Nabolagsprofil

Solhovdlie 28B

Høyde over havet

992 m



Offentlig transport

Geilo stasjon Linje F4, R40	9 min 7.9 km
Geilo stasjon Buss, tog	9 min 7.9 km
Knuts Hyttegrend Linje 333, 420	6 min 0.5 km
Hakkesett Linje 333	11 min 1 km

Avstand til byer

Rjukan	1 t 36 min
Kongsberg	2 t 8 min
Oslo	2 t 58 min

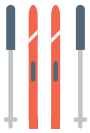
Ladepunkt for el-bil

Geilo	7 min
Geiloporten	8 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 530 m
- 467 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Geilo Skiheiser
- Kjøretid: 4 min
- Skitrekk i anlegget: 15



Aktiviteter

Fagerli leirskole og aktivitetsenter	3 min
Geilo Hestesenter	7 min
Vestlia SPA	9 min
Geilo kino	9 min
Dr. Holms Spa og Velvære	9 min
Bowl & Dine	9 min

Sport

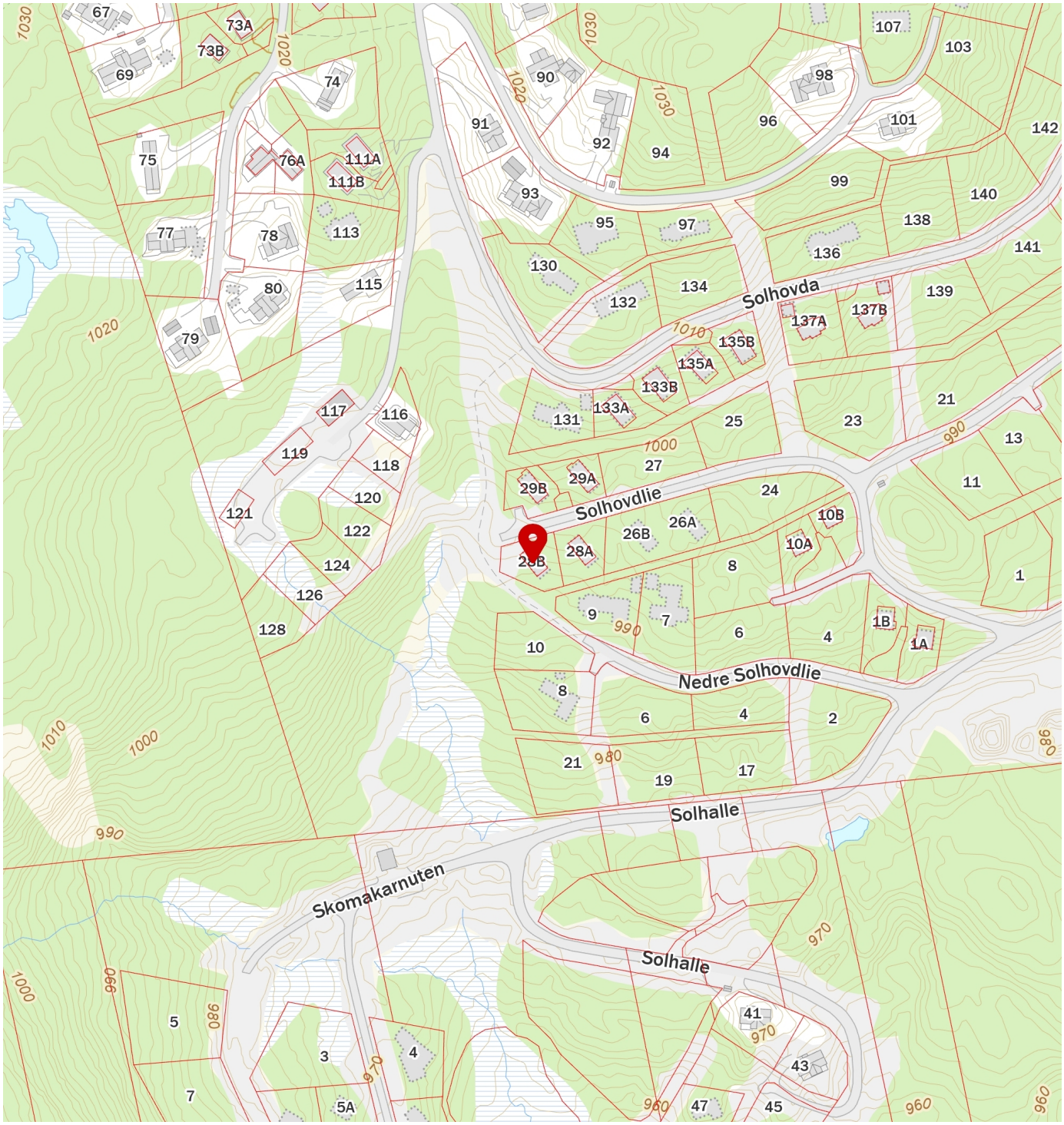
Skurdalen skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 3.9 km
Geilo idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	9 min 8.2 km
Geilo Trening & Testsenter	11 min

Dagligvare

Spar Geilobrua	7 min
Rema 1000 Geilo Søndagsåpent	8 min 7.4 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Egenerklæring

Solhovdlie 28B, 3580 GEILO

11 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Solhovdlie 28B	Solhovdlie 28B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Det er en fritidsbolig, sporadisk bruk

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Paulsen, William

Selger

Rognsvåg, Eva Aarbakke

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabo hytte under oppføring

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12978645

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
William Paulsen	**2026-03-11**	**Eva Aarbakke Rognsvåg**	**2026-03-11**

Identification

William Paulsen

Identification

Eva Aarbakke Rognsvåg

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

William Paulsen	11/03-2026 22:01:24	BankID OIDC High
Eva Aarbakke Rognsvåg	11/03-2026 22:49:27	BankID OIDC High

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Solhovdlie 28 B, 3580 GEILO
HOL kommune
gnr. 66, bnr. 950, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 21.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18766-1336 **Eiendomsverdi ref nr:** LF1056

Autorisert foretak: Geilo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Magne Sæther

GEILO TAKST
BYGNINGSINGENIØR/
SERTIFISERT TAKSTMANN
MNTF
Medlem av: Norsk takst

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.

Geilo Takst AS

Bygningsingeniør/sertifisert takstmannMNTF

40 års erfaring i bransjen, 18 år som takstmann, sertifisert i verditakst, lånetakst, tilstandsrapport, boligsalgsrapport, landbrukstakst, skadetakst, byggelånsoppfølging, forhåndstakst, ferdigtakst, reklamasjon, naturskade og skjønn Tegova godkjent. Våre kunder er eiendomsmeglere, låneinstitusjoner, advokater, forsikringsselskap, private m.m i forbindelse med salg, kjøp, lån, skilsmisser, skifte, dødsbo, overtagelse, reklamasjon, byggeoppfølging m.m
Geilo Takst AS holder til på Geilo i Hol kommune og takserer i Hol, Ål, Nore og Uvdal, Gol, Nesbyen, Hemsedal og Flå og er lokalkjente både i Hallingdal og Numedal.



Rapportansvarlig

Magne Sæther

Uavhengig Takstingeniør

post@geilotakst.no

971 82 020

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er fra 2023 og det er lite eller ingen slitasje eller skade på bygningen.

Fritidsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er snø rund hytten og ikke mulig å se terrenget rundt bygningen
Det er sperrekonstruksjon
Det er malte trevinduer med tre lags glass. Det er ventiler i alle vinduer. På hver kortvegg er det store vinduer uten ventiler.
Malte ytterdører med 3 lags store glassfelt. 2 skyvedører fra stue i 2. etg. og dør med sidefelt i fra soverm i 2. etg. Det er ett smalt vindu fra bad og ut til terrasse i 2. etg. I 1.etg. er det hoved inngangsdør og dør inn til bod. Det er også dør med sidefelt til 3 soverom og dør ut fra bad.
Overbygget terrasse på 17,7 m2 på endevegg mot øst. Terrassen har tregulv og glassrekkverk.
Det er trapp opp til terrasse mot vest. Trappen har håndlist bare på den ene siden

INNVENDIG Gå til side

I underetg. er det store fliser på gulvet i inngangsparti, garderobe, vaskerom, bod, bad og badstue. Ellers er det parkett på gulvene.
Vegger er kledd med panel og himlinger er kledd med panel. Det er downlights i de fleste rom. Det er trapp med laminerte trinn og glassvegg som rekkverk.
Betongdekke mot grunn og trebjelkelag i etasjeskille.
Trapp med trinn i laminert tre og rekkverk i glass med håndlist.
Det er malte fyllingsdører og skyvedører med glassfelt. Skyvedør ut til terrasse må justeres.
Det er 3 soverom i underetg. og ett soverom i 2.etg. Alle soverom har dør direkte ut til friluft. Soverommene i uetg. er møbelert med familiekøye og ett rom med dobbelseng. Det er garderobeskap på alle soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom med badstue og dusj. Det er veggtoalett i baderommet.
Gulvet er nedsenket i dusjsonen. Gulvet har skifer.
Gulvet i dusjsonen er nedsenket
Det er montert 2 servanter på ett servantskap, på vegg over servanter er det Speile og lampe.
Det var i veggen ikke fukt.

Bad 1.etg.
I himlingen er det panel med downlights.
På gulvet er det skifer
Det er stort servantskap med servant. Det er stor speile på veggen over servant og lampe.
Det er mekanisk avtrekk
Våtsone for badet er mot yttervegg og hulltaking er ikke foretatt. Det er fuktmålt på vegger og gulv i rommet

KJØKKEN Gå til side

Stort kjøkken med kjøkkenøy med platetopp med avtrekk
Stort kjøkken med kjøkkenøy med platetopp med avtrekk

SPESIALROM Gå til side

I 1.etg. er det badstue og dusjrom i forbindelse med baderommet.
Det er også veggtoalett i baderommet.
Det er elektrisk badstuovn og badstubenk

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannledninger i plast
Det er avløpsrør i plast
Det er lufteventiler i de fleste vinduer og det er mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstank er plassert i bodrom.
Bygget var ferdig i 2023

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det lå snø rundt hytten ved befaringen
Ikke undersøkt på grunn av snø

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

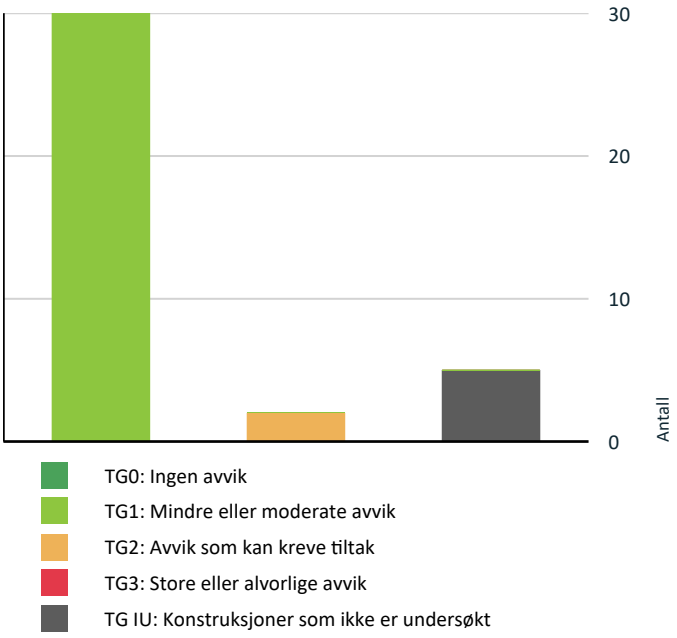
Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2023

Kommentar
I følge eier.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er tekket med torv, men var snødekt ved befaringen

TG IU Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er snø rund hytten og ikke mulig å se terrenget rundt bygningen

TG 1 Veggkonstruksjon

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er sperrekonstruksjon

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med tre lags glass. Det er ventiler i alle vinduer. På hver kortvegg er det store vinduer uten ventiler.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malte ytterdører med 3 lags store glassfelt. 2 skyvedører fra stue i 2. etg. og dør med sidefelt i fra soverm i 2. etg. Det er ett smalt vindu fra bad og ut til terrasse i 2. etg. I 1.etg. er det hoved inngangsdør og dør inn til bod. Det er også dør med sidefelt til 3 soverom og dør ut fra bad.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget terrasse på 17,7 m2 på endevegg mot øst. Terrassen har tregulv og glassrekkverk.



Stor terrasse med glassrekkverk

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapp opp til terrasse mot vest. Trappen har håndlist bare på den ene siden

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen har bare håndlist på den ene siden

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må monteres håndlist på den ene siden så det blir på begge sider.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

I underetg. er det store fliser på gulvet i inngangsparti, garderobe, vaskerom, bod, bad og badstue. Ellers er det parkett på gulvene. Vegger er kledd med panel og himlinger er kledd med panel. Det er downlights i de fleste rom. Det er trapp med laminerte trinn og glassvegg som rekkverk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekke mot grunn og trebjelkelag i etasjeskille.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 1



Peis

Innvendige trapper

TG 2

Beskrivelse

Trapp med trinn i laminert tre og rekkverk i glass med håndlist.

Vurdering av avvik:

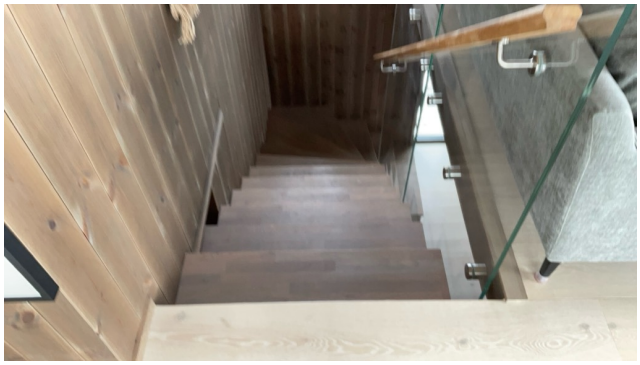
• Det er påvist andre avvik:

Det er håndlist bare på en side i trappen.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må være håndlist på begge sider i itappen for å få Tg 1



Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører og skyvedører med glassfelt. Skyvedør ut til terrasse må justeres.

Andre innvendige forhold

TG 1

Beskrivelse

Det er 3 soverom i underetg. og ett soverom i 2.etg. Alle soverom har dør direkte ut til friluft. Soverommene i uetg. er møbelert med familiekøye og ett rom med dobbelseng. Det er garderobeskap på alle soverom.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 1

Beskrivelse

Baderom med badstue og dusj. Det er veggtoalett i baderommet.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

TG 1

Beskrivelse

Gulvet er nedsenket i dusjsonen. Gulvet har skifer.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Beskrivelse

Gulvet i dusjsonen er nedsenket

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Beskrivelse

Det er montert 2 servanter på ett servantskap, på vegg over servanter er det Speile og lampe.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

TG 1

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Beskrivelse

Det var i veggen ikke fukt.

ANDRE ETASJER > BAD

Overflater vegger og himling

TG 1

Beskrivelse

I himlingen er det panel med downlights.

ANDRE ETASJER > BAD

Overflater Gulv

TG 1

Beskrivelse

På gulvet er det skifer

ANDRE ETASJER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er stort servantskap med servant. Det er stor speile på veggen over servant og lampe.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsone for badet er mot yttervegg og hulltaking er ikke foretatt. Det er fuktmålt på vegger og gulv i rommet

KJØKKEN

ANDRE ETASJER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Stort kjøkken med kjøkkenøy med platetopp med avtrekk



Kjøkken



Kjøkkenøy

ANDRE ETASJER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

I 1.etg. er det badstue og dusjrom i forbindelse med baderommet. Det er også veggtoalett i baderommet.

ETASJE > BADSTUE

Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det er elektrisk badstuovn og badstubenk



Badstue

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannledninger i plast

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er avløpsrør i plast

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er lufteventiler i de fleste vinduer og det er mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstank er plassert i bodrom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Bygget var ferdig i 2023

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar
Hytten var ferdig bygget i 2023. Tilsyn er foretatt juni 2023.


Elskap

TOMTEFORHOLD

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Det lå snø rundt hytten ved befaringen

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Ikke undersøkt på grunn av snø

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse
Tomten er snødekt

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

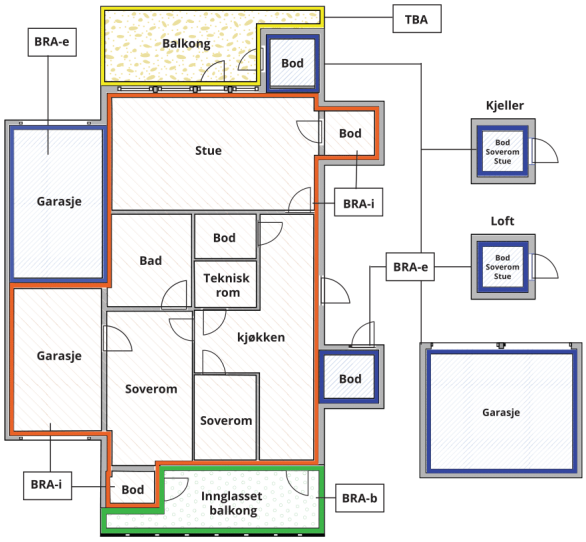
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	82			82	
Andre etasjer	71			71	23
SUM	**153**				**23**
SUM BRA	**153**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bod, stue, bad, soverom, soverom 2, badstue, soverom 3		
Andre etasjer	Stue/kjøkken, garderobe, bad, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

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)**
Fritidsbolig	147	6

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2026	Magne Sæther	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	66	950		2	542.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Solhovdlie 28 B

Hjemmelshaver
Rognsvåg Eva Aarbakke, Paulsen William

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Hytten ligger ca. 5 km fra Geilo sentrum. Der er det forretninger, hoteller, kafeer, jernbanestasjon, skiheiser, golfbane mm.

Adkomstvei
Offentlig og privat

Tilknytning vann
Kommunalt vann

Tilknytning avløp
Kommunalt avløp

Regulering
Regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten
Tomten var dekket med snø ved befaringen.

Tinglyste/andre forhold
Event. heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt i takst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

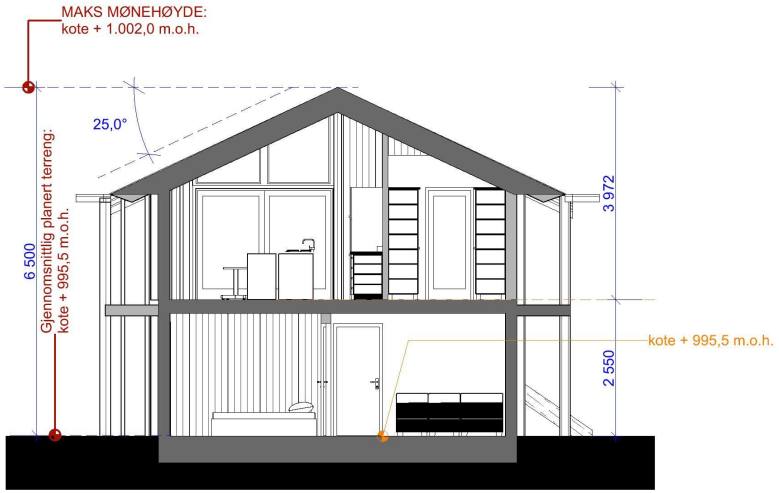
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LF1056

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Cleve Broch AS arkitektur og design's all opphavsrett reserves

tegningsnummer: A30-02 | indeks: A



Bygg 1

FORELØPIG

index	dato	beskrivelse	sign.	kontr.
A	19.07.2022	NABOVARSLING	CCB	CB

NOTATER
ALLE MÅL MÅ SJEKKES PÅ STEDET

orienteringsplan:

byggherre: BH — SKUEHYTTEN AS	ansvarlig: HE
arkitekt: ARK — Cleve Broch AS - ARKITEKTER, Tornsangerveien 11 1366 Lysaker Norge - Norway, +47 93489665, christian@cleve-broch.no	ansvarlig søker: SØK — Cleve Broch AS - ARKITEKTER
byggfysikk: RIB	interiør: IARK
vvs-vent.: RIV	brann: RBR
vvs-sanit.: RIR	akustikk: RIA
elektro: RIE	landskap: LARK

Geilo - Skuehytten
Solhovdlie

Cleve Broch AS Arkitektur og Design
Tornsangerveien 11, 1360 Fornebu - Norge
e-post: christian@cleve-broch.no
www.: cleve-broch.no
tlf: + 47 93489665

tegnet av:	kontrollert:	opprinnelse dato:	prosjektnr.:	målestokk
Cleve Broch	CCB	18.09.2020	2020-GFN-28	original A3= 1:100

tegningsnavn:
Snitt
Snitt Solhovdlie 28 bygg 1

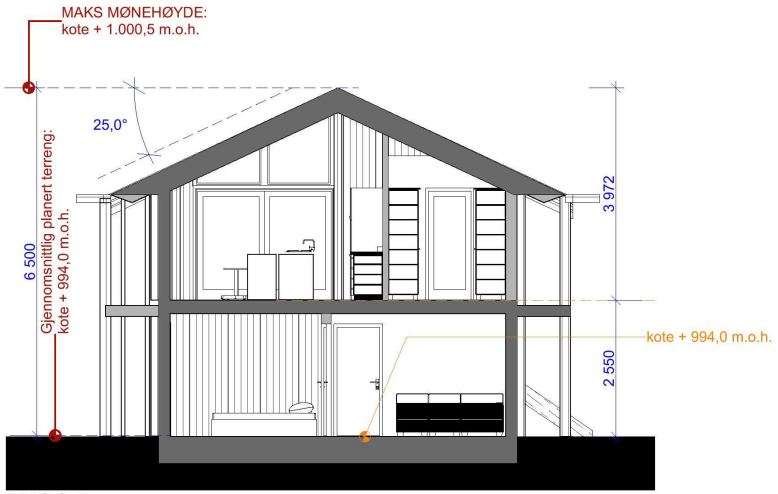
fase: ETT-TRINN

tegningsnummer: A30-02 | indeks: A

Cleve Broch AS arkitektur og design's all opphavsrett reserves
utskrift dato: 04.08.2022

Cleve Broch AS arkitektur og design's all opphavsrett reserves

tegningsnummer: A30-03 | indeks: A



BYGG 2

FORELØPIG

index	dato	beskrivelse	sign.	kontr.
A	19.07.2022	NABOVARSLING	CCB	CB

NOTATER
ALLE MÅL MÅ SJEKKES PÅ STEDET

orienteringsplan:

byggherre: BH — SKUEHYTTEN AS	entreprenør: HE
arkitekt: ARK — Cleve Broch AS - ARKITEKTER, Tornsangerveien 11 1366 Lysaker Norge - Norway, +47 93489665, christian@cleve-broch.no	ansvarlig søker: SØK — Cleve Broch AS - ARKITEKTER
byggfysikk: RIB	interiør: IARK
vvs-konstr.: RIV	brann: RBR
vvs-konstr.: RIR	akustikk: RIA
elektro: RIE	landskap: LARK

Geilo - Skuehytten
Solhovdlie

Cleve Broch AS Arkitektur og Design
Tornsangerveien 11, 1360 Fornebu - Norge
e-post: christian@cleve-broch.no
www.: cleve-broch.no
tlf: + 47 93489665

tegnet av:	kontrollert:	opprinnelse dato:	prosjektnr.:	målestokk
Cleve Broch	CCB	18.09.2020	2020-GFN-28	original A3= 1:100

tegningsnavn:
Snitt
Snitt Solhovdlie 28 bygg 2

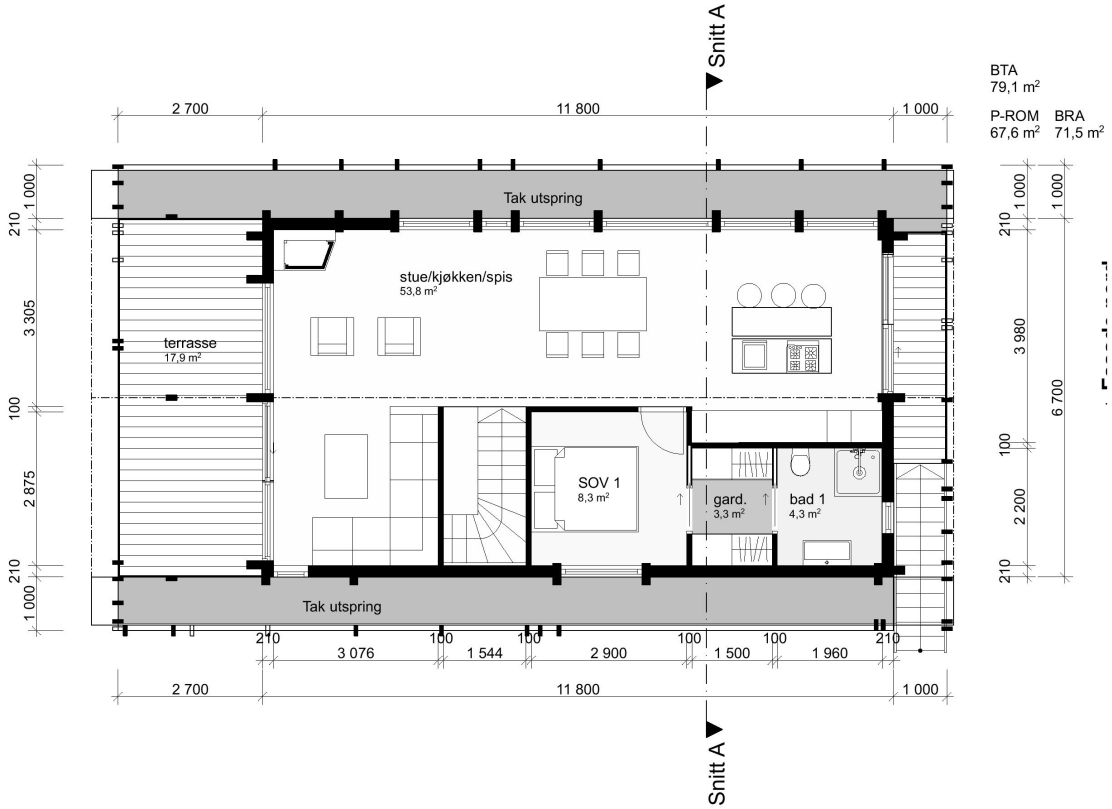
fase: ETT-TRINN

tegningsnummer: A30-03 | indeks: A

Cleve Broch AS arkitektur og design's all opphavsrett reserves
Utskrift dato: 04.08.2022
Utskrevet av christian@cleve-broch.no
Lagret i dataflate:\Solhovdlie\03 Cleve Broch AS prosjekter\2019 Geilo Hytter Fredriks Nord\Tru\2022 Solhovdlie 28, 28, 29\A1\B

Cleve Broch AS arkitektur og design © all copyright reserved

tegningsnummer: A20-022 | index: A



FORELØPIG

Cleve Broch AS arkitektur og design © all copyright reserved

index	dato	beskrivelse	sign.	kntr.
A	19.07.2022	NABOVARSLING	CCB	CB

utskrift dato: 04.08.2022

NOTATER
ALLE MÅL MÅ SJEKKES PÅ STEDET

orienteringsplan:

byggherre: BH	SKUEHYTTEN AS	entreprenør: HE	
arkitekt: ARK	Cleve Broch AS - ARKITEKTER Tornsangerveien 11 1366 Lysaker Norge - Norway +47 93489665 christian@cleve-broch.no	prosjekterende: SØK	Cleve Broch AS - ARKITEKTER
byggteknisk: RIB		miljørådgiver: IARK	
vann-avløp: RIV		brann: RBR	
ventilasjon: RIR		akustikk: RIA	
elektro: RIE		landskap: LARK	

Geilo - Skuehytten
Solhovdlie

Cleve Broch AS Arkitektur og Design
Tornsangerveien 11, 1360 Fornebu - Norge
e-post: christian@cleve-broch.no
www: cleve-broch.no
tlf: + 47 93489665

tegnet av:	kontrollert:	opprinnelse dato:	prosjektnr.:	målestokk:
Cleve Broch	CCB	18.09.2020	2020-GFN-28	original A3= 1:100

tegningsnavn: Planer bygg 28 2. Etasje

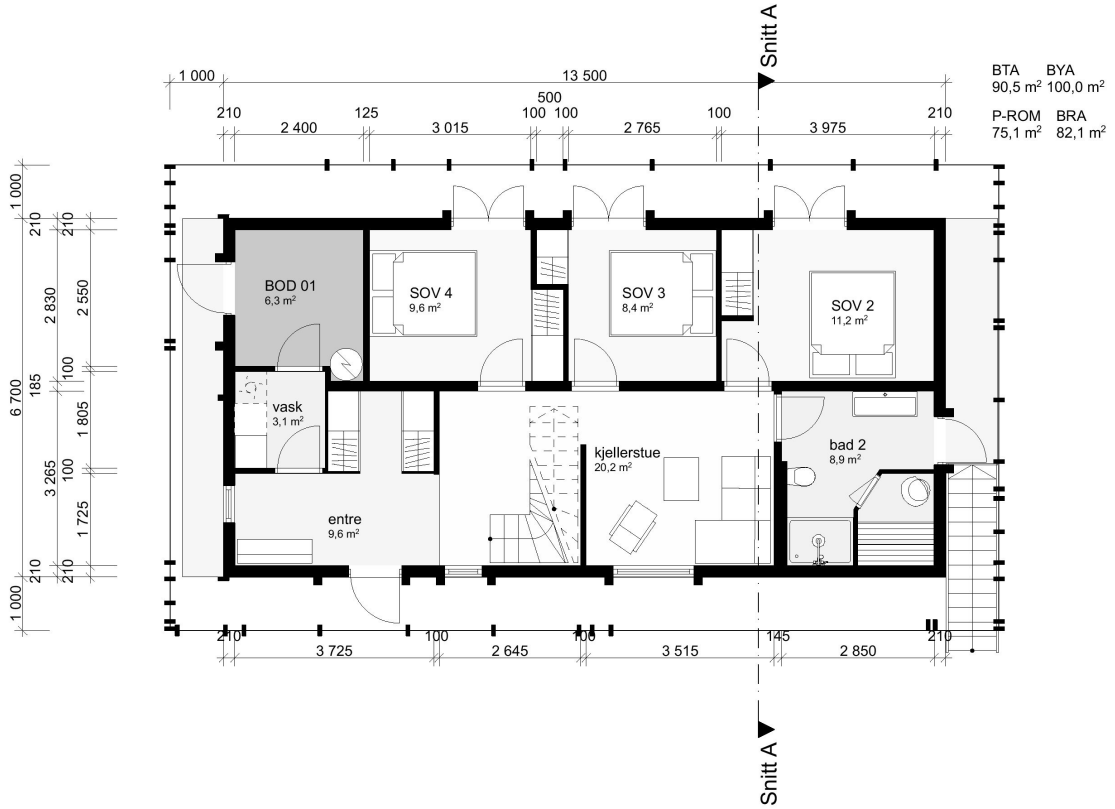
fase: ETT-TRINN

tegningsnummer: A20-022 | index: A

Cleve Broch AS arkitektur og design © all copyright reserved

Utarb.i dataform:Archicad19 Cadbas:03 Cleve Broch AS prosjekter\2019 Geilo Hytter Frederik Nor\Tru\2022 Solhovdla 28, 29, 29A.pln
Solhovdla nr.28 Solhovdla nr.28 med hytte.pln

tegningsversjon:	A20-023	indeks:	A



BTA	BYA
90,5 m²	100,0 m²
P-ROM	BRA
75,1 m²	82,1 m²

FORELØPIG

index	dato	beskrivelse	sign.	kntr.
A	19.07.2022	NABOVARSLING	CCB	CB

Cleve Broch AS arkitektur og design © all copyright reserved
utskrift dato: 04.08.2022

NOTATER
ALLE MÅL MÅ SJEKKES PÅ STEDET

orienteringsplan:

byggherre: BH	SKUEHYTTEN AS	entreprenør: HE	
arkitekt: ARK	Cleve Broch AS - ARKITEKTER Tornsangerveien 11 1366 Lysaker Norge - Norway +47 93489665 christian@cleve-broch.no	prosjekterende: SØK	Cleve Broch AS - ARKITEKTER
byggfysikk: RIB		interiørarkitekt: IARK	
rådgiver: RIV		brann: RBR	
rådgiver: RIR		akustikk: RIA	
elektro: RIE		landskap: LARK	

Geilo - Skuehytten
Solhovdlie

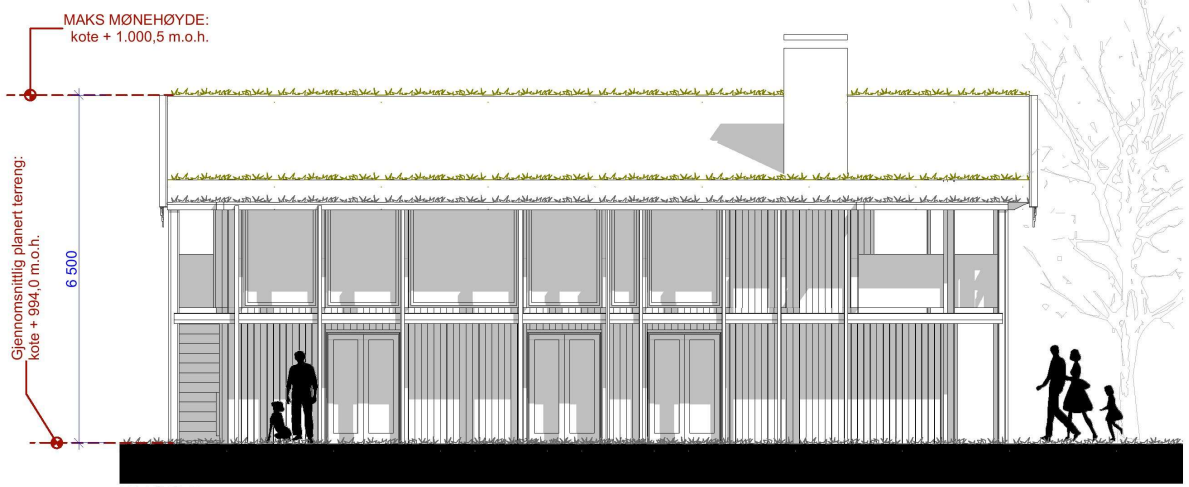
Cleve Broch AS Arkitektur og Design
Tornsangerveien 11, 1360 Fornebu - Norge
e-post: christian@cleve-broch.no
www: cleve-broch.no
tlf: + 47 93489665

tegnet av:	kontrollert:	opprinnelse dato:	prosjektnr.:	målestokk:
Cleve Broch	CCB	18.09.2020	2020-GFN-28	original A3= 1:100

tegningsnavn: Planer bygg 28 1. Etasje
fase: ETT-TRINN
tegningsnummer: A20-023
indeks: A

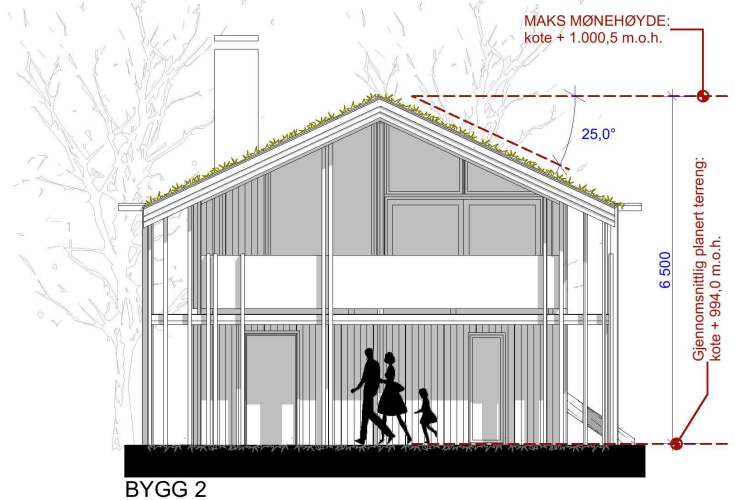
Cleve Broch AS arkitektur og design's all opphavsrett reserved.

tegningsnummer: A40-03 | indeks: A



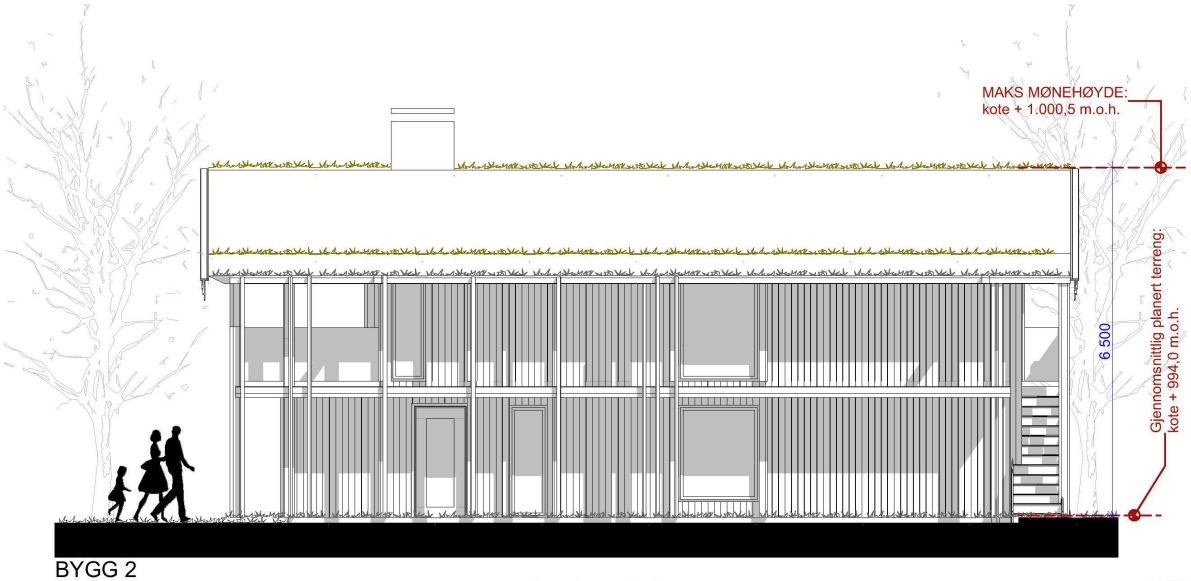
BYGG 3

Fasade sør/vest 1:100



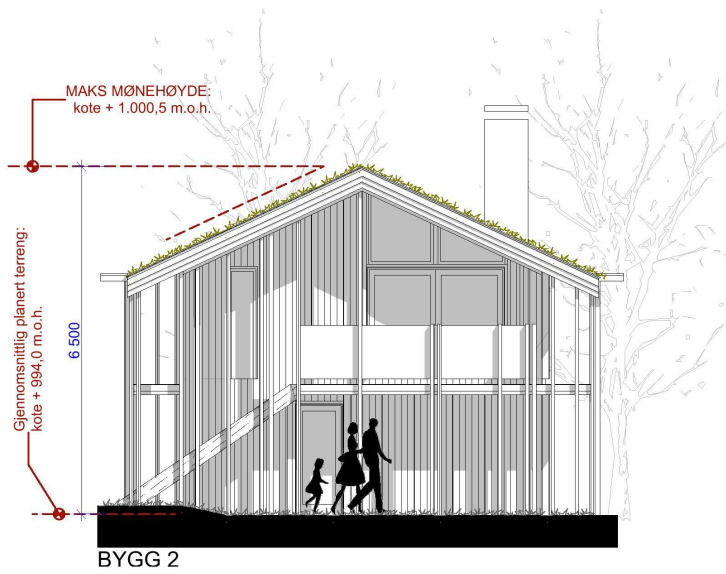
BYGG 2

Fasade sør/øst 1:100



BYGG 2

Fasade nord/øst 1:100



BYGG 2

Fasade nord/vest 1:100

FORELØPIG

index	dato	beskrivelse	sign.	kontr.
A	19.07.2022	NABOVARSLING	CCB	CB

NOTATER
ALLE MÅL MÅ SJEKKES PÅ STEDET

orienteringsplan:

byggnr.: BH	SKUEHYTTEN AS	enhetsnr.: HE	
ansvarlig: ARK	Cleve Broch AS - ARKITEKTER Tornsangerveien 11 1366 Lysaker Norge - Norway +47 93489665 christian@cleve-broch.no	prosjektansvarlig: SØK	Cleve Broch AS - ARKITEKTER
byggfelt.: RIB		intarkitektur: IARK	
vvs-ansvarl.: RIV		brannrådgiver: RBR	
elektroansvarl.: RIR		akustikk: RIA	
elektro: RIE		landskapsarkitekt: LARK	

Geilo - Skuehytten
Solhovdlie

Cleve Broch AS Arkitektur og Design
Tornsangerveien 11, 1360 Fornebu - Norge
e-post: christian@cleve-broch.no
www: cleve-broch.no
tlf: + 47 93489665

tegnet av:	kontrollert:	opprinnelse dato:	prosjektnr.:	målestokk
Cleve Broch	CCB	18.09.2020	2020-GFN-28	original A3= 1:100

tegningsnavn: Fasader
Fasader Solhodlie 28 bygg 2

fase: ETT-TRINN

tegningsnummer: A40-03 | indeks: A

Cleve Broch AS arkitektur og design's all opphavsrett reserved.
Utskrift dato: 04.08.2022
Utskrift dato: 04.08.2022 08:49:00 av Christian Broch AS (prosjektert 2019) Geilo, Hytter Fredrik Nordby 2022, Solhovdlie 28, 28_28(A1)
Skrevet ut på Solhovdlie av Fredrik Nordby

CLEVE BROCH AS
Tornsangerveien 11
1360 FORNEBU
Norway

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	2022/3774-15	23.10.2024

66/950 2 Fritidsboliger, Solhovdlie 28B, Geilo - Ferdigattest

Saksnr:	Behandlet i:
833/24	Utvalg for plan og utvikling
833/24	delegert

Byggested:	Solhovdlie 28B	Gnr/Bnr:	66/950
Tiltakshaver:		Adresse:	,
Søker:	Cleve Broch AS	Adresse:	Tornsangveien 11, 1360 FORNEBU
Tiltakets art:		Bruksareal:	

Søknad om ferdigattest mottatt: 17.10.2024	Igangsettingstillatelse datert: 16.09.2022

Ferdigattest er gitt med grunnlag i gjennomføringsplan datert: 17.10.2024
- jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1.

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

Med hilsen

Mari Bøygard
Rådgiver

Elektronisk godkjent uten signatur

Klagemulighet

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Klagefristen er tre uker regnet fra dagen vedtaket kom frem. Klagen skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. De må opplyse hvilket vedtak de klager på, endringer de ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. De må også opplyse hvilken dato vedtaket kom frem dersom De klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute. Selv om det er adgang til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan fremme krav om utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages. For mer info vedr. klageadgang: Klage på vedtak i plan-, eiendoms- og byggesaker - Hol kommune

enova

Energiattest



Adresse **Solhovdlie 28B, 3580 GEILO**	
Dato for energimerking **11.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269223**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301157917**
Gårdsnummer **66**	Bruksnummer **950**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **153,5 m²**	Oppvarmet bruksareal **153,5 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **97,39 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **111,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 524 kWh**



Solhovdlie 28B, 3580 GEILO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Solhovdlie 28B, 3580 GEILO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

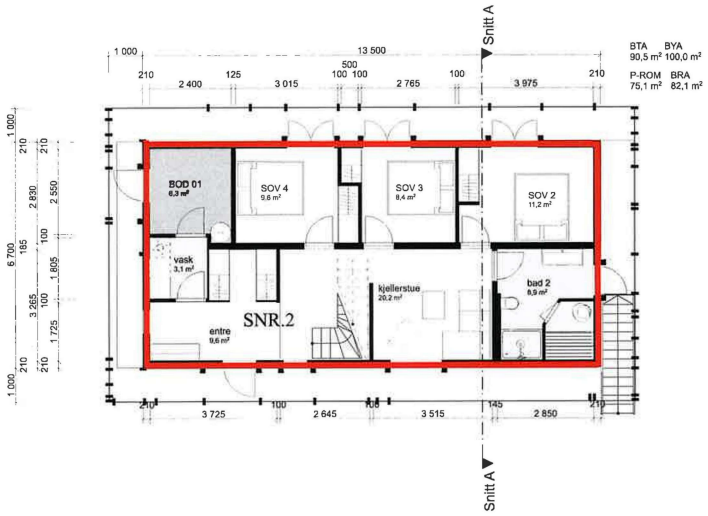
https://www.enova.no

A20-023 A

Solhovdlie 28 B, 3580 Geilo
Gnr.66, bnr.950, snr.2 i Hol kommune

VEDLEGG 3

N



FORELØPIG

Geilo - Skuehytten
Solhovdlie

Cleve Broch AS Arkitektur og Design
Tørsåsgrevsen 11, 1360 Fornebu - Norge
e-post: chrisuan@cleve-broch.no
www: cleve-broch.no
tlf: + 47 93489663

Cleve Broch	CCB	18.09.2020	2020-GFN-28	original A3- 1:100

Planer bygg 28 B
1. Etasje

ETT-TRINN

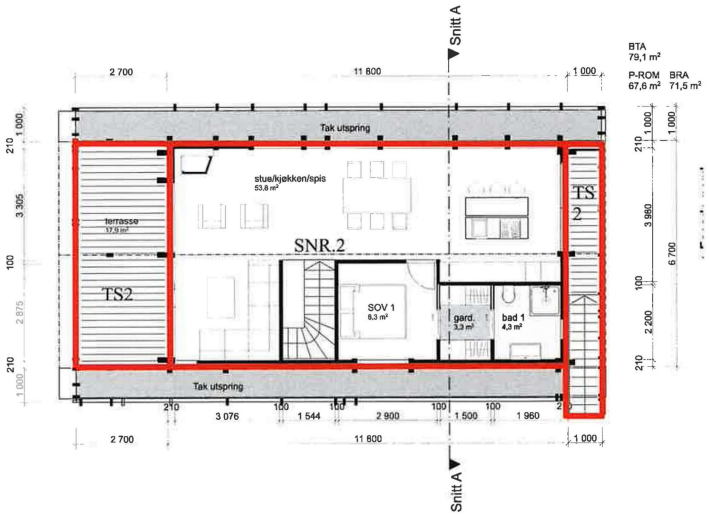
A20-023 A

A20-022 A

Solhovdlie 28 B, 3580 Geilo
Gnr.66, bnr.950, snr.2 i Hol kommune

VEDLEGG 4

N



FORELØPIG

Geilo - Skuehytten
Solhovdlie

Cleve Broch AS Arkitektur og Design
Tomsangervsveien 11, 1360 Fornebu - Norge
e-post: chrissan@cleve-broch.no
www: cleve-broch.no
tlf: + 47 92589563

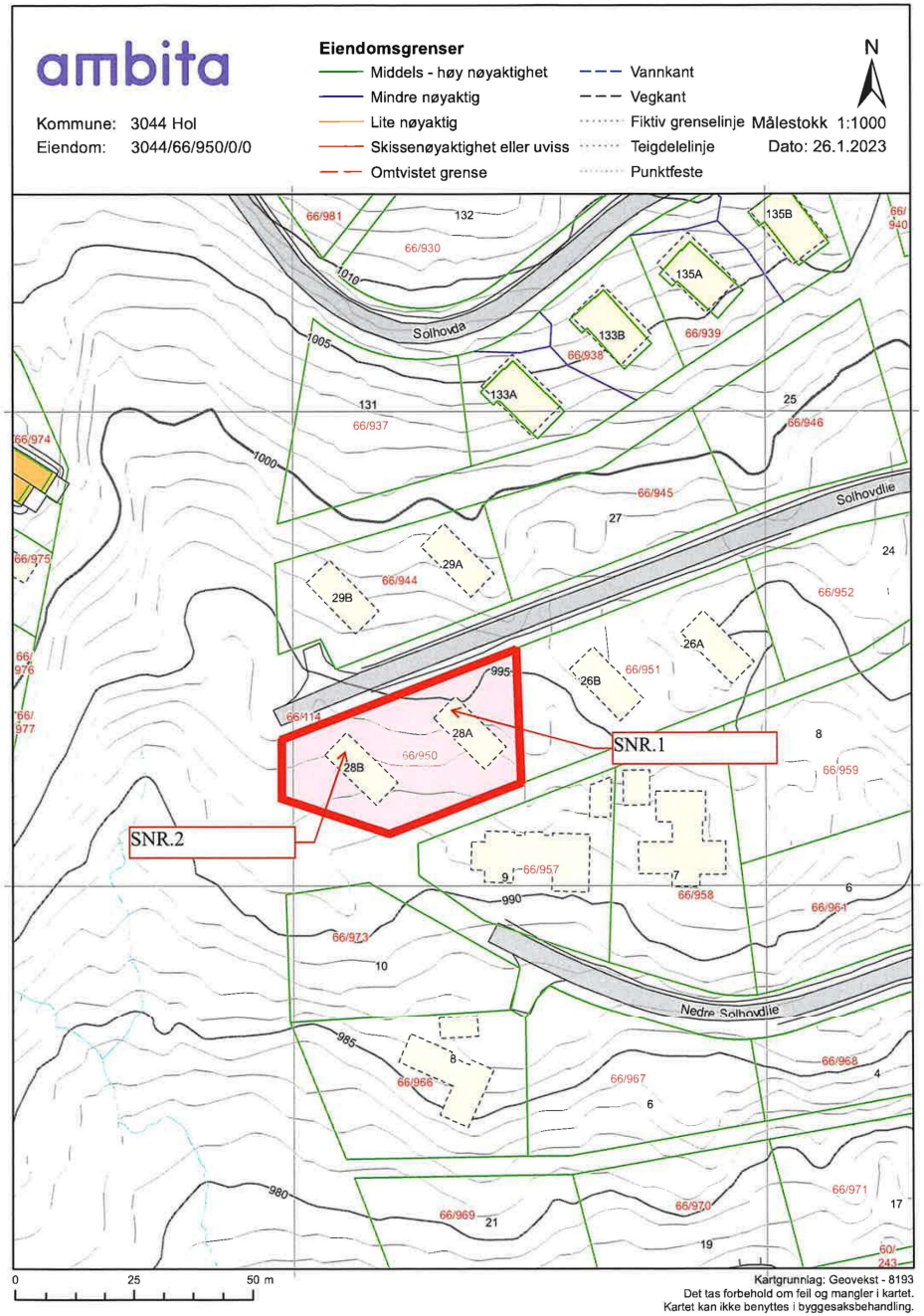
Cleve Broch	CCB	18.09.2020	2020-GFN-28	original A3- 1:100

Planer bygg 28 B
2. Etasje

ETT-TRINN

A20-022 A

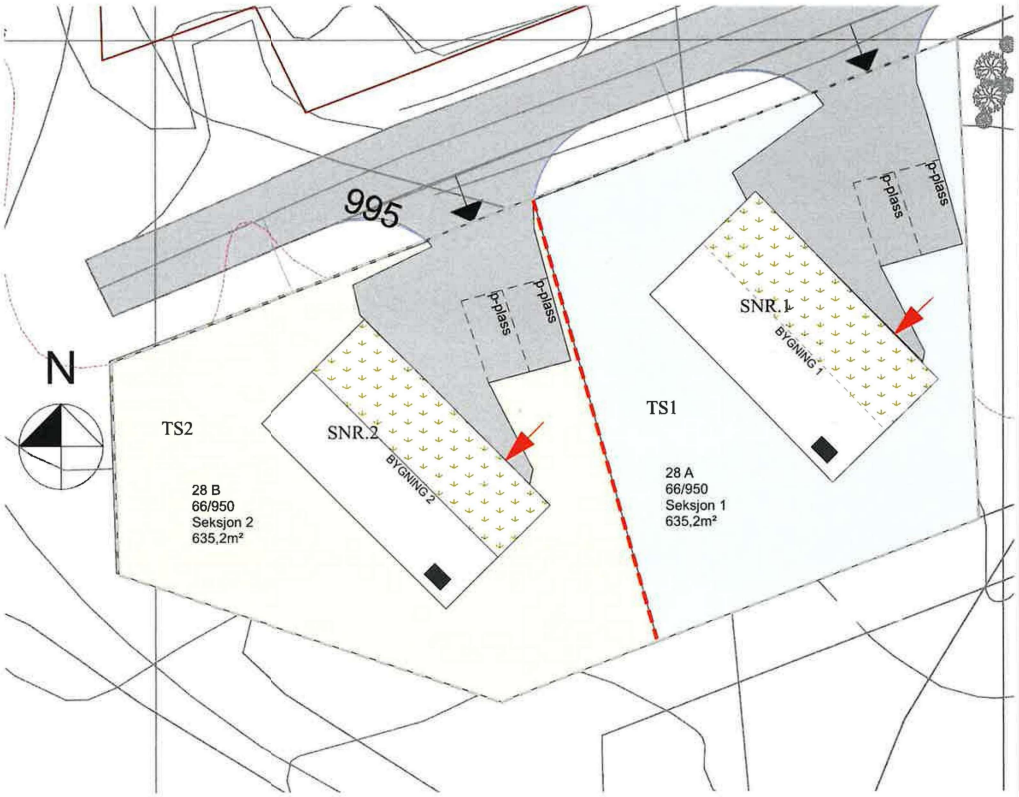
VEDLEGG 5 A


ambita
Kommune: 3044 Hol
Eiendom: 3044/66/950/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 26.1.2023
Solhovda
Solhovdlie
Nedre Solhovdlie
SNR.1
SNR.2
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

TOTALT 6 VEDLEGG

VEDLEGG 5 B

Solhovdlie 28 A og B, 3580 Geilo
Gnr.66, bnr.950, snr.1 og 2
i Hol kommune



Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK :

RIB :

RIE :

RIV :

Fase
Fase

Tiltakshaver:

Prosjekt

Kontroll prosjekt:

Fase
ETT-TRINN

Dato
02.02.2023

Målestokk
1:200

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr/Bnr/Festenr

Sign. | Kontroll

Prosjektnr.:

Prosjektnr. for prosjekterendefirev.

Type tegning:
Seksjoneringplan

Hol kommune

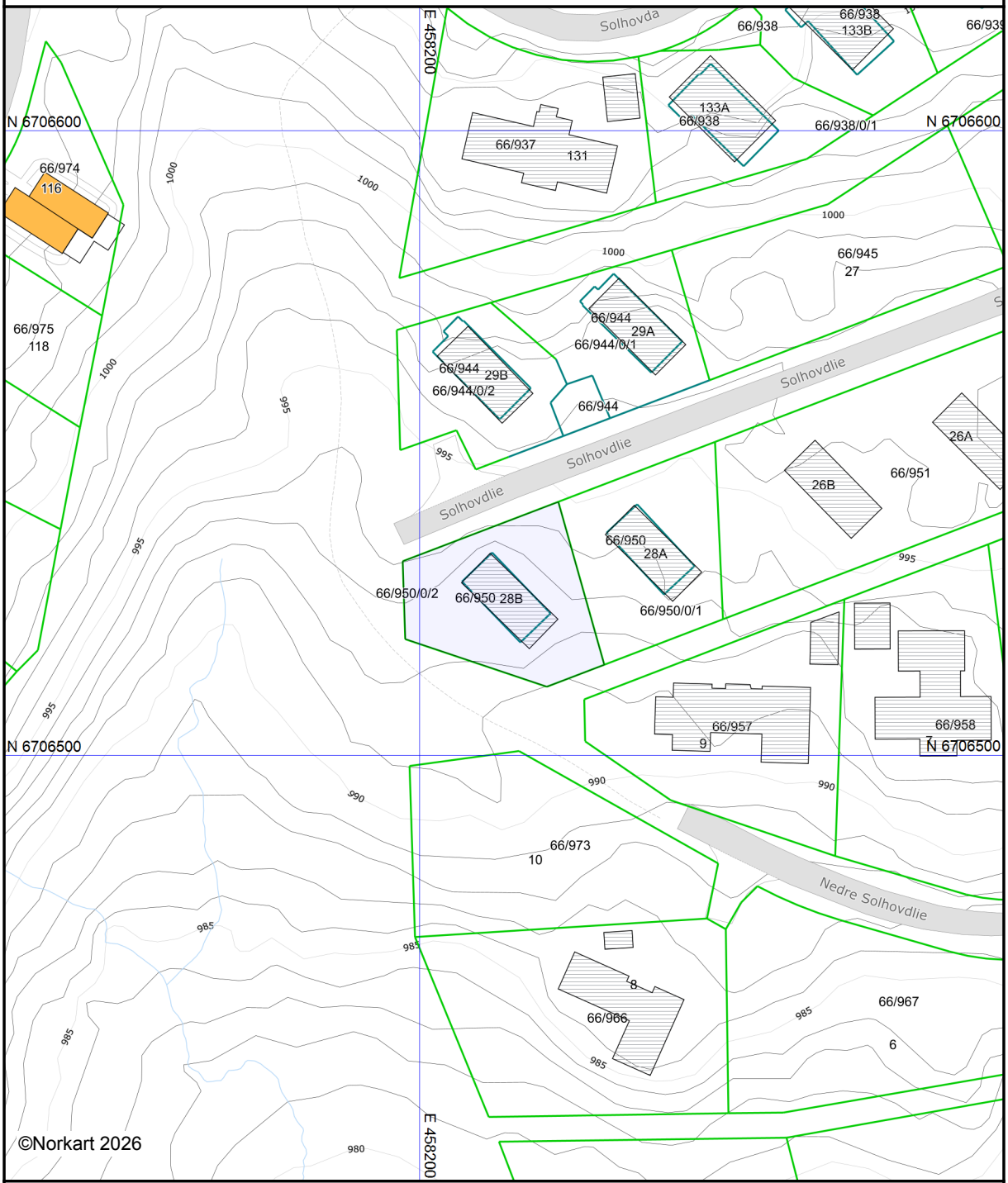
Grunnkart

Eiendom: 66/950/0/2
Adresse: Solhovdlie 28B
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

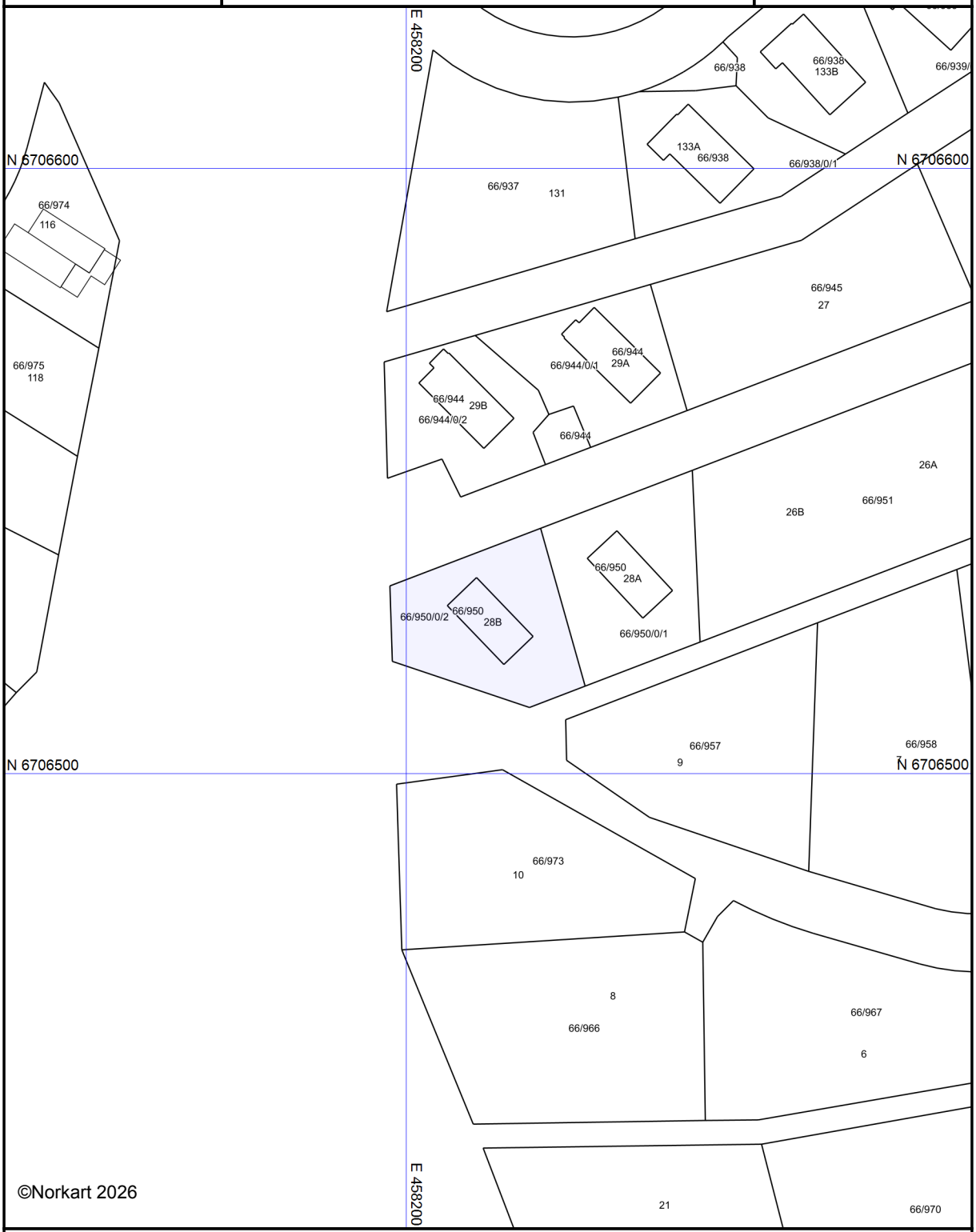
Hol kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eiendom: 66/950/0/2
Adresse: Solhovdlie 28B
Utskriftsdato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

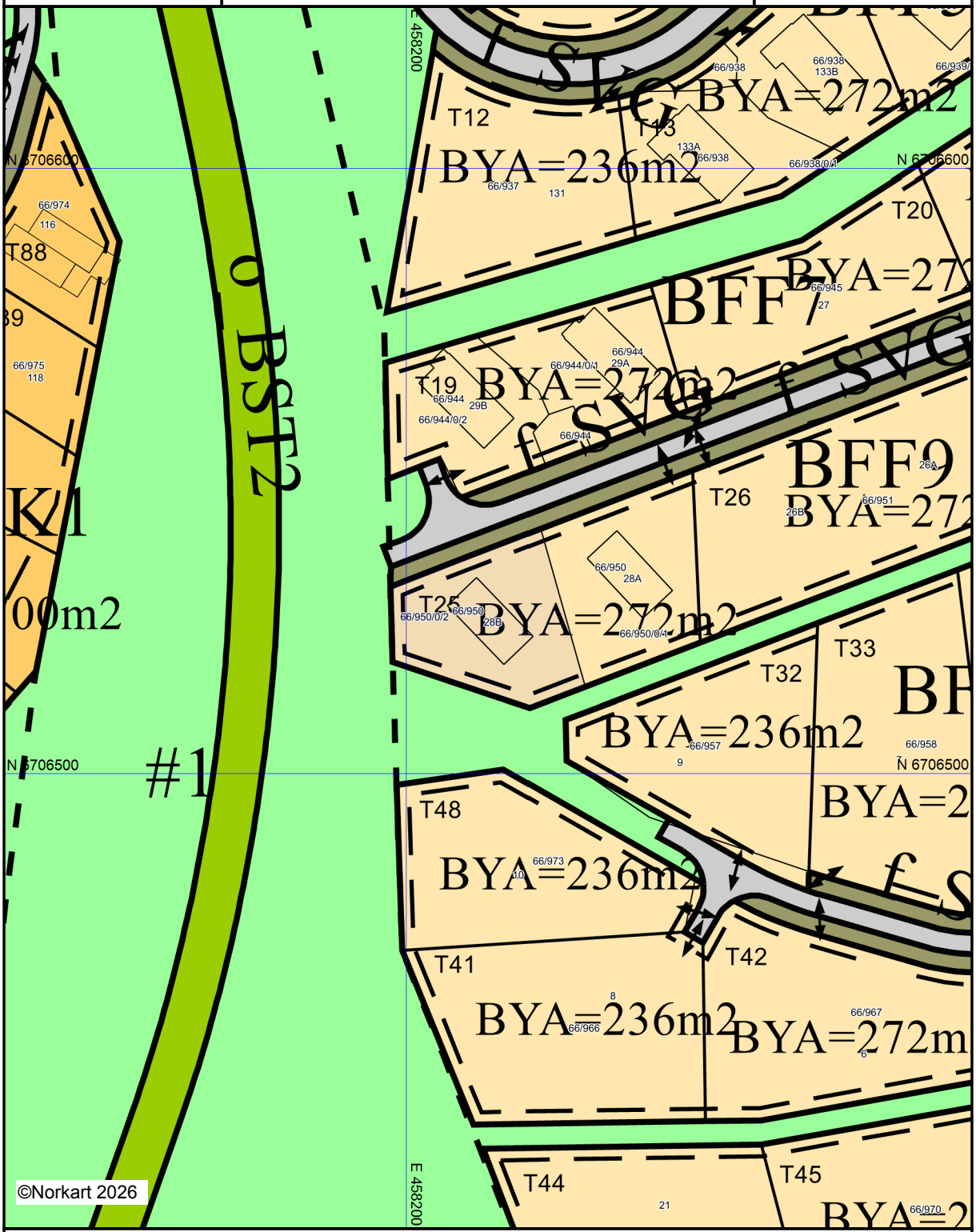
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/950/0/2
Adresse: Solhovdlie 28B
Utskriftsdato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Fritidsbebyggelse - konsentrert
- Skiløype
- Avløpsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Turdrag
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Protokoll for oppmålingsforretning etter lov om eiendomsregistrering (Matrikkelloven)

Saksnummer
2023863

Oppdragsnr
23020

Matrikkelmyndighet

Kommune	K.nr	Adresse	Postnr	Poststed
Hol kommune	3330	Ålmannvegen 8	3576	Hol

Eiendom

Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Hjemmelshaver
Solhovdlie 28A; Solhovdlie 28B	66	950	0	0	Aasremmen As (Hjemmelshaver)

Om forretningen

Forretningen avholdt:	Dato	Kl	Sted
	07.03.2023	13.00	Hol kommunehus, kontorforretning.

Forretningen gjelder opprettelse av matrikkelenhet

☐ Grunneiendom ☐ Festegrunn ☐ Anleggseiendom ☒ Uteareal eierseksjon

Forretningen gjelder registrering av eksisterende grunn

☐ Grensejustering ☐ Klarlegging av eksisterende grense ☐ Nymerking av eksisterende grense ☐ Registrering av ureg. jordsameie ☐ Matrikulering av umatrikulert grunn

☐ Arealoverføring ☐ Annet

Beskrivelse

Oppmålingsforretning over seksjonert uteareal.

Saks-	Tillatelsesdato	Dato for fullstendig rekvisisjon	Beregnet dato for fullført matrikulering
		08.02.2023	02.06.2023

Rekvirent	Rekvisisjonsdato
Skue Eiendom As	26.01.2023

Habilitet

Landmålerens navn

Atle Kleivdal

☒ Landmåler orienterte partene om det forelå forhold av personlig eller økonomisk art som kunne tilsi inhabilitet.

Hadde noen av partene merknader/innsigelser til gjennomføringen av forretningen? ☒ Nei ☐ Ja (jf. vedlegg)

Varsling og oppmøte

Varselet om oppmålingsforretning inneholdt en liste over de personer som var varslet, deres partsstilling, varslingsdato og varslingsmåte. Under forretningen ble det oppfordret til alle å bekrefte sitt frammøte ved underskrift på listen og fremvisning av legitimasjon. (Jf. vedlegg).

Ev. merknader til varslingen

Ingen ble varslet til kontorforretningen.

Saksdokumenter - bakgrunn for forretningen

Dokumenttype	Beskrivelse	Journalpost nr	Vedlegg nr	Ikke relevant
Annet saksdokument	Grunnboksutskrift for 66/950/0/1 - Aktiv			
Annet saksdokument	Grunnboksutskrift for 66/950/0/0 - Aktiv			
Vedtak (tillatelse) etter eierseksjonsloven		23/963-4		
Varsel om oppmålingsforretning		23/963-10		
Situasjonskart og situasjonsplan	Side 5 i protokollen.			
Konsesjonsdokument				X
Servitutt				X
Uttalelser/tillatelse fra andre myndigheter				X
Avtaler				X

Beskrivelse av grenser, grensemerker, inngåtte avtaler, voldgift, partspåstander mv.

Pkt.nr	Type merke	Gjennfunnet, tapt, nedsatt på nytt	Punkt godkj. av partene	Partspåstander (journalpost/ vedl.nr.)	Voldgift/forlik (journalpost/ vedl.nr.)
134	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Grensepunkt kontrollert	Godkjent		
132	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Grensepunkt kontrollert	Godkjent		
137	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Grensepunkt kontrollert	Godkjent		
135	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Grensepunkt kontrollert	Godkjent		
133	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Grensepunkt kontrollert	Godkjent		
1	Umerket Nedsatt i: Jord	Nytt grensepunkt			
8	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensemerke			

Oppsummering og erklæring fra landmåler

Landmåler vurderer og gir ev. kommentarer til: • tillatelsen • rekvisisjonen • varsel om oppmålingsforretning • forberedelse av oppmålingsforretning • oppmålingsforretningen • måle- og beregningsarbeid • fakturering • matrikulering • tinglysing • utsendelse av matrikkelbrev • klageadgang og frister

Saken gjelder oppmåling av seksjonert uteareal til 66/950 seksjon 1 og 2.
Rekvisisjon av oppmålingsforretning er datert 26.01.2023. Mottatt 10.02.2023.

Varsel om oppmålingsforretning:
Ingen ble varslet til kontorforretningen.

Grenser:
Alle grenser mot nabotomtene er fastlagt tidligere på oppmålingsforretning avholdt 24.09.2020, jnr. 171/17.
Grensene til seksjon 1 og 2 ble registrert i henhold til søknaden.
Hver seksjon har adkomst på eget uteareal. Se vedlagt skisse.
Forretningen er gjennomført med utsatt merking i henhold til § 25 i matrikkelforskiften. Endelig oppmåling og merking må være gjort innen 2 år fra tinglysingsdato.

Areal:
Seksjonert uteareal:
Seksjon 1: 637 - 90,45 = 546,55 m².
Seksjon 2: 633,4 - 90,5 = 542,9 m².

Grunnen der bygningen står er ikke med i seksjonert uteareal. Den er beregnet til 90,5 m².

Totalt areal på 66/950 er 1270,4 m².
Endelige areal på seksjonert uteareal blir klart etter at oppmålingsforretningen er avholdt på bar mark.

Heftelser:
Grunnboken til 66/950 ble sjekket av landmåler. Det er tinglyst urådighet på 66/950. Samtykke til seksjonering er vedlagt søknaden.
Tinglyste pantedokument på 66/950 blir overført på seksjonene.

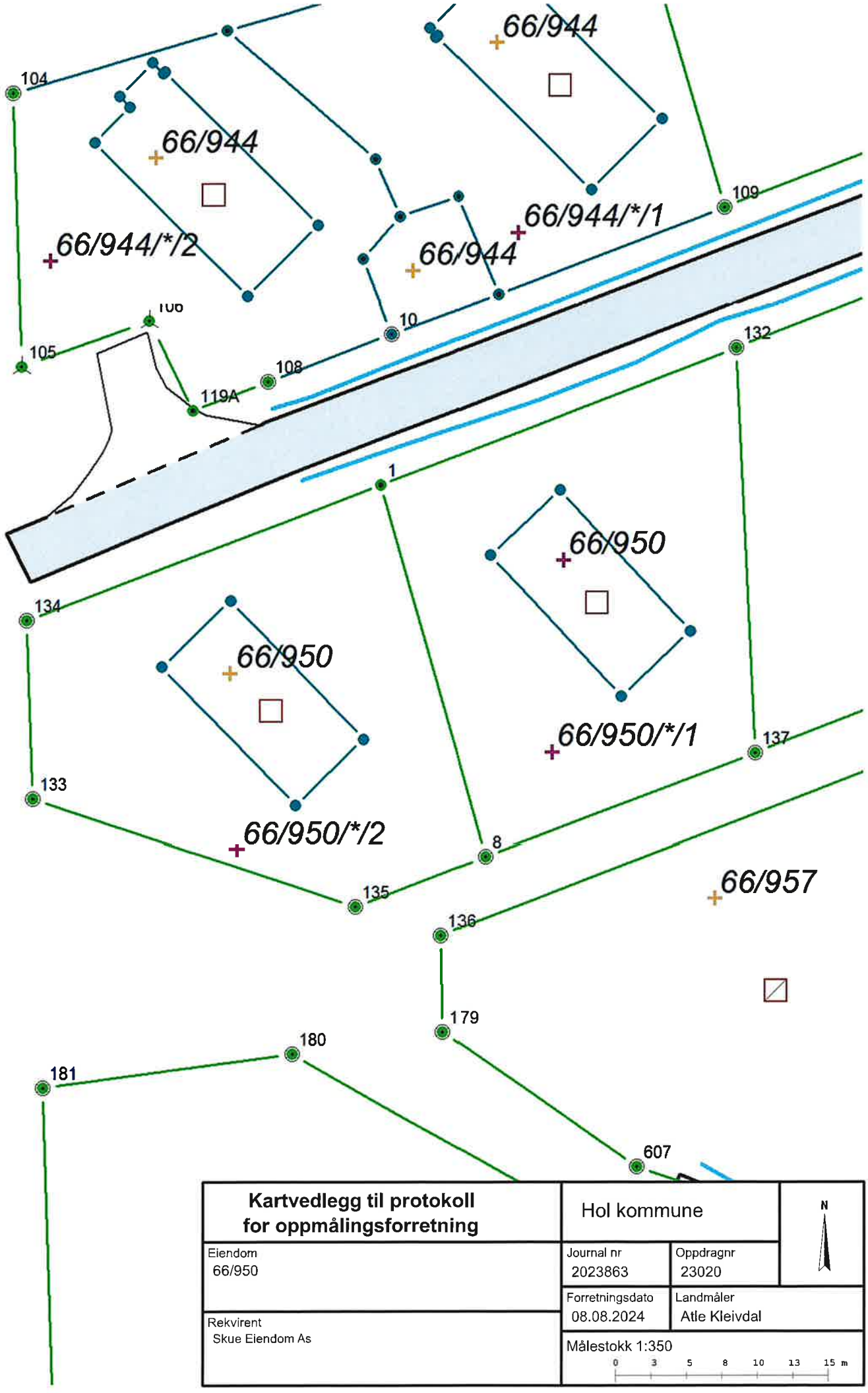
Klage:
Forretningen kan påklages innen 3 uker jfr forvaltningsloven kap IV-VI og matrikkelloven kap 9.

28.11.2024: Påtegning etter oppmålingsforretning avholdt 08.08.2024.
Tidspunkt ble avtalt med eier av seksjon 2.
William Paulsen var tilstede.
Grenselinjen mellom seksjon 1 og 2 ble stikket ut og merket eksakt i henhold til beskrivelsen i kontorforretningen.
Punkt 8 ble merket med jordmerke. Punkt 1 ble merket med trepel. Grensemerke settes ned sommeren 2025.
Vegglivet på bygningene ble innmålt.
Størrelsen på seksjonert uteareal er ikke endret,

Seksjonert uteareal:
Seksjon 1: 546,4 m².
Seksjon 2: 542,9 m².
Bebyggelsen på 90,5 m² kommer i tillegg på hver seksjon.

Sted	Dato	Underskrift
Hol	28.11.2024	

(saksdokumenter som kommer til under oppmålingsforretningen) **Vedlegg**				
Relevant	Dokumenttype	Beskrivelse	Journalpost nr.	Vedlegg nr.
	Partsliste			
	Beregningsdokumentasjon			
	Fullmakt			
	Avtaler			
	Hjemmelsdokument (matrikkelbrev, ekspropriasjonsvedtak, andelsbevis, tinglyst skjøte)			
	Arealregnskap			
	Begjæring/tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
	Partspåstander			
	Forlik/voldgift			
	Kartvedlegg til protokoll			



Kartvedlegg til protokoll for oppmålingsforretning	Hol kommune	
Eiendom 66/950	Journal nr 2023863	Oppdragnr 23020
Rekvirent Skue Eiendom As	Forretningsdato 08.08.2024	Landmåler Atle Kleivdal
	Målestokk 1:350 0 3 5 8 10 13 15 m	N

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

Utskriftsdato: 11.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	950	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Solhovdlie 28B, 3580 GEILO								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0620-2014
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.08.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/1477/27.08.14.K.planbestemmmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 266 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Framtidig
	Delareal 1 269 m^2 **KPHensynsonenavn** H810 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 1 003 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Framtidig

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3330-2024
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	6008
Navn	Detaljregulering for Solhovda Sør
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.06.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/1770/02-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 268 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse-frittliggende **Feltnavn** BFF9

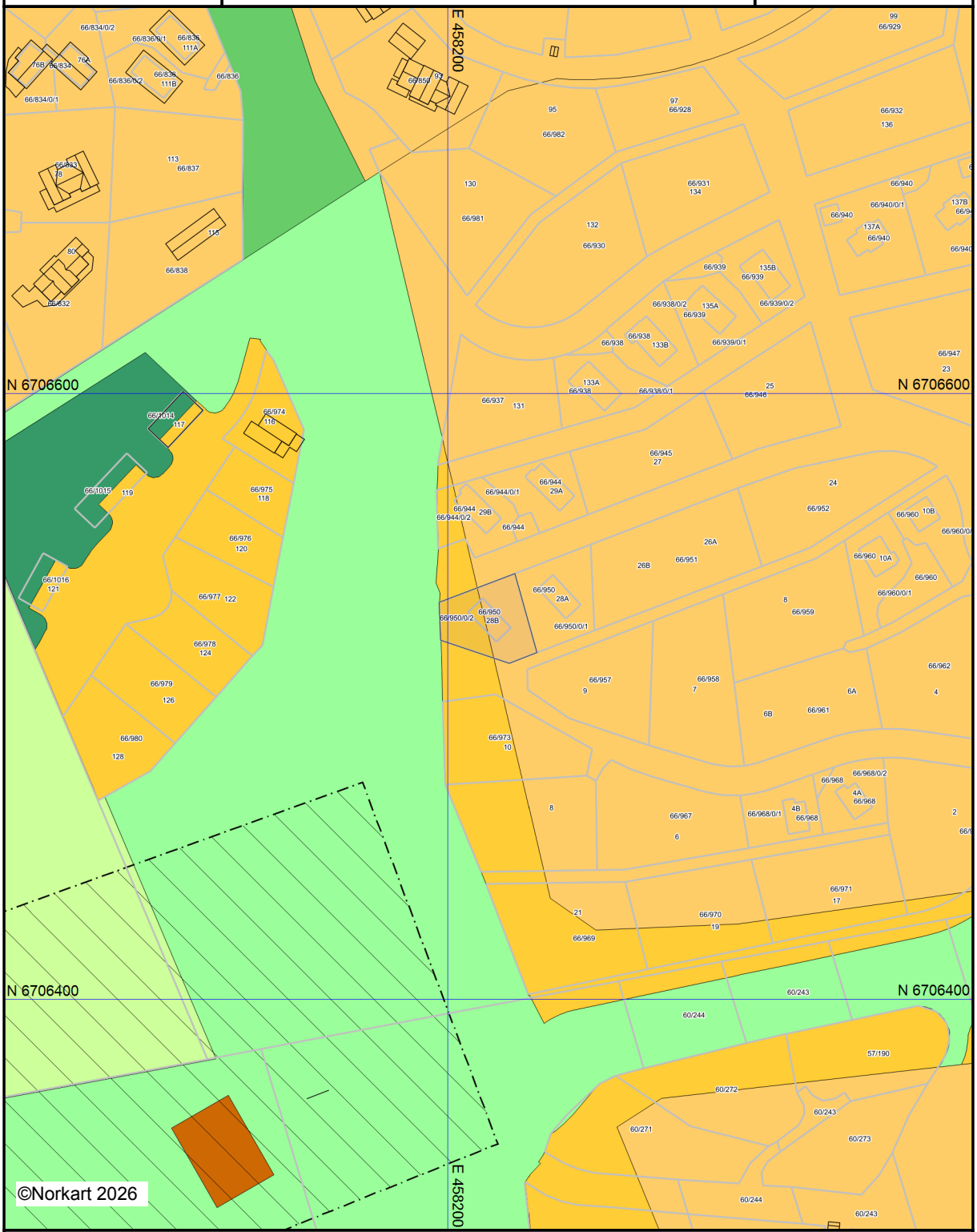
Hol kommune

Kommuneplanforslagskart

Eiendom: 66/950/0/2
Adresse: Solhovdlie 28B
Utskriftsdato: 11.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 11.03.2026

Hol kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	950	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Solhovdlie 28B, 3580 GEILO								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 216,53 kr
Eiendomsskatt	2 508,00 kr
Feiing	1 009,98 kr
Renovasjon	3 213,75 kr
Vann	6 105,42 kr
Sum	**19 053,68 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt - fritid	0%	1289400 pro	2.00	1/1	0 %	2 579,00 kr	859,33 kr
Målt Vann Geilo	25%	7 m3	31.80	1/1	0 %	222,60 kr	222,60 kr
Renovasjon hytte/støl bringe	25%	1 stk	3528.75	1/1	0 %	3 528,75 kr	1 176,25 kr
Co2 avgift hytte/fritid	25%	1 stk	166.25	1/1	0 %	166,25 kr	55,41 kr
Målt Kloakk Geilo	25%	7 m3	38.76	1/1	0 %	280,09 kr	280,09 kr
Fradrag Vann	25%	12.07 stk	31.80	1/1	0 %	-383,82 kr	-383,80 kr
Fradrag Kloakk	25%	12.08 stk	38.76	1/1	0 %	-483,35 kr	-483,34 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing og tilsyn F 4. hvert år	0%	1 stk	798.00	1/1	0 %	798,00 kr	266,00 kr
Målt vann Geilo	15%	7 m3	29.26	1/1	0 %	204,79 kr	204,79 kr
Vann fast fritid vannmåler	15%	1 stk	4793.20	1/1	0 %	4 793,20 kr	1 597,73 kr
Målt kloakk Geilo	15%	7 m3	36.81	1/1	0 %	257,68 kr	257,68 kr
Kloakk fast fritid vannmåler	15%	1 stk	4424.05	1/1	0 %	4 424,05 kr	1 474,68 kr
Forskudd vann	15%	21 m3	36.73	1/1	0 %	771,35 kr	257,12 kr
Forskudd kloakk	15%	21 m3	36.82	1/1	0 %	773,28 kr	257,76 kr
Fradrag vann	15%	4.86 m3	-29.26	1/1	0 %	-142,19 kr	-142,16 kr
Fradrag kloakk	15%	4.86 m3	-36.81	1/1	0 %	-178,91 kr	-179,03 kr
Vannmålerleie	15%	1 stk	258.75	1/1	0 %	258,75 kr	86,25 kr
					Sum	**17 869,52 kr**	**5 807,36 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

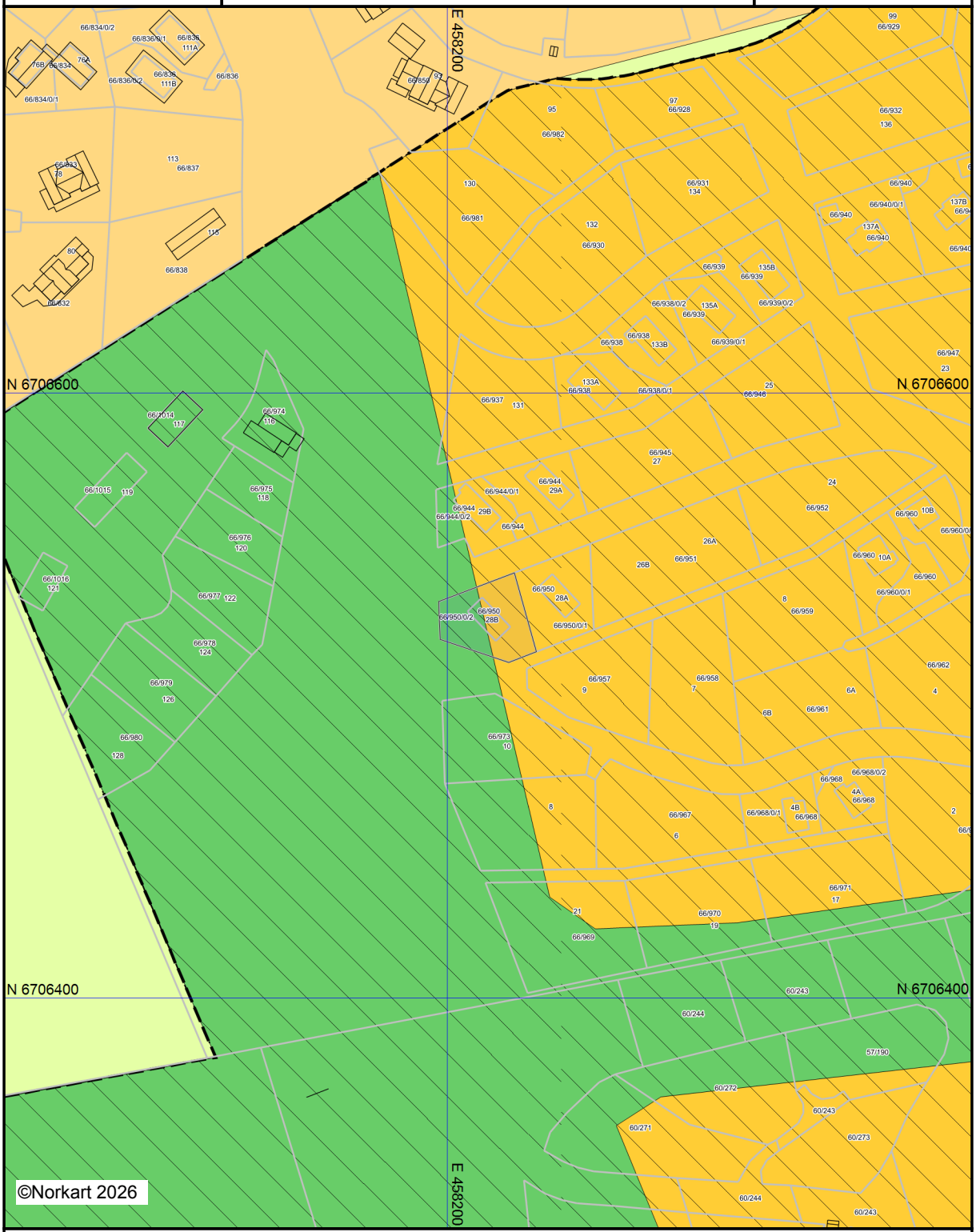
Hol kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 66/950/0/2
Adresse: Solhovdlie 28B
Utskriftsdato: 11.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
Fritidsbebyggelse - framtidig

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
LNF-område

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Fritidsbebyggelse - nytt

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - nytt

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Gjennomføringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål