PRIVATMEGLEREN

TIMREHAUGVEGEN 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring fra selger

Informasjon fra Hol kommune

Informasjon fra sameie

Tinglyste dokumenter

TILSTANDSRAPPORT

Norsk takst

Tilstandsrapport

Leilighet

Timrehaugvegen 2 , 3580 GEILO

HOL kommune

gnr. 64, bnr. 713, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 155 m²

Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 21.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12139-22790 **Eiendomsverdi ref nr:** MB9508

Autorisert foretak: Takst & Eiendomsrådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Erik Øynebråten

Takst & Eiendomsrådgivning
Jan Erik Øynebråten
Eiendomsmegler MNEF / Ingeniør / Takstmann 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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

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

Takst & Eiendomsrådgivning AS

Takst & Eiendomsrådgivning AS ble etablert i 2008 av Jan Erik Øynebråten, som har bakgrunn som bygningsingeniør, eiendomsmegler og takstmann/bygningssakkyndig, og har arbeidet i eiendomsmarkedet i Hallingdal siden 1994.
Takstmannen/bygningssakkyndige er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredstillende utdanningssystemer, dataverktøy og forsikringsordninger for sine medlemmer.

Rapportansvarlig

Jan Erik Øynebråten

janerik@takstkonsulenten.no

941 45 000

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 2 og 3 etasje i leilighetsbygg/hotell, oppført i 2006. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Leilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger er kledd utvendig med liggende trepanel.
Vinduer i malt tre med 2 lags isolerglass.
Kompakt ytterdør i malt tre.
Balkongdører/foldedører i aluminium med 2 lags isolerglass.
Terrasse/balkong ca 25 m2, har skiferlagt betongdekke med rekkverk i tre.
Mindre kottrom på terrasse.
Alle utvendige overflater og konstruksjoner ligger normalt under sameiets felles vedlikeholdsansvar og er derfor ikke nærmere vurdert i denne rapport.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med med fliser og parkett.
Fargenyanser på overflater etter tepper, møbler o.l må påregnes.
Vegger har malte overflater.
Himling har malte overflater.
Etasjeskillere i betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om Radonsperre på oppføringstidspunktet.
Iflg Radon-aktsomhetskart er eiendommen beliggende i område med høy aktsomhetsgrad.
Gasspeis i stue.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige malte finerdører.
Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Bad har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser. Glassvegg med skyvedør mot hovedsoverom.
Himling har malt overflate.
Servantsskap samt speil med overlys.
2 servanter, wc med innbygd sisterne, badekar samt dusjhjørne.

Våtrom › 3. Etasje › Vaskerom
Vaskerom har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger har malte overflater. Sokkelfliser.
Himling har malt overflate.
Vaskeromsinnredning med benkeskap, benkeplate og overskap.
Skyllekum i rustfritt stål samt opplegg for vaskemaskin.

Våtrom › 3. Etasje › Bad
Bad har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling har malt overflate.
Servantskap samt speil med overlys.
Servant, wc med innbygd sisterne samt dusjhjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har gulv belagt med parkett.
Vegger har malte overflater.
Himling har malt overflate.
Kjøkkeninnredning i tre/laminat/finerte plater med underskap, skuffeseksjoner, overskap samt kjøkkenøy.
Benkeplate i tre. Oppvaskkum i rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer; komfyrtopp, stekeovn samt oppvaskmaskin.
Benkeventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelingsskap på vaskerom.
Avløpsledninger i plast/pvc.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Eier opplyser at filter skal byttes.
194 liter varmtvannsbereder plassert på vaskerom.
Elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern.
Tilkoplet felles brannvarslingsanlegg.
Tilkoplet sprinkelanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

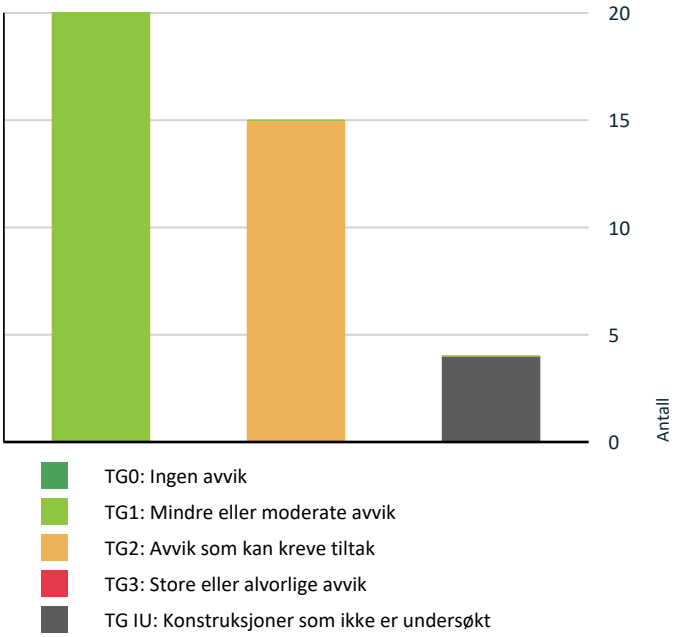
Leilighet

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

Det er ikke samsvar mellom mottatte tegninger fra Hol kommune og slik leiligheten fremstår mht rominndeling og areal. Det er heller ikke samsvar mht seksjonsnummer, Dette anbefales undersøkt nærmere.

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 leilighet på eiendommen Timrehaugvegen 2, gnr. 64 bnr. 713 snr. 4 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 oppfyllt. 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. Jmf. forskrift er følgende bygningsdeler ikke undersøkt, takkonstruksjon, taktekking, yttervegger, byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og terrengforhold.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Dusj er plassert hhv mot vegg i glass samt mot tilstøtende leilighet og hulltaking er derfor ikke mulig.

Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Rørledninger er ført i vegg mot tilstøtende leilighet og hulltaking er derfor ikke mulig.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Ved søk med stendersøker påviste denne elektriske ledninger i aktuelt område for hulltaking og dette er derfor ikke utført.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Registrerte fukt- og råteskader på rekkverk.
Renne mellom terrassegulv og yttervegg er ikke ferdigstilt og tettet.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Eier opplyser at de har registrert sølvkre på hovedbad en gang i løpet av 1 år og at de ikke har sett behov for skadedyrbekjempelse.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tettesjikt/membran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det kunne ikke konstateres at det er er benyttet slukmansjett.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Kjøkken > 2. Etasje > Åpen kjøkkenløsning > Overflater og innredning Gå til side

Eier opplyser at en kokesone på komfyrtopp er defekt.

Kjøkken > 2. Etasje > Åpen kjøkkenløsning > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsone/ved skyllekum.
Det er ikke foretatt fuktsikring jmf tekniske forskrifter, forskrift beskriver våtsone som fra gulv og 0,5 meter over og på sidene av skyllekum og her er det malte plater.
Det ble ikke registrerte fuktskader.

Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Pga vaskemaskin og tørketrommel var det ikke tilgang til sluk for inspeksjon.
Tettesjikt/membran på gulv eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det kunne ikke konstateres at det er er benyttet slukmansjett.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fall i gulv er noe mindre enn krav, som er minimum 1:100.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det kunne ikke konstateres at det er er benyttet slukmansjett.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Målte høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist til 15 mm, jmf krav skal det være minimum 25 mm fra topp vanntett sjikt ved terskel til topp slukrist.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Samsvarserklæring for nyinstallasjon er fremlagt.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring vedr varme i terrassegulv med sikring, dett er utført på vegne av sameiet.

Takst & Eiendomsrådgivning AS
Sislevegen 1
3550 GOL

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

Kommentar
Iflg eier.

Anvendelse
Leilighet

Standard
God standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er kledd utvendig med liggende trepanel.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i malt tre med 2 lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Kompakt ytterdør i malt tre.
Balkongdører/foldedører i aluminium med 2 lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Terrasse/balkong ca 25 m2, har skiferlagt betongdekke med rekkverk i tre.
Mindre kottrom på terrasse.

Vurdering av avvik:
- Registrerte fukt- og råteskader på rekkverk.
- Renne mellom terrassegulv og yttervegg er ikke ferdigstilt og tettet.

Konsekvens/tiltak
- Skadet treverk må skiftes. Eier opplyser at sameiet har planlagt utbedring.
- Renne må tettes og ferdigstilles. Eier opplyser at sameiet har planlagt utbedring/ferdigstillelse.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Alle utvendige overflater og konstruksjoner ligger normalt under sameiets felles vedlikeholdsansvar og er derfor ikke nærmere vurdert i denne rapport.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv er belagt med med fliser og parkett.
Fargenyanser på overflater etter tepper, møbler o.l må påregnes.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har malte overflater.
Himling har malte overflater.
Fargenyanser på overflater etter tepper, møbler o.l samt enkelte spiker -/skruehull må påregnes.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om Radonsperre på oppføringstidspunktet.
Iflg Radon-aktsomhetskart er eiendommen beliggende i område med høy aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Gasspeis i stue.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte finerdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at de har registrert sølvkre på hovedbad en gang i løpet av 1 år og at de ikke har sett behov for skadedyrbekjempelse.

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser. Glassvegg med skyvedør mot hovedsoverom.
Himling har malt overflate.
Servantsskap samt speil med overlys.
2 servanter, wc med innbygd sisterne, badekar samt dusjhjørne.

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membrandetaljer 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.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen form for dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er belagt med fliser. Glassvegg med skyvedør mot hovedsoverom.
Himling har malt overflate.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent tettesjikt/membran.
Plastsluk i gulv under badekar samt i dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Tettesjikt/membran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det kunne ikke konstateres at det er er benyttet slukmansjett.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantsskap samt speil med overlys.
2 servanter, wc med innbygd sisterne, badekar samt dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Dusj er plassert hhv mot vegg i glass samt mot tilstøtende leilighet og hulltaking er derfor ikke mulig.

Konsekvens/tiltak

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

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger har malte overflater. Sokkelfliser.
Himling har malt overflate.
Vaskeromsinnredning med benkeskap, benkeplate og overskap.
Skyllekum i rustfritt stål samt opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membrandetaljer 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.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen form for dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er belagt med fliser.
Himling har malt overflate.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsone/ved skyllekum.
Det er ikke foretatt fuktsikring jmf tekniske forskrifter, forskrift beskriver våtsone som fra gulv og 0,5 meter over og på sidene av skyllekum og her er det malte plater.
Det ble ikke registrerte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent tettesjikt/membran.
Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

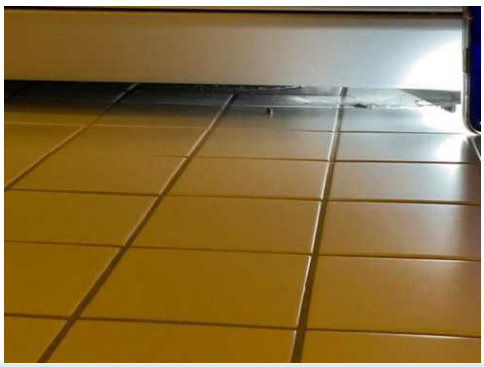
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Pga vaskemaskin og tørketrommel var det ikke tilgang til sluk for inspeksjon.

• Tettesjikt/membran på gulv eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det kunne ikke konstateres at det er er benyttet slukmansjett.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



3. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskeromsinnredning med benkeskap, benkeplate og overskap.
Skyllekum i rustfritt stål samt opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Rørledninger er ført i vegg mot tilstøtende leilighet og hulltaking er derfor ikke mulig.

Konsekvens/tiltak

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

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling har malt overflate.
Servantskap samt speil med overlys.
Servant, wc med innbygd sisterne samt dusjhjørne.

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membrandetaljer 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.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen form for dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er belagt med fliser.
Himling har malt overflate.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fall i gulv er noe mindre enn krav, som er minimum 1:100.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• 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.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Plastsluk i gulv i dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det kunne ikke konstateres at det er er benyttet slukmansjett.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Målte høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist til 15 mm, jmf krav skal det være minimum 25 mm fra topp vanntett sjikt ved terskel til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• 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 våtrommet.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap samt speil med overlys.
Servant, wc med innbygd sisterne samt dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Ved søk med stendersøker påviste denne elektriske ledninger i aktuelt område for hulltaking og dette er derfor ikke utført.

Konsekvens/tiltak

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

KJØKKEN

2. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har gulv belagt med parkett.
Vegger har malte overflater.
Himling har malt overflate.
Kjøkkeninnredning i tre/laminat/finerte plater med underskap, skuffeseksjoner, overskap samt kjøkkenøy.
Benkeplate i tre. Oppvaskkum i rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer; komfyrtopp, stekeovn samt oppvaskmaskin.

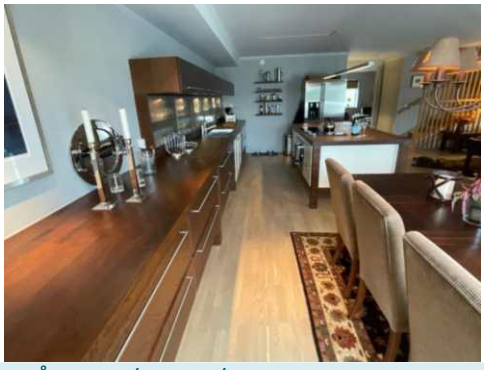
Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at en kokesone på komfyrtopp er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Ny eier må selv vurdere hvorvidt komfyrtopp skal byttes.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Benkeventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelingsskap på 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 Innvendige 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 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.
Eier opplyser at filter skal byttes.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

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

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

194 liter varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Samsvarserklæring for nyinstallasjon er fremlagt.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring vedr varme i terrassegulv med sikring, dett er utført på vegne av sameiet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det anbefales at utvidet el-kontroll.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilkoplet felles brannvarslingsanlegg.
Tilkoplet sprinkelanlegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Samsvarserklæring for nyinstallasjon er fremlagt.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring vedr varme i terrassegulv med sikring, dett er utført på vegne av sameiet.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det anbefales at utvidet el-kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

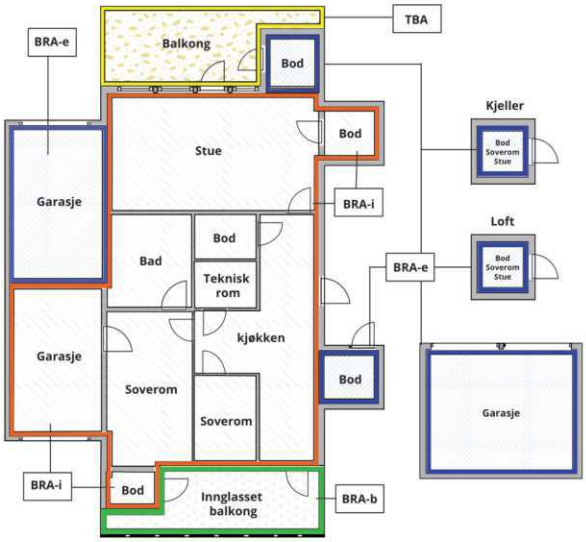
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	109			109	25
3. Etasje	46			46	
Felles parkeringskjeller/bodanlegg		7		7	
SUM	**155**	**7**			**25**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Trappeløp, tv-stue, soverom, bad, kott, åpen kjøkkenløsning, stue/spisestue		
3. Etasje	Entré/trappegang, vaskerom, bad, 2 soverom		
Felles parkeringskjeller/bodanlegg		Bod i fellesanlegg, skiskap	

Kommentar

Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg.
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 utnytting.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke samsvar mellom mottatte tegninger fra Hol kommune og slik leiligheten fremstår mht rominndeling og areal. Det er heller ikke samsvar mht seksjonsnummer,
Dette anbefales undersøkt nærmere.

Nyere håndverkstjenester

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

Takst & Eiendomsrådgivning AS
Sislevegen 1
3550 GOL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Jan Erik Øynebråten	Takstingeniør
	John Arild Ertvaag	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	64	713		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Timrehaugvegen 2

Hjemmelshaver
Ertvaag Camilla, Ertvaag John Arild

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
Fra Infoland	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	01.09.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	
2	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst & Eiendomsrådgivning AS
Sislevegen 1
3550 GOL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

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
- [X] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
64	713	4			

Adresse: Timrehaug 2

Postnr.: 3580 Geilo

Byggeår: 2006

Når kjøpte du boligen: 2006

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [X] Ja [ ] Nei

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

Gjensidige Forsikring

Type villa/husforsikring [X] Standard [ ] Utvidet

Polise-/avtale: 88555591

Er det dødsbo? [ ] Ja [X] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Entraag	Fornavn	John Arild
Ny adresse	Borgermesteren Middelthons gt 4	E-post	entraag@amar.no
		Tel. priv.	
Postnr.	4007 Sted Stavanger	Mobil	90550957

SELGER 2

Etternavn	Entraag	Fornavn	Camilla
Ny adresse	Borgermesteren Middelthons gt 4	E-post	camilla.entraag@amar.no
		Tel. priv.	
Postnr.	4007 Sted Stavanger	Mobil	91379200

BAD/VASKEROM:

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

X 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?

X 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/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

X 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?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X 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?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: lagt om nedløp på terrasse

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

Nei X Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

nye beslag terrasse er under arbeid
takrenner omlagt til nytt løp

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?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X 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 X Ja

Hvis ja, beskriv: skiftet skifer og beslag er under utbedring

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

Nei X Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

nye fliser og beslag under arbeid

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

X Nei Ja

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

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)?

X Nei Ja

Hvis ja, når?

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?

X Nei Ja

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

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?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X 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/sentralfyr/ventilasjon?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X 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?

X 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?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X 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.)?

X 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.?

X 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?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/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?

X 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?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: et par smiskryp observert (døde) på bad i løpet av år. Har ikke vært behov for for skadedyrbekjempelse

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

X 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, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

X 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?

X 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?

X 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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

X 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 X Ja

Hvis ja, beskriv: leilighet ligger nær hotellet med tilhørende aktiviteter

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?

X 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 X Ja

Hvis ja, beskriv: en av fire induksjonsplater fungerer ikke

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei X Ja

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

X Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: løpende vedlikeholds kostnader

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

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sameet har en vedlikeholdsplan der
bvslag og utskifting av ratne partier
i vallvster inngar

Sted / dato
Stavanger 1/4 2026

Sign. selger

Sign. selger 2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Herleiksplass & Partnere AS	Oppdragsnr.	315260168
Addresse	Timrehaugvegen 2		
Postnr.	3580	Sted	GEILO
Selgers navn	Camilla Ertvaag		
Selgers navn	John Arild Ertvaag		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2006

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

20 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

88555591

Vann/Avløp/Rør

Initialer selger:
C E
J E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er skiftet fliser på terrasse. Noe arbeid med beslag gjenstår og vil bli utført i regi av sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sameiet organiserer arbeidet

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet fliser på terrasse. Noe arbeid med beslag gjenstår.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

arbeidet bestilt og utført av sameiet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

montert sikring for å styre varme på terrassegulvet

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

utført i regi av sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

normal aktivitet som følge av at leiligheten er en del av hotellet

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato	16.09.2026
Signert av	*Camilla Ertvaag*
Signert av	*John Arild Ertvaag*

Initialer selger:
C E
J E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

INFORMASJON FRA HOL KOMMUNE

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	64
Bruksnummer:	713
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	4

Utskriftsdato/klokkeslett:	01.09.2026 kl. 08:26
Produsert av:	Atle Kleivdal
Attestert av:	Hol kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	29.11.2006
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	220 / 8300 i matrikkelenhet 64 / 713
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		180656	ERTVAAG CAMILLA	H0501	Borgermester Middelthons gate 4 4007 STAVANGER	1 / 2
Hjemmelshaver		280655	ERTVAAG JOHN ARILD	H0501	Borgermester Middelthons gate 4 4007 STAVANGER	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		180656	ERTVAAG CAMILLA	H0501	Borgermester Middelthons gate 4 4007 STAVANGER	
Eier registrert hos Skatteetaten		280655	ERTVAAG JOHN ARILD	H0501	Borgermester Middelthons gate 4 4007 STAVANGER	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3330 - 64/713		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/713		
		Omnummerert til:	3330 - 64/713/0/1		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/713/0/1		
		Omnummerert til:	3330 - 64/713/0/2		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/713/0/2		
		Omnummerert til:	3330 - 64/713/0/3		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/713/0/3		
		Omnummerert til:	3330 - 64/713/0/4		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/713/0/4		
		Omnummerert til:	3330 - 64/713/0/5		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/713/0/5		
		Omnummerert til:	3330 - 64/713/0/6		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/713/0/6		
		Omnummerert til:	3330 - 64/713/0/7		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/713/0/7		
		Omnummerert til:	3330 - 64/713/0/8		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/713/0/8		
		Omnummerert til:	3330 - 64/713/0/9		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/713/0/9		
		Omnummerert til:	3330 - 64/713/0/10		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/713/0/10		
		Omnummerert til:	3330 - 64/713/0/11		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/713/0/11		
		Omnummerert til:	3330 - 64/713/0/12		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/713/0/12		
		Omnummerert til:	3330 - 64/713/0/13		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/713/0/13		
		Omnummerert til:	3330 - 64/713/0/14		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/713/0/14		
		Omnummerert til:	3330 - 64/713/0/15		
		Omnummerert fra:	3044 - 64/713/0/15		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3044 - 64/713		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/713		
		Omnummerert til:	3044 - 64/713/0/1		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/713/0/1		
		Omnummerert til:	3044 - 64/713/0/2		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/713/0/2		
		Omnummerert til:	3044 - 64/713/0/3		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/713/0/3		
		Omnummerert til:	3044 - 64/713/0/4		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/713/0/4		
		Omnummerert til:	3044 - 64/713/0/5		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/713/0/5		
		Omnummerert til:	3044 - 64/713/0/6		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/713/0/6		
		Omnummerert til:	3044 - 64/713/0/7		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/713/0/7		
		Omnummerert til:	3044 - 64/713/0/8		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/713/0/8		
		Omnummerert til:	3044 - 64/713/0/9		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/713/0/9		
		Omnummerert til:	3044 - 64/713/0/10		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/713/0/10		
		Omnummerert til:	3044 - 64/713/0/11		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/713/0/11		
		Omnummerert til:	3044 - 64/713/0/12		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/713/0/12		
		Omnummerert til:	3044 - 64/713/0/13		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/713/0/13		
		Omnummerert til:	3044 - 64/713/0/14		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/713/0/14		
		Omnummerert til:	3044 - 64/713/0/15		
		Omnummerert fra:	0620 - 64/713/0/15		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

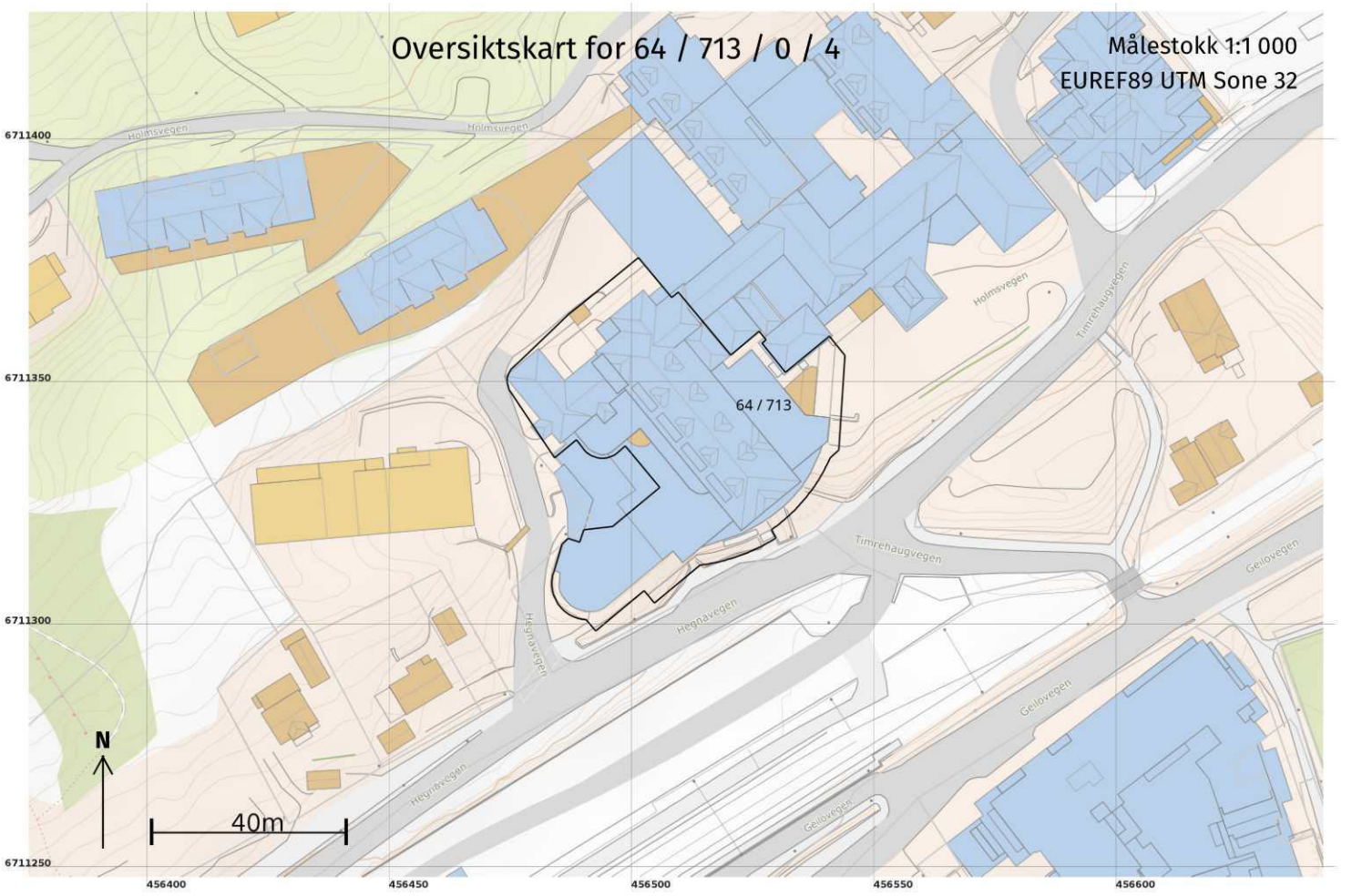
Bygningsnr:	12 423 837	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	11	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	5 919	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6711376 Øst: 456535	Bruksareal totalt:	5 919	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Ja	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Hotellbygning	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	0	0	0	0	0	0
H07	0	0	0	0	0	0	0
H06	0	0	0	0	0	0	0
H05	0	0	258	258	0	0	0
H04	0	0	683	683	0	0	0
H03	0	0	702	702	0	0	0
H02	0	0	1108	1108	0	0	0
H01	0	0	1497	1497	0	0	0
U01	0	0	1013	1013	0	0	0
K01	0	0	658	658	0	0	0
K02	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1063 Timrehaugvegen 2	H0403	Fritidsbolig	0	0		0	0	64/713/0/4


Oversiktskart for 64 / 713 / 0 / 4
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
64 / 713
Holmsvegen
Holmsvegen
Holmsvegen
Timrehaugvegen
Timrehaugvegen
Timrehaugvegen
Hegnavegen
Hegnavegen
Hegnavegen
Geilovegen
Geilovegen
Geilovegen
N
40m
6711400
6711350
6711300
6711250
456400
456450
456500
456550
456600

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

Utskriftsdato: 26.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	713	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Timrehaugvegen 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4001-2010
Navn	Kommunedelplan for Geilo
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/978/5009851_Planomtale_Planf%c3%b8resegner_Plankart_vedteken2010-06-24%20i%20sak%2069-10.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 845 m^2 **Arealbruk** Senterområde,Nåværende **Områdenavn** SO-N

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3330-2024
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4186
Navn	Detaljregulering for Dr. Holms hotel
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/1452/Reguleringsbestemmelser_Dr_Holms_hotell_3_1_2013.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 845 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** H/FRB/BV

Reguleringsbestemmelser

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

1. Bestemmelsenes virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensing som angitt på plankart datert 25.10.13.

2. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3. Fellesbestemmelser

3.1 Bebyggelsen i planområdet skal ha en god estetisk utforming og materialbehandling, med i størst mulig grad enhetlig form og materialuttrykk. Nybygg og tilbygg skal tilpasses topografi og terrengforskjeller, dvs. at bygningene skal nedtrappes mot lavereliggende gater og områder, og gis en plassering og utforming m.h.t. orientering, størrelse, form, materialer, farger og lignende, som harmonerer med den eksisterende bebyggelse i området.

I front mot Timrehaugveien skal fasaden på den nye bebyggelsen deles opp med splittede balkonger fra 4. til 6. etasje og det skal etableres et takutspring mellom 3. og 4. etasje som vist i fotomontasjer datert 11.07.13. Takutspring skal ha samme materialbruk som øvrige takflater på den nye bebyggelsen. Fotomontasjer datert 11.07.13 skal være retningsgivende for utforming av bebyggelsen. Retning på kledning skal være i tråd med eksisterende bebyggelse på Dr. Holms hotell.

3.2 Bebyggelsen kan plasseres i formålsgrensen eller eiendomsgrensen mot naboeiendom der det ikke er angitt særskilt byggegrense på plankartet.

3.3 Parkeringsplassene tillates plassert innenfor formål f_PP og f_PHU og innenfor etablert parkeringsareal i formål H/FRB/BV. Parkeringsplassene er felles for brukerne av Dr. Holms hotell.

Det kreves 1 biloppstillingsplass per utleieenhet (rom). Opparbeides felles parkeringsanlegg for mer enn 500m2 BRA reduseres kravet med inntil 25 %.

Parkeringskrav boenheter/leiligheter:
Boenheter mindre enn 65m2 BRA: 1 biloppstillingsplass per enhet
Boenheter mellom 65-85 BRA: 1,5 biloppstillingsplass per enhet
Boenheter over 85m2 BRA: 2 biloppstillingsplasser per enhet

Dersom det bygges felles parkeringsanlegg for flere enn 10 boenheter/leiligheter reduseres ovennevnte krav med inntil 25 %, dog skal hver boenhet ha minst 1 biloppstillingsplass.

3.4 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i planområdet. Uteområder skal ha universell tilgjengelighet og utforming. Den nye bebyggelsen skal ha universelt utformet hovedinngang, samt at forbindelser mellom hovedinngang og alle plan med inngang til boenheter skal være universelt utformet.

3.5 Trafikkstøy: "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/12 fra Miljøverndepartementet) skal legges til grunn for behandling av byggesøknader. Ved byggemelding skal det dokumenteres hvordan kravet blir tilfredsstilt. Leke areal f_LEK skal sikres mot støy ved støyskjerm, støyvoll eller lignende.

3.6 Ved søknad om byggetillatelse eller bruksendring av areal til restaurant, diskotek eller liknende arealbruk med fare for støy kreves det redegjørelse fra akustisk sakkyndig om at byggeforskriftenes krav er tilfredsstilt før tillatelse/endringsløyve kan gis.

3.7 Avfallshåndtering skal løses innenfor formål H/FRB/BV og skal utgreies i byggesøknad.

3.8 Ved nybygg/tilbygg er det ønskelig at det forberedes for tilkobling av fjernvarme. I byggesøknaden stilles det krav om vurdering av ENØK-tiltak og alternative energikilder.

3.9 Dersom det under anleggsarbeidet skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jf kulturminneloven § 8.2.

TILLEGGSDOKUMENTASJON

3.10 Samtidig med byggesøknad skal det foreligge en situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser arealdisponering mht. bygningers plassering og organisering, fasadeorientering og møneretning, adkomst- og kommunikasjon, varelevering, renovasjonshenting, parkering, uteoppholdsarealer, leke areal, grøntanlegg og terrengbehandling, gjerder og forstøtningsmurer.

4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Hotell/fritidsboliger/ Bevertning (H/FRB/BV)

4.1.1 Det tillates 30 % fritidsleiligheter av totalt BRA innenfor formålet. Det kan i tillegg etableres boleiligheter for personalet.

4.1.2 BYA er % bebygget areal per netto tomteareal. Området kan bebygges inntil 60% BYA med inntil 30 leiligheter innenfor linjen regulert høyde vist på plankartet. Bygninger skal nedtrappes i takt med fallende terreng mot Timrehaugvegen. Maksimalt tillatt byggehøyde på den nye bebyggelsen er c+822,5. Byggehøydene for den resterende bebyggelsen i formålet H/FRB/BV reguleres i tråd med eksisterende situasjon.

4.1.3 Materialbruk i eksteriøret skal i hovedsak være av tre. Dersom synlig grunnmur overstiger 0,8 m skal den forblendes med fortrinnsvis steinmaterialer eller andre materialer som harmonerer med bygningsmiljøet i området. Fargesetting av fasader og større flater skal være i jordfargespekteret eller i hvitt. Skarpe farger er ikke tillatt.

4.1.4 Bygningene skal tilpasses terrengforskjeller som gjenspeiles i vegghøyder og mønehøydene. Synlig fasadevegg i sør kan ikke være høyere enn synlig fasadevegg i nord. Dette kan i særlige tilfeller fravikes for bygg som bygges med lavere mønehøyde enn maksimalt nivå angitt i bestemmelsene.

4.1.5 Alle bygninger skal ha saltak med en takvinkel på mellom 25 og 40 grader, dersom det ikke er gitt eksplisitt unntak i bestemmelsene for det enkelte byggeområde. Takvinkler kan etter

nærmere vurdering i hvert enkelt tilfelle fravikes. Valmet tak kan tillates der det inngår i en arkitektonisk helhetsløsning. Møneretningen skal følge gateretningen eller orienteres 90 grader i forhold til gateretningen. Ved takutforming må det tas hensyn til takrasfare. Takmateriale skal være skifer, spontak, skiferlignende, matte røde eller matte svarte tak.

4.1.6 Ved nyplanting av vekster i tilknytning til sentrale uteoppholdsarealer bør det benyttes vekster med lite pollenutslipp av hensyn til allergikere. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på ved nybygging.

4.2 Lekeplass LEK

4.2.1 Det skal etableres lekeplass i formålet. Minimum 50m2 av lekearealet skal være tilrettelagt for aldersgruppen 1-5 år "sandleikeplass" gjennom sikring, solforhold, støyforhold og universell utforming. Resten av lekearealet skal være tilrettelagt for aldersgruppen 5-13 år "nærleikeplass", dvs være egnet for aktiviteter som ballek, skating, sykling, tauhopping m.m. Arealet skal ha universell utforming og tilfredsstillende støy- og lysforhold. Det må oppføres et minimum 1,8 meter høyt flettverksgjerde mellom jernbanen og lekeplassen. Lekeområdet er felles for eiendommene i Timrehaugveien 1-42.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg o_V

Vei skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankart. Terrengtilpasninger tillates. Mindre endringer tillates i samråd med rette veimyndighet.

5.2 Kjøreveg f_V1

Vei skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankart. Terrengtilpasninger tillates. Mindre endringer tillates i samråd med rette veimyndighet.

5.3 Kjøreveg f_V2

Vei skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankart. Terrengtilpasninger tillates. Mindre endringer tillates i samråd med rette veimyndighet. Det tillates etablering av gangbro over f_V2 mellom bygg på gnr 64 bnr 20 og bygg på gnr 64 bnr 465. Gangbroen skal ikke være til hinder for dagens bruk av f_V2. Over f_V2 skal det være minst 5 meter fri høyde. Gangbro mellom påbygg og eksisterende bygningsmasse skal utformes slik at den ikke er til hinder for utrykningskjøretøy eller frisikt for kjørende. Dette skal dokumenteres i byggesak.

5.4 Fortau o_FTA

Fortau skal opparbeides som vist på plankartet. Terrengtilpasninger tillates. Mindre endringer tillates i samråd med rette veimyndighet.

5.5 Parkering (f_PP og f_PHU)

I fellesanlegg for parkering skal minimum 5 % av parkeringsplassene reserveres og være tilrettelagt for funksjonshemmede. Parkeringsdekning skal være i henhold til parkeringskrav i reguleringsplan for Geilo sentrum (planID: 062004088) § 1.7.1.

Det kan etableres inntil 30 parkeringsplasser i f_PP.
Det kan etableres inntil 130 parkeringsplasser i f_PHU.

Inn- og utkjørsel til parkeringsanlegg f_PHU skal etableres fra f_PP. Endelig utforming skal avklares i byggesak.

6 REKKEFØLGE

6.1 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet før fortau o_FTA er etablert.

6.2 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse for påbygg og ny bebyggelse i planområdet før felt f_LEK er opparbeidet og ferdigstilt.

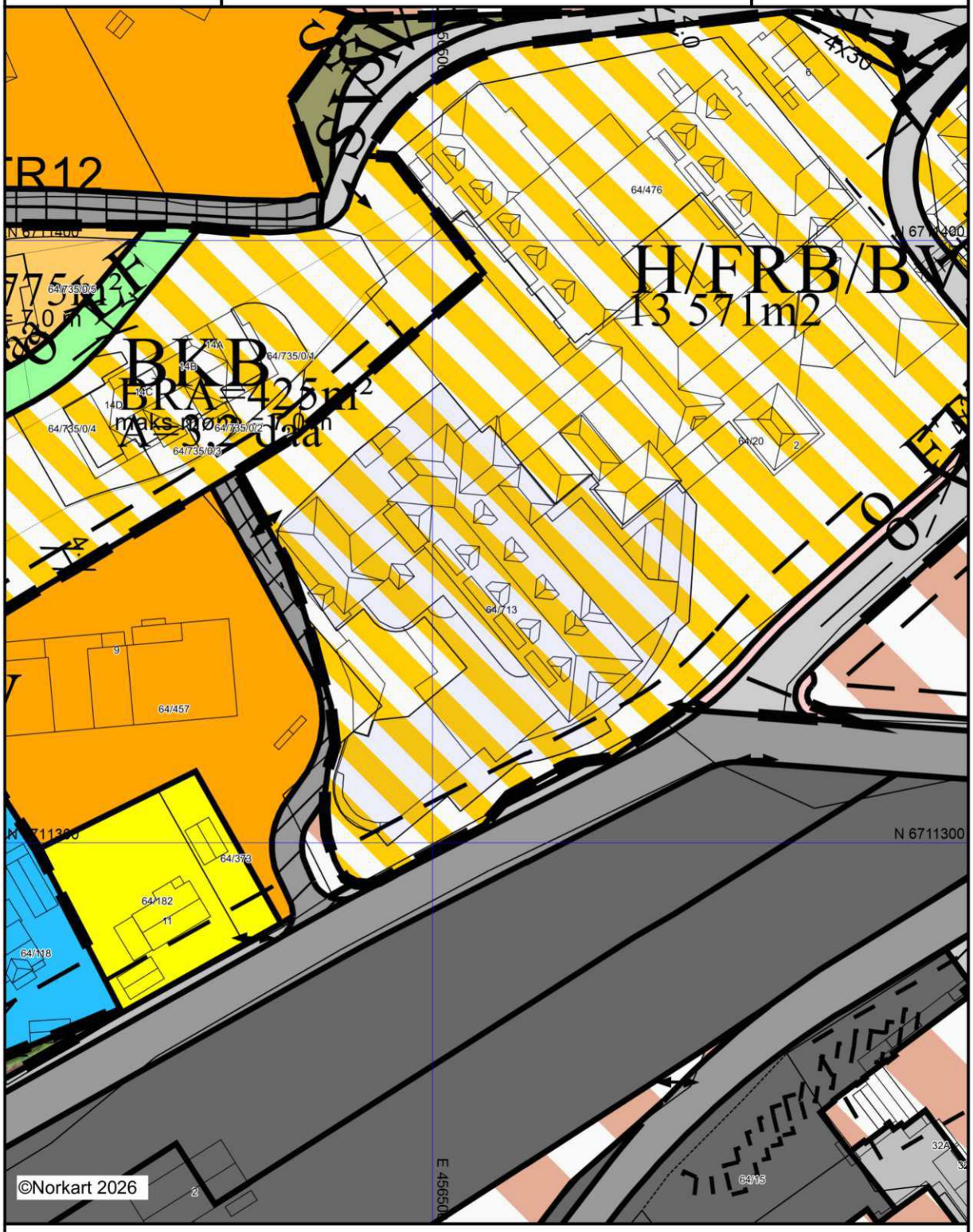
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 64/713/0/4
Adresse: Timrehaugvegen 2
Utskriftsdato: 26.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for fritidsbebyggelse
- Hotell med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Bussholdeplass
- Jernbane
- Annet trafikkområde (på land)
- Annet friområde
- Privat veg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Annet kombinert formål
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Regulerthøyde
- Fritidsbebyggelse - konsentrert
- Skianlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringshus/-anlegg
- Turdrag
- Vegetasjonsskjerm
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Grunnkart

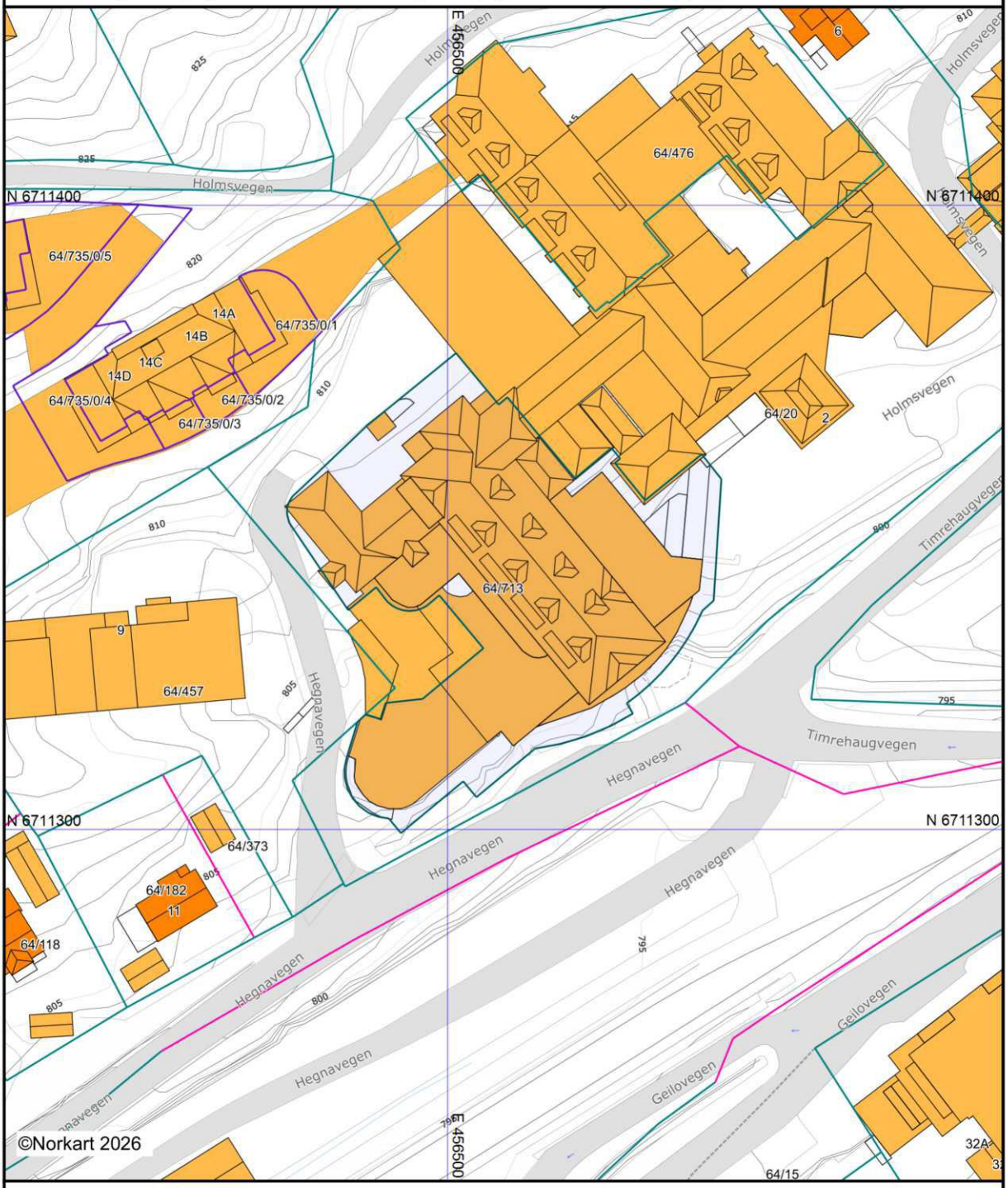
Hol kommune

Eiendom: 64/713/0/4
Adresse: Timrehaugvegen 2
Dato: 26.08.2026
Målestokk: 1:1000

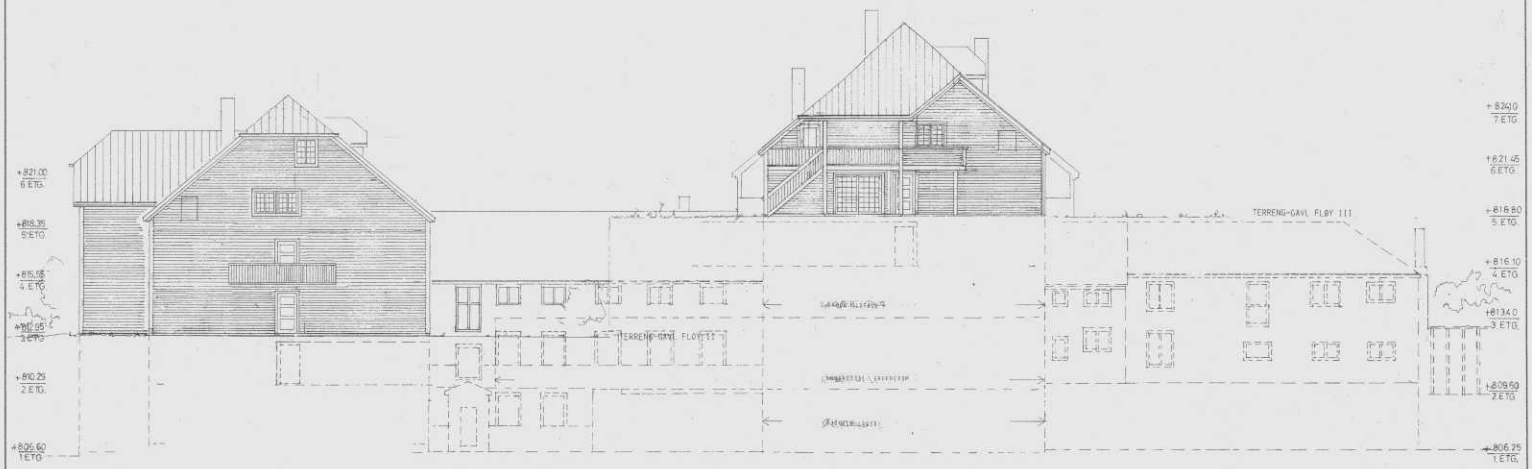
N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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.



BYGGEMELDING

DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -

FISCHE ASA

Arkitektkontoret Waage as
FOSSWINCKELSGT.39 - 5007 BERGEN
TLF: 55307480 FAX: 55311113 E-POST: mail@ak-w.no

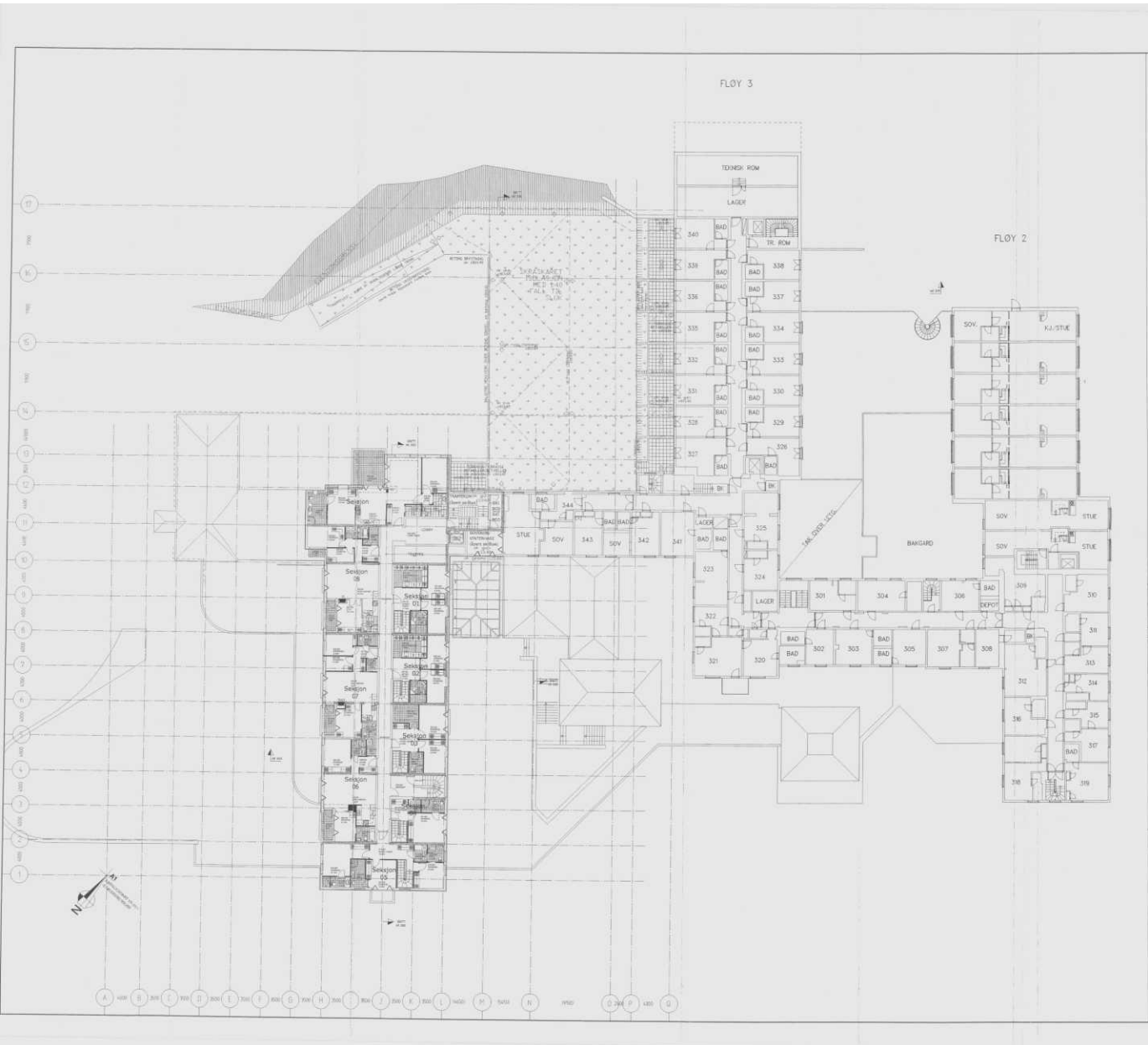
Eks. fasade mot nord

A3
A1
A2
A3 1:200
A4

MÅLESTOKK

ARK 462 295-220

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
21/7 2005 . Sak nr. BS 308/05



E 24.05.05 STATUS BYGGMELDING A3
D 27.04.05 Nabovegg løyve i SØ 306 vert komtar minske 50 mm i oppov A3
C 22.04.05 Justert kotehøyde heistopp P6
B 19.04.05 Justert kotehøyder litt mindre enn tidl. bygg
A 11.04.05 Justert kotehøyder

Rev. DATO Revisjon basis TEGN

Godkjent Byggesaksavdelingen i Bergen
21.4 2005 Saksnr 04/45 [illegible]

BYGGEMELDING

DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -
FISCHE ASA

Arkitektkontoret Waage as
FOSSWINCKELSGT.35 - 5007 BERGEN
TLF: 55327480 FAX: 55311113 E-POST: mail@aww.no

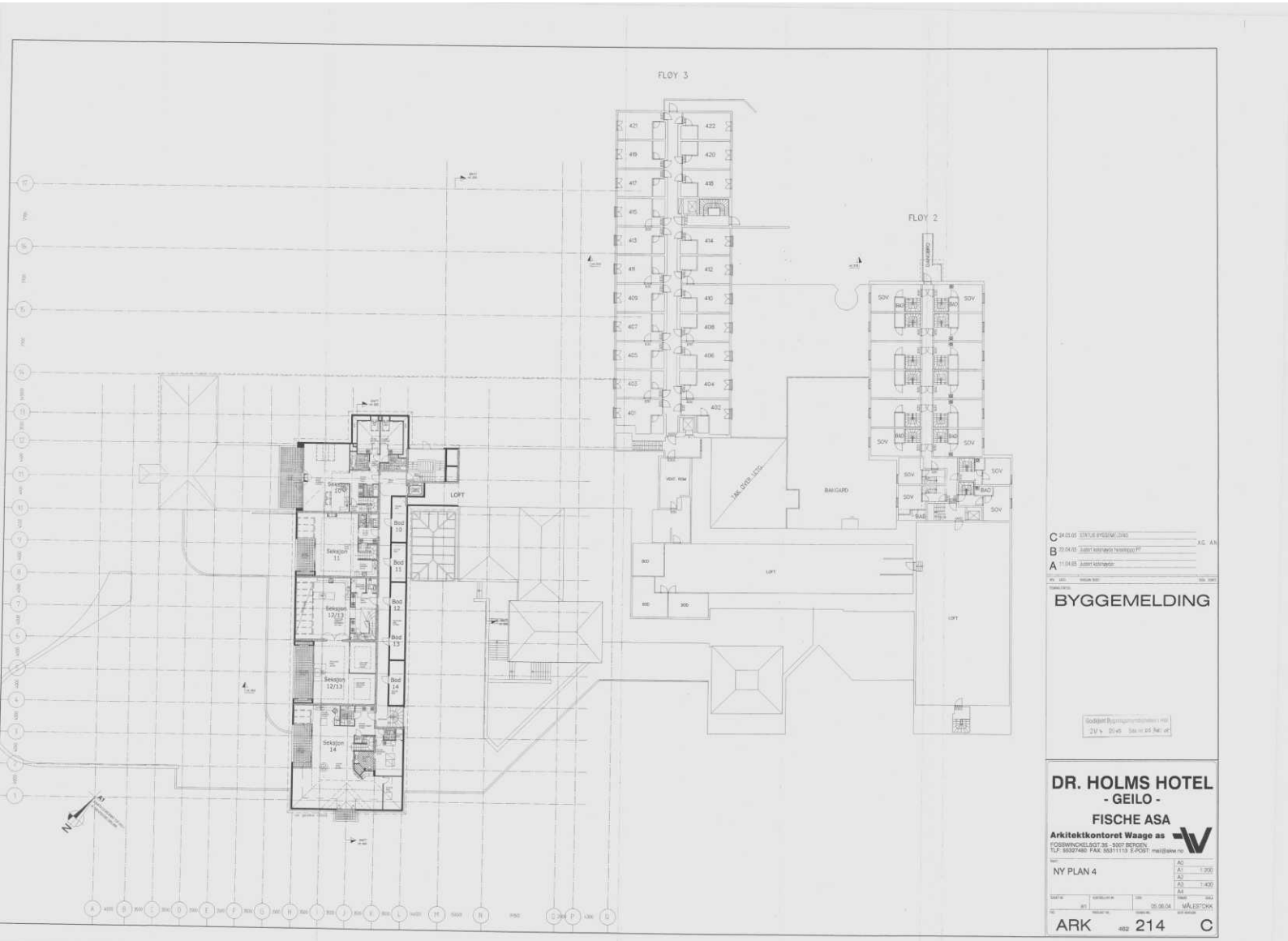
NY PLAN 3

A0
A1 1:200
A2
A3 1:400
A4

TEGNET AV: KONTROLLERT AV: DATO: 06.06.04 MÅLESTOKK

PROSJEKT NR. TEGNING NR. REV. BEGRUNN.

ARK 462 213 E



C 24.05.05 ENDRE BYGGEMELDING KG. AN.
B 22.04.05 Justert adkomstvei heisskappe PT
A 11.04.05 Justert adkomstvei

BYGGEMELDING

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
Dato: 20.05.05 Saksnr: 04/1441

DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -

FISCHE ASA

Arkitektkontoret Waage as
FOSSWINCKELSGT.35 - 5007 BERGEN
TLF: 55327480 FAX: 55311113 E-POST: mail@akw.no

NY PLAN 4

A0
A1 1:200
A2
A3 1:400
A4

05.06.04 MÅLESTOKK

ARK 402 214 C

B 25.06.05 STATUS BYGGEMELDING
A 11.04.05 Justert adkomster

BYGGEMELDING

Godkjent Bygningsmyndigheten
21/9 2005 Bæ nr 26-3HF/65

DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -
FISCHE ASA

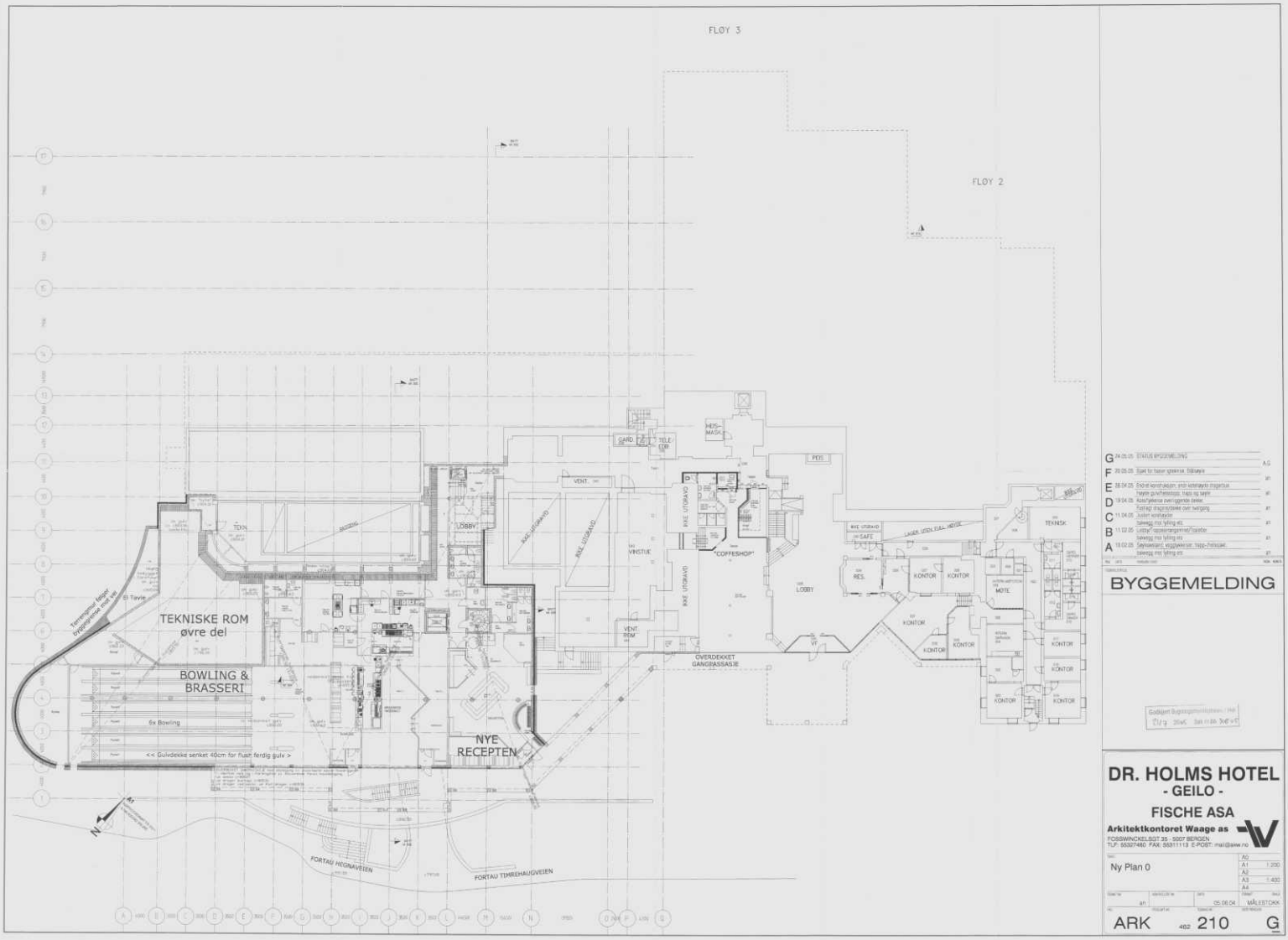
Arkitektkontoret Waage as
FOSSWINCKELSGT.35 - 5007 BERGEN
TLF: 55327480 FAX: 55311113 E.POST: mail@awa.no

NY PLAN 5

A0
A1 1:200
A2
A3 1:100
A4

25.06.04 MÅLESTOKK

ARK 462 215 B



G 24.05.05 STATUS BYGGEMELDING
F 20.05.05 Sjakt for tauer gjøres ca. 500x4pm
E 28.04.05 Endret kontrahavn, endr adkomstvei inngangsdør
Nytegn gulvhøydekoter, trapp og rampe
D 08.04.05 Avstøpfelesse overliggende dekke
Fastlagt drapsprofilsvei over svingdør
C 11.04.05 Justert kontrahavn
Sakebegj mot lyfting etc
B 11.02.05 Lobby/resepsjonsarrangement/sjakter
Sakebegj mot lyfting etc
A 19.02.05 Sejlhøydekrav, vinggåvelser, trapp-/rampeutf.
Sakebegj mot lyfting etc

BYGGEMELDING

Godkjent Bygningsmyndighetens / Hø
Dato 26/05 Sign m/bl. 3047 97

DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -
FISCHE ASA

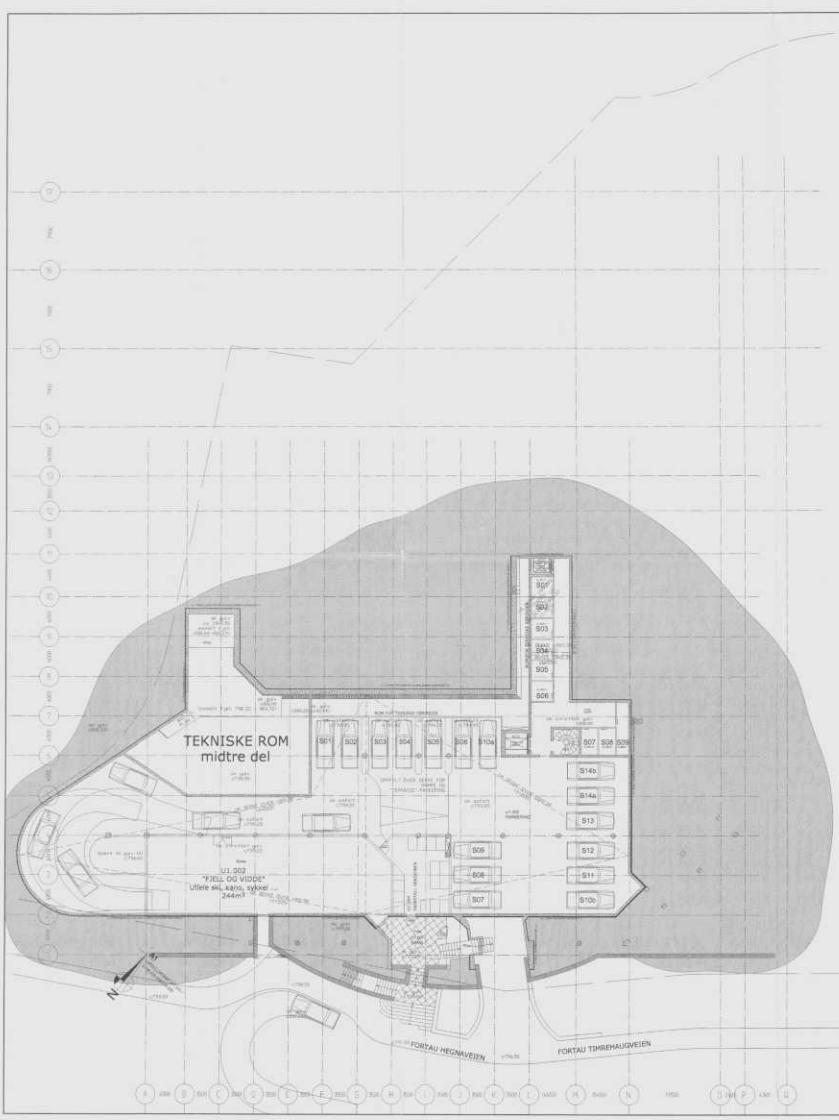
Arkitektkontoret Waage as
FOSSWINCKELSGT 35 - 5007 BERGEN
TLF: 55307480 FAX: 55311113 E-POST: mail@aww.no

Ny Plan 0

A0
A1 1:200
A2
A3 1:400
A4

an. 05.06.04 MÅLESTOKK

ARK 402 210 G



H	20.05.25	Søk for basengdekke	ah
G	18.05.25	Inntegnet plusrom isolering (ikke inv.mansat)	ah
F	10.05.05	Rømn. P-plasser, inngang aktiviteter	ah
E	28.04.05	Fastsatt ekstr. isolasjonstykk ØVS nivåer fjernet rom	
D	28.04.05	Sprang i dekke over kotter	ah
C	11.04.05	Nyplanlagt	ah
B	11.02.05	Revidert overlayder - terrasse	ah
A	09.02.05	Forslagsvei vegg langs akse 7 + 250mm mot sjøsiden	ah
		Betongvegger i tilknytning til nabobygninger	
		Forslagsvei vegg langs akse 7 - 250mm mot sjøsiden	
		Dk endring, fjøryplassering, renssjakt, inngangsdekke	
		Rømn.vei vegg akse 2, 3x500, Vegg mot nabobygning, m.m.	ah

BYGGEMELDING

Godkjent Bygningskonstruktør - rev
21/ + 28/+C Sak.nr 05 .3/4F a/C

DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -

FISCHE ASA

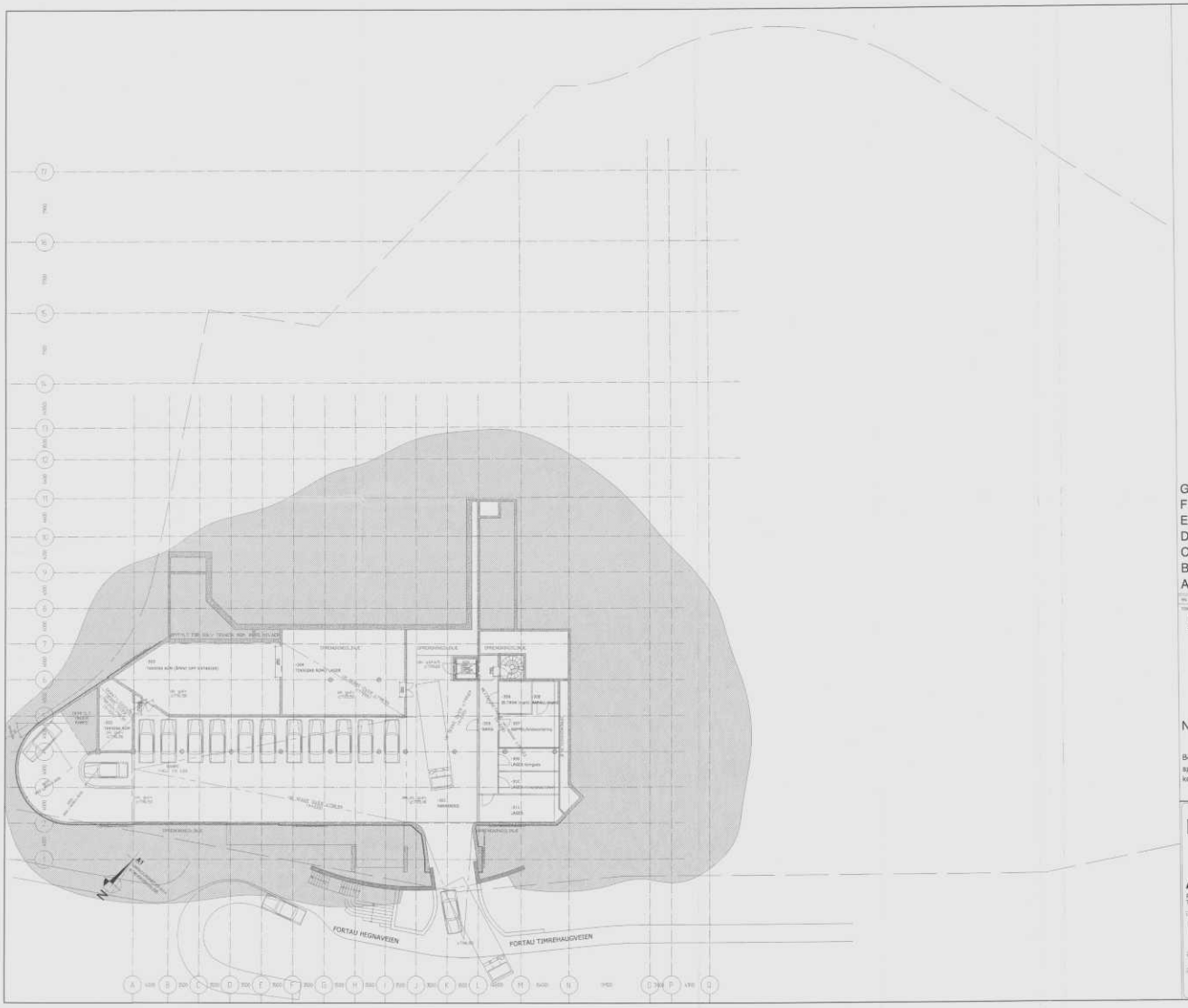
Arkitektkontoret Waage as
FOSSWINCKELSGT.36 - 5007 BERGEN
TLF: 55307480 FAX: 55311113 E-POST: mail@aakw.no

NY Plan U1

A0	
A1	1:200
A2	
A3	1:400
A4	

05.08.04 MÅLESTOKK

ARK 462 218 H



G	05.09.05	Mindre tilpasning mellom tekniske rom
F	18.05.05	Innlagt grunnriss isolering (ikke iht.marknad)
E	28.04.05	Fliseris på vegg
D	14.04.05	Innsetning rom under resepsjon, sidefløyer/trapperom/sprinkleranlegg av dører tekniske rom og trapperom, fjernet dører inn i el.
C	18.03.05	Tekniske rom under service, økt p-tal tekniske rom/lager
B	11.02.05	Redusert omfang leilegg kontraktsdører (dørenheim) tilbygg rom til (ombygning)
A	28.02.05	Div. endring. Sprinkleanlegg, mindre endr. leilegg/vekker Tenter ut vegg akse J. Vegg mot nabotomt inn.

BYGGEMELDING

NB!

Betongkonstruksjoner tegnet utenfor sprengningslinje angir fundamenter til fjell for konstruksjoner i overliggende etasjer.

DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -
FISCHE ASA

Arkitektkontoret Waage as
FOSSWINCKELSGT.35 - 5007 BERGEN
TLF: 55327480 FAX: 55311113 E-POST: mail@aiww.no

NY PLAN U2

A0
A1 1:200
A2
A3 1:400
A4

05.09.04

MÅLESTOKK

ARK 462 216 G

FASADE MOT ØST

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
21/7 2005 . Sak nr. DS 348/05

BYGGEMELDING

DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -
FISCHE ASA

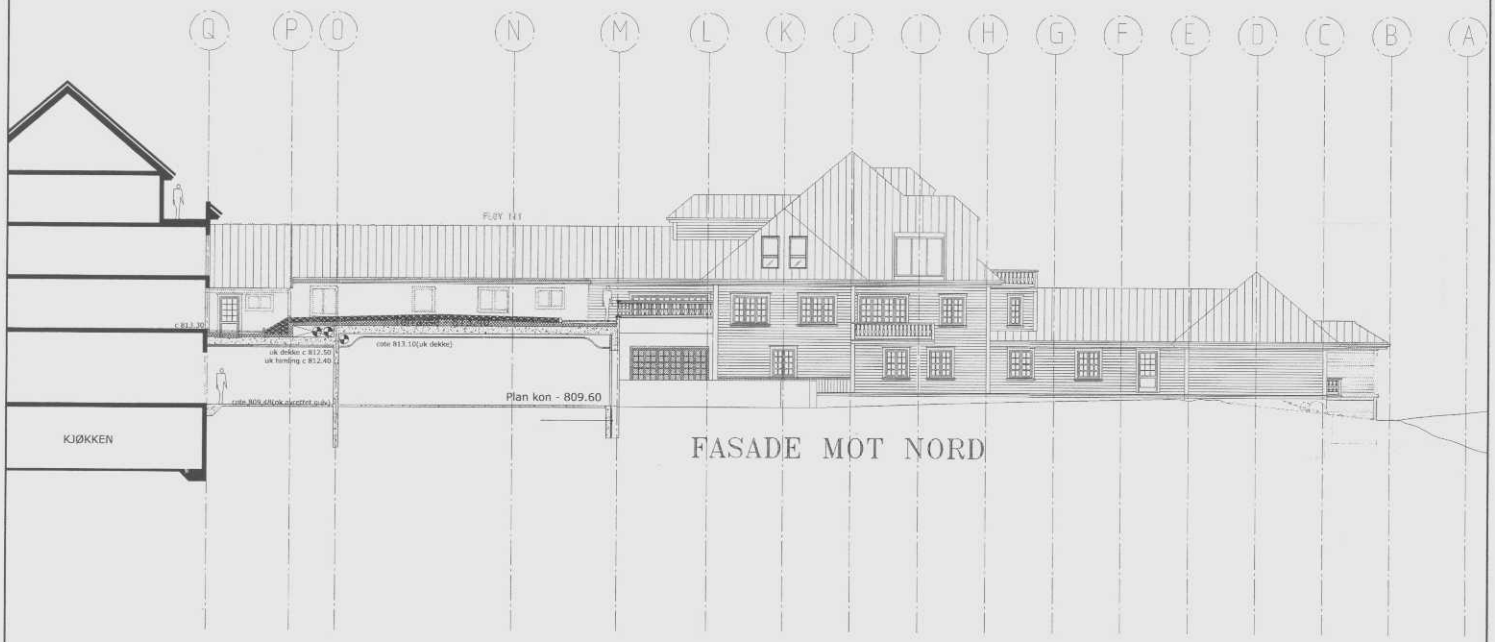
Arkitektkontoret Waage as
FOSSWINCKELSGT. 35 - 5007 BERGEN
TLF. 55327480 FAX. 55311113 E-POST: mail@akw.no

Ny fasade mot øst

A0
A1
A2
A3 1:200
A4

BC | 19.11.04 | MÅLESTOKK

ARK 462 380



FASADE MOT NORD

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
21/7 2005 . Sak nr. DS 3805

BYGGEMELDING

DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -

FISCHE ASA

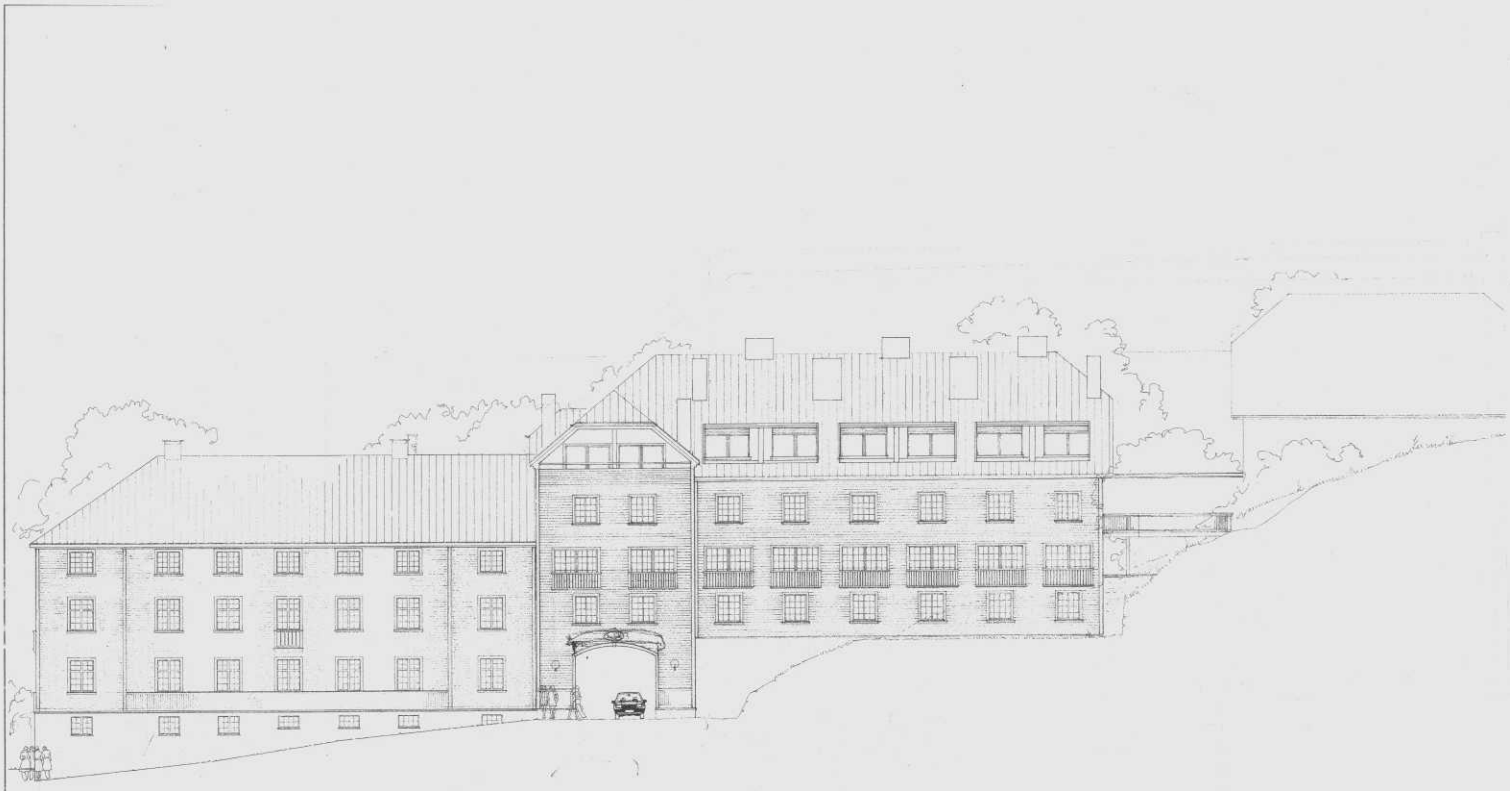
Arkitektkontoret Waage as
FOSSWINCKELSGT. 35 - 5007 BERGEN
TLF: 55327480 FAX: 55311113 E-POST: mail@waage.no

Ny fasade mot nord

A0
A1
A2
A3 1:100
A4

SO 19.11.04 MÅLESTOKK

ARK 462 370



Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
21/7 2005 . Sak nr. 05 308/05

BYGGEMELDING

DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -
FISCHE ASA

Arkitektkontoret Waage as
FOSSMYKLEBST 29 - 5007 BERGEN
TLF: 55327480 FAX: 55311113 E-POST: mail@akw.no

Eks. fasade mot øst

A0
A1
A2
A3 1:200
A4

25.09.87 MÅLESTOKK

ARK 402 295-219

FASADE MOT VEST

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
21/7 2005 . Sak nr. 05/865-05

BYGGEMELDING

DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -

FISCHE ASA

Arkitektkontoret Waage as

Ny fasade mot vest

A3 1:200

ARK 360

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
21/7 2005 Sak nr: 05 308/05

BYGGEMELDING

DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -
FISCHE ASA

Arkitektkontoret Waage as

Eks. fasade mot vest

ARK 295-224

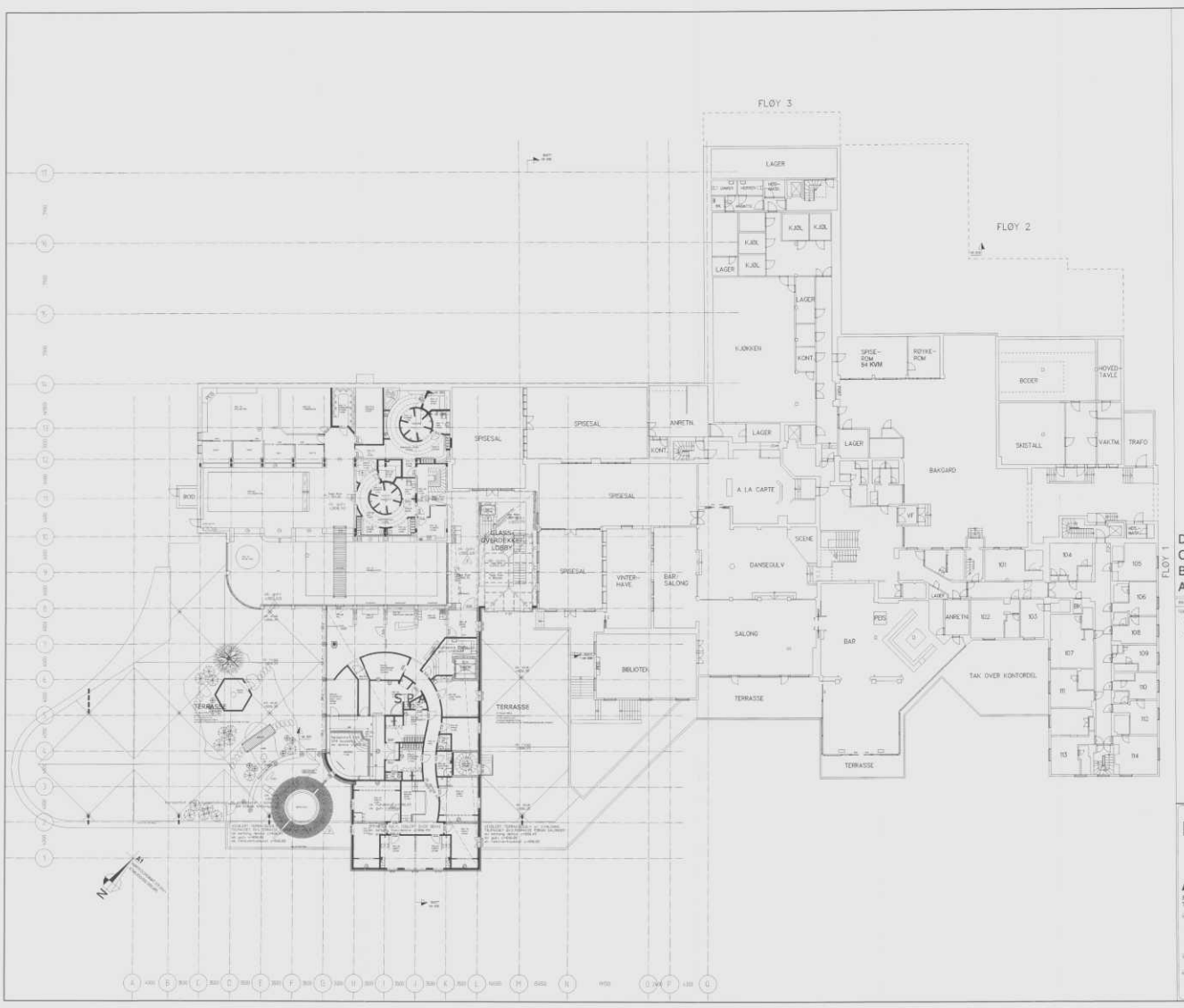
FASADE MOT SØR

BYGGEMELDING

DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -
FISCHE ASA

NY FASADE MOT SØR

ARK 350



D 04.05.05 STATUS BYGGEMELDING
C 22.04.05 Justert adkomstveier heisskipp VI
B 19.04.05 Justert adkomstveier gavlhenskipp II, vinnlå gule tallerkning
Fjerning høyde gulvnivåene for bedre bæt svingning
A 17.04.05 Justert adkomstveier

BYGGEMELDING

DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -

FISCHE ASA

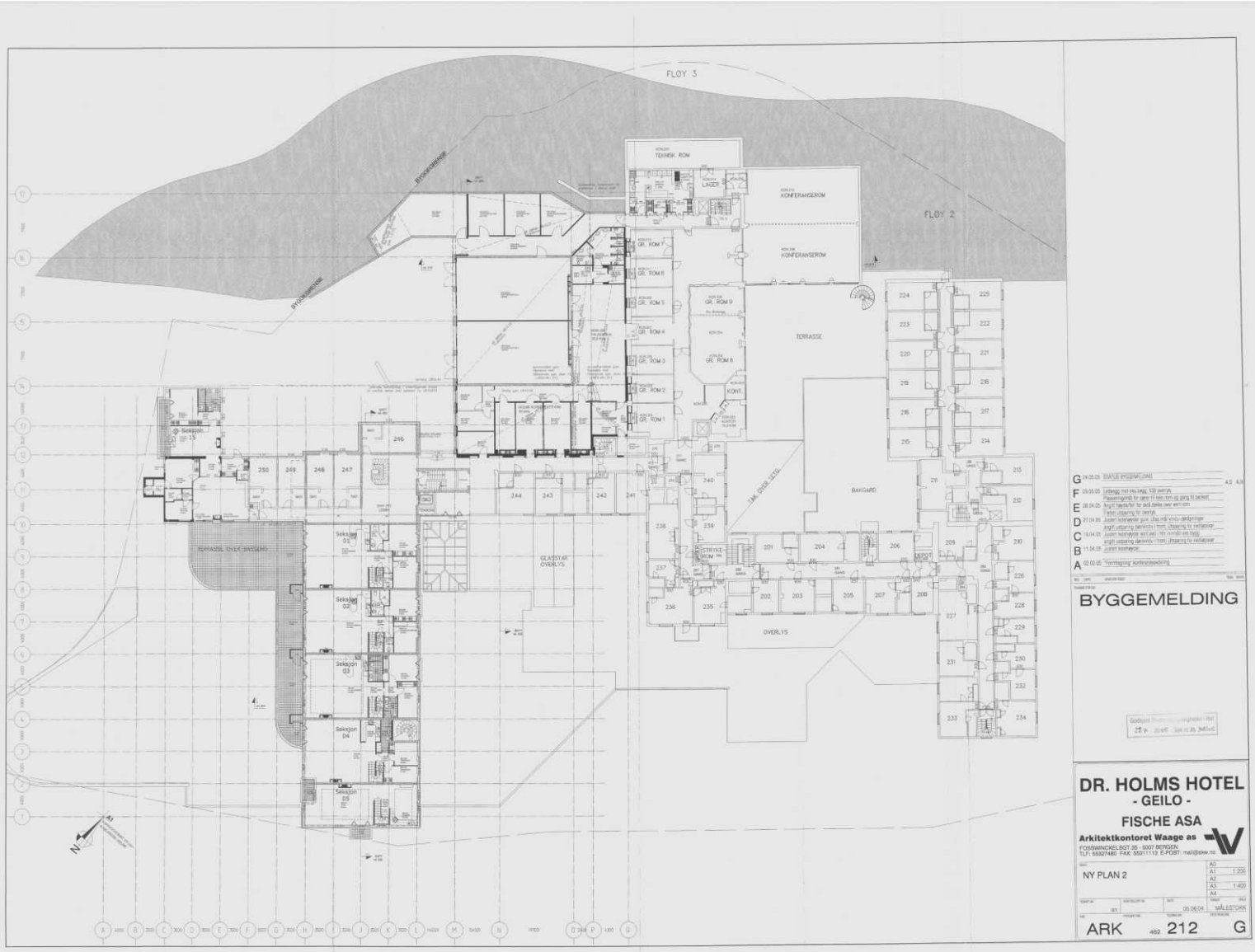
Arkitektkontoret Waage as
FOSSWINCKELSGT 35 - 5007 BERGEN
TLF: 55327480 FAX: 55311113 E-POST: mail@akwa.no

NY PLAN 1

A0
A1 1:200
A2
A3 1:400
A4

06.06.04 MÅLESTOKK

ARK 462 211 D



G	04.05.05	STATUS BYGGEMELDING
F	03.05.05	Utbygg mot eks.bygg 120 pers/pk. Møterom/gymrom for opptil 70 pers rom og garg til betalet
E	08.04.05	Avgift bøyde/for for avd.bøtte over ant.rom Fellet utbygning for pers/pk.
D	07.04.05	Justert vaskevender gurv. Uten mål vindu-dørbygninger
C	16.04.05	avgift utbygning (tenkelig) from. Utbygning for møtelokaler
B	11.04.05	Justert vaskevender
A	02.02.05	"Formidgning" konferansedelning

BYGGEMELDING

DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -

FISCHE ASA

Arkitektkontoret Waage as
FOSSWINCKELSGT.35 - 5007 BERGEN
TLF: 55327480 FAX: 55211113 E-POST: mail@aww.no

NY PLAN 2

A0	
A1	1:200
A2	
A3	1:400
A4	

Tegnet av:	Kontrollert av:	Dato:	Skala:
BH		26.06.04	MÅLESTOKK

ARK 462 212 G

Teknisk og landbruksetaten

Arkitektkontoret Waage AS
Foswinckelsgt 35
5007 Bergen

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 064/020	06/3496 - PLK		20.12.2006

MELDING OM DELEGERT VEDTAK - 064/020 M.FL BRUKSENDRING FRA NÆR ING TIL FRITIDSLEILIGHETER PÅ DR.HOLMS HOTELL

Saken er behandlet som saksnr DS 675/06 etter delegert myndighet fra Teknisk hovedutvalg.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Etter delegasjon fra Teknisk hovedutvalg godkjenner bygningsmyndighetene i Hol kommune bruksendring fra næring til fritidsleiligheter for seksjonene nr 02 til og med nr 15 av oppført areal på Dr Holms Hotell. Det henvises til seksjonstegninger for plan 3, 4 og 5 datert 25.10.2006.

Vedtaket av 21.12.2006 kan i henhold til plan- og bygningsloven § 15 og forvaltningslovens bestemmelser påklages til Fylkesmannen innen 3 – tre uker fra De mottar denne meldingen. Eventuell klage sendes Hol kommune, teknisk hovedutvalg, 3576 Hol.

Med hilsen

Per L. Kjos
Kst teknisk sjef

Kopi: Dr. Holms Hotell, 3580 Geilo

Teknisk og landbruksetaten

Arkitektkontoret Waage as
Foswinckelsgate 35

5007 BERGEN

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 064/020	04/1991 - OTK		07.12.2007

DELEGERT VEDTAK – FERDIGATTEST

Saken er behandlet etter delegert fullmakt fra teknisk hovedutvalg med saksnr. 676/07.

Ansvarlig søker (navn og adresse)	**Tiltakshaver (navn og adresse)**	
Arkitektkontoret Waage as Foswinckelsgate 35 5007 BERGEN	Fische ASA Nedre Bakklandet 58 C 7486 TRONDHEIM	
Eiendom/ byggested	**Gbnr.**	**Kommune**
Holms Hotell, Geilo	**064/020**	0620 Hol
Tiltak	**Tillatelse datert**	**Saksnr.**
Tilbygg - Hotell-/restaurantbygning	21.07.2005	DS 308/05

Ferdigattest er gitt med grunnlag i følgende kontrollerklæring jfr. plan- og bygningslova § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.	
Kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende:	
Datert	Foretak
16.10.2007	Larsen Atterås og Brosvik AS
I den framlagte dokumentasjonen er det stadfestet at alle krav og vilkår i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende forskrifter gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.	

Med vennlig hilsen

Ola Tore Kirkeluten
Avd.ing.

Kopi: Fische ASA, Nedre Bakklandet 58 C, 7486 TRONDHEIM
Hallingdal likningskontor, 3550 Gol

Teknisk og landbruksetaten

Arkitektkontoret Waage as
Foswinckelsgate 35

5007 BERGEN

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 064/020	04/1991 - OTK		12.02.2007

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - 064/020 064/476 UTBYGGING AV HOLMS HOTEL, GEILO.

Saken er behandlet etter delegert fullmakt fra Teknisk hovedutvalg med saksnr. 54/07.

Ansvarlig søker (navn og adresse)	**Tiltakshaver (navn og adresse)**	
Arkitektkontoret Waage as Foswinckelsgate 35 5007 BERGEN	Fische ASA Nedre Bakklandet 58 C 7486 TRONDHEIM	
Eiendom / byggested	**Gbnr.**	**Kommune**
Holms hotell, Geilo	64 / 20 og 476	0620 Hol
Tiltak	**Tillatelse dato**	**Saksnr.**
Tilbygg og ombygging hotell/restaurantbygning	21.07.2005	DS 308/05
Midlertidig brukstillatelse gitt til: lobbycafe og nytt lobbyareal i plan 0.		

Merknad
Kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende viser at det ikke er vesentlige mangler som hindrer brukstillatelse for lobbycafe og nytt lobbyareal i plan 0. Brukstillatelse er gitt etter søknad og med grunnlag i framlagt dokumentasjon mottatt 11.12.06, jf. plan- og bygningsloven § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.

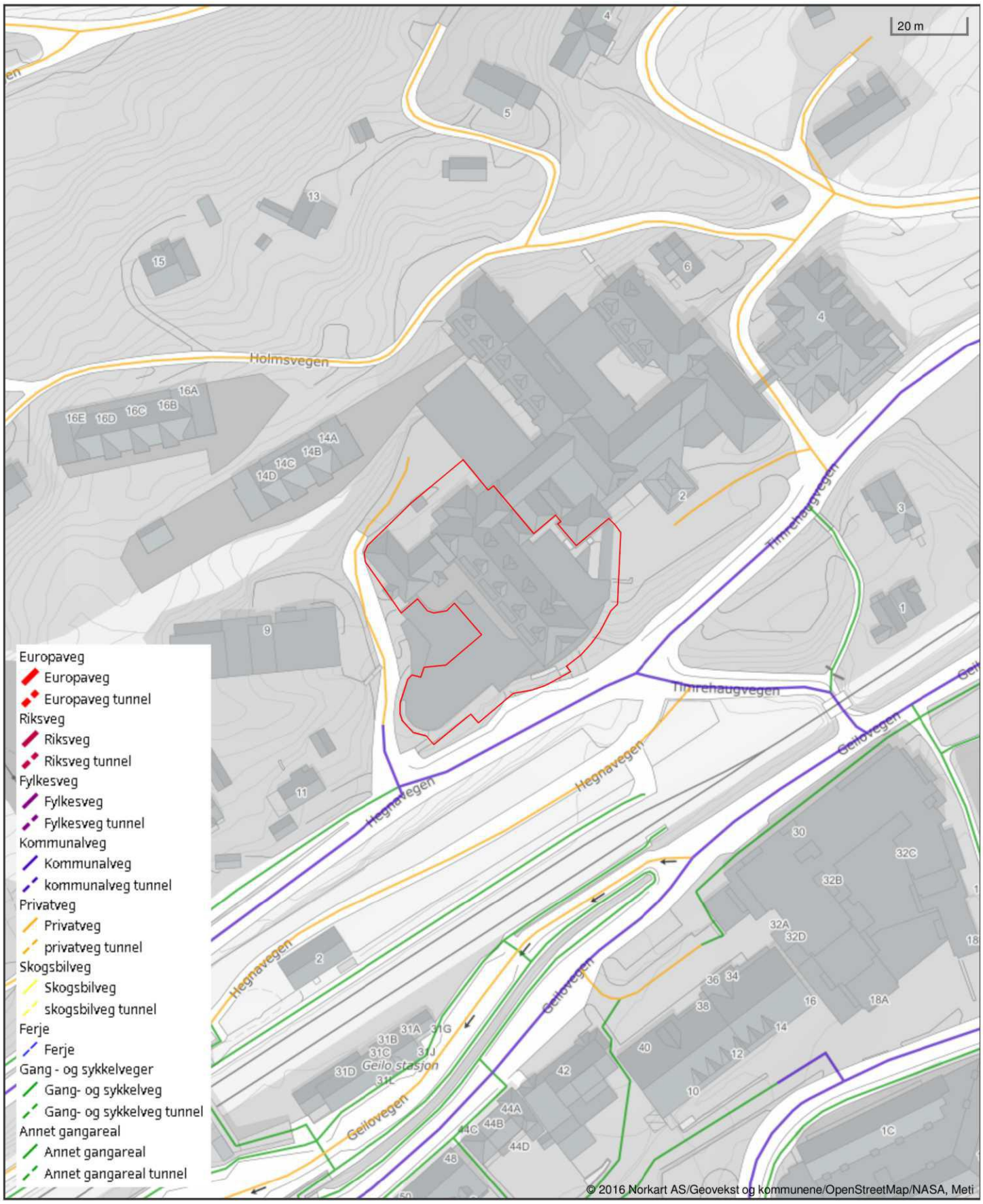
Med hilsen

Ola Tore Kirkeluten
avd.ing.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen vedtaket kom frem. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. De må opplyse hvilket vedtak De klager på, endringer De ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. De blir også bedt om å opplyse hvilken tid vedtaket kom frem dersom De klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.

Utskriftsdato: 26.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 64/713//



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

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

Dato: 27.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Tilkobling vann og avløp - seksjonert eiendom

Gnr:	**64**	Bnr:	**713**	Fnr:		Snr:	**4**
Adresse:	**Timrehaugvegen 2, 3580 GEILO**						

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Gebyrer på kommunale eiendomsavgifter faktureres til: Timrehaugveien 2 As.

Vannmåler:

Har eiendommen vannmåler: Ja ☐ Nei ☐ Felles vannmåler ☒
Sist avlest dato:
Siste registrerte stand:
Forbruk 2025:

Utskriftsdato: 26.08.2026

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	713	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Timrehaugvegen 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
Eiendomsskatt	5 463,99 kr
Sum	**5 463,99 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt - fritid	0%	2808400 pro	2.00	1/1	0 %	5 617,00 kr	3 744,00 kr
					Sum	**5 617,00 kr**	**3 744,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

INFORMASJON FRA SAMEIE

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 27.08.26
Vår ref.: 4271 / 4
Meglers ref.: 315260168

Boligopplysninger

Seksjon	4	**Bolignr**	
Boligselskap	4271 Seksjonssameiet Dr. Holms Apartment Av 2006	**Etasje**	1.etg
Adresse	Timrehaugvegen 2, 3580 GEILO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Camilla Ertvaag, John Arild Ertvaag	**Bygningstype**	

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader.

Månedlig fakturering. Restanse pr 27.08.26: kr (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01
A konto strøm	737	737	737	737	737	737
Felleskostnader	6 321	6 321	6 321	6 321	6 321	6 321
Renovasjon	161	161	161	161	161	161
Total	7 219	7 219	7 219	7 219	7 219	7 219

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4271 Seksjonssameiet Dr. Holms Apartment Av 2006 (orgnr. 991261753)
Antall enheter	15
Styrets e-post	tor@torhojem.no
Styreleder	Tor Hojem (48500594)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 88555591)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	64/713
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 970,00
Formue	kr 18 408,00	**Utgifter**	kr 388,00

Merknader

Forretningsfører er ikke kjent med eventuelle parkeringsordninger som sameiet måtte benytte.

Dyrehold: Ikke spesifisert, slik at styret bør kontaktes

Felleskostnadene faktureres pr. halvår.

Kabel TV/bredbånd: Sameiet har avtale med Dr. Holms Hotel om levering av bredbånd.

Vedtekter
for
Seksjonssameiet Dr. Holms Apartment av 2006

***

§ 1
Navn

Sameiets navn er Seksjonssameiet Dr. Holms Apartment av 2006.

§ 2
Eiendommen – seksjoner – bruksenheter – fellesareal

Sameiet består av 14 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i bygg oppført på gnr 64 bnr 713 i Hol kommune, til sammen 15 seksjoner.

Av vedlegg til disse sameievedtekter fremgår seksjonstegning, seksjonenes nummerering og plassering omfattende hoveddel (Snr) og tilleggsdeler (Tsnr) samt sameiebrøker. Sameiebrøkene er fastsatt ut fra areal. Den enkelte seksjons bruksenhet omfatter hoveddel og tilleggsdel.

Med fellesareal forstås de deler av eiendommen – bygningsareal og tomteareal – som ikke inngår i den enkelte seksjons bruksenhet.

Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene, elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap og gassledninger frem til bruksenhetene er fellesanlegg. Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 3
Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og har rett til bruk av fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheter skal nyttes i samsvar med formålet – bolig eller næring.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Næringsseksjonen vil inngå som en del av Dr. Holms Hotel. Det er ved etableringen av sameiet avtalt at det i næringsseksjonen skal være sedvanlig drift av hotell med restaurant/bar/ serveringsvirksomhet/Spa-avdeling og andre aktiviteter som er vanlig i hotellnæringen til enhver tid, dog i overensstemmelse med regler fastsatt av myndighetene. Innenfor disse rammer kan virksomheten ikke begrenses gjennom husordensregler for eiendommen.

For den del av eiendommen som kun omfatter boligseksjoner, kan sameiermøtet fastsette vanlige husordensregler. Næringsseksjonen har ikke stemmerett ved fastsettelse eller endring av disse husordensregler.

Næringsseksjonen vil være en del av hotellanlegget Dr. Holms Hotel som også omfatter bebyggelsen på gnr 64 bnr 20. Boligseksjonseierne er inneforstått med at det på snr 1 og bnr 20 over tid kan bli behov for endringer for å tilpasse bygningsmassen til de funksjoner og krav som stilles til et hotellanlegg. Hvis slike tiltak krever søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningsloven, skal de øvrige seksjonseiere ha varsel og klagerett uavhengig av hvorvidt saken har vært behandlet i sameiets organer.

Alle kostnadskonsekvenser ved ombygging, påbygging eller andre endringer av næringsseksjonen – herunder eventuell reseksjonering – skal bæres av eier av næringsseksjonen og økte driftskostnader, herunder forsikring, skal i sin helhet bæres av vedkommende.

§ 4
Boligseksjonenes rett til bruk av fasiliteter i næringsseksjonen og Dr. Holms Hotel

Boligseksjonene skal ha direkte adkomst både til næringsseksjonen og hotellets fellesfasiliteter på gnr 64 bnr 20 og skal ha rett til å benytte hotellets fasiliteter og tilbud på lik linje med hotellets gjester. Eier av næringsseksjonen/hotellet kan ikke kreve annet vederlag for slik bruk enn den hotellets gjester må betale i tillegg til ordinær overnattingspris.

Denne rett vil således omfatte tilgang til og bruk av hotellets Spa-avdeling, trimrom, á la carte-restaurant, barer og andre inn- og utvendige arealer som er åpne for hotellets gjester uavhengig av hvorvidt disse ligger i næringsseksjonen eller hotellets arealer på gnr 64 bnr 20, og skal tidsmessig gjelde når hotellet er åpent for alminnelige gjester og for det antall personer den enkelte boligseksjon er beregnet for. Boligseksjonseierne plikter i sin bruk å følge det reglement som er fastsatt for hotellets gjester. Ved lukkede arrangement i hotellet, kan tilgangen til enkelte fasiliteter begrenses. For så vidt gjelder utvendig parkering kan hotellet tilvise boligseksjonseierne til bestemte plasser.

Denne rett skal tinglyses på gnr 64 bnr 20 og gnr 64 bnr 713 snr 1, begge i Hol. Retten skal ikke kunne endres eller avlyses uten samtykke fra den enkelte eier av snr 2-15 under gnr 64 bnr 713 i Hol.

§ 5
Rettslig råderett over seksjonen

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

§ 6
Vedlikehold – fordeling av felleskostnader

Den enkelte sameier plikter å holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Den enkelte sameier skal gi sameiet adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av ledninger, rør og lignende fellesinstallasjoner som er ført gjennom enheten. Det kan også etableres nye fellesinstallasjoner gjennom enheten hvis dette ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Bebyggelsen på eiendommen består av flere bygningsdeler/fløyer. Eier av næringsseksjonen har alene det fulle bygningsmessige ansvar for vedlikehold, utskiftninger og eventuelle påkostninger for bygningsdeler som inngår i næringsseksjonen og som ikke er felles bygningsdel med boligseksjonene. Det samme gjelder tekniske installasjoner/anlegg som ikke er felles med boligseksjonene, selv om eierne av boligseksjonene har rett til bruk av slike installasjoner – kfr § 4. Eier av næringsseksjonen bærer således alene alle kostnader og alt ansvar som relaterer seg til hotellets drift og virksomhet. Dette gjelder også Spa-avdeling i den fløy som rommer boligseksjonene. Som boligseksjoner i dette avsnitt forstås kun seksjon nr 2 - 14 i sydfløyen.

Eier av næringsseksjonen har alene det fulle vedlikeholdsansvar for atkomstveier og utvendige arealer uavhengig av hvorvidt dette er tilleggsdel til næringsseksjonen eller fellesareal.

Følgende skal betraktes som felleskostnader som skal fordeles etter særskilt fordelingsbrøk basert på areal i den bygningsfløy som rommer boligseksjonene nr 2 - 14 og deler av næringsseksjonen:

- Bygningsmessig vedlikehold av bygningskroppen (fløyen).
- Drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til tekniske installasjoner/anlegg som er felles for både boligseksjonene og næringsseksjonen i fløyen som f.eks. heis, ventilasjon, VVS og elektriske installasjoner.
- Vedlikehold, lys og oppvarming av fellesarealer i bygningsfløyen.

For arealer som benyttes til innvendig parkeringskjeller og boder i underetasjer, fordeles drifts- og vedlikeholdskostnader etter det areal hver av sameierne disponerer som tilleggsdel til sin bruksenhet.

Hver enhet bærer selv kostnadene til strøm, oppvarming, varmt vann og gassleveranser til enheten, herunder tilleggsdeler, og ved felles leveranser skal betaling så langt mulig skje på grunnlag av faktisk forbruk (måler).

Alminnelige kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt skal fordeles mellom næringsseksjonen og boligseksjonene etter samme prinsipper som ligger til grunn for fastsettelsen. Alle avgifter som knytter seg særskilt til næringsseksjonen og bruken av denne som hotell, skal belastes næringsseksjonen. Ellers skal kostnader som bare gjelder boligseksjoner 2 – 14 med fellesarealer for disse, fordeles mellom disse boligseksjonene etter sameiebrøk.

Felles bygningsmessig forsikring, kfr § 10, fordeles etter sameiebrøken.

Bestemmelsene om fordeling av kostnader mellom boligseksjonene og næringsseksjonen kan ikke endres i sameiermøte uten 2/3 stemmeflertall blant boligseksjonseierne og tilslutning fra næringsseksjonen.

Eierne av boligseksjonene nr 2 – 15 skal likevel kunne kreve omfordeling av kostnadene til vedlikehold/utskifting av felles tekniske installasjoner hvis det fastsatte fordelingsprinsipp på grunn av ulik bruk gir et urimelig resultat. Hvis det ikke oppnås enighet om omfordeling, avgjøres spørsmålet gjennom voldgift.

§ 7
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal betale et årlig á kontobeløp fastsatt på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Á kontobeløpet skal betales forskuddsvis i terminer som fastsettes gjennom vedtaket. Á kontobeløpet kan også inkludere avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostning eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á kontobeløpet for neste periode.

Styret kan kreve ekstrainnbetaling når dette er nødvendig for å unngå at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser eller når en sameier har dekket kostnader som gjelder sameiet ut over sin andel.

§ 8
Heftelsesform

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

§ 9
Panterett for sameiernes forpliktelser

De øvrige sameiere har panterett i seksjonen i samsvar med bestemmelsene i eierseksjons-loven § 25.

§ 10
Forsikring – skade på eiendommen

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap.

Påkostninger på og andre særinteresser knyttet til den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. For næringsseksjonen kan dette omfatte avbruddsforsikring og tap av leieinntekt. For boligseksjonene kan dette omfatte ulike typer av avsavnsdekning.

Forsikring av innbo, løsøre, varelager og utstyr må tegnes av den enkelte sameier.

Dersom eiendommen skulle bli totalskadet, blir sameierne sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene. Et eventuelt erstatningsbeløp skal benyttes til gjenoppbygging så fremt sameierne ikke enstemmig vedtar noe annet.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle sameier risikoen for skaden og utbedring av denne. Det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør, skal av sameiet benyttes til utbedring av skaden og utbetales ikke sameieren før skaden er tilfredsstillende utbedret.

§ 11
Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker dc ønsker behandlet.

I sameiermøtet regnes flertall etter sameiebrøk med følgende unntak:

- Det er bare boligseksjonene som har stemmerett i saker som alene eller i det vesentlige bare angår boligseksjonene/boligdelen.

- Bestemmelser i vedtektene som gir boligseksjonene særrettigheter i forhold til næringsseksjonen eller pålegger næringsseksjonen plikter/ansvar, kan ikke endres uten enstemmig tilslutning fra boligseksjonene.

- I saker som angår både næringsseksjonen og boligseksjonene, må både næringsseksjonen og boligseksjonseiere som representerer minst 700/8300 ha stemt for vedtak for at flertall skal foreligge. Dette gjelder likevel ikke ombygging/påbygging eller andre endringer av næringsseksjonen som ikke berører boligseksjonene på annen måte enn at det kreves reseksjonering.

§ 12
Styre og forretningsfører

Sameiet skal ha et styre på fire medlemmer hvorav to velges av boligseksjonseierne og to av næringsseksjonseier. Boligseksjonene har også mulighet til å velge to vararepresentanter. Styrets leder velges av sameiermøtet.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 13
Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Sameiermøtet vedtar med vanlig flertall av de avgitte stemmer hvorvidt sameiet skal ha revisor som er statsautorisert eller registrert. Hvis sameiermøtet ikke vedtar at sameiet skal ha revisor med disse kvalifikasjoner, skal regnskapet revideres av en person valgt av sameiermøtet.

§ 14
Registrering i Foretaksregisteret

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

§ 15
Forholdet til eierseksjonsloven

I den grad annet ikke er bestemt eller fremgår av disse vedtekter, kommer eierseksjonslovens bestemmelser til anvendelse slik de til enhver tid lyder.

***

Ordinært årsmøte 06.05.2026 - Innkalling

Til alle eiere i 4271 Seksjonssameiet Dr. Holms Apartment Av 2006

Innkalling til ordinært årsmøte 06.05.2026 kl. 18:00

Innkallingen med saksliste og alle tilhørende dokumenter er vedlagt denne e-posten. Vi oppfordrer deg til å lese gjennom saksdokumentene i god tid før møtet.

Fristen for å melde inn nye saker har gått ut, og sakslisten er nå endelig.

For at styret skal kunne gi deg best mulige svar på møtet, ber vi om at du sender inn følgende på forhånd:

- spørsmål til sakene
- forslag til vedtak (kun til saker som allerede står på sakslisten)
- eventuelle nye kandidater til verv
- fullmakter, dersom du ikke kan møte selv

Jo tidligere vi mottar dette, jo bedre forberedt kan vi komme til møtet.

Med vennlig hilsen
Styret i 4271 Seksjonssameiet Dr. Holms Apartment Av 2006

Innkalling til
Ordinært årsmøte

4271 Seksjonssameiet Dr. Holms Apartment Av 2006

DATO

6. mai 2026 · kl. 18:00

Innkalling til ordinært årsmøte 06.05.2026 for 4271 Seksjonssameiet Dr. Holms Apartment Av 2006.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret.
Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Kommentar:

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

> Sak 4: Styrehonorar
>
> Sak 5: Krav om erstatning etter lekkasje
>
> Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

"NNA velges som møteleder. NNB signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Vedlagt følger regnskapsrapport pr. 31.12.2025 som viser et positivt resultat etter finansinntekter/finanskostnader på kr 1 005 188.

Boligselskapet har en positiv arbeidskapital / disponible midler på kr 489 369 (se egen note). Noten tar hensyn til både avdrag på lån og låneopptak der det er aktuelt. Endringeni arbeidskapital/ disponible midler viser om likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler.

1. Resultatutvikling

Driftsinntekter
Boligselskapets inntekter var i perioden kr 1 779 836 mot budsjetterte inntekter på kr 1662 838, som er 116 998 kr større enn budsjettert.

Driftskostnader
Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 796 610 mot budsjetterte kostnader på kr 1 555 700, som er 759 090 kr mindre enn budsjettert.

Finanskostnader
Finanskostnader var i perioden kr 14 663 mot budsjetterte kostnader på kr 0, som er 14 663 kr større enn budsjettert.

Periodens resultat
Periodens resultat etter finansposter var kr 1 005 188 mot budsjettert kr 141 138, som er 864 050 kr større enn budsjettert.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 70 000 eks arb.giv.avg.
Honorar styreleder etter gjeldende avtale.

Sak 5: Krav om erstatning etter lekkasje

Seksjonseierne: Odfjell (seksjon 07), Udnæs (seksjon 8) og Ertvaag (seksjon 4)

Innsenders forslag

FORSLAG TIL VEDTAK: Total Sum for erstatning fra 2019 er kr 276 153. Vi foreslår at Årsmøte tar en beslutning på om dette kan dekkes av Sameiet med en engangsbetaling. Vi synes det er en viktig prinsipp sak og ønsker at alle leilighetshavere skal behandles likt.

Ja ★ **Styrets innstilling**

Styret ber årsmøte om å godkjenne erstatning

Sak 6: Personvalg

Kandidater til Styreleder (1 år)

Tor Hojem

Kandidater til Styremedlem (2 år)

Ole Ivar Haukeland

Stig Skeie

Edgard Liseth

Tommy Gjøvaag Nordanger

Kandidater til Varamedlem (1 år)

Marianne Odfjell

Fullmaktsblankett

Seksjonssameiet Dr. Holms Apartment av 2006

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på ordinært årsmøte i 2026 kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

FULLMAKT

Eier av seksjon_____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Fullmaktsgiver

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato_____

…….
Seksjonseiers underskrift (signatur berettiget iht firmaattest for juridisk eier)

Er eier av seksjonen juridisk (typisk et AS el.l)
må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget sammen med fullmakten.

ÅRSBERETNING FOR 2025

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 26.06.2025 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Tor Hojem (ekstern)	2025 (1 år)
Styremedlem:	Sigmund Vika	2024 (2 år)
Styremedlem:	Stig Skeie	2024 (2 år)
Styremedlem:	Tommy Gjøvaag Nordanger	2024 (2 år)
Styremedlem:	Edgar Liseth	2025 (1 år)
Varamedlem	Marianne Odfjell	2024 (2 år)

Ansatte:
Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:
Sameiet består av 1 bygning med til sammen 15 seksjoner, hvorav 14 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiets eiendom har Gårdsnr. 64 Bruksnr. 713 i Hol kommune.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 991 261 753.

Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er utført av Bori BBL.
Sameies revisor er SLM Revisjon AS.

Sameiets lån:
Sameiet har ingen låneopptak.

Vaktmestertjeneste:
Sameiet har vaktmesteravtale med Dr. Holms Hotel.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

Forsikring:
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med avtalenummer 88555591.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.
Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 30 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt
Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.
Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.
Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Hol kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig
Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID
Siden ordinært årsmøte 2025 har styret hatt 3 styremøter og behandlet 10 styresaker. Styret har også hatt kontakt pr. e-post og telefon. Viktige saker i perioden har vært:

a) Styret har jobbet med skadesak altaner seksjonene 11, 13 og 14.
b) Styret har innhentet tilbud reparasjon dekke, og balustere på altan seksjon 11. Bestilling er godkjent av styret. Arbeidene planlegges utført før sommeren 2026.

Oslo, 27.04.2026

Styret i
Seksjonssameiet Dr. Holms Apartment av 2006

Tor Hojem (styreleder) Stig Skeie (styremedlem) Sigmund Vika (styremedlem)

Tommy Gjøvaag Nordanger (styremedlem) Edgar Liseth (styremedlem)

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Resultatregnskap 2025

Seksjonssameiet Dr. Holms Apartment Av 2006

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	779 832	906 871	1 662 838	1 898 661
Annen driftsinntekt	2	1 000 004	24 323	0	0
Sum driftsinntekter		**1 779 836**	**931 194**	**1 662 838**	**1 898 661**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	68 460	34 230	79 800	79 869
Konsulenttjenester	4	98 549	124 584	166 500	146 999
Rep og vedlikehold	5	69 123	1 119 419	583 000	662 999
Forsikringer		372 662	323 868	380 000	384 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		27 020	0	38 800	0
Energi og fyring	6	34 451	347 463	150 000	350 000
Driftskostnader	7	123 830	120 106	126 400	134 000
Andre driftskostnader	8	2 516	19 121	31 200	19 000
Sum driftskostnader		**796 610**	**2 088 791**	**1 555 700**	**1 777 866**
Driftsresultat før finansposter		**983 226**	**-1 157 597**	**107 138**	**120 795**
Finansielle poster					
Finansinntekt		36 625	33 591	34 000	36 000
Finanskostnad		14 663	765	0	0
Sum finansposter		**21 962**	**32 826**	**34 000**	**36 000**
Årsresultat		**1 005 188**	**-1 124 771**	**141 138**	**156 795**
Overført til annen egenkapital	11	489 369	-608 952	0	0
Overført udekket tap	11	515 819	-515 819	0	0
Sum disponering		**1 005 188**	**-1 124 771**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Seksjonssameiet Dr. Holms Apartment Av 2006
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		93 159	82 514
Forskuddsbetalt strøm, varme etc	9	769 067	408 137
Bankinnskudd, kasse o.l.		426 770	41 102
Skattetrekkkonto	10	3 600	3 700
Sum omløpsmidler		**1 292 597**	**535 453**
SUM EIENDELER		**1 292 597**	**535 453**

Balanse 31.12.2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	489 369	0
Udekket tap	11	0	-515 819
Sum egenkapital		**489 369**	**-515 819**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		576 157	791 063
Annen kortsiktig gjeld	12	227 071	260 210
Sum kortsiktig gjeld		803 229	1 051 272
Sum gjeld		**803 229**	**1 051 272**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 292 597**	**535 453**

Seksjonssameiet Dr. Holms Apartment Av 2006

Tor Hojem
Styrets leder

Stig Skeie
Styremedlem

Edgard Liseth
Styremedlem

Sigmund Vika
Styremedlem

Tommy Gjøvaag Nordanger
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 15 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3330.64.713 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	357 132	357 148	428 578	857 156
Felleskostnader næring	422 700	422 700	507 240	1 014 485
Renovasjon	0	27 020	27 020	27 020
Strøm	0	100 003	0	0
Andre innkrevde felleskostnader	0	0	700 000	0
Sum felleskostnader	**779 832**	**906 871**	**1 662 838**	**1 898 661**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	1 000 004	24 323	0	0
Sum andre driftsinntekter	**1 000 004**	**24 323**	**0**	**0**

Kapitalinnkalling for å dekke opp planlagt vedlikehold og uforutsette driftskostnader ihht styrevedtak.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	60 000	30 000	70 000	69 999
Arbeidsgiveravgift	8 460	4 230	9 800	9 870
Sum lønnskostnader	**68 460**	**34 230**	**79 800**	**79 869**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	5 000	4 750	5 200	6 000
Forretningsførerhonorar	64 083	61 148	61 300	66 999
Andre forvaltningstjenester	24 466	23 170	0	24 000
Teknisk bistand	5 000	7 594	100 000	50 000
Annen fremmed tjeneste	0	27 923	0	0
Sum konsulenttjenester	**98 549**	**124 584**	**166 500**	**146 999**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	18 226	1 081 946	500 000	550 000
Vedlikehold elektro	9 338	4 571	40 000	39 999
Vedlikehold heis	9 243	0	8 000	8 000
Vedlikehold garasjer	1 413	1 370	30 000	30 000
Vedlikehold brannsikring	904	1 532	5 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	30 000	30 000	0	30 000
Sum vedlikeholdskostnader	**69 123**	**1 119 419**	**583 000**	**662 999**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	31 969	296 754	150 000	350 000
Gass	2 481	50 709	0	0
Sum energi og fyring	**34 451**	**347 463**	**150 000**	**350 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	80 847	78 415	82 400	87 000
Renholdstjenester	42 984	41 691	44 000	47 000
Sum driftskostnader	**123 830**	**120 106**	**126 400**	**134 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Søppeltømming/container	0	17 929	2 000	2 000
Driftskostnader	0	0	5 000	5 000
Inventar	0	0	10 000	10 000
Lisenser/software	0	0	8 000	0
Porto	0	0	5 000	0
Øredifferanser	1	-9	0	0
Bank og kortgebyrer	1 430	1 200	1 200	2 000
Annen kostnad,	1 085	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**2 516**	**19 121**	**31 200**	**19 000**

Note 9 Forskuddsbetalt strøm o.l.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forskuddsbetalt strøm, varme	223 100	0	0	0
Forskuddsbetalt Kommunale	418 549	344 242	0	0
Gass til avregning	127 418	63 894	0	0
Sum forskuddsbetalt strøm o.l	**769 067**	**408 137**	**0**	**0**

Note 10 Bundne midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bankinnskudd for skattetrekk	3 600	3 700
Sum skattetrekkonto	**3 600**	**3 700**

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-515 819	608 952
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 005 188	-1 124 771
Sum opptjent egenkapital 31.12	489 369	-515 819
Annen egenkapital 31.12	489 369	0
Udekket tap 31.12	0	-515 819
Sum egenkapital 31.12	**489 369**	**-515 819**

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddstrekk	3 600	3 700
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
Andre påløpte kostnader	16 933	35 766
Forskuddsbetalt husleie	205 128	0
Annen kortsiktig gjeld	0	219 334
Sum annen kortsiktig gjeld	**227 071**	**260 210**

Note 13 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**-515 819**	**608 952**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	1 005 188	-1 124 771
B. Årets endring i arbeidskapital	1 005 188	-1 124 771
C. Arbeidskapital 31.12	**489 369**	**-515 819**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 292 597	535 453
- Kortsiktig gjeld	803 229	1 051 272
= Arbeidskapital 31.12	**489 369**	**-515 819**

Til årsmøtet i Seksjonssameiet Dr. Holms Apartment Av 2006

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seksjonssameiet Dr. Holms Apartment Av 2006 som viser et overskudd på NOK 1 005 188. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 22. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

22.04.2026 22:58:37

Signaturmetode

Buypass (NO)

Dato: 7 mars 2026

TIL: Årsmøte i Seksjonssameiet Dr Holms Apartment av 2006

Fra: Odfjell (seksjon 7), Udnæs (seksjon 8) og Ertvaag (seksjon 4)

Lekkasje Seksjonssameiet Dr. Holms Apartment av 2006

Vi ønsker at denne lekkasje saken blir behandlet på årsmøte den 06.05.2026.

Herved gir vi en oppsummering av lekkasje saken som begynte desember 2018. Det var ikke før i 2025 at årsaken til lekkasjen ble fikset. I mellom tiden har seksjonene 7, 8 og 4 hatt betydelig kostnader og ulemper. Vi mener at vi er berettiget til erstatning for utbedringskostnader av de skader som er påført våre seksjoner etter lekkasje fra terrassen i seksjon 13 i desember 2018.

Vi synes ikke det er riktig at vi skal være ansvarlige for skadene. Vi har ikke hatt noe mulighet til hverken å forebygge eller forsikre oss mot fremtidige skader.

Det er den klare hovedregel etter eierseksjonsloven paragraf 33 at vedlikehold av bygningens konstruksjon slik at det ikke oppstår skader på bruksenheten er sameiets ansvar.

Erstatningskrav fra 2019:

Odfjell (seksjon 7) kr 206 100,- 100 000,-

Udnæs (seksjon 8) kr 91 267,-

Ertvaag (seksjon 4) kr 78,786

Sum kr 276 153,-

I tillegg har seksjon 8 hatt direkte tap av utleie og seksjon 7 har hatt 2 år hvor leiligheten ikke kunne brukes pga nye lekkasjer når reparasjonen skulle begynne. Noe av utbedringen i seksjon 7 ble betalt av Gjensidige forsikring som reduserer seksjon 7 sitt krav med kr 100 000. Utenom dette har vi også hatt kostnader knyttet til advokat og skaderapport.

FORSLAG TIL VEDTAK: Total Sum for erstatning fra 2019 er kr 276 153. Vi foreslår at Årsmøte tar en beslutning på om dette kan dekkes av Sameiet med en engangsbetaling. Vi synes det er en viktig prinsipp sak og ønsker at alle leilighetshavere skal behandles likt.

22.12.2018

Stor lekkasje ned til seksjonene 7 (Odfjell), 8 (Udnæs) og 4 (Ertvaag).

Grepa Takst AS betalt av Protector forsikring.

Rapport skadenr. PRO-568885

Befaring 27.12.18 og 15.1.19

24.01.2019

Protector forsikring ga avslag på erstatning.

Oppsummering/konklusjon fra taksten: *Vanninntrenging til underliggende leiligheter via takterrasse. Smeltevann etter bruk av varmekabel for å tine my snø på takterrasse, har mest sannsynlig demmet seg opp grunnet snø og/eller is i nedløpsrør. Smeltevannet har deretter funnet vei inn i bygget via utettheter rundt og i sluk og renner på takterrassen. Sameiet er kjent med problemet, som har forårsaket lignende skader/hendelser tidligere. Takterrassene er ikke fagmessig utført med tanke på fall og løsninger med sluk og renner.*

25.1.2019

Seksjon 7,8 og 4 sendte epost til styret:

1. Vi ber om at sameiestyre tar stilling til om de vil klage på forsikringsselskapets avslag eller ikke
2. Vil sameiet gjennomføre utbedringer i forhold til de svakheter som er påpekt i rapporten slik at slike lekkasjer ikke oppstår i fremtiden
3. Vil sameiet påta seg ansvar i den konkrete skadesaken

1.2.2019

Styret har engasjert advokat Glittertind for å vurdere saken mot Protector. De vil engasjere Multiconsult for en total gjennomgang av bygget. Styret har ikke konkludert om sameiet vil påta seg ansvar. De sier at det er en etablert regel om bruk av varmekabler som ikke er overholdt fra seksjonseier der lekkasje startet. Ut fra det er det vanskelig for sameiet å påta seg ansvar.

6.2.2019

Seksjon 13 (Erla) ble informert om at forsikringsselskapet har gitt avslag på erstatning og at styret i sameiet har igangsatt juridisk behandling av avslaget.

13.2.2019

Seksjon 7,8 og 4 ber om at styret rekvererer og bekoster takseringsbeløp for skader på deres leiligheter.

1.3.2019

Seksjonseiere 7,8 og 4 ber om svar og sier at hvis de ikke får svar fra styret innen 14 dager vil de selv ta initiativ til takssering av skadene.

12.4.2019

Multiconsult rapport (dokument kode 10210842-RIB-RAP.001) innhentet av styret Seksjonssameiet Dr. Holms Apartment av 2006.

Sammendrag angående tiltak vanninntregning: *Vi anbefaler at terassekonstruksjonen over det bærende dekke på terrassen til seksjon 12/13 rives* (se side 15 av 35)

Skaderapport innhentet av seksjon 8 fra Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Befaringsdato 7.5.2019

Sammendrag reparasjonskostnader: kr 280 923 + mva

14.11.2019

Krav til Erla fra seksjon 7, 8 og 4 om dekning av utbedringskostnader etter vannskade inkludert leietap.

Samlet beløp kr 376 153

25.11.2019

Brev fra Erla (seksjon 13) der han avviser kravet og opplever at sameiet forsøker å velte kostnader som skyldes mangelfull oppfølging av svikt i oppføringsarbeidet I 2007 over

på en ekelt seksjonseier. Sameiet har ifølge rapporten fra Grepa Takst hatt kunnskap om feilien lenge og har 1) unnlatt å forfølge dette rettslig overfor entreprenøren innen reklamasjonsfrister og 2) unnlatt å gjøre utbedringer slik som anbefalt i rapporten.

27.5.2020. Brev fra seksjon 7, 8, og 4 til styret i Seksjonssameiet hvor de ber om begrunnelse for hvorfor sameiet mener å ikke ha ansvaret for de skader lekkasjene medførte.

09.2022 – skriv til sameiet fra Styret. Styret ønsker å gjennomføre arbeid med å løse problemer med vanninntregning fra terrassene til seksjon 2 og 15 (terrassene som ligger rett over bassengområde), samt feil og skader på terrassen til seksjon 14.

22.12.2022. Stor vannlekkasje ned på soverom i seksjon 7. Seksjon 9 har også meldt om ny lekkasje.

20.1.2023

Saken er meldt til forsikringselskapet Gjensidige (skadenr. 88555591,2) som har vært på befaring. Skaderapport fra Takstnett. Vanninntregning gjennom utett terrasse som følge av at varmekabel i sluk sluttet å virke. Dette førte til opphopning av vann og lekkasje gjennom utett membran.

Forsikring vil dekke skader i seksjon 7. **Men årsak til lekkasje må først ordnes.**

24.6.24. Årsmøte ble informert om at Gjøvaag sin terrasse ble renovert pga lekkajse ned in Spa anlegg. Seksjonseier la ut og fikk refundert av sameiet. Bønes Vedlikehold utførte jobben.

November / desember 2024. Terrassen til Kim Erla, seksjon 13 blir total renovert og arbeidet blir betalt av Sameiet. Arbeid er koordinert av Inge Roset.

Påsken 2025

Seksjon 7 reparert innvendig og deler av reparasjon betalt av Gjensidige forsikring. Leilighet har stått ubrukelig i 2 år, men ferdigstilt april 2025.

4271 Seksjonssameiet Dr. Holms Apartment Av 2006

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 06.05.2026

15 av 15 mulige stemmegivere var representert.

14 deltok digitalt, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - **Vedtatt med 6 stemmer**

"Tor Hojem velges som møteleder. Marianne Odfjell signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Totalt antall stemmer: 6

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag - **Vedtatt med 6 stemmer**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Totalt antall stemmer: 6

Sak 3: Regnskap

Vedlagt følger regnskapsrapport pr. 31.12.2025 som viser et positivt resultat etter finansinntekter/finanskostnader på kr 1 005 188.

Boligselskapet har en positiv arbeidskapital / disponible midler på kr 489 369 (se egen note). Noten tar hensyn til både avdrag på lån og låneopptak der det er aktuelt. Endringeni arbeidskapital/ disponible midler viser om likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler.

1. Resultatutvikling

Driftsinntekter
Boligselskapets inntekter var i perioden kr 1 779 836 mot budsjetterte inntekter på kr 1 662 838, som er 116 998 kr større enn budsjettert.

Driftskostnader
Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 796 610 mot budsjetterte kostnader på kr 1 555 700, som er 759 090 kr mindre enn budsjettert.

Finanskostnader
Finanskostnader var i perioden kr 14 663 mot budsjetterte kostnader på kr 0, som er 14 663 kr større enn budsjettert.

Periodens resultat
Periodens resultat etter finansposter var kr 1 005 188 mot budsjettert kr 141 138, som er 864 050 kr større enn budsjettert.

Styrets forslag - **Vedtatt med 6 stemmer**
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 6

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar - **Vedtatt med 6 stemmer**
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 70 000 eks arb.giv.avg.
Honorar styreleder etter gjeldende avtale.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 6

Sak 5: Krav om erstatning etter lekkasje

Seksjonseierne: Odfjell (seksjon 07), Udnæs (seksjon 8) og Ertvaag (seksjon 4)

Ja - **Vedtatt med 3 stemmer**
Styret ber årsmøte om å godkjenne erstatning

Innsenders forslag - 2 stemmer
FORSLAG TIL VEDTAK: Total Sum for erstatning fra 2019 er kr 276 153. Vi foreslår at Årsmøte tar en beslutning på om dette kan dekkes av Sameiet med en engangsbetaling. Vi synes det er en viktig prinsipp sak og ønsker at alle leilighetshavere skal behandles likt.

Mot: 0 stemmer
Mot at sameiet skal dekke erstatningskrav fra 2019

Totalt antall stemmer: 5

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6: Personvalg

Styreleder (1 år)	
Tor Hojem	**Valgt**
Styremedlem (2 år) (3 posisjoner)	
Ole Ivar Haukeland	**1. valg**
Marianne Odfjell	**2. valg**
Stig Skeie	**3. valg**
Varamedlem (1 år)	
Edgard Liseth	**Valgt**

Ordinært årsmøte 06.05.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Odfjell, Marianne	**2026-05-07**	**Hojem, Tor**	**2026-05-07**

Identifikasjon

bankID Odfjell, Marianne

Identifikasjon

bankID Hojem, Tor

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

TINGLYSTE DOKUMENTER

Returneres etter tinglysing til

Fokus Nylander Prosjektmegling AS
PB. 8085
7449 Trondheim
NO 988 357 987 mva

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer) JNR. 310/06

TINGLYST
- 6 DES. 2006
HALLINGDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 8375

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0620	Hol	64	713		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
98 90 24 16 7	Timrehaugveien 2 AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	5389	B	13	B	329	B	25				37				49			
2	B	247	B	14	B	275	B	26				38				50			
3	B	220	B	15	B	425	B	27				39				51			
4	B	220	B	16				28				40				52			
5	B	176	B	17				29				41				53			
6	B	189	B	18				30				42				54			
7	B	100	B	19				31				43				55			
8	B	101	B	20				32				44				56			
9	B	111	B	21				33				45				57			
10	B	143	B	22				34				46				58			
11	B	208	B	23				35				47				59			
12	B	167	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 8 300 = nevner: 8 300

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 8375 Tinglyst: 06.12.2006 Emb. 022
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MEGLERHUSET NYLANDER
Rett kopi
Elisabeth Lynn Øystrøm
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

10.11.06 Tr.heim

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [ ] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[X] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim, 10.11.26	For: Timrehaugveien 2 AS STIG FISCHE	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

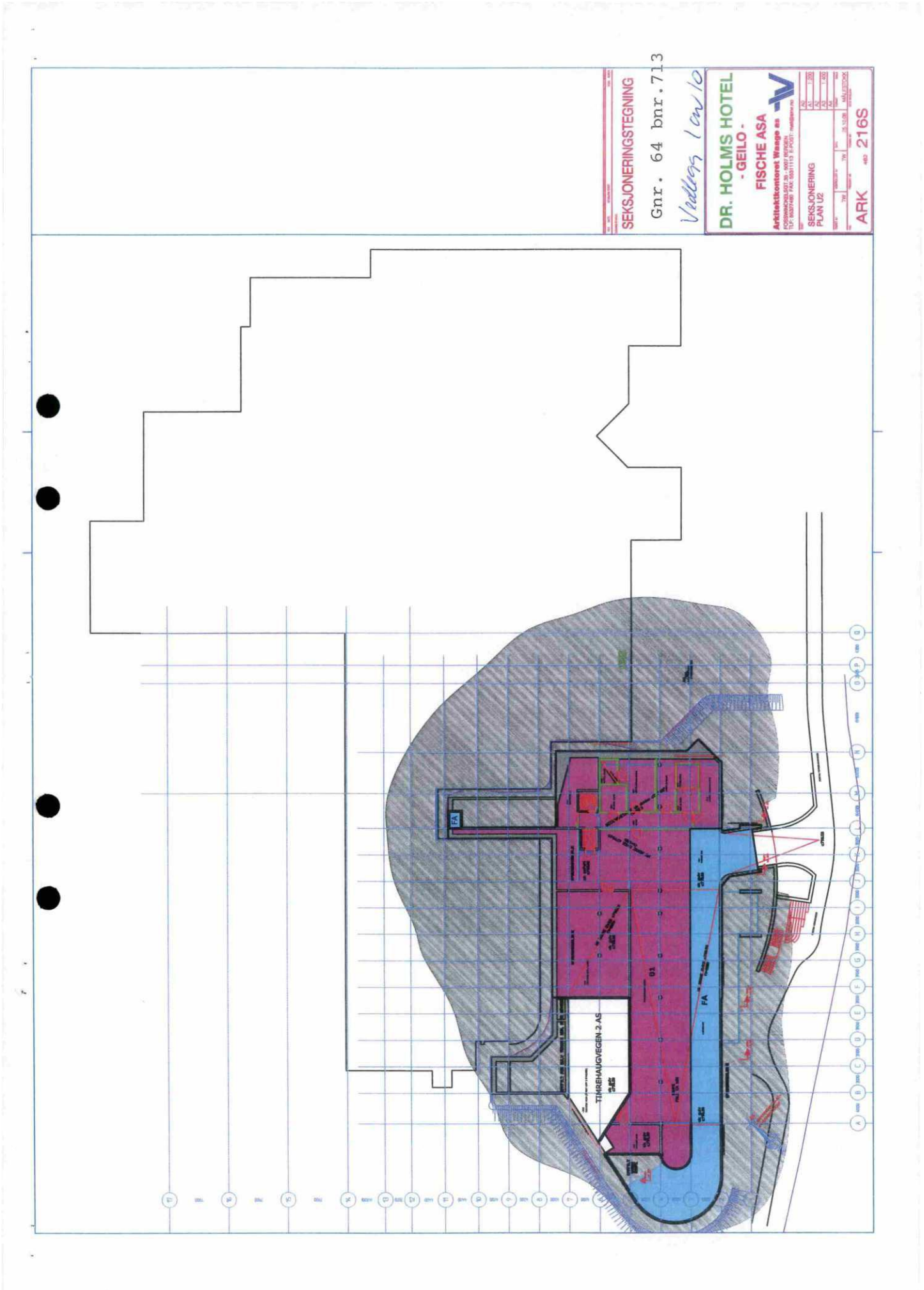
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

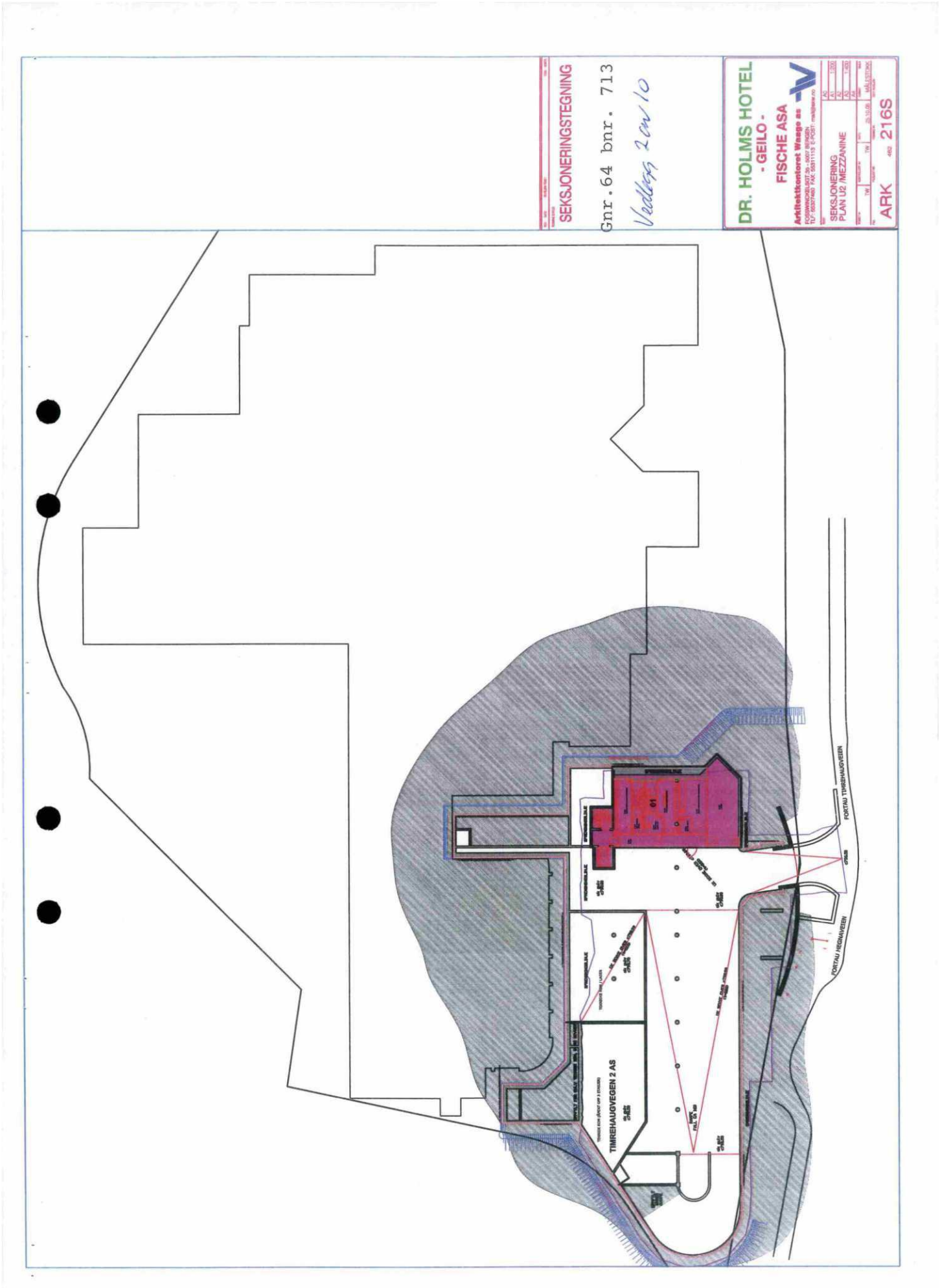
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
64	713			Hol kommune

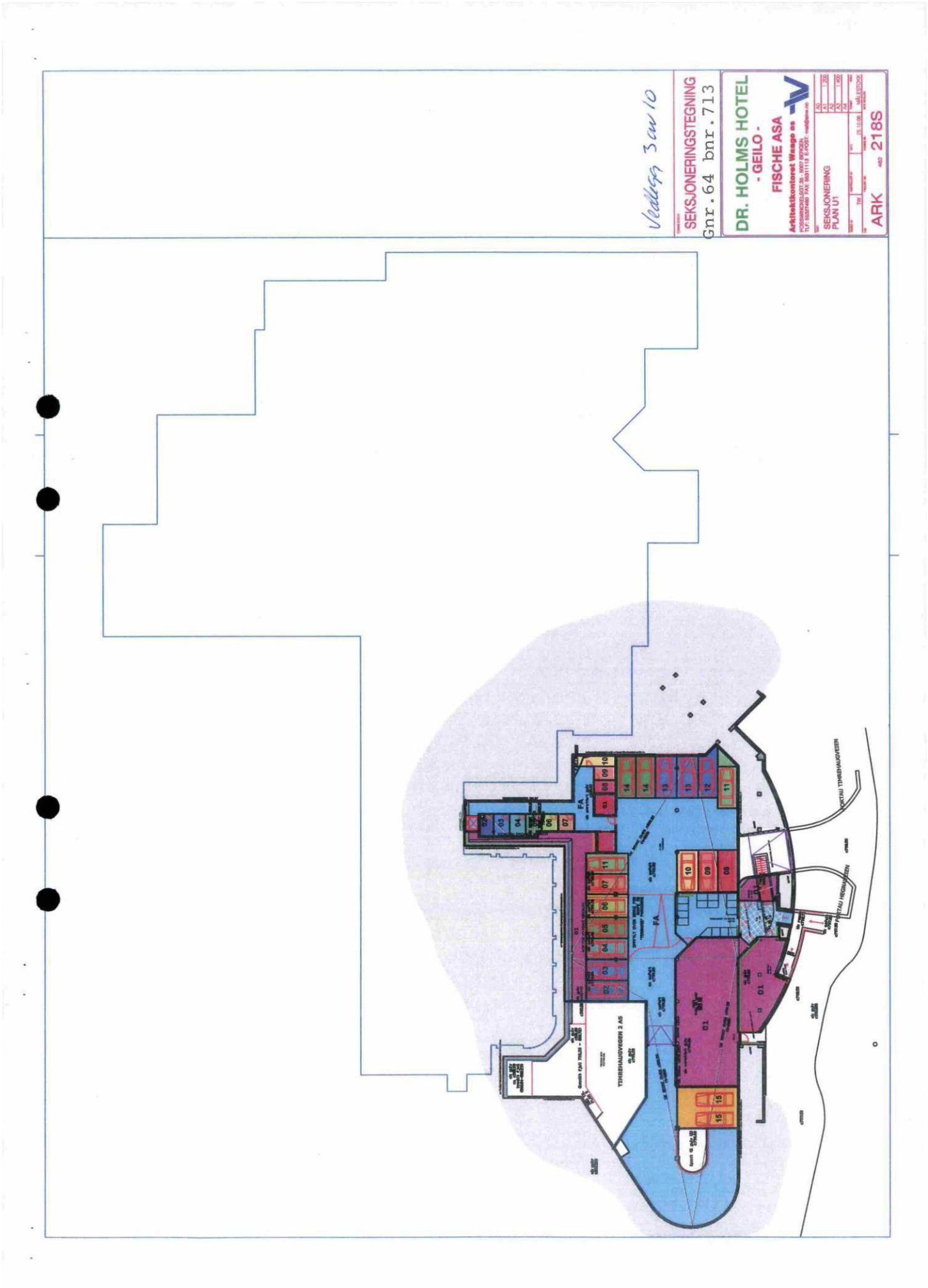
Dato	Stempel og underskrift	
29.11.2006	Per Kjos Konst.tekn.sjef	AtleKleivdal avd.ing

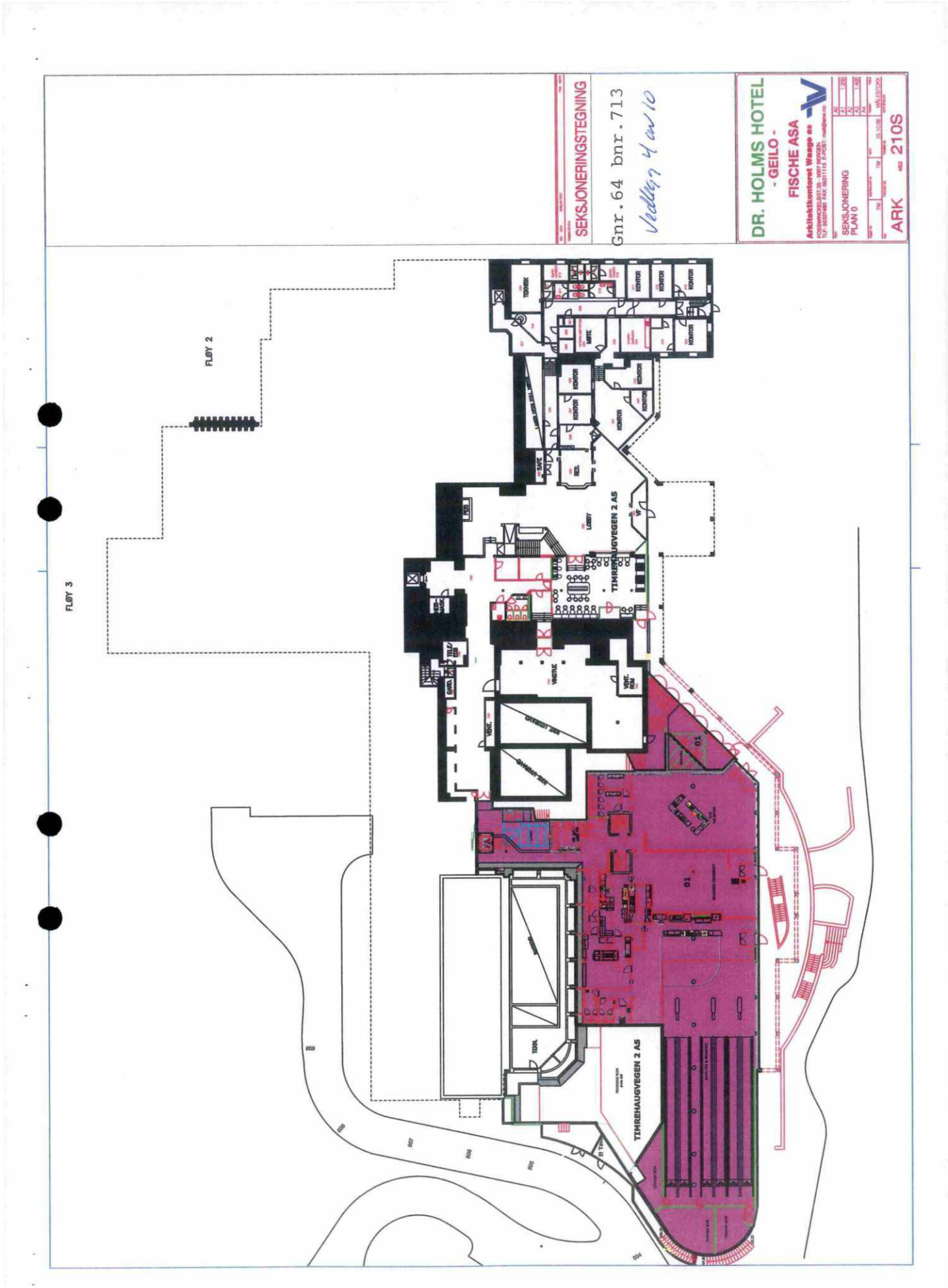
Noter:

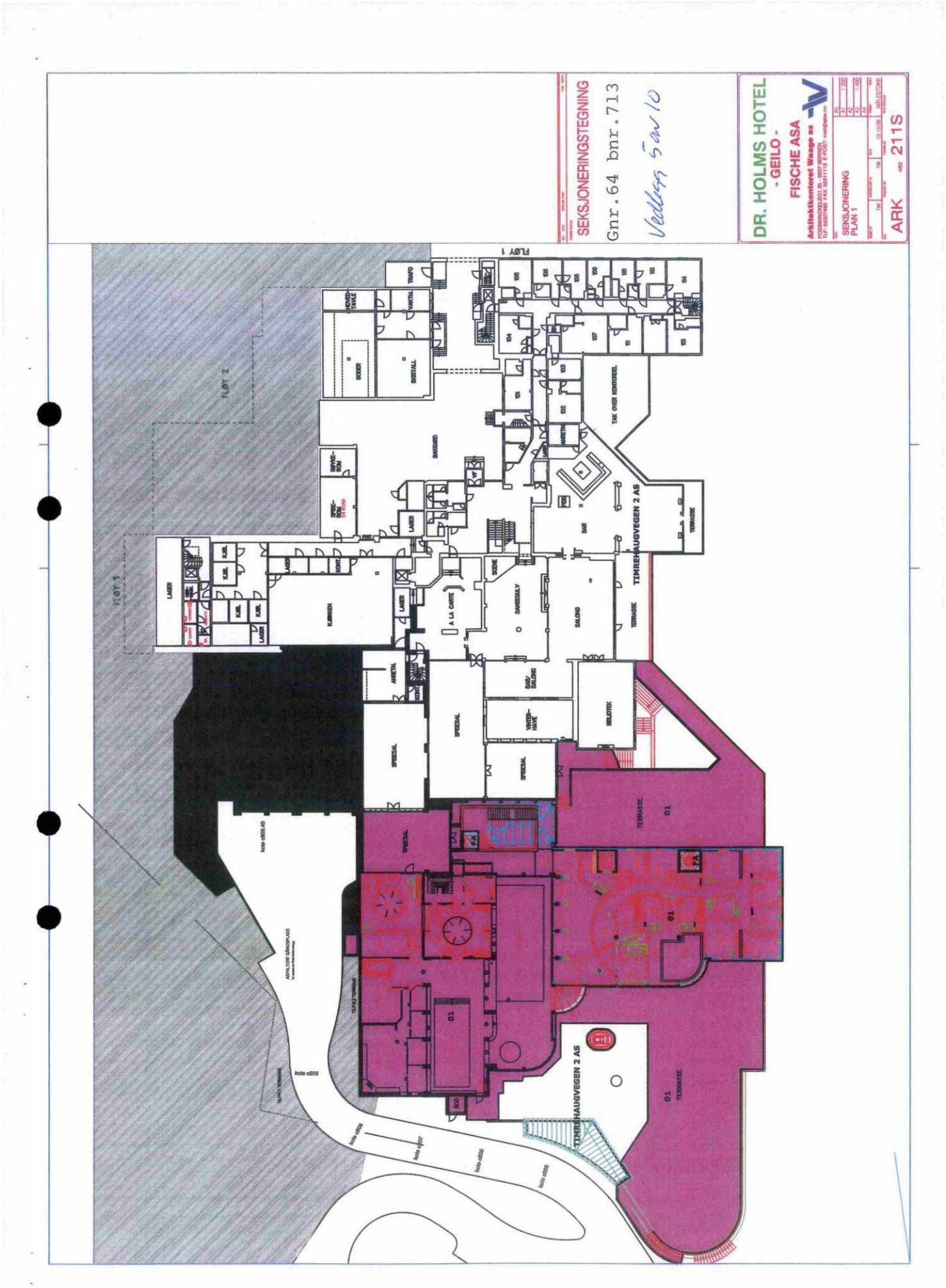
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

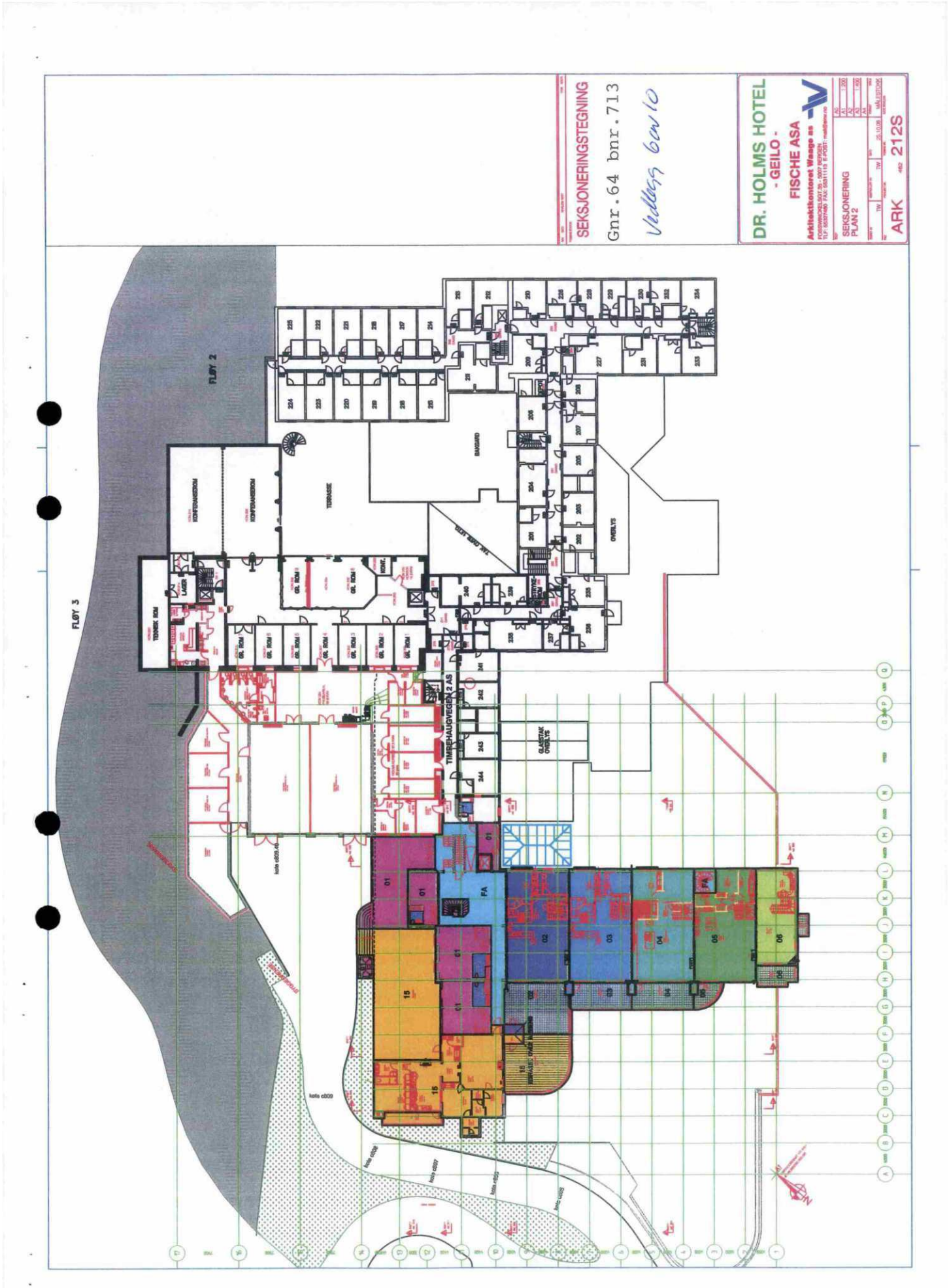

SEKSJONERINGSTEGNING
Gnr. 64 bnr. 713
Vedlegg 1 av 10
DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -
FISCHE ASA
Arkitektkontoret Waage as
SEKSJONERING
PLAN U2
ARK 216S
TIMREHAUGVEGEN 2 AS
FA


SEKSJONERINGSTEGNING
Gnr. 64 bnr. 713
Vedlegg 2 av 10
DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -
FISCHE ASA
SEKSJONERING
PLAN U2 /MEZZANINE
ARK 216S
TIMREHAUGVEGEN 2 AS
FORTAU TIMREHAUGVEIEN
FORTAU HEGRAVEIEN

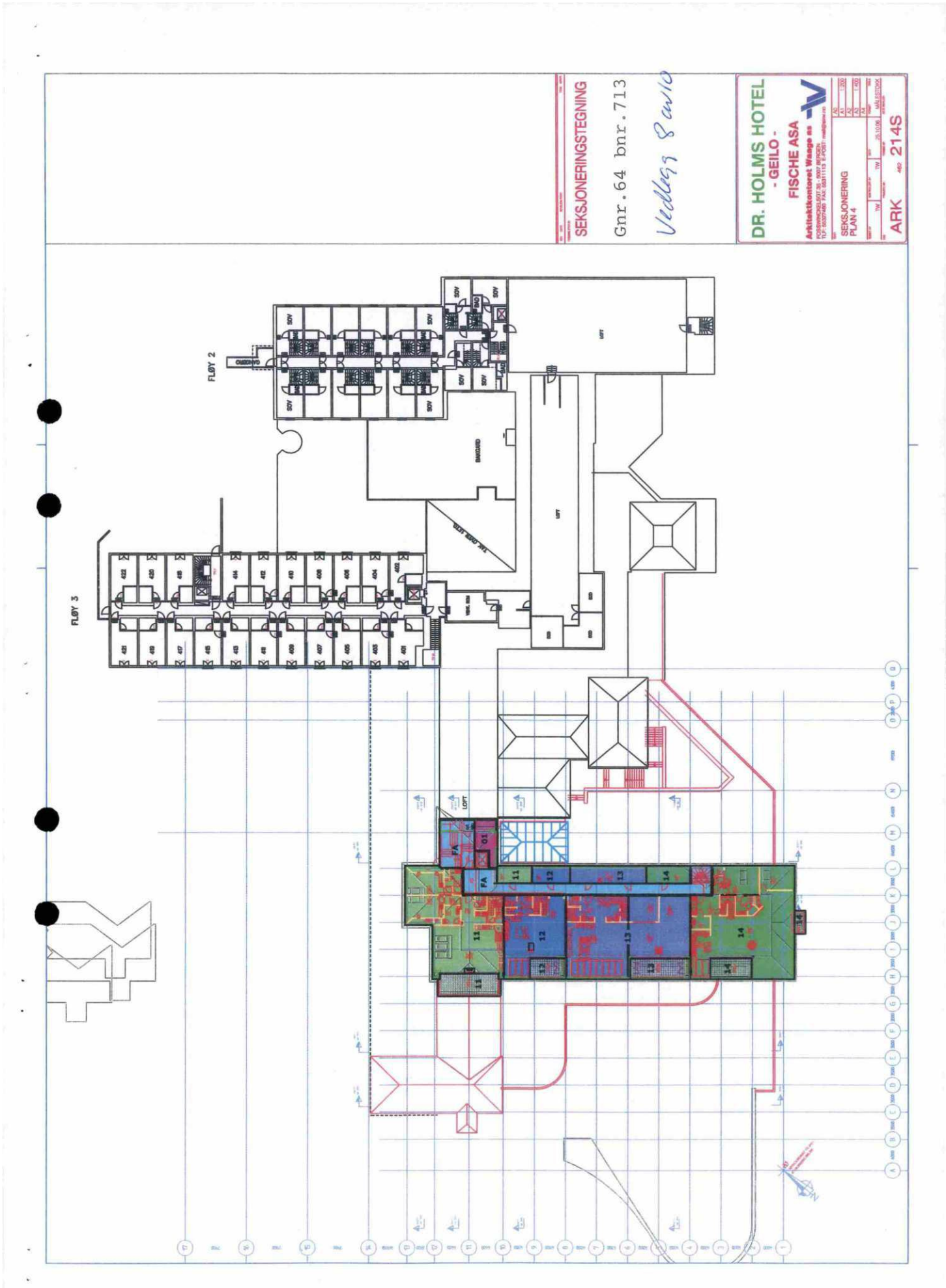

Vedlegg 3 av 10
SEKSJONERINGSTEGNING
Gnr.64 bnr.713
DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -
FISCHE ASA
SEKSJONERING
PLAN U1
ARK 218S
TEMBEHAUGVEGEN 2 AS
TEMBEHAUGVEGEN

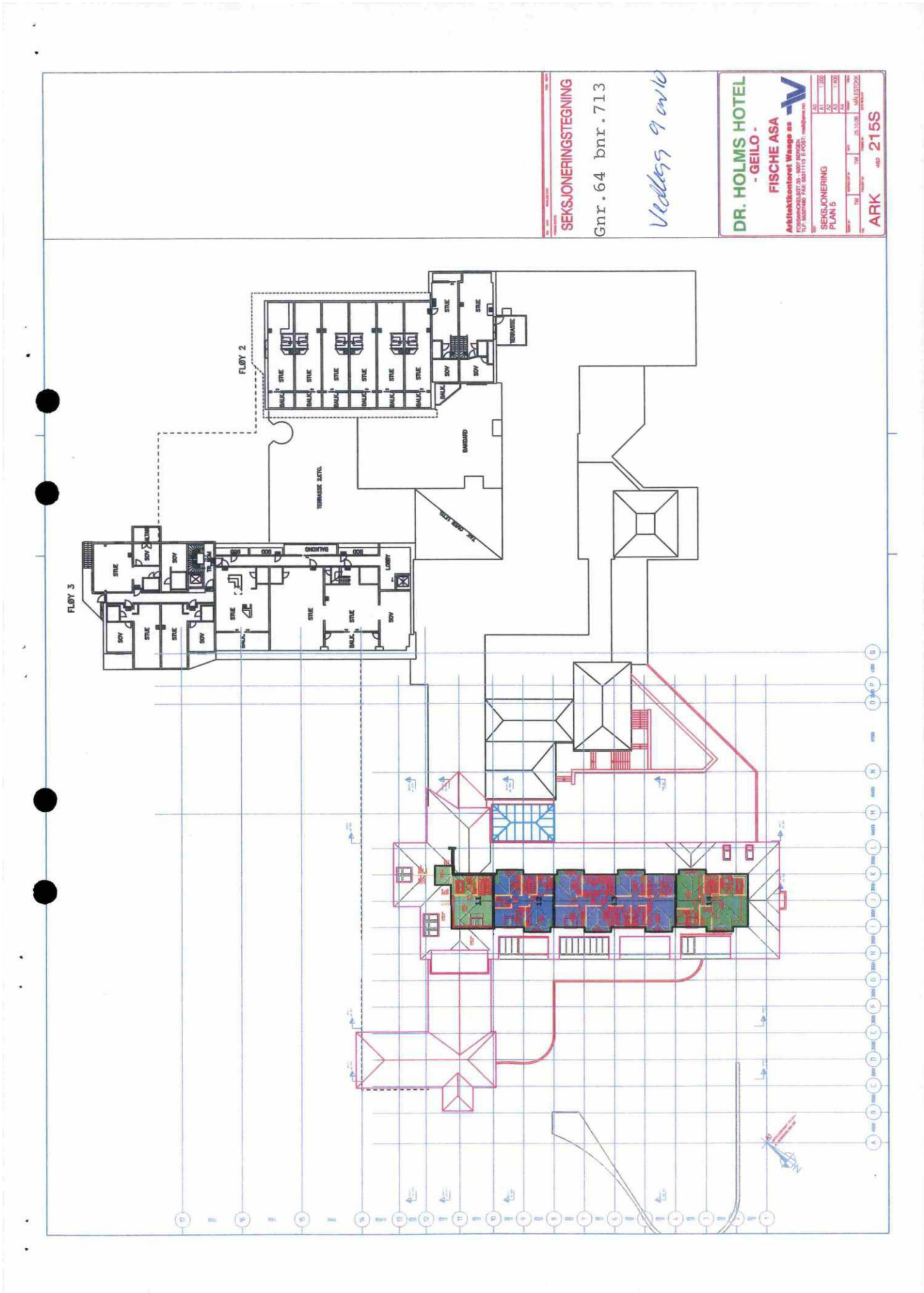

SEKSJONERINGSTEGNING
Gnr. 64 bnr. 713
Vedlegg 4 av 10
DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -
FISCHE ASA
SEKSJONERING
PLAN 0
ARK 210S
FLØY 2
FLØY 3
TIMREHAUGVEGEN 2 AS
KONTOR
LOBBY
VASKE
TEKNISK

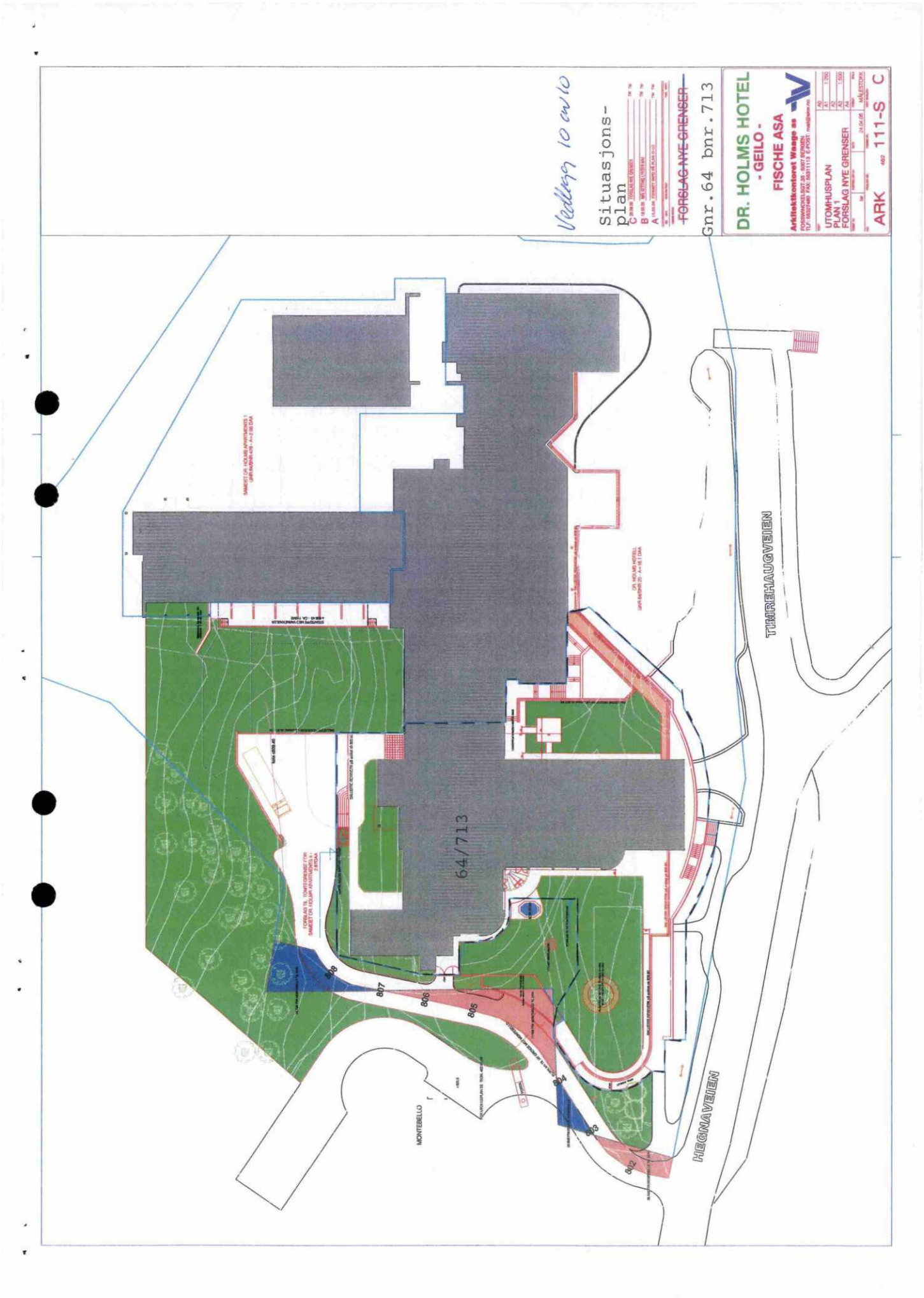

SEKSJONERINGSTEGNING
Gnr.64 bnr.713
Vedlegg 5 av 10
DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -
FISCHE ASA
Arkitektkontoret Waage as
SEKSJONERING
PLAN 1
ARK 211S
FLØY 1
FLØY 2
FLØY 3
TIMREHAUGVEGEN 2 AS
TERRASSE
SPISESAL
SALONG
RESEPSJON
BAR
KJØKKEN
LAGER
TAK OVER KONTOREL
TRAPP
HEIS
DAMESKULV
A LA CARTE
BILJARD
SPISEVANN
TAVLE
SKRIVE-BOK
SPRINKLERSENTRAL
KOIER
SKISTALL
TRAFO
ANNEXE
VANNTAK
KJØL
01
kote c809.40
kote c809
kote c808
kote c807
kote c806
kote c805


SEKSJONERINGSTEGNING
Gnr. 64 bnr. 713
Vedlegg 6 av 10
DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -
FISCHE ASA
Arkitektkontoret Waage as
SEKSJONERING
PLAN 2
ARK 212S
FLØY 2
FLØY 3
TERRASSE
BADGARD
KONFERANSEROM
TIMRSHAUGVEGEN 2 AS

SEKSJONERINGSTEGNING
Gnr. 64 bnr. 713
Vedlegg Forl 10
DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -
FISCHE ASA
Arkitektkontoret Waage as
SEKSJONERING
PLAN 3
ARK 213S
FLØY 2
FLØY 3


SEKSJONERINGSTEGNING
Gnr. 64 bnr. 713
Vedlegg 8 av 10
DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -
FISCHE ASA
SEKSJONERING
PLAN 4
ARK 214S
FLØY 2
FLØY 3
BADEHUS
UTT
LOFT


SEKSJONERINGSTEGNING
Gnr. 64 bnr. 713
Vedlegg 9 av 10
DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -
FISCHE ASA
Arkitektkontoret Waage as
SEKSJONERING
PLAN 5
ARK 215S
FLØY 2
FLØY 3
BALKONG
LOBBY
TERRASSE


Vedlegg 10 av 10
Situasjons-plan
FORSLAG NYE GRENSER
Gnr.64 bnr.713
DR. HOLMS HOTEL
- GEILO -
FISCHE ASA
Arkitektkontoret Waage as
UTOMHUSPLAN
PLAN 1
FORSLAG NYE GRENSER
ARK 111-S C
64/713
TIMREHAUGVEIEN
HEGNAVEIEN
MONTEBELLO
808
807
806
805
803
802

TINGLYST
12 FEB. 2007
HALLINGDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 1182

Doknr: 1182 Tinglyst: 12.02.2007 Emb. 022
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

10004047B02/ks

SERVITUTTAVTALE

I forbindelse med fradeling av gnr 64 bnr 713 fra gnr 64 bnr 20 i Hol og seksjonering av bnr 713 i 15 seksjoner – 1 næringsseksjon og 14 boligseksjoner, er det avtalt at følgende rettigheter for boligseksjonene må tinglyses som heftelse på gnr 64 bnr 20 og gnr 64 bnr 713 snr 1 i Hol:

Dr Holms Hotel vil omfatte næringsseksjonen gnr 64 bnr 713 snr 1 og gnr 64 bnr 20. Boligseksjonene – snr 2–15 – skal ha direkte atkomst både til næringsseksjonen og hotellets fellesfasiliteter på gnr 64 bnr 20 og skal ha rett til å benytte hotellets fasiliteter og tilbud på lik linje med hotellets gjester. Eier av næringsseksjonen/ hotellet kan ikke kreve annet vederlag for slik bruk enn den hotellets gjester må betale i tillegg til ordinær overnattingspris.

Denne rett vil således omfatte tilgang til og bruk av hotellets spa-avdeling, trimrom, al á carte restaurant, barer og andre inn- og utvendige arealer som er åpne for hotellets gjester uavhengig av hvorvidt disse ligger i næringsseksjonen eller hotellets arealer på gnr 64 bnr 20, og skal tidsmessig gjelde når hotellet er åpent for alminnelige gjester og for det antall personer den enkelte boligseksjon er beregnet for.

Boligseksjonseierne plikter i sin bruk å følge det reglement som er fastsatt for hotellets gjester. Ved lukkede arrangement i hotellet, kan tilgangen til enkelte fasiliteter begrenses. For så vidt gjelder utvendig parkering kan hotellet tilvise boligseksjonseierne til bestemte plasser.

Denne avtale skal ikke kunne endres eller avlyses uten samtykke fra den enkelte eier av snr 2 – 15 under gnr 64 bnr 713 i Hol.

Trondheim, 07.02.2007

Som hjemmelsinnehaver til gnr 64 bnr 20 og gnr 64 bnr 713 snr 1 i Hol:

Timrehaugveien 2 AS

Roger Løkvik

Bjørn Fische

RETT KOPI
Trondheim, 9/207
NYLANDER
Prosjekt

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Timrehaugvegen 2, 3580 Geilo
Gnr. 64, Bnr. 713, Snr. 4, Hol kommune.

Oppdragsnummer:
315260168

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 OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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