, 3580 GEILO**

Dato for energimerking

**17.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-271542**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300448675**

Gårdsnummer

**66**

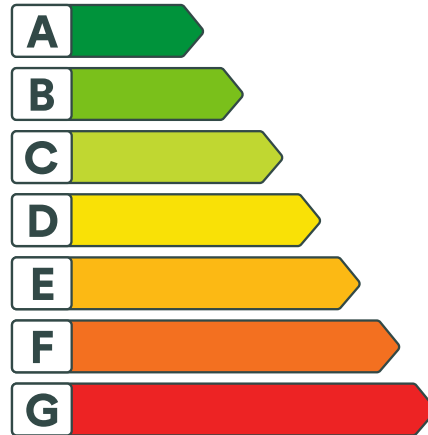
Bruksnummer

**886**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2015**

Bygningstype

**Fritidsbolig**

Bruksareal

**166,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**166,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygning energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**138,73 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**167,44 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**29 125 kWh**

# 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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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:**

Uthusslåtta 2, 3580 Geilo  
Gnr. 66, Bnr. 886, Hol kommune.

**Oppdragsnummer:**

315260065

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere

**Saksbehandler:**

Jannike Seljevoll Herleiksplass

**Telefon / Mobil:**

97 97 51 51 / 979 75 151

**E-post:**

jannike@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 videreført 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - 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).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - 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.
-