



aktiv.

Fjelljom 15, 3580 GEILO

Arkitekttegnet enebolig m/god standard fra 2022. Stor garasje, flott utsikt og sol hele dagen. Idyllisk – tett på vidda.



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Arkitekttegnet enebolig m/ god standard fra 2022. Stor garasje, flott utsikt og sol hele dagen.

Velkommen til Fjelljom 15, en arkitekttegnet og topp moderne enebolig med alt på en flate. Boligen holder en høy standard fra 2022, med gode materialvalg, praktiske løsninger og mye garderobeplass. Med nydelig utsikt og sol fra morgen til kveld er dette en liten perle tett på Hardangervidda. Plassert 875 moh. har boligen en idyllisk beliggenhet, i vakre omgivelser med fjellturer, skiløyper og fiske i Skurdalsfjorden.

Stuen er stor og åpen med adskilt tv-stue, gjennomgående peis og utgang til herlige terrasser. På kjøkkenet er det god skaplass, integrerte hvitevarer og plassbygd sittebenk. Dagene får en fin start på et lekkert bad med badekar, og boligen har gjestetoalett, to soverom og eget vaskerom. På tomten står det også en stor, oppvarmet bod og en romslig garasje med lader for elbil

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 600 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 83, bnr. 55
Total ink omk.:	Kr 4 600 000,-	Oppdragsnr.:	1106250234
Selger:	Bjørn Terje Jacobsen		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	2022		
BRA-i/BRA Total	97/142 kvm		
Tomtstr.:	1260.3 m ²		
Soverom:	2		
Antall rom:	4		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	71
Energiattest	76
Nabolagsprofil	82
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 142 m²

TBA: 53 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 97 m² Stue/spisestue/kjøkken, 2 soverom, bad/wc, toalettrom, vaskerom, entré/gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 m² Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m² Bod

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Ca. 21 m² platting mellom bolig og bodbygg.

Ca. 32 m² platting/terrasse foran bolig.

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest er utstedt 29.03.2022.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1260.3 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er idylliske og fredfulle, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter. Her lokker vakker natur rett utenfor døren, og bygda er kjent for flotte fjellturer, nydelige skiløyper og godt fiske i Skurdalsfjorden. De som bor her er opptatt av natur og friluftsliv, og stedet har en god miks av barnefamilier og veletablerte. Naboskapet er godt, og fra boligfeltet er det kort vei til utallige naturopplevelser sommer som vinter.

Plassert 875 moh. får boligen glimrende utsikt mot Hardangervidda og Skurdalsfjorden. Gode solforhold setter prikken over i-en; her får man en liten perle i den norske fjellheimen. Tomten er over ett mål, opparbeidet med skigard, blomsterkasser og naturstein i bakkant. Store deler av eiendommen består av en gruslagt gårdsplass med garasje, utebod og gode muligheter for parkering. Boden er isolert og oppvarmet – med plass til «alt».

Det er lagt opp til smørebekk for ski, og boden er ferdig innredet med hyller, skuffer og vedplass. All bebyggelse er oppført med rene linjer, i en moderne, nordisk arkitektur som harmonerer godt med det vakre landskapet. Boden bindes sammen med huset av en herlig markterrasse på ca. 21 kvm. Uteplassen har belysning, vannkran og levegg, og er oppført med impregnerte trematerialer.

Terrassen glir sømløst over i en betongplattning med adkomst fra stuen. Utsikten viser seg fra sin beste side, og uterommet har belysning, utestikk og et lite overbygg. Her er det høyt under taket, og med et areal på ca. 32 kvm får terrassen flere soner for ulikt bruk. Uteplassene innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder, og med sol fra morgen til kveld kan man virkelig nyte varme dager til fulle.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i naturskjønne omgivelser i Skurdalen i Hol kommune, tett inntil

Hardangervidda og kun 12 min fra Geilo sentrum. Bygda er både innovativ og original på samme tid, og ønsker å bygge et sterkt lokalsamfunn med fokus på naturen. Boligfeltet Fjelljom har bibliotek, egen parsellhage og eget VA-anlegg. Tomtene er romslige og består utelukkende av nybygg med moderne, nordisk arkitektur.

Skurdalsfjorden ligger som et speil nederst i dalen, rammet inn av vakker natur med fjell og skog. Her har man naturen rett utenfor døren, og stedet er et eldorado for den som er glad i friluftsliv året rundt. Vintrene er magiske, og Geilo er en klassisk skidestinasjon med ekte høyfjellsglede og et unikt tilbud for alle aldre. Geilo er delt opp i to sider og en skibuss frakter deg mellom sidene. Skianleggene består av fem parker med 17 skiheiser og 39 nedfarter.

På Geilo finner du også et stort løypenett bestående av 220 km nydelige, preparerte og godt merkede langrennsløyper, samt en lysløype på 5 km. Stedet er i tillegg et paradisi for de som vil prøve kite-skiing. Det er heller ingen grunn til å sitte inne i sommerhalvåret. Liker du fart og spenning bør du prøve rafting i Numedalslågen eller en tur i Nord-Europas lengste zipline. Det er også gode muligheter for sykling og kajakk.

Ikke nok med det, du kan velge og vrake blant fiskemuligheter i elver og fjellvann. I Geilo sommerpark kan du boltre deg i bikeparken, eller gynte, balansere, svinge og henge i høydeparken. I tillegg kan små og store leke i et aktivitetsområde med slakkline, kjempesprettert og profesjonell trampoline. Det er også mulighet for å oppleve høyfjellet på en unik måte – nemlig fra hesteryggen.

En kort ridetur fra sentrum bringer deg til foten av Hallingskarvet nasjonalpark. Geilo er et strålende utgangspunkt for fjelltur til Hallingskarvet, en fjellrygg som strekker seg vestover. Høyeste topp er Folarskardnuten som rager 1 933 meter over havet. På toppen belønnes du med praktfull utsikt. Det er ca. 10,6 km til ærverdige Geilo hotell. Hotellets restaurant har tradisjonsrik, hjemmelaget mat, samt flott panoramautsikt over fjell og skibakker.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi, Spar og Rema 1000, som alle ligger ca. 12-13 min unna med bilen. Butikkene ligger ved Amfi Geilo som har et variert utvalg – inkludert apotek, vinmonopol, bokhandel og Peppes pizza. I sentrum finner du også post i butikk, delikatesseforretning, catering og bakeri.

Geilo er i tillegg kjent for sine gode sportsbutikker med lange tradisjoner.

Kollektivtilbudet består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Skurdalen skole, som ligger ca. 5 min unna til fots. Det er ca. 13 minutters kjøring til Geilo stasjon som er en del av Bergensbanen.

Ved å benytte bil tar det ca. 39 min til Gol, 15 min til Dagali, 83 min til Hemsedal. Det er i overkant av 2 timer til både Hønefoss og Kongsberg. Fra eneboligen er det

skoleskyssordning til Geilo barne- og ungdomsskole. Til Dagali og Skurdalen barnehage er det ca. 5 minutters gange.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av spredt enebolig, hytte og gårdsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Dagali og Skurdalen barnehage (1-5 år) - 5 min gange

Skoler

Geilo barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) (1-10 kl.) - 12 min kjøring

Norges Toppidrettsgymnas - Geilo (Toppidrettsgymnas) - 12 min kjøring

Ål vidaregåande skole (vidaregåande skole) - 36 min kjøring

Sport og trening

Skurdalen skole - 6 min gange

Aktivitetshall, ballspill

0.6 km

Geilo Trening & Testsenter - 14 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Geir Sletto

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 2022.

Boligen er fundamentert med en hel betongplate på terreng. Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmuren er i betong. Bakre del av boligen ligger delvis under terreng, og yttervegg mot terreng er oppført i betong. Innvendig er denne veggen innlektet, isolert og kledd.

Det er grunnmursplast på bakvegg mot terreng. Det er informert om at det er drenerør i terreng på baksiden av boligen, og at det er benyttet drenerende masser.

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med stående kledning. Det

er ikke luftespalter i nedkant av ytterkledningen.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med et lett undertak. Det er blåseisolasjon på loftet. Taktekingen er utført med impregnerte takbord.

Takrenner med nedløp er montert.

Etasjeskillet er en hel betongplate på terreng.

Boligen har vinduer i trematerialer med 3-lags isolerglass, med solfilm på vinduer mot sør. Ytterdøren er en kompakt dør, og det er en heve/skyvedør med store glassfelt, som også har solfilm.

Eiendommen har en terrasse med gulv i betong og impregnerte trematerialer. I tillegg er det en utvendig betongplating og en plating i impregnerte trematerialer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu over badekar og rett utenfor dusjsone.

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke 15 mm membranoppbrett ved dør.

Fallforhold til sluk er under 1:50 80 cm ut i fra sluk i dusjsone. (nedsenket dusjnise er under 10 mm)

Det er ikke fall til sluk under badekar.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Veggtoalett har ikke avrenningshull ned mot gulv under toalett.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke 15 mm membranoppbrett ved dør.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/spisestue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS 3600 krever forsert avtrekk ut til det fri for å kunne gi TG 0/1.

- Spesialrom - 1. etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke avrenningshull under veggtoalett.

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på gulv under veggtoalett.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Avvik: Grunnmursplast på bakvegg over terreng er ikke tilstrekkelig tildekket.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er montert snøfanger på tak ved inngangsparti, for øvrig er det ikke snøfangere på tak.

Eier opplyser om at han ikke har opplevd snøras på tak som ikke har snøfangere.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Septiktank

Felles avløpsanlegg for området iflg. eier.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Murmester Lid AS

Beskrivelse: Nybygg. Murmester Lid har utført mebraen og flislegging

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Nybygg

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Nybygg

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

Ja

Beskrivelse: Kan være litt dårlig trekk i pipe ved oppfyring. Løses ved å åpne vinduet litt.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Zaptec go el bil lader innstallert i garasjen

Kommentar fra selger: -ved mye regn kan det bli litt våt (ikke unormalt vått for fjelltomt) ute på gårdsplassen(ikke i nærheten av bygninger)

Innhold

BRA-i 97 kvm: Stue/spisestue/kjøkken, 2 soverom, bad/wc, toalettrom, vaskerom og entré/gang

Bod:

BRA-e 22 kvm: Bod

Garasje:

BRA-e 23 kvm: Garasje

Kort fortalt

- Moderne enebolig på ett plan.
- Holder høy standard fra 2022.
- Arkitekttegnet, med rene linjer.
- Romslig garasje m/lader for elbil.
- Stor gårds plass m/gruset dekke.
- Flott utsikt mot Hardangervidda.
- Herlig markterrasse på 32 kvm.
- Treterrasse som måler 21 kvm.
- Mye sol – fra morgen til kveld.
- Elektrisk gulvvarme i alle rom.
- Stort garderobeskap i entreen.
- Flott, åpen stue-/kjøkkenløsning.
- Kjøkkenet har luftig utforming.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Plassbygd sittebenk i forlengelse.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Innbydende stue med stilig peis.
- Peisen er gjennomgående.

- Lekker bad med store fliser.
- Både badekar og dusjhjørne.
- Gjestetoalett og eget vaskerom.
- To pene soverom med store skap.
- Mulighet for et tredje soverom.
- Lagring på loft og i stor utebod.
- Boden er oppvarmet og innredet.
- Balansert ventilasjonsanlegg.

Standard

Entré

Velkommen inn i en stilren enebolig med god standard og høy funksjonalitet. Ytterdøren er en del av treterrassen, der leveggen er innredet med plassbygd skittebenk. Vel inne gir entreen et godt førsteinntrykk, med downlights, varmekabler og store, grå gulvfliser. Veggene er kledd med beiset trepanel, og yttertøyet ryddes enkelt bort i et stort garderobeskap med mørkegrå fronter. I enden av entreen finner man et praktisk gjestetoalett.

Stue

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et nydelig allrom med klart avdelte soner. Vinduer i tre retninger sørger for flotte lys- og utsiktsforhold. En stor skyvedør fører ut til de solrike utearealene, og sommerstid er det deilig å trekke ut for middager i varmen. Dagslyset suppleres ypperlig av downlights, og 1-stavs laminatgulv kombineres med beiset trepanel.

Atmosfæren i stuen er lun og god, med både varmekabler og gjennomgående peis. Peisen fungerer som romdeler, og stemningen nytes fra både kjøkkenet og sofakroken. Utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper, og rommet har en adskilt tv-stue for avslappende kvelder med familien.

Kjøkken

Kjøkkenet er stilrent og moderne, med luftig utforming og praktiske løsninger. Gulvet har store, mørke fliser med varme, som står godt til beiset trepanel og flater malt i olivengrønt. Vinduer på to sider bidrar med mye naturlig lys til matlagingen. Innredningen er oppført i en funksjonell L-form med glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og sort benkeplate av laminat. I forlengelse av innredningen har kjøkkenet en plassbygd sittebenk, der familien samles for hyggelige måltider rundt et langbord. For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne hyller og flater, men det er likevel godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet. Over deler av benken er det fliser for beskyttelse, og over kokesonen har kjøkkenet en integrert benkeventilator. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med ekstra wc-rom og eget vaskerom i tillegg til badet.

Badet har god størrelse, innredet med store, grå vegg- og gulvfliser for et stilrent uttrykk. På badet er det både et dusjhjørne og et deilig badekar med dusjløsning, der førstnevnte har glassvegg og regnfallsdusj.

I taket er det downlights, og badet er utstyrt med varmekabler og vegghengt toalett. Den øvrige innredningen består av servant med lyse skuffer og et stort speilskap med integrert belysning. Utenom opplegg for vaskemaskin er vaskerommet innredet med flislagt gulv og et stort skap for praktisk oppbevaring. Wc-rommet har vegghengt toalett, sort servantskap og lekre gulvfliser i vakkert mønster.

Soverom og garderobe

Vegg i vegg har boligen to stilfulle soverom med varme under 1-stavs laminatgulv.

Om ønskelig er det mulighet for å etablere et tredje soverom i boligen. Begge soverommene er malt i mørke, tidsriktige farger, noe som bidrar til en lun og avslappende atmosfære.

Hovedsoverommet innredes enkelt med dobbeltseng, og begge rommene har et stort, plassbygd garderobeskap med mørkegrå fronter. Entreen er innredet med samme type skap, og rikelig med lagringsplass finnes på loftet og i uteboden.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminatgulv og fliser.

Vegger: Hovedsakelig beiset trepanel.

Himling: Malte glatte overflater.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2024:

- 1 stk. brannslukningsapparat 2024 modell.

Parkering

Eneboligen har en stor garasje fra 2023, med fjernstyrt leddport, lader for elbil og et areal på ca. 23 kvm. Garasjen er oppført på en stor, gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

6794722

Radonmåling

Ut i fra byggeår skal bygget være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, med gulvvarme i alle rom. For vedfyring er det en peis i stuen, og boligen har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Varmtvannstanken måler 194 liter og er plassert på vaskerommet. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Solfilm er etablert på skyvedøren og de sørvendte vinduene. Badet, soverommene og vinduene mot sør har også innvendig solskjerming. Det er felles brønn og avløpsanlegg for området.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er besiktiget.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2021 er plassert på vaskerom.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg fra 2022 med el-skap med automatsikringer. Det er innfelte downlights og noe fast belysning. Varme i alle gulv.

- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarslere i himling og et brannslukningsapparat fra 2024.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Energikarakteren for boligen på Fjelljom 15 er C. Dette indikerer at boligen har en energistandard som er i tråd med byggeforskriftene vedtatt i 2010. Fant ikke noe relevant informasjon om oppvarmingskarakteren i dokumentene.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 600 000

Kommunale avgifter

Kr 5 273

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Prognose for kommunale avgifter i 2025 er fordelt slik:

Renovasjon container: kr 4725,00

Co2 avgift bolig: kr 251,25

Feiing 6. hvert år bolig: kr 167,00

Tilsyn fyringanlegg b 6. år: kr 130,00

Eiendomsskatt

Kr 903

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til

eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 637 420

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 549 678

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra boligverdikalkulatoren på skattetatens nettside. Se skatteetaten.no for ytterligere informasjon.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Velforening

Det er pliktig medlemskap i hytteeierforening.

Kjøperen har forpliktelser knyttet til bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 55 i Hol kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3330/83/55:

30.06.1842 - Dokumentnr: 900088 - Rettsbok

Grensegangssak

vedr. Krekkeholdene

Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1842 - Dokumentnr: 900091 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

vedr Krekkeholdene

Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1850 - Dokumentnr: 900047 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

vedr Skurdalen

Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1913 - Dokumentnr: 900301 - Utsifting

vedr. Veståsen ogSteindalåsen

Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1913 - Dokumentnr: 900305 - Utsifting

vedr Veståsen og Skurdalåsen

Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1935 - Dokumentnr: 900441 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

vedr. Grønneluten og Skjerjavann samt Ørkesdalen

Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1941 - Dokumentnr: 990102 - Bestemmelse om beiterett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1945 - Dokumentnr: 990247 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
vedr. Bjørdalen og Tuva
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1945 - Dokumentnr: 990248 - Utsifting
vedr. Skurdalen
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1945 - Dokumentnr: 990255 - Utsifting
vedr Skurdalen
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1945 - Dokumentnr: 990256 - Utsifting
vedr Skurdalen
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1949 - Dokumentnr: 169 - Skjønn
vedr.Halnevatn
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Årlig erstatning utgår. Innløses med engangserstatning.

Diverse påtegning
Rettigheter ervervet ved skjønn transporteres til
Statskraft SF

Diverse påtegning
Rettigheter ervervet ved skjønn transporteres til Statkraft
Energi AS org.nr.987059729

04.06.1953 - Dokumentnr: 990265 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
vedr. Sveinunggård
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1953 - Dokumentnr: 990266 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
vedr. Skurdalen
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1953 - Dokumentnr: 990270 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
vedr Skurdalen
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1953 - Dokumentnr: 990271 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
vedr Skurdalen
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1955 - Dokumentnr: 990195 - Utskifting
vedr. Fjellset sameie
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1956 - Dokumentnr: 990263 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1956 - Dokumentnr: 990266 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1956 - Dokumentnr: 1221 - Skjønn
vedr. Halnefjorden
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Rettigheter ervervet ved skjønn transporteres til
Statskraft SF

Diverse påtegning
Rettigheter ervervet ved skjønn transporteres til Statkraft
Energi AS org.nr.987059729

01.01.1960 - Dokumentnr: 990110 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver Hol E-verk.
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1960 - Dokumentnr: 990012 - Elektriske kraftlinjer
Hol E-kraftledninger.
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1966 - Dokumentnr: 654 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
vedr Halnefjorden
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1973 - Dokumentnr: 769 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1977 - Dokumentnr: 576 - Jordskifte
Grensegangssak
Vestlia
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1981 - Dokumentnr: 1909 - Fredningsvedtak
SKAUPSJØEN/HARDANGERJØKULEN LANDSKAPSVERNEOMRÅDE
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Endringer i føresegnene

Diverse påtegning
Nye vilkår

Pantefrafall ikke tinglyst matrikkelenhet
Pantefrafall i uopprettet ed. fra Gnr.64 bnr.12

13.04.1987 - Dokumentnr: 1713 - Jordskifte
vedr. Skurdalen nordre sameie
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1989 - Dokumentnr: 1498 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1991 - Dokumentnr: 1068 - Jordskifte
vedr. søre Skurdalen sameie
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1996 - Dokumentnr: 2437 - Jordskifte
Sak nr 3/1990 - Områder ved Eivinds plass
Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2001 - Dokumentnr: 1292 - Jordskifte

Overført fra: Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2020 - Dokumentnr: 2996262 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

25.11.2019 - Dokumentnr: 1408553 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3330 Gnr:83 Bnr:43

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 659161 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0620 Gnr:83 Bnr:55

01.01.2024 - Dokumentnr: 352761 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3044 Gnr:83 Bnr:55

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bustadhus på Fjelljom 15, datert 29.03.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.03.2022.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn, felles for området iflg. eier.

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l., felles for området iflg. eier.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Detaljregulering område 40, Fjell-ljom boligfelt Skurdalen (plan-ID 6012). Planen er en detaljregulering som regulerer 1 257 kvm av eiendommen til boligbebyggelse.. 31.01.2018

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2014-2025, med ikrafttredelse 27.08.2014. I kommuneplanen er 1 158 kvm av eiendommen avsatt til fremtidig boligbebyggelse og 102 kvm er avsatt til LNRF areal.

Det er igangsatt planlegging for Kommuneplanens arealdel 2024-2036.

Eiendommen berøres av en hensynssone for høyspenningsanlegg. Det kan ikke oppføres bygninger eller gjøres større tiltak innenfor fareområdet uten at det er godkjent av linjeeier.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Ansvarlig megler bistås av

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

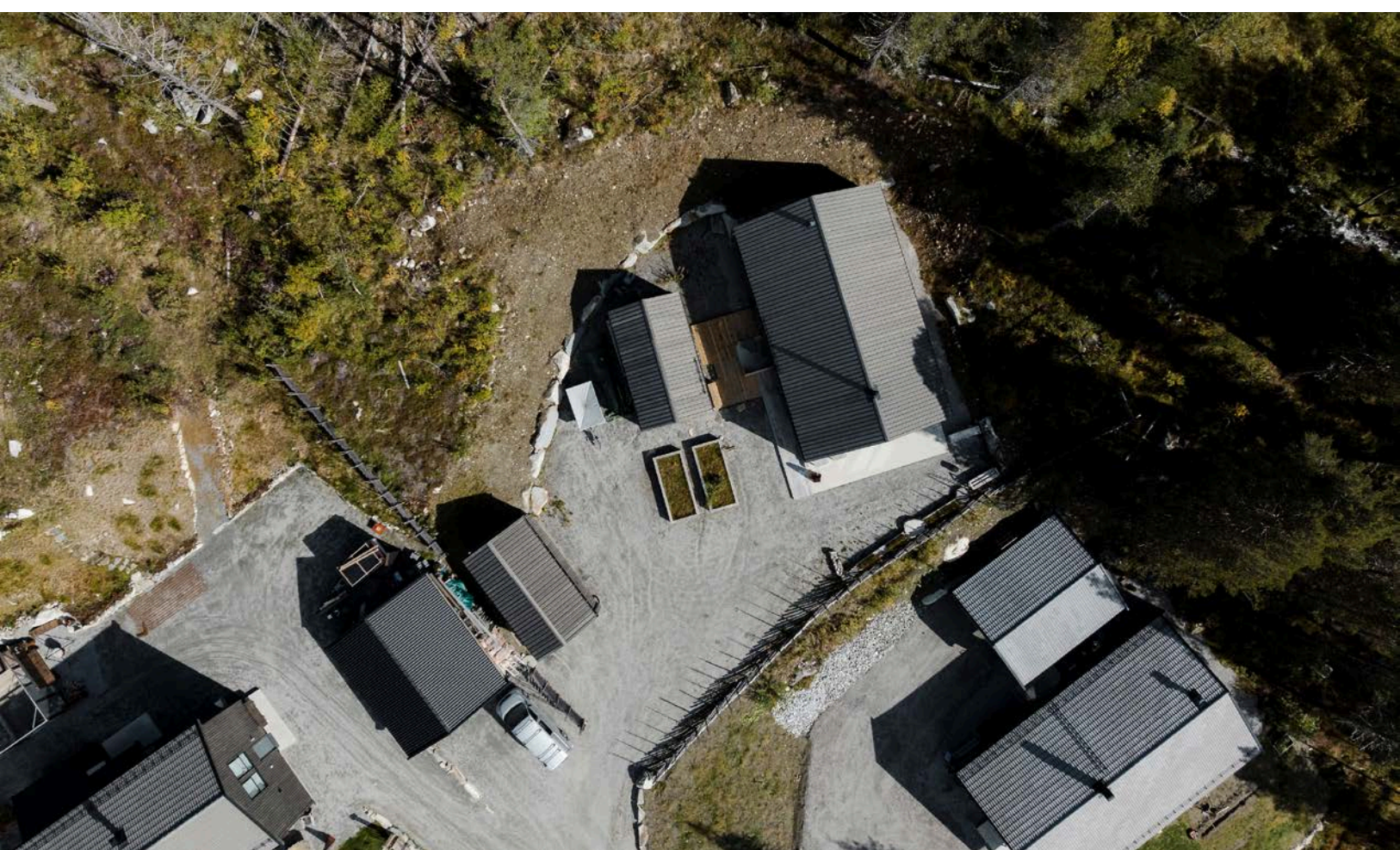
Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

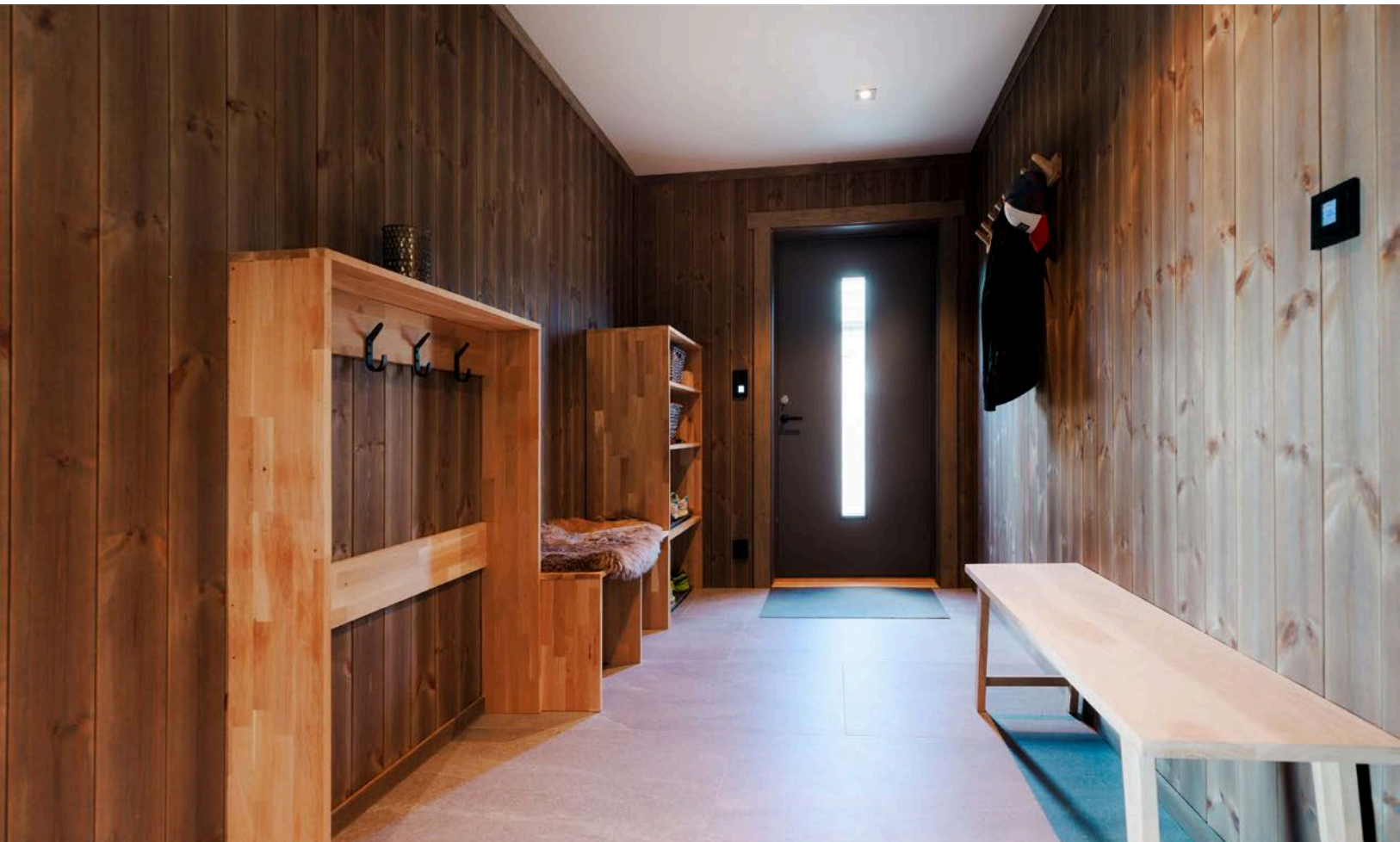
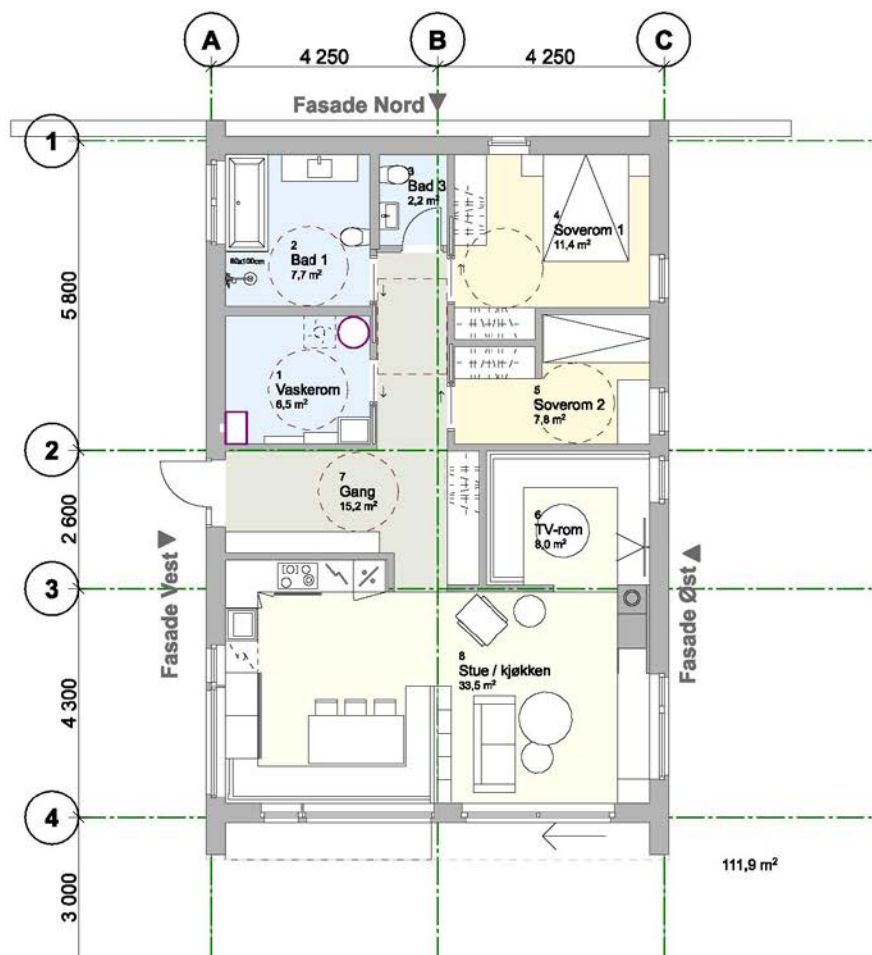
Salgsoppgavedato

09.10.2025



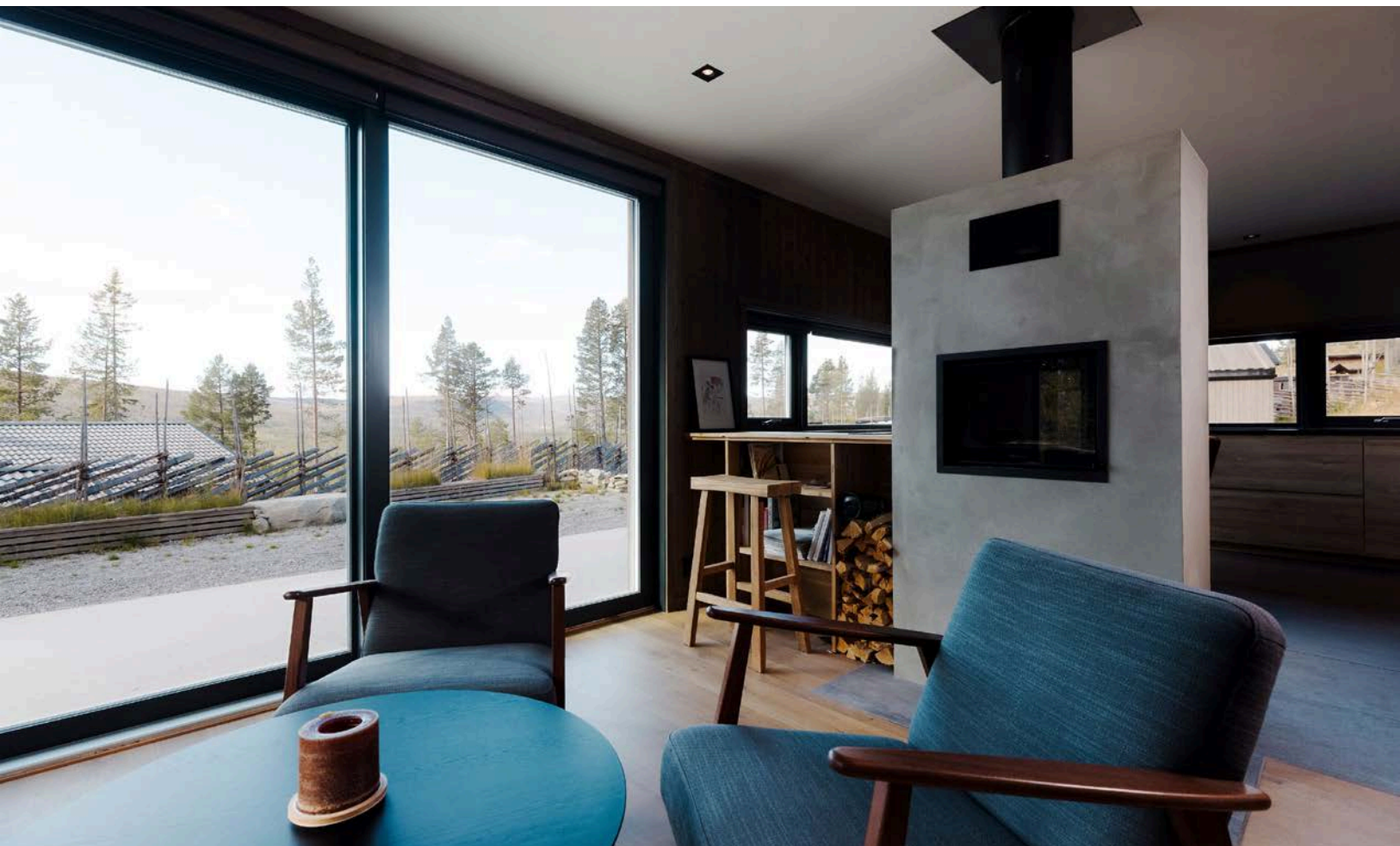


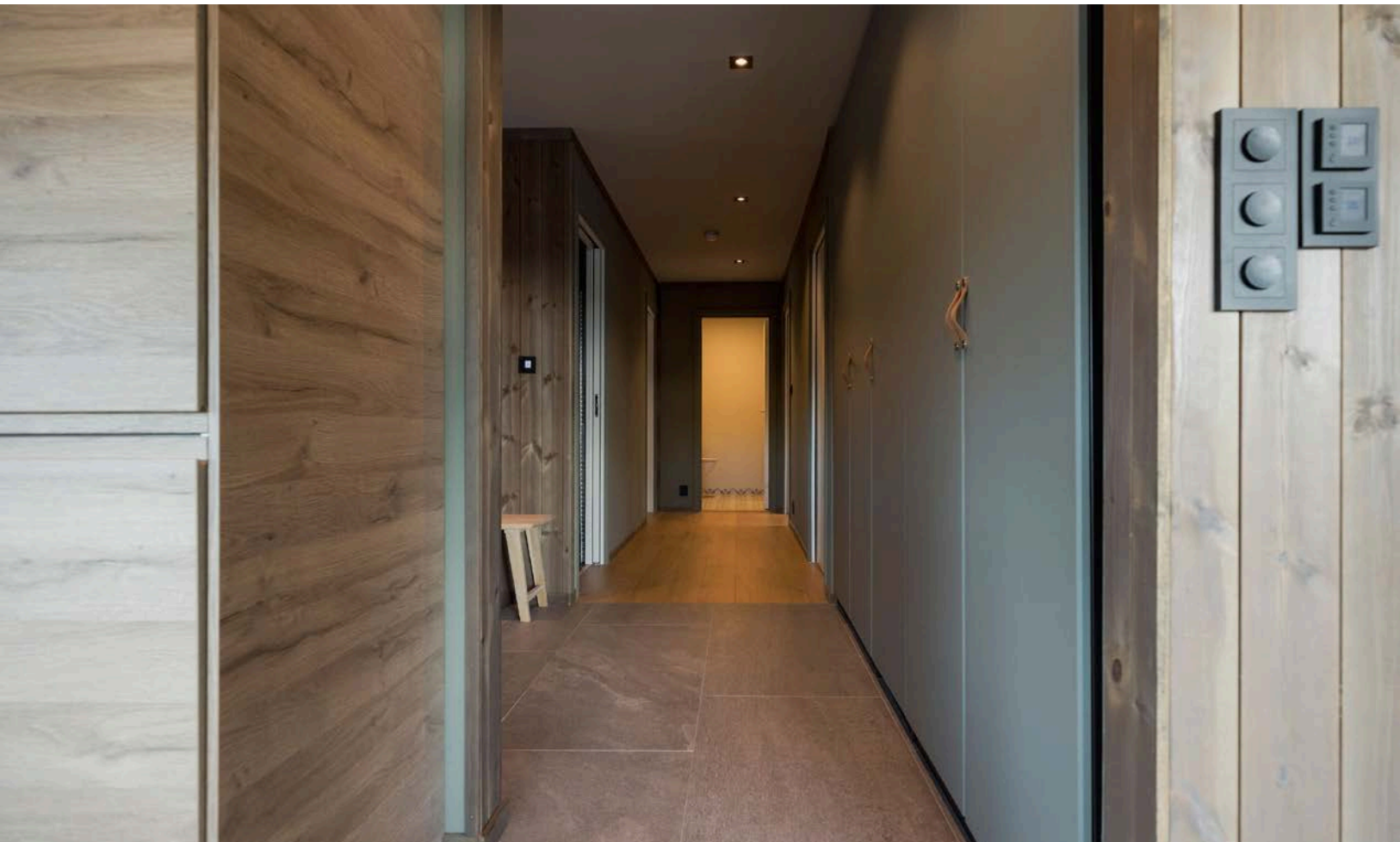




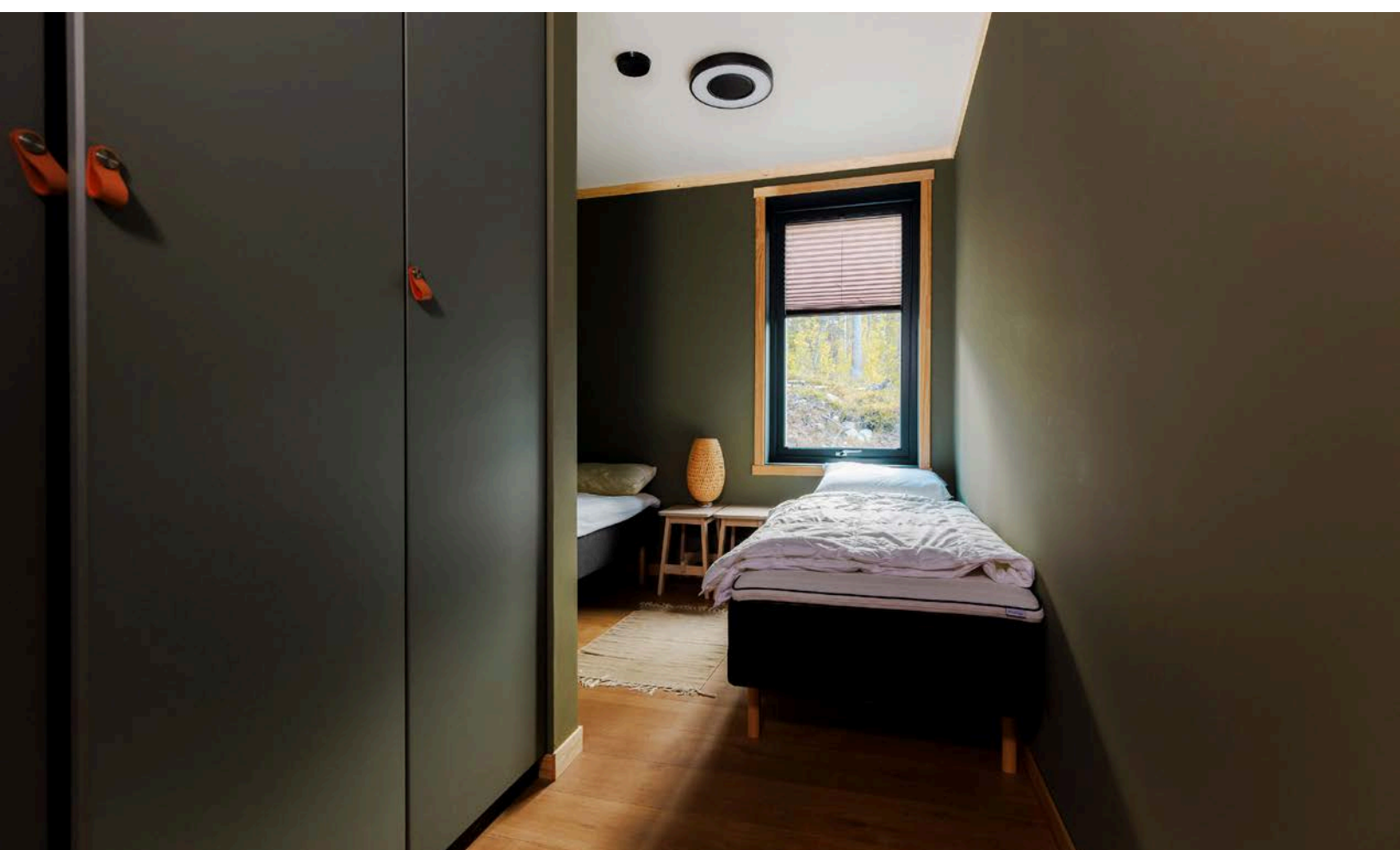








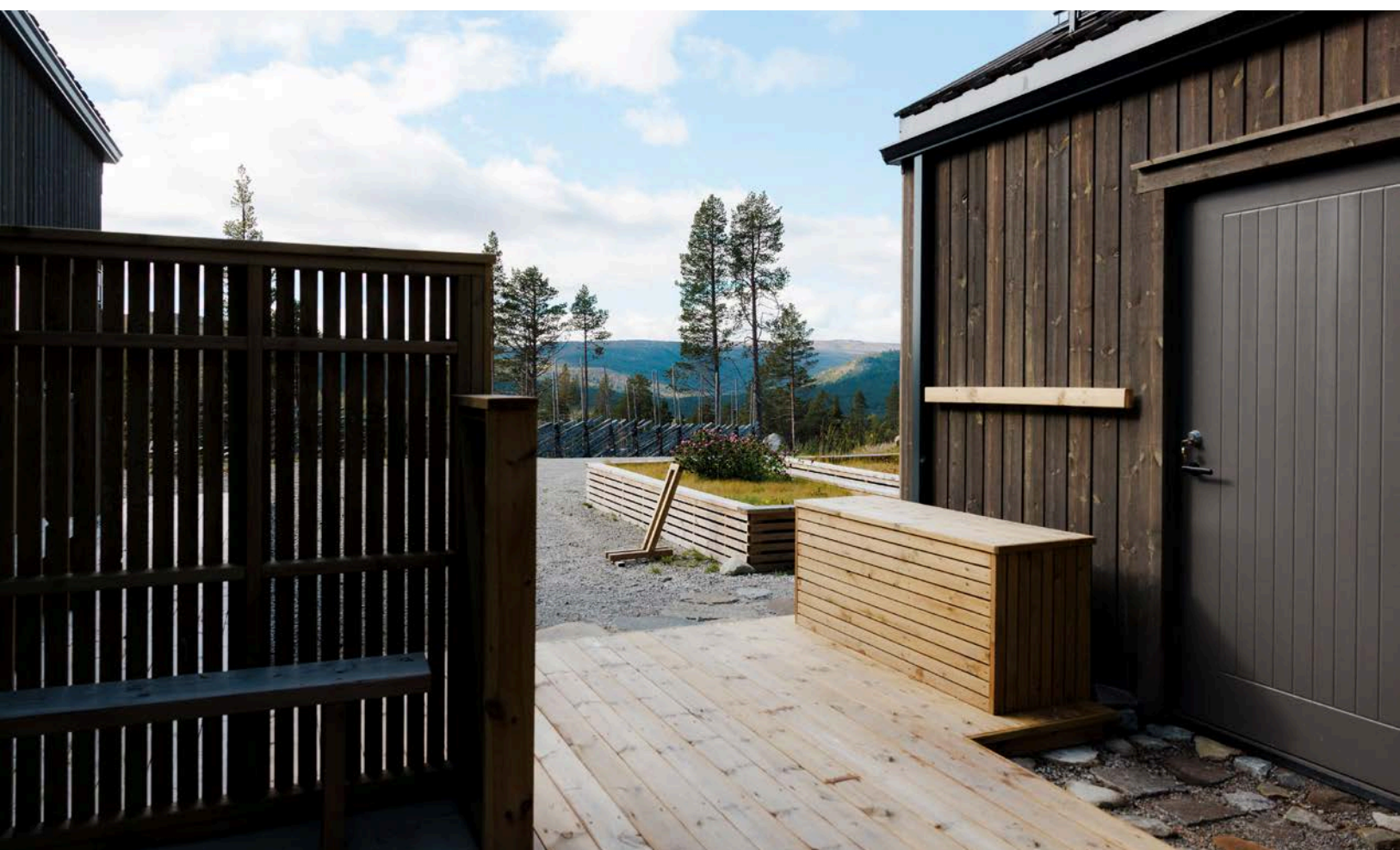


















I garasjen er det lader til elbil.





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Fjelljom 15, 3580 GEILO
 HOL kommune
 # gnr. 83, bnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 30.09.2025

Rapportdato: 08.10.2025

Oppdragsnr.: 12211-2159

Referansenummer: AY8407

Autorisert foretak: Sletto Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sletto Takst AS utfører taksering av fast eiendom i Hallingdal, Valdres, Nore og Uvdal.

Selskapet drives av takstmann Geir Sletto som har over 20 års erfaring innen byggebransjen.

Geir har fagbrev innen tømmerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Oslo, samt sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst.

Rapportansvarlig

Geir Sletto

Uavhengig Takstingeniør

geir@slettotakst.no

412 38 315



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført år 2022 og har normal bruksslitasje på innvendige overflater sett i relasjon til alder.
Eier som er utdannet tømrer har selv utført innvendig snekkerarbeider.

Det er registrert noen få avvik på boligen.
Ved nærmere beskrivelser av tilstanden av de forskjellige bygningsdelene se under konstruksjoner i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur i betong.

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med stående kledning.
Vinduer i trematerialer med 3-lags isolerglass.
Solfilm på vinduer mot sør.
Innvendig solskjerming på vinduer mot sør og soverom og bad/wc.
Kompakt ytterdør.
Heve/skyvedør med store glassfelt.
Solfilm på heve/skyvedør + innvendig solskjerming.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, lett undertak.
Blåseisolasjon på loft.
Taktekking med impregnerte takbord.
Takrenner med nedløp.

Terrassegulv i betong og impregnerte trematerialer.
Utvendig betongplattning + plattning i impregnerte trematerialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater: laminatgulv og fliser.
Innvendige veggoverflater: hovedsakelig beiset trepanel.
Innvendige himlinger: malte glatte overflater.

Stålpipe.
Peisovn, innsyn fra 2 sider.

Innvendige glatte dører med malt overflate.
Garderobeskap med glatte malte fronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Vaskerommet har fliser på gulv, det er malte glatte overflater på vegger og i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter.
Oppvask/kjøkkenbenk.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp med integrert avtrekk, kjøl/frys.
Benkeplater i laminat.
Hyller.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har servantinnredning, 1 liten håndvask og 1 veggtoalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

El. skap med automatsikringer.
Innfelte downlights.
For øvrig noe fast belysning.
Varme i alle gulv iflg. eier.

Varmtvannsbereder 194 L, 2021 modell plassert på vaskerom.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest er utstedt 29.03.2022.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

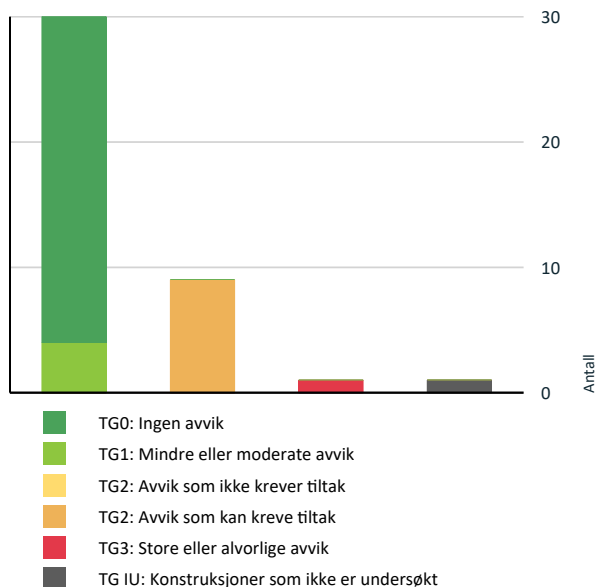
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

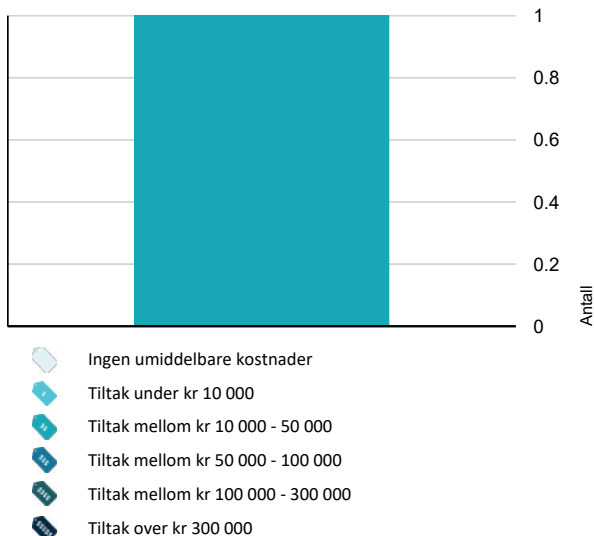
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med impregnerte takbord.

Nedløp og beslag

Takrenner med nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er montert snøfanger på tak ved inngangsparti, for øvrig er det ikke snøfangere på tak. Eier opplyser om at han ikke har opplevd snøras på tak som ikke har snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimatet gjelder montering av snøfangere da det er dette som gir TG 3.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med stående kledning.

Kommentarer:

Det er ikke luftespalter i nedkant ytterkledning.

Det er ikke registrert skader som følge av ingen gjennomlufting av ytterkledningen, erfaringsmessig er ikke dette et problem i det aktuelle området.

Tilstandsrapport

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, lett undertak.
Blåseisolasjon på loft.



TG 0 Vinduer

Vinduer i trematerialer med 3-lags isolerglass.
Solfilm på vinduer mot sør.
Innvendig solskjerming på vinduer mot sør og soverom og bad/wc.

TG 0 Dører

Kompakt ytterdør.
Heve/skyvedør med store glassfelt.
Solfilm på heve/skyvedør + innvendig solskjerming.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassegulv i betong og impregnerte trematerialer.

TG 0 Utvendige trapper

Utvendig betongplating + plating i impregnerte trematerialer.

INNSENDIG

TG 0 Overflater

Innvendige gulvoverflater: laminatgulv og fliser.
Innvendige veggoverflater: hovedsakelig beiset trepanel.
Innvendige himlinger: malte glatte overflater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hel betongplate på terreng.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Ut i fra byggeår skal bygget være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 0 Pipe og ildsted

Stålpipes.
Peisovn, innsyn fra 2 sider.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bakre del av bolig ligger delvis under terreng.
Yttervegg mot terreng er oppført i betong, innvendig er den innlektet, isolert og kledd.

Hulltaking tatt i yttervegg mot terreng på ene soverom.
Ikke registrert fukt i vegg, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.



TG 0 Innvendige dører

Innvendige glatte dører med malt overflate.

TG 0 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med glatte malte fronter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu over badekar og rett utenfor dusjsone.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet ser ut til å fungere med registrerte avvik, for det ble ikke registrert skader under befaring.

Normal bruk av dusj og badekar vil vanligvis ikke føre til fuktskader på vindu.

Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke 15 mm membranoppbrett ved dør.

Fallforhold til sluk er under 1:50 80 cm ut i fra sluk i dusjsone. (nedsenket dusjnisje er under 10 mm)

Det er ikke fall til sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer selv om fallforhold på gulv utenfor dusjsone ikke tilfredsstiller krav iht. byggt teknisk forskrift, men skulle det oppstå en vannlekkasje utenfor dusjsone kan dette føre til at vann renner mot dør og følgeskader kan oppstå.

Badet fungerer selv om fallforhold i dusjsone ikke tilfredsstiller krav iht. byggt teknisk forskrift, det er nedsenket gulv i dusjsone så vann vil ikke renne utover gulv på bad ved dusjing.

Badet fungerer selv om fallforhold under badekar ikke tilfredsstiller krav iht. byggt teknisk forskrift, det er avløp fra badekar og ned i sluk så vann vil ikke renne utover gulv ved tømning av badekar.

Det anses ikke som økonomisk rasjonelt å utføre utbedring av fallforhold før en eventuelt skal renovere badet.

Skal avvikene lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Bilde av sluk i dusjsone.



Bilde av sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning, 1 håndvask, 1 veggtoilet, 1 dusj med glassvegg, 1 badekar.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Veggtoalett har ikke avrenningshull ned mot gulv under toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skal veggtoalett tilfredsstillende teknisk forskrift skal vannsisterne i vegg monteres i vanntett kasse med avrenningshull ned mot gulv for synliggjøring av vann om det skulle oppstå en vannlekkasje i vannsisterne inne i vegg.

Skulle det oppstå en vannlekkasje i vegg fra vannsisterne/veggtoalett vil dette gi følgeskader i vegg.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking tatt i vegg fra vaskerom mot dusjsone på bad/wc.

Ikke registrert fukt i vegg, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har fliser på gulv, det er malte glatte overflater på vegger og i himling.

Eier informerer om at det er benyttet våtromsmaling på vegger.

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte glatte overflater på vegger og i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke 15 mm membranoppbrett ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer selv om fallforhold på gulv ikke tilfredsstiller krav iht. byggt teknisk forskrift, men skulle det oppstå en vannlekkasje kan dette føre til at vann renner mot dør og følgeskader kan oppstå. Det skal mye vann til før vannet renner ut mot dør da det er fall på gulv fra dør til sluk. Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tettes rundt rørgjennomføringer i vegg med silikon eller lignende.



Bilde av sluk i gulv på vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking tatt i vegg på vaskerom.

Ikke registrert fukt i vegg, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter.
Oppvask/kjøkkenbenk.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp med integrert avtrekk, kjøl/frys.
Benkeplater i laminat.
Hyller.

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS 3600 krever forsert avtrekk ut til det fri for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har servantinntredning, 1 liten håndvask og 1 veggtoalett.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke avrenningshull under veggtoalett.

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på gulv under veggtoalett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Skal veggtoalett tilfredsstillende teknisk forskrift skal vannsistærne i vegg monteres i vanntett kasse med avrenningshull ned mot gulv for synliggjøring av vann om det skulle oppstå en vannlekkasje i vannsistærne inne i vegg.

Skulle det nå oppstå en vannlekkasje i vegg på veggtoalett vil dette føre til følgeskader i vegg.

Det må i tillegg etableres automatisk lekkasjestopper på gulv under toalett da rommet ikke har fuksikkert gulv eller sluk, dette for redusere eventuelt følgeskader om det skulle oppstå en vannlekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 194 L, 2021 modell plassert på vaskerom.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

El. skap med automatsikringer.

Innfelte downlights.

For øvrig noe fast belysning.

Varmer i alle gulv iflg eier.

Kommentarer:

Varmer i gulv er ikke funksjonstestet under befaring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2022

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring er utstedt 27.01.2022, samsvarserklæring for installering av el. bil lader er utstedt 19.06.2025.

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

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i himling, 1 stk. brannslukningsapparat 2024 modell.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Røykvarslere er kun visuelt besiktiget, funksjonstest er ikke utført.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er grunnmursplast på bakvegg mot terreng.
For øvrig informerer eier om at det er drenerør i terreng på bakside av bolig.
For øvrig er det drenerende masser iflg. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplast på bakvegg over terreng er ikke tilstrekkelig tildekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmursplast over terreng bør tildekkes/pusses

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånet terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er slamavskiller med overløp til grøft, felles for området iflg. eier. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn, felles for området iflg. eier.

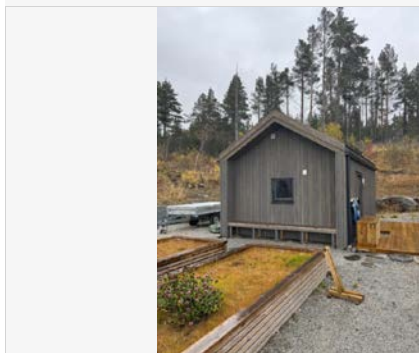
Eier opplyser om at det jevnlig blir foretatt vannprøver av vannet og at vannet er tilfredstillende.

TG IU Septiktank

Felles avløpsanlegg for området iflg. eier.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2023

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Hel betongplate på terreng.

Yttervegger er kledd utvendig med stående kledning.

Vindu trematerialer med isolerglass.

Ytterdør.

Saltak i tre, takstoler.

Takrenner med nedløp.

Innvendig er det betonggulv, vegger og himling er kledd med osb plater.

Kommentarer:

Eier har selv satt opp bod, han er utdannet tømmer.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje er uisolert.

Hel betongplate på terreng + betongsokkel.

Yttervegg mot terreng er oppført i betong.

Yttervegger for øvrig er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med stående kledning.

Saltak i tre, takstoler, undertak.

Tak er tekket med impregnerte takbord.

takrenner med nedløp.

Fjernstyrt leddport.

El. bil lader.

Kommentarer:

Grunnmursplast på bakside av garasje er ikke tildekket.

Eier har selv satt opp bod, han er utdannet tømrer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

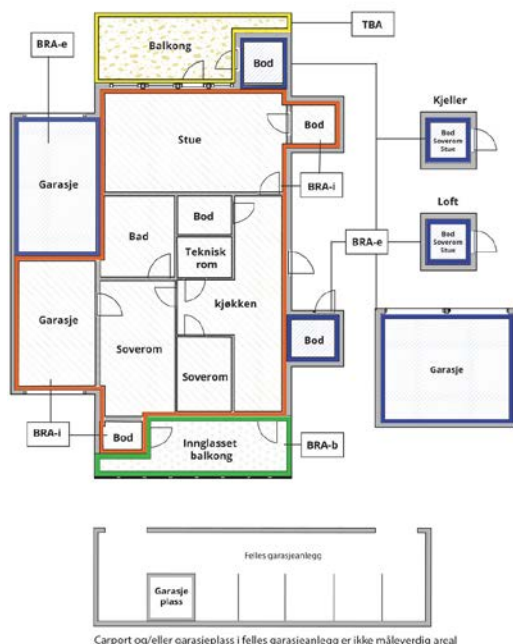
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	97			97	
SUM	97				
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/spisestue/kjøkken, 2 soverom, bad/wc, toalettrom, vaskerom, entré/gang		

Kommentar

Ca. 21 m2 platting mellom bolig og bodbygg.
Ca. 32 m2 platting/terrasse foran bolig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest er utstedt 29.03.2022.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	97	0
Bod	0	22
Garasje	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Geir Sletto	Takstingeniør
	Bjørn Terje Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	83	55		0	1260.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjelljom 15

Hjemmelshaver

Jacobsen Bjørn Terje

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn, felles for området iflg. eier.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l., felles for området iflg. eier.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.09.2025		Gjennomgått		Nei
Info fra eier	05.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AY8407>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250234	

Selger 1 navn
Bjørn Terje Jacobsen

Gateadresse	
Fjelljom 15	

Poststed	Postnr
GEILO	3580

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1106250234

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nybygg. Murmester Lid har utført mebraen og flislegging

Arbeid utført av

Murmester Lid AS

Filer

[Ferdigattest for bustadhus. Fjell-ljom boligfelt, Skurdalen.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nybygg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nybygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kan være litt dårlig trekk i pipe ved oppfyring. Løses ved å åpne vinduet litt.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec go el bil lader installert i garasjen

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1106250234

Tilleggskommentar

-ved mye regn kan det bli litt våt (ikke unormalt vått for fjelltomt) ute på gårdsplassen (ikke i nærheten av bygninger)

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1106250234

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Terje Jacobsen	cb0ded28db3e137ef1e4a c809b87e82d3fe74367	18.09.2025 07:54:23 UTC	Signer authenticated by One time code

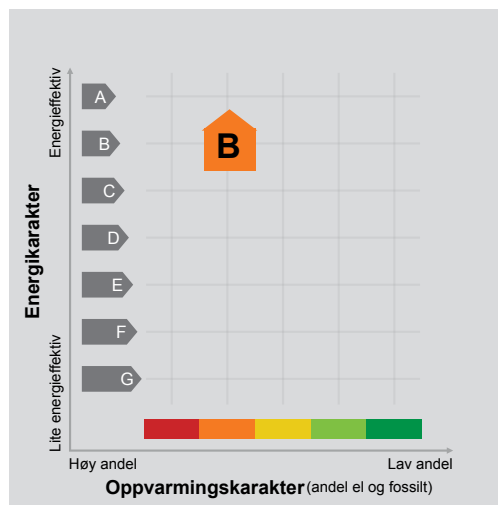
Document reference: 1106250234

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

ENERGIATTEST



Adresse	Fjelljom 15
Postnummer	3580
Sted	GEILO
Kommunenavn	Hol
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301085916
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-175504
Dato	02.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

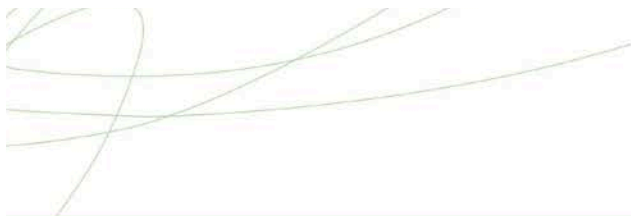
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2022
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 97
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Nabolagsprofil

Fjelljom 15

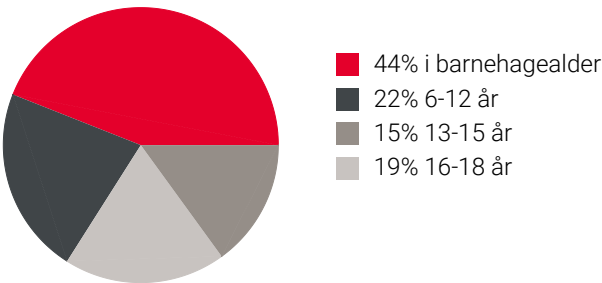
Offentlig transport

Skurdalen skole	5 min	0.5 km
Linje 333, 420		
Geilo stasjon	12 min	11 km
Linje F4, R40		

Skoler

Geilo barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	12 min	11.2 km
331 elever, 20 klasser		
Norges Toppidrettsgymnas - Geilo	12 min	11.5 km
90 elever, 3 klasser		
Ål vidaregåande skole	36 min	36.1 km
250 elever, 20 klasser		

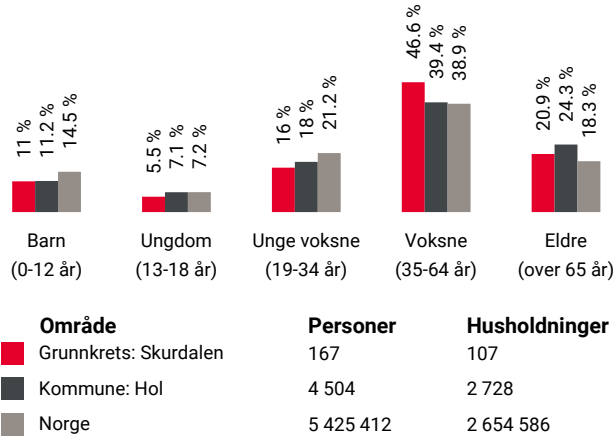
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

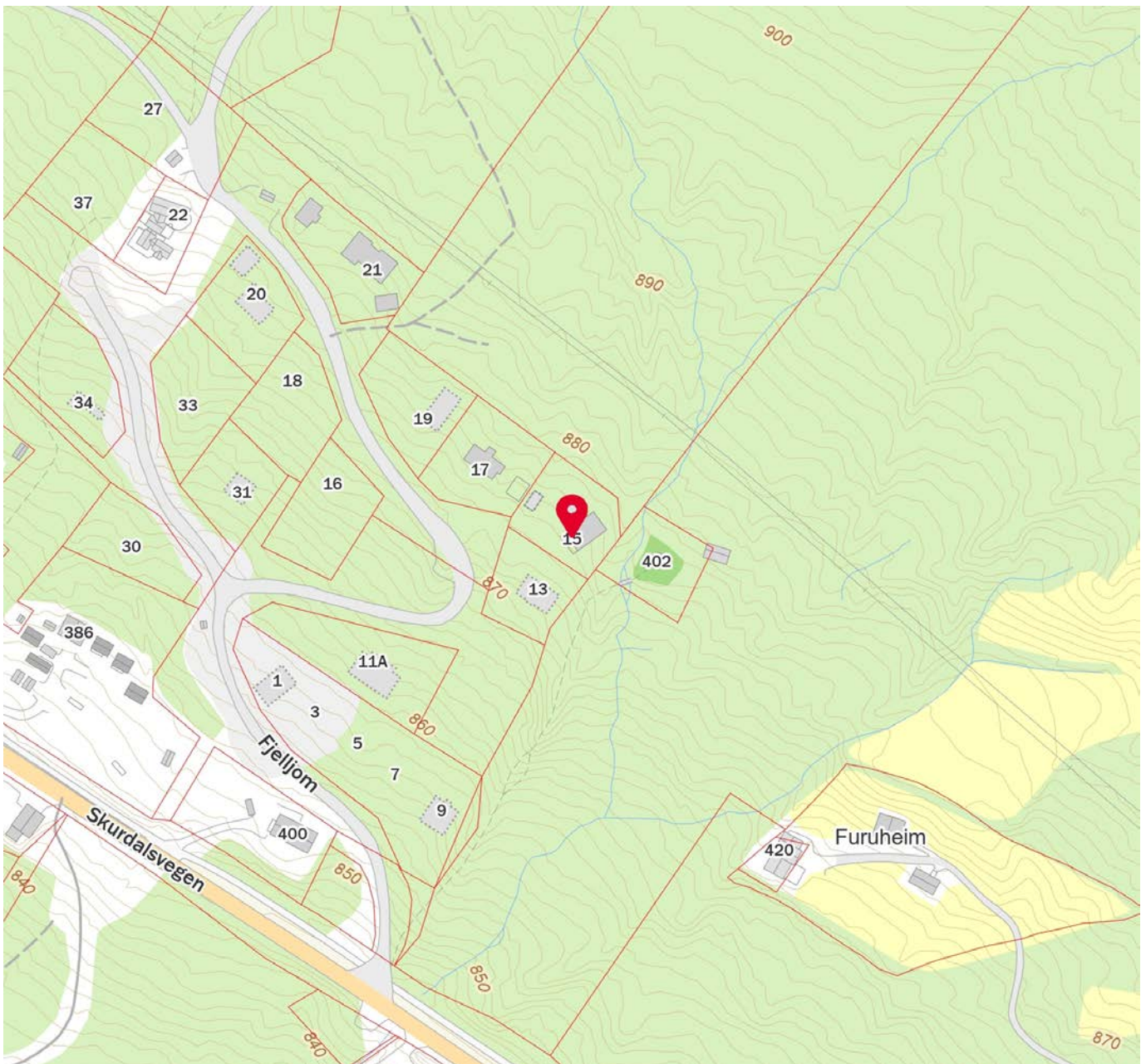
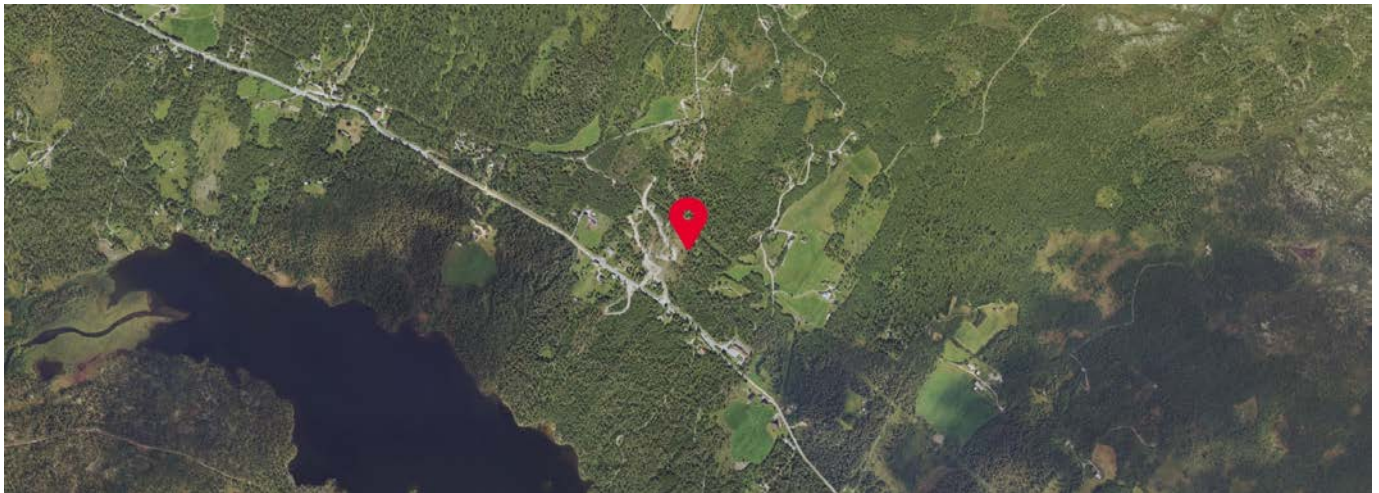
Dagali og Skurdalen barnehage (1-5 år)	6 min	0.6 km
13 barn		

Dagligvare

Spar Geilobrua	9 min	
Rema 1000 Geilo	11 min	
Søndagsåpent	10.5 km	

Sport

Skurdalen skole	6 min	
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
Geilo Trening & Testsenter	14 min	





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 eieendom (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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Fjelljom 15
3580 GEILOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Oppdragsnummer:

Telefon: 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre