Nabolagsprofil

Lienvegen 29

Høyde over havet

766 m



Offentlig transport

Geilo stasjon Linje F4, R40	7 min 0.6 km
Geilo stasjon Buss, tog	7 min 0.6 km
Geilo samfunnshus Linje 330, 332, 333	6 min 0.5 km
Geilo stasjon nedenfor stasjonen Totalt 7 ulike linjer	7 min 0.5 km

Avstand til byer

Rjukan	1 t 43 min
Kongsberg	2 t 15 min
Skien	3 t 3 min
Oslo	3 t 3 min
Bergen	3 t 59 min

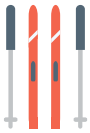
Ladepunkt for el-bil

Highland Lodge	1 min
Geiloporten	4 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 92 m
- 512 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Geilo Skiheiser
- Avstand til nærmeste bakke: 400 m
- Skitrekk i anlegget: 15



Aktiviteter

Dr. Holms Spa og Velvære	8 min
Bowl & Dine	8 min
Geilo kino	7 min
Bardøla tennis	16 min
Geilo Hestesenter	17 min
Vestlia SPA	5 min
Geilo badestrand	5 min

Sport

Geilo idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min 0.7 km
Geilo Trening & Testsenter	3 min

Dagligvare

Kiwi Geilo Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Spar Geilo Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km

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





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

Lienvegen 29, 3580 GEILO

01 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lienvegen 29	Lienvegen 29	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

5 Juli 2022

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.

Vi har inngått en utleieavtale med sameiet hvor leiligheten kan leies ut når vi ikke benytter den. Vi har bodd i leiligheten hver vinterferie, påskeferie, perioder av sommerferien og annen hver jul.

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

KLP Skadeforsikring AS-67, 99887834

Informasjon om selger

Selger

Karlsen-Steen, Linda

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

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 50419152

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Linda Karlsen-steen	**2026-06-01**

Identification

Linda Karlsen-steen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Linda Karlsen-steen	01/06-2026 15:06:43	BankID OIDC High

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Lienvegen 29, 3580 GEILO
HOL kommune
gnr. 65, bnr. 119, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 05.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21693-1355 **Referansenummer:** JR8487

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gaute Garnås

Drammen Takstsenter
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig



Gaute Garnås

Uavhengig Takstingeniør

gaute@drammentakst.no

908 00 042

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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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).

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

© 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.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 oppført som en frittstående leilighetsblokk over 5 etasjer, med underliggende kjeller og parkeringskjeller.
Bygningen har betonggrunnmur, fundamentert med stripefundamenter av betong under grunnmuren.
Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon av tre, utvendig kledd med liggende og stående panel.
Etasjeskillere er utført med betongdekkeelementer, og branncelleinndelingen er etablert med betongvegger. Bygningen har saltakkonstruksjon.

Leilighetsbygg er bestående av selveierleiligheter. Besiktiget leilighet ligger i 1 etasje.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:
Leiligheten fremstår generelt med normal standard og normalt vedlikehold sett opp mot alder

Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr
Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen.

Fritidsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.
Normal intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør med glass, begge i tre og fra byggeåret.
Terrassen er oppført i trekonstruksjon med bjelker og er tekket med gulvbord av impregnert eller behandlet treverk.
Terrassen er overdekket av betongdekke fra tilstøtende leilighet over.

Normal levetid for en terrasse av behandlet eller trykkimpregnert treverk (CU-impregnert) er ca. 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold.
På bakside/inngangsside ble det observert lufting med muse-sperre.
Det ble ikke inspisert lufting i topp vegg. Dette er sameiets ansvar.

Bygningen er oppført som en frittstående leilighetsblokk over 5 etasjer, med underliggende kjeller og parkeringskjeller.
Bygningen har betonggrunnmur, fundamentert med stripefundamenter av betong under grunnmuren.
Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon av tre, utvendig kledd med liggende panel.
Etasjeskillere er utført med betongdekkeelementer, og branncelleinndelingen er etablert med betongvegger. Bygningen har saltakkonstruksjon.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

Det er tilhørig 1 bod.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv er tekket med parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater i enkelte soner. Himlingen består av betongdekke og noe malte plater i enkelte soner.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflatene er vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt fritidsbolig og kommenteres ikke.
Overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt fritidsbolig.
Etasjeskillet er av betongdekke, tekket med parkett og flis.

Det er målt høydeforskjeller opp til 3 mm i stue og soverom 2.
Det er ikke målt vesentlige retningsavvik utover det standarden tillater.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40–80 år.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40–80 år.
Innvendig har Leiligheten malte, glatte dører. Det er én skyvedør til soverommet, og resten er vanlige hengslede dører.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.
(Det må innhentes dokumentasjon på de malte platene over vask.)
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er jevnt fall mot sluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flisen ved dørterskelen er 40 mm.
Det er plastsluk og smøremembran. Det er synlig membran under klemringen i sluket.
Det er fremlagt bildedokumentasjon på utført membran.

Beskrivelse av eiendommen

Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år.
Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20–40 år.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking ble ikke utført på grunn av konstruksjonsoppbygningen og tilknyttede vegger til teknisk rom med rør i rør skap, kjøkken og gang i felles område.
Det ble i stedet gjennomført overflatesøk samt visuell kontroll.
Overflatesøket ga ingen utslag som indikerte forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av kompositt. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn.
Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er montert kjøkkenventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.
Synlige avløpsrør er av plast.
Det forutsettes at lufte- og stakemulighetene på anlegget er ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en leilighetsblokk med flere leiligheter.
Det er balansert ventilasjon i leiligheten. Motor/enhet er plassert i gang.
Anlegg fungerte ved befaring og er ikke nærmere kontrollert.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.
Det er felles varmtvannsbereder for alle leilighetene, med avlesning på kaldt og varmtvann.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Anlegget er ikke kontrollert da det ikke var adgang til rommet.
Vannbåren varme i hele leiligheten.

Ventiler og tilkobling for vannsløyfer er plassert i teknisk rom.
Anlegget fremstår som i god stand og fungerte som normalt ved befaringen.

Styringssystem/termostat: normal levetid 10–20 år.
Varmekilde (el-kjele, varmepumpe, etc.): 15–25 år.
Sirkulasjonspumpe: 10–20 år.
Fordelingsskap/fordelingsrør: 25–50 år.
Røranlegg i gulv (PEX e.l.): 50–100 år.
Sikringsskap med automatsikringer som er plassert i teksnisk rom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er oppført på drenerende masser.
Forstøtningsmurene er oppført av naturstein og delvis pusset mur.
Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det er installert sprinkleranlegg i leiligheten.
Det er installert brannslange på svalgangen i følge eier.

Rekkverket på terrassen ved støttemuren er 115 cm høyt.
Rekkverket ved støttemur er 139 cm høyt.

Eiendommen ligger i et område merket rosa på områdekart for radonforekomst. Fargen rosa indikerer høy forekomst av radon.

Parkeringsanlegg i kjeller vurderes å ha en radonforebyggende effekt, ved at det etableres avstand og konstruktiv separasjon mellom oppholdsarealer og grunnen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

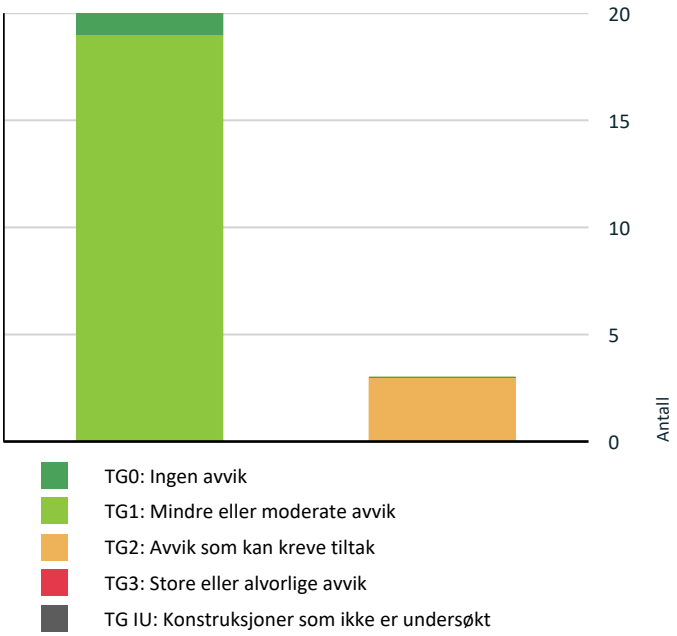
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, men ferdigattest er ikke fremlagt.

Det er registrert avvik mellom tilgjengelige tegninger og dagens utførelse. Dør inn til teknisk rom er flyttet i forhold til opprinnelig tegning. På tegning er adkomst til teknisk rom vist fra hovedsoverommet på ca. 12 m², mens adkomst i dagens utførelse skjer fra gang/bod.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har eiet boligen siden 2022. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Inngangsdøren subber og tar i terskelen på dørvridersiden.
Terrassedørens dørvrider er noe hard å få i lås.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2–8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Ved befaring ble det ikke observert lufting bak panel i nedre kant på terrassesiden.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Ved befaring ble det ikke observert avrenning fra vannskapet i teknisk rom.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligen er fritidsbolig og blir regelmessig brukt av eier og leid ut.

Standard
Bygningen har normal standard.

Vedlikehold
Bygningen har normalt vedlikehold.

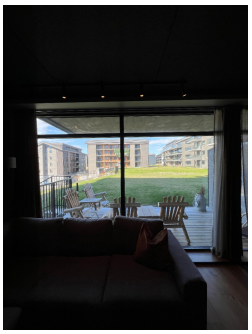
UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.
Normal intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

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









Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør med glass, begge i tre og fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Inngangsdøren subber og tar i terskelen på dørvridersiden.
Terrassedørens dørvrider er noe hard å få i lås.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2–8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

Konsekvens/tiltak

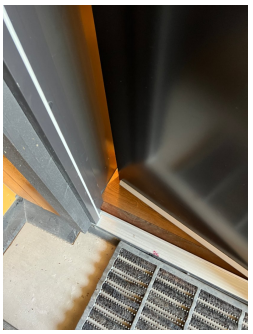
• Andre tiltak:

Inngangsdøren bør justeres slik at den ikke subber mot terskelen, og terrassedørens vrider bør kontrolleres og eventuelt smøres eller justeres.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje på dør og beslag, samt redusert funksjonalitet og levetid.



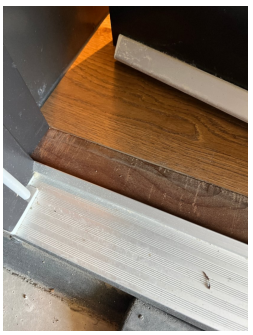
Ytterdør



Ytterdør



Terassedør



Ytterdør

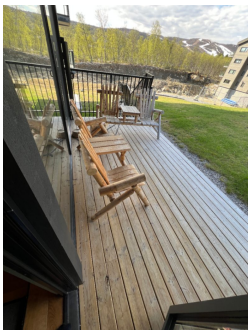
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen er oppført i trekonstruksjon med bjelker og er tekket med gulvbord av impregnert eller behandlet treverk.
Terrassen er overdekket av betongdekke fra tilstøtende leilighet over.

Normal levetid for en terrasse av behandlet eller trykkimpregnert treverk (CU-impregnert) er ca. 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold.

Tilstandsrapport





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

På bakside/inngangsside ble det observert lufting med muse-sperre.
Det ble ikke inspisert lufting i topp vegg. Dette er sameiets ansvar.

Bygningen er oppført som en frittstående leilighetsblokk over 5 etasjer, med underliggende kjeller og parkeringskjeller.
Bygningen har betonggrunnmur, fundamentert med stripefundamenter av betong under grunnmuren.
Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon av tre, utvendig kledd med liggende panel.
Etasjeskillere er utført med betongdekkeelementer, og branncelleinndelingen er etablert med betongvegger. Bygningen har saltakkonstruksjon.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

Det er tilhørig 1 bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

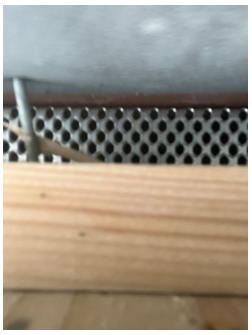
Ved befaring ble det ikke observert lufting bak panel i nedre kant på terrassesiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting bak panel i nedre kant på terrassesiden for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og råte i trekonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi skader på panel og underliggende konstruksjoner.

Dette inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport



Utvendig panel Inngangs side



Utvendig panel terasse side



Utvendig panel Inngangs side



Utvendig panel terasse side

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv er tekket med parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater i enkelte soner. Himlingen består av betongdekke og noe malte plater i enkelte soner.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflatene er vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt fritidsbolig og kommenteres ikke.
Overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt fritidsbolig.

Tilstandsrapport






TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er av betongdekke, tekket med parkett og flis.

Det er målt høydeforskjeller opp til 3 mm i stue og soverom 2.
Det er ikke målt vesentlige retningsavvik utover det standarden tillater.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40–80 år.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40–80 år.

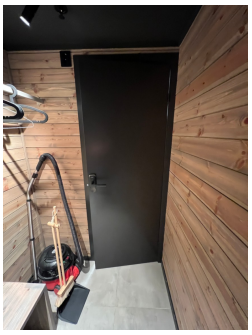
TG 1 Innvendige dører

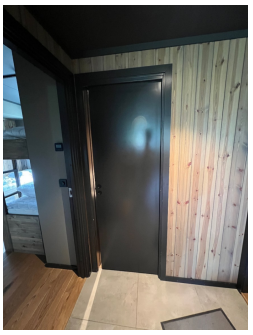
Beskrivelse

Innvendig har Leiligheten malte, glatte dører. Det er én skyvedør til soverommet, og resten er vanlige hengslede dører.

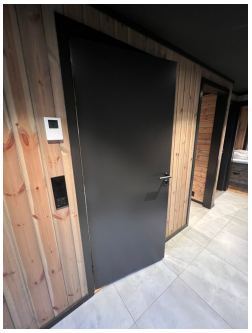
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

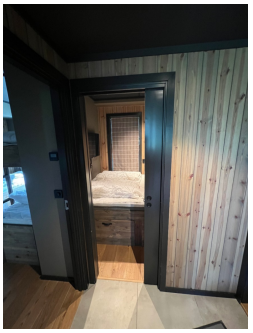
Tilstandsrapport





Skyvedør





Skyvedør

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

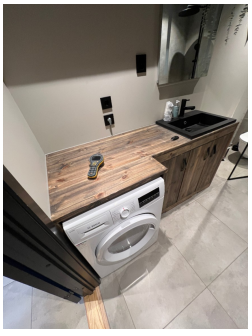
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.
(Det må innhentes dokumentasjon på de malte platene over vask.)





1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er jevnt fall mot sluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flisen ved dørterskelen er 40 mm.





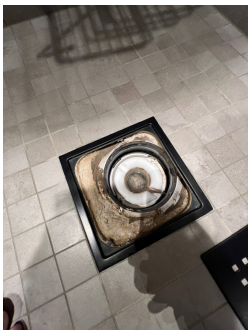
1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

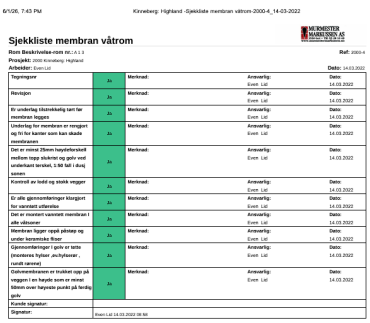
Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran. Det er synlig membran under klemringen i sluket.
Det er fremlagt bildedokumentasjon på utført membran.

Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år.
Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20–40 år.







6/1/26, 7:43 PM Kinneberg: Highland -Sjekkliste membran våtrom-2000-4_14-03-2022

Sjekkliste membran våtrom

MC MESTER MARKUSSEN AS

Rom Beskrivelse-rom nr.: A 1 3 **Ref:** 2000-4
Prosjekt: 2000 Kinneberg, Highland
Arbeider: Even Lid
Dato: 14.03.2022

Tegningsrev	Ja	Merknad:	Ansvarlig: Even Lid	Dato: 14.03.2022
Revisjon	Ja	Merknad:	Ansvarlig: Even Lid	Dato: 14.03.2022
Er underlag tilstrekkelig tørt før membran legges	Ja	Merknad:	Ansvarlig: Even Lid	Dato: 14.03.2022
Underlag for membran er rengjort og fri for kanter som kan skade membranen	Ja	Merknad:	Ansvarlig: Even Lid	Dato: 14.03.2022
Det er minst 25mm høydeforskjell mellom topp sluktrist og golv ved underkant vegglist, 0.50 fall i dusj, sonen	Ja	Merknad:	Ansvarlig: Even Lid	Dato: 14.03.2022
Kontroll av bold og stokk vegger	Ja	Merknad:	Ansvarlig: Even Lid	Dato: 14.03.2022
Er alle gjennomføringer klargjort for vanntett utførelse	Ja	Merknad:	Ansvarlig: Even Lid	Dato: 14.03.2022
Det er montert vannsikt membran i alle våtsoner	Ja	Merknad:	Ansvarlig: Even Lid	Dato: 14.03.2022
Membran ligger oppå påstøp og under keramiske fliser	Ja	Merknad:	Ansvarlig: Even Lid	Dato: 14.03.2022
Gjennomføringer i golv er tette (mastervs hylser ,kuchyhovar , rundt rørene)	Ja	Merknad:	Ansvarlig: Even Lid	Dato: 14.03.2022
Dalvmembranen er trukket opp på veggen i en høyde som er minst 50mm over høyeste punkt på ferdig gulv	Ja	Merknad:	Ansvarlig: Even Lid	Dato: 14.03.2022
Kunde signatur:				
Signatur:	Even Lid 14.03.2022 08:50			



1.ETASJE > BAD

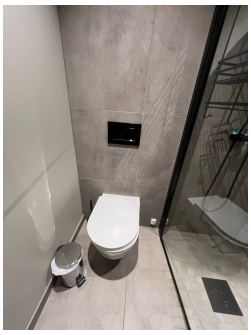
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

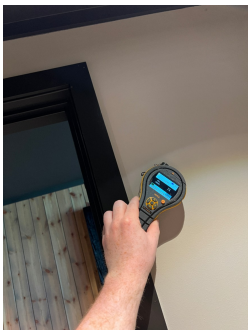
Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

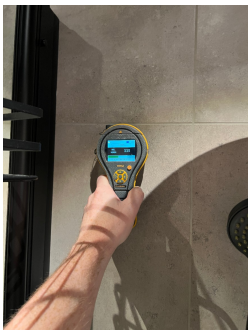
Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført på grunn av konstruksjonsoppbygningen og tilknyttede vegger til teknisk rom med rør i rør skap, kjøkken og gang i felles område. Det ble i stedet gjennomført overflatesøk samt visuell kontroll. Overflatesøket ga ingen utslag som indikerte forhøyede fuktverdier.









KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

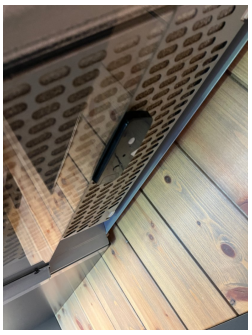
Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av kompositt. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport







1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator over platetopp.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Ved befaring ble det ikke observert avrenning fra vannskapet i teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes synlig ut på gulvet.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skjulte vannskader i omkringliggende konstruksjoner dersom det oppstår lekkasje.



Kjøkken under vask



Bad under vask

TG 1 Avløpsrør

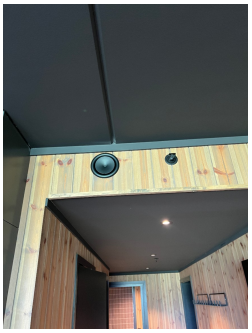
Beskrivelse

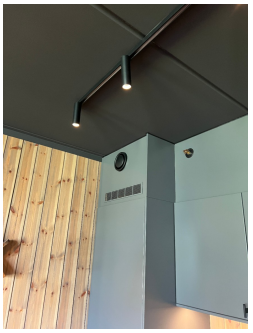
Synlige avløpsrør er av plast.
Det forutsettes at lufte- og stakemulighetene på anlegget er ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en leilighetsblokk med flere leiligheter.

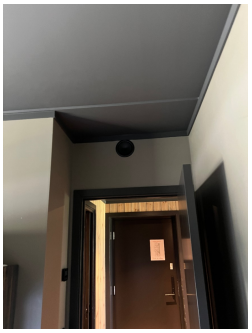
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i leiligheten. Motor/enhet er plassert i gang.
Anlegg fungerte ved befaring og er ikke nærmere kontrollert.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.







TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er felles varmtvannsbereder for alle leilighetene, med avlesning på kaldt og varmtvann.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Anlegget er ikke kontrollert da det ikke var adgang til rommet.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i hele leiligheten.

Ventiler og tilkobling for vannsløyfer er plassert i teknisk rom. Anlegget fremstår som i god stand og fungerte som normalt ved befaringen.

Styringssystem/termostat: normal levetid 10–20 år.
Varmekilde (el-kjele, varmepumpe, etc.): 15–25 år.
Sirkulasjonspumpe: 10–20 år.
Fordelingsskap/fordelingsrør: 25–50 år.
Røranlegg i gulv (PEX e.l.): 50–100 år.



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

Sikringsskap med automatsikringer som er plassert i teksnisk rom.

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?
   Ukjent

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på el arbeid.

Tilstandsrapport

Det anbefales og innhente fra boligmappa.no eller fra elektriker firma.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

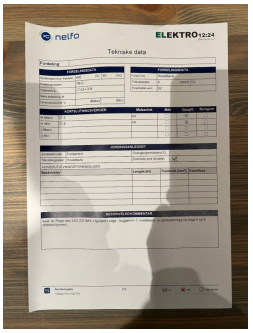
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

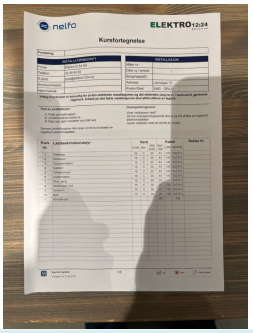
Generell kommentar

Jeg er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.









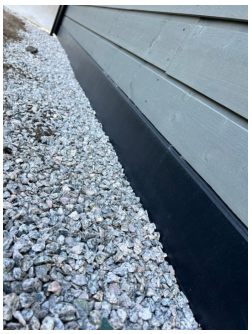
TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført på drenerende masser.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er oppført av naturstein og delvis pusset mur.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Beskrivelse

Det er installert sprinkleranlegg i leiligheten.
Det er installert brannslange på svalgangen i følge eier.

Rekkverket på terrassen ved støttemuren er 115 cm høyt.
Rekkverket ved støttemur er 139 cm høyt.

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i et område merket rosa på områdekart for radonforekomst. Fargen rosa indikerer høy forekomst av radon.

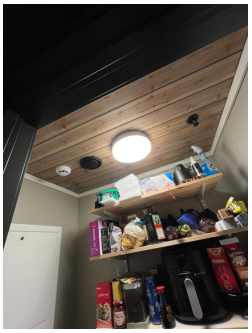
Parkeringsanlegg i kjeller vurderes å ha en radonforebyggende effekt, ved at det etableres avstand og konstruktiv separasjon mellom oppholdsarealer og grunnen.



Rekkverk terrasse



Rekkverk støttemur



Røykvarsler og sprinkler anlegg



Radon

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

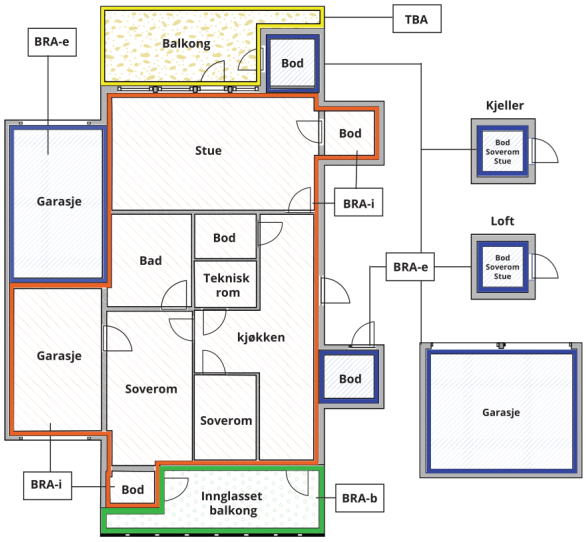
Hva er måleverdig areal?

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)**
1.Etasje	57	5		62	11
SUM	**57**	**5**			**11**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, garderobe, teknisk rom, bad, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.
Bra-e er for boder/bygg med egen inngang.
TBA er for terrasser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse, men ferdigattest er ikke fremlagt.

Det er registrert avvik mellom tilgjengelige tegninger og dagens utførelse. Dør inn til teknisk rom er flyttet i forhold til opprinnelig tegning. På tegning er adkomst til teknisk rom vist fra hovedsoverommet på ca. 12 m², mens adkomst i dagens utførelse skjer fra gang/bod.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget er nyere enn 5år

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Paul Håvard Tollefsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	65	119		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lienvegen 29

Hjemmelshaver

Karlsen-Steen Linda, Karlsen-Steen Stefan Mikael

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et rolig, veletablert og attraktivt fritidsboligområde på Geilo. Beliggenheten byr på gode solforhold og nærhet til skog, mark. Det er samtidig kort avstand til Geilo sentrum med butikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter. Området har også nærhet til lekeplasser, barnehage, skole og ski områder.

Adkomstvei

Privat adkomstvei inn fra offentlig vei. Sameiets interne gangveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning, kontor & fritid.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, pent opparbeidet med gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Fritidsboligen er en del av ett Fritidsboligen. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt
seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen Fritidsboligen utvendig og innvendig,
men juridisk har alle bl.a. vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken.

- Boligen disponere én sportsbod på 5m², merket med 1103.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	05.06.2026	Innhentet info fra Infoland	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	

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.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

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 ren 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/JR8487

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
HIGHLAND LODGE FJELLANDSBY

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Highland Lodge Fjellandsby.

Sameiet består av eiendommen gnr. 65 bnr. 119 i Hol kommune.

Hoveddel, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte - utleie

Seksjonene er fritt omsettelige.

Seksjonseierne har rett til å leie ut sin bruksenhet i henhold til utleieavtale med Highland Lodge AS (org. nr. 921 996 594).

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise mv. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles slik mellom seksjonseierne:

Felleskostnadene fordeles mellom seksjonene på bakgrunn av sameiebrøk etter følgende fordelingsnøkkel:

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Kostnader til vedlikehold eller utskifting av balkonger/terrasser skal fordeles mellom berørte seksjoner etter sameiebrøk.

Endringer i vedtektene om fordeling av felleskostnader og fellesinntekter kan bare vedtas dersom de seksjonseiere som berøres uttrykkelig sier seg enige.

8. Seksjonseiernes ansvar utad

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

9. Årsmøtet

I. Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

II. Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Stemmene regnes etter sameiebrøk. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

III. Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

IV. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

V. Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

VI. Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10. Styret

I. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha to til seks medlemmer. Årsmøtet kan velge inntil to varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Når andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Et styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

II. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

III. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

IV. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Styrets leder og ett styremedlem kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

14. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

15. Regnskap

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

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

17. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

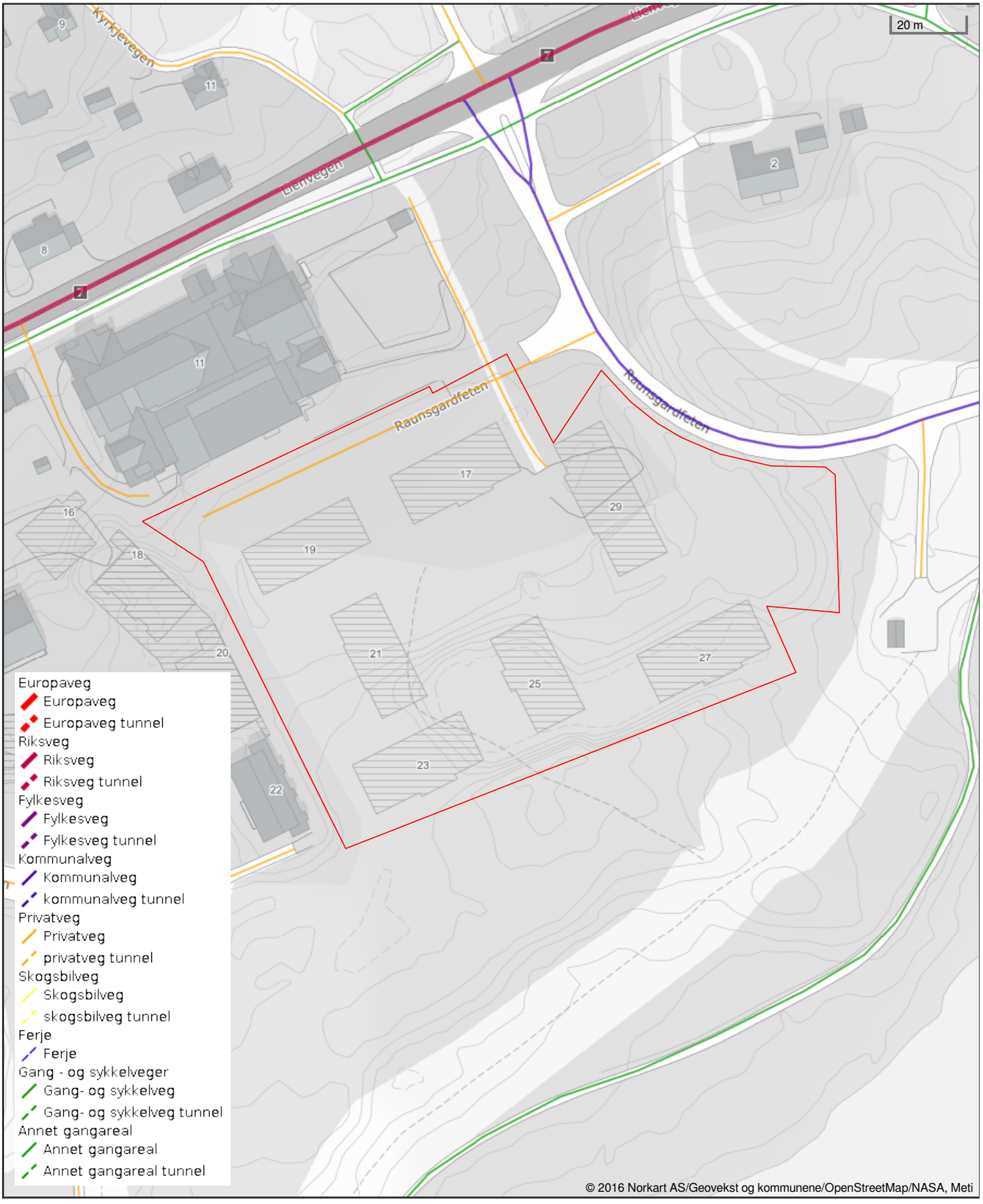
20. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

***

Utskriftsdato: 16.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 65/119//



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.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HIGHLAND LODGE FJELLANDSBY

Ved stiftelse 2022

1. Innledning/formål

Husordensreglene er vedtatt på Årsmøtet ihht. Sameiets vedtekter § 3-3 i den hensikt å skape gode og trygge forhold innen sameiet, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt bevare et enhetlig preg i sameiet. Seksjonseiere og leietakere plikter å sette seg inn i Sameiets husordensregler og vedtekter.

Ordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, hustandsmedlemmer eller andre som benytter leilighetene, herunder eventuelle leietakere. Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Styret og forretningsfører har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiet vegne gripe inn ved overtredelser.

Varsel til resepsjon ved ankomst via digital løsning

Senest ved ankomst skal det sendes melding til resepsjonen på Highland Lodge om kontaktperson ved bruk av leiligheten og hvor lenge den/de skal være der, slik at resepsjonen til enhver tid har kontroll på hvor mange personer som oppholder seg i sameiet. Dette gjelder når eieren selv bruker leiligheten el. når den lånes el. leies ut.

2. Hensyn til øvrige beboere, herunder støy

Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboere vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboere ikke forstyrres. Gjentatte brudd på denne regelen vil bli påtalt og kan føre til tvangssalg eller utkastelse av leietaker.

Skal det arrangeres selskap eller tilstelning som kan medføre støy, skal naboer varsles i rimelig tid.

Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal skje i tiden mellom kl. 0800 – 1800 på hverdager, og mellom kl. 0900 og kl. 1600 på lørdager. På høytidsdager er slikt arbeid ikke tillatt.

Enhver som skal pusse opp eller gjøre større innvendige arbeider i leiligheten sin, skal sende melding til styret om omfanget av det arbeidet som skal skje.

3. Fellesarealer

Fellesarealene skal behandles hensynsfullt og aktsomt.

I ganger, trapper og ved boder o.l. skal det ikke hensettes noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall.

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger o.l. skal plasseres i egen bod.

Farlig materiale, samt giftige, eksplosive eller brannfarlige substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

Alle dører inn til sameiet og dørene inn til bodene skal til enhver tid være lukket/låst.
Det er forbudt å røyke i sameiets fellesarealer.

4. Leiligheter

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Seksjonseier må påse at avløp heller ikke blir tilstoppet på annen måte.

Brannvarslingsutstyr må ikke tildekkes eller demonteres. Service, funksjonskontroll og oppfølging av røykvarsling- og brannalarmanlegget er inkludert i driftsavtalen med Highland Lodge.

5. Brannsikring

Sameiet avholder felles brannøvelse minst en gang i året i samarbeid med Highland Lodge. Brannvesenet informeres og kan delta hvis mulig.

6. Avfallshåndtering

Alt husholdningsavfall skal kastes i kontainer eller nedgravd søppelsystem.

7. Regler for balkonger/terrasser, herunder grill, markiser, m.m.

Det må ikke lagres, settes eller henges opp gjenstander på balkongene/terrassene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene.

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Det må ikke spyles slik at avrenning sjenerer naboene under.

Gass-grill og elektrisk grill kan benyttes såfremt dette er ihht. brannforskrifter og ikke til sjenanse for naboer. Kullgrill eller bålpanne må ikke benyttes.

Det er ikke tillatt å endre på balkongens/terrassens utseende, herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming forøvrig mot vind eller sol, kan kun skje etter godkjenning av styret/Årsmøtet.

8. Feil, skader og mangler

Beboere skal underrette styret/ forretningsfører om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andre leiligheter eller fellesområder.

9. Dyrehold

Forsvarlig dyrehold er tillatt såfremt dette ikke er til sjenanse eller fare for øvrige sameiere. Dyrene skal føres i bånd på sameiets fellesareal.

10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til vedkommende. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

11. Erstatningsansvar

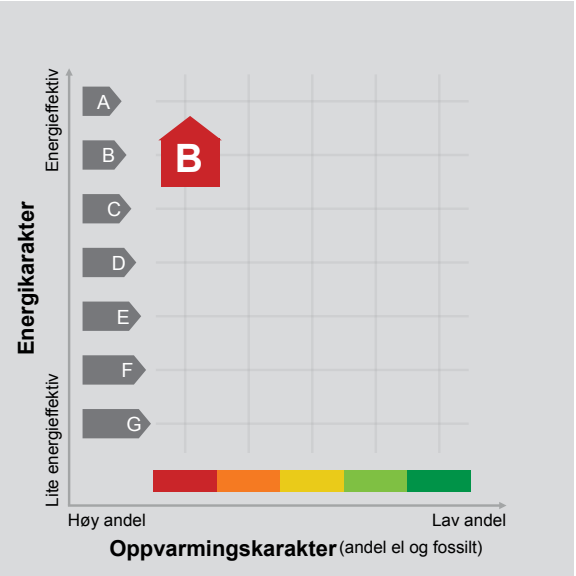
Enhver seksjonseier er ansvarlig for de skader som påføres Sameiet av beboere eller besøkende.

Utgifter til fjerning av søppel og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig advarsel, vil bli belastet vedkommende seksjonseier.

Utgifter styret eller forretningsfører får i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes vedkommende seksjonseier.

ENERGIATTEST

Adresse	Lienvegen 29
Postnummer	3580
Sted	GEILO
Kommunenavn	Hol
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	119
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301076461
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-156338
Dato	18.08.2025
Innmeldt av	Termoenergi Norge AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Installere varmepumpe fra berg, jord, vann eller uteluft til vannbårent system
- Egendefinert

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	2321
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

Teknisk installasjon

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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere varmepumpe fra berg, jord, vann eller uteluft til vannbårent system

Det er anbefalt å vurdere energi brønner og akkumulatortanker for bygget. dette vil redusere strømforbruk og vil gi "grønnere" oppvarming

Tiltak 2: Egendefinert

U-verdier er beregnet iht. underlag oversendt av oppdragsgiver. Arealer målt på plantegninger og volum er beregnet ut ifra snittegninger oversendt av oppdragsgiver. Lekkasjetall er målt på bygget. Verdier for ventilasjon er oppgitt av oppdragsgiver. Varmegjenvinner er hentet fra prosjekteringsrapport for bygningsfysikk. Data for teknisk anlegg er oppgitt av oppdragsgiver.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lienvegen 29	301076461		1	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	1 166 m²
Areal tak	512 m²
Areal gulv	396 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	613 m²
Oppvarmet BRA	2 321 m²
Totalt BRA	2 321 m²
Oppvarmet luftvolum	6 043 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	53,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,55 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,41 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,62
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Gol (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.8.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.022
Produsent / leverandør	Simien AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	18,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,1 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	85,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	209 540 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	90,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	128 657 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	95,07 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	220 650 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	209 540 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	209 540 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Illustrasjon av Highland Lodge Fjellandsby.

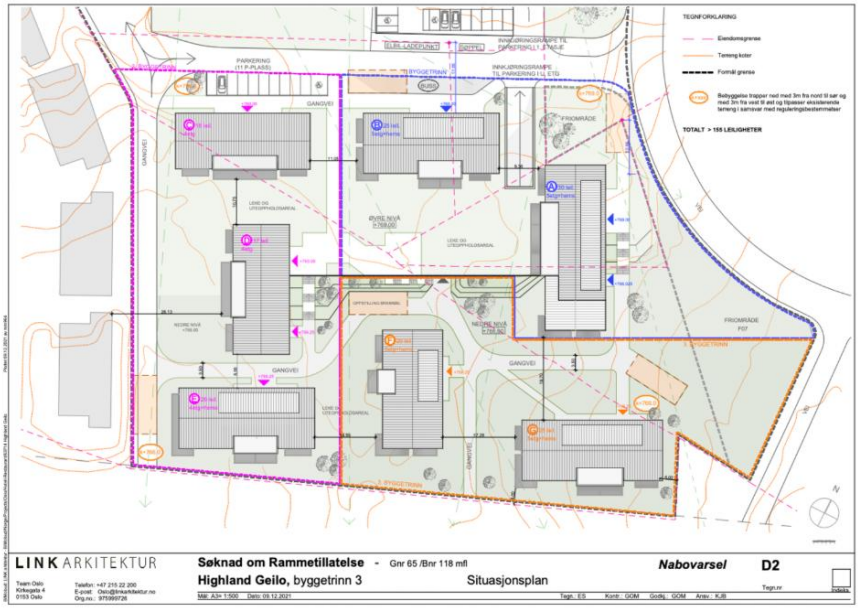
Bygg A, B, C, D, E er ferdigstilt og innflyttet. Bygg F og G skal føres opp slik at Fjellandsbyen er komplett.

Aktuell leilighet (seksjon 13) ligger i 2.etasje i bygg A.

Kjøper må forvente byggeaktivitet på nedre del av tomten når igangsetting av bygg F og G starter. Resten av tomten er opparbeidet og fullført med gress, interne grusstier og asfalt. Utbygger hensyntar øvrige beboere i sameiet i oppføringen.



Oversiktsbilde er kun ment som en illustrasjon. Avvik rundt plassering av byggene, veier, trær mm. kan forekomme.



Illustrasjon, avvik kan forekomme.

HOL KOMMUNE

LINK ARKITEKTUR AS
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO
Norway

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	2021/3556-37	01.07.2022

65/119 Leilighetsbygg, Lienvegen 11, Geilo - Midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 1

Saksnr:	Behandlet i:
559/22	Utvalg for plan og utvikling
559/22	delegert

Byggested:	Lienvegen 11, 3580 GEILO	Gnr/Bnr:	65/118
Tiltakshaver:		Adresse:	,
Søker:	LINK ARKITEKTUR AS	Adresse:	Postboks 383 Sentrum, 0102 OSLO
Tiltakets art:		Bruksareal:	

Søknad brukstillatelse mottatt: 27.06.2022	Tillatelse datert: 21.12.2020 (rammetillatelse)

Midlertidig brukstillatelse er gitt med grunnlag i gjennomføringsplan datert: 27.06.2022
- jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og Forskrift om byggesak § 8-1.

Midlertidig brukstillatelse gitt til:	
X	Hele tiltaket: Hele byggetrinn 1 (bygg A og B). Blir gitt med samme vilkår som i dispensasjonen i UPU sak 27/22.
	Følgende del(er) av tiltaket:

Før det blir gitt ferdigattest skal gjenstående arbeider være utført og ny gjennomføringsplan være innsendt innen **31.12.2024**

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

Med hilsen

Kamilla Holberg Mjøsund
Konstituert leder for plan og utvikling

Elektronisk godkjent uten signatur

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker regnet fra dagen vedtaket kom frem. Klagen skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. De må opplyse hvilket vedtak de klager på, endringer de ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. De 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.

Kopi til:

LIENVEIEN 11 AS c/o Merkantilbygg AS Colbjørnsens gate 1

Utleieavtale mellom Highland Lodge AS, org. nr. 919 543 604

HIGHLAND LODGE

og

***

1. PARTER

Highland Lodge Fjellandsby AS (heretter benevnt HL) er en del av Geilogruppen AS, som drifter Vestlia Resort, Bardøla Fjelltun og Highland Lodge. Geilogruppen driver i tillegg restauranter, badeland, treningssenter, SPA og velværesenter.

(heretter benevnt Eier) eier seksjon i sameiet Highland Fjellandsby (gnr. 65 bnr. 119 i Hol kommune).

2. BAKGRUNN

Eiendommen skal iht. reguleringsplan (Detaljregulering Highland Lodge – Geilo) driftes etter Hol kommunes retningslinjer og prinsipper for eiendommer med formål turistbedrift. HL skal i henhold til denne avtalen stå for kommersiell utleie av seksjonen i tråd med forutsetningene i reguleringen.

3. AVTALENS OMFANG OG GJENSTAND

3.1 Avtalen gjelder for utleieenheten som spesifisert i denne avtalen pkt. 1.

3.2 HL sørger for at gjester får adgang til de områder avtalen gjelder.

3.3 Utleieenheten skal holde god standard og være egnet for kommersiell utleie, jf. pkt.7. Utleieenheten skal ha inventar og en standard som følger HLs kravspesifikasjon (se eget vedlegg). Dersom utleieenheten ikke oppfyller kravene, vil den ikke bli leid ut. Alt som er markedsført som inkludert i utleieenheten skal fungere etter hensikten. Inventarliste skal rammes inn og henges lett synlig på veggen i utleieenheten.

4. AVTALENS VARIGHET/OPPSIGELSE

4.1 Avtalen løper fra signering, og begge parter har oppsigelsesfrist på 12 måneder.

4.2 Ved vesentlig mislighold, kan avtalen heves med umiddelbar virking.

5. DET ØKONOMISKE MELLOMVÆRENDE

5.1 Losjiinntekter fra utleie (eks. mva.) som innvinnes av HL, fordeles likt mellom Eier og HL.

5.2 HLs utleie av utleieenheten baseres på veiledende priser for den enkelte utleieenhet. HL står basert på sin markedskunnskap fritt til å endre sine veiledende priser, og til å leie ut enheten til kampanjepriser eller rabatterte priser til for eksempel turoperatører. Minimum vederlag til Eier utgjør NOK 600 for toroms leilighet, NOK 800 for treroms leilighet og NOK 1400 for fire- og femroms leiligheter.

5.3 Dersom Eiers utleie anses som næringsvirksomhet vil merverdiavgift tilkomme avregningen mellom eier og HL. Eier plikter å gi HL opplysninger om eventuell registrering i merverdiavgiftsregisteret.

5.4 Dersom det skulle bli innført nye tillegg på leien offentlige myndigheter som medfører at det økonomiske mellomværende etter avtalen endres, skal avtalen tilpasses den nye situasjonen. Partene skal informere hverandre så raskt som mulig dersom dette skjer.

5.5 Oppgjør for leieinntekter avregnes månedlig mellom Eier og HL, og forfaller til betaling 21 dager etter den enkelte måneds utløp.

5.6 Eier vil ikke motta vederlag for perioder der utleieenheten ikke har vært utleid.

6. RETTEN TIL KOMMERSIELL UTLEIE – EGENBRUK

6.1 HL og Geilogruppen har enerett til kommersiell markedsføring og utleie (booking) av enheten, og utleie vil skje i Highland Lodge Fjellandsby sitt navn. Utlån direkte fra Eier håndteres som egenbruk.

6.2 Enheten vil være tilgjengelig for booking i det åpne markedet 12 måneder frem i tid (rullerende) og evt. for en lenger periode etter egen avtale. Eier har ansvar for å melde inn egenbruksperioder via booking. Dersom Eiers behov endres skal HL i rimelig utstrekning utvise fleksibilitet for å frigjøre utleieenheten for egenbruk. Eier skal gi beskjed om avbestilling av egenbruk i så god tid, slik at utleieenheten holdes tilgjengelig for utleie i størst mulig utstrekning.

7. EIERS ANSVAR (OG SAMEIET)

7.1 Avtalen er begrenset til å gjelde HL sin formidling og håndtering av utleien, og begrenser ikke Eiers ansvar og forpliktelser som eier av utleieenheten. Det betyr blant annet at:

7.1.1 Eier har det fulle vedlikeholdsansvaret for utleieenheten, og skal sørge for at den til enhver tid egner seg for utleie, og er i samsvar med kravene som følger av denne avtalen. Eier skal blant annet dekke løpende reparasjoner og vedlikehold av bygning (sameiet) og inventar, herunder brannvarsling og slukkeutstyr samt komplettering av utstyr i leiligheten.

7.1.2 Eier skal sørge for at utleieenheten oppfyller de til enhver tid gjeldende offentlig-rettslige krav og de krav som gjelder for den virksomheten som drives i samsvar med denne avtalen.

7.1.3 Eier skal holde utleieenheten forsikret (fullverdig bygningsforsikring via sameiet og innboforsikring).

7.1.4 Eier skal til enhver tid dekke kostnader til strøm, WiFi, renovasjon, kommunale avgifter og felleskostnader i sameiet, samt oppfylle eventuelle offentlige pålegg. Leiligheten skal tilby et bredt utvalg TV-kanaler.

7.2 Etter Eiers egenbruk benyttes HLs renholdstjeneste som foretar gjennomgang og evt. nødvendig ekstra renhold. Eier blir belastet pr. påbegynte kvarter for dette. Eier kan bestille sluttvask etter egenbruk (se prisliste).

7.3 Utleieenheten kan ha særpreg, men skal ikke pyntes med personlige eiendeler, fotografier ol. i utleieperioden. Før en utleieperiode skal Eier fjerne personlige eiendeler fra utleieenheten. Dyner og puter er en del av inventarkravet (se egen liste).

7.4 Eier skal ha gyldig avtale med Sameiet Highland Lodge som sikrer gjester adgang til hovedhuset med lekerom, trimrom og badeanlegg mv. (inkludert de første to år etter overtagelse).

8. HL SITT ANSVAR

8.1 HL skal markedsføre Highland Lodge Fjellandsby som det optimale feriestedet hele året og markedsføre leilighetene i en bredde av kanaler, samt administrere kommersiell utleie.

8.2 HL sin andel av leiesummen inkluderer kostnader til markedsføring, resepsjonstjeneste, rengjøring av leiligheten ved ekstern utleie, samt sengetøy, håndklær såpe, toalettpapir og annet forbruksmateriell.

8.3 Dersom leiligheten påføres skader av gjester, er HL erstatningsansvarlig for de skader som er påført. Alminnelig slit og elde som følge av påregnelig bruk aksepteres. HL skal ellers behandle utleieenheten slik at ikke skade eller unødig slitasje oppstår. Dersom skade oppstår skal det informeres begge veier, til eier for informasjon og til HL for utførelse av reparasjon/nyinnkjøp.

8.4 Leietaker skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og ordensregler.

9. DIVERSE

9.1 Røyking er ikke tillatt i utleieenheten.

9.2 Husdyr er ikke tillatt ved HL sin utleie av leiligheten. HL skal gjøre leietaker oppmerksom på dette. Dette gjelder om Eier selv har husdyr eller ikke. Enheter hvor eier selv ikke har husdyr merkes som allergivennlige.

9.3 Dersom enheten har garasjeplass vil dette bli markedsført og ha innvirkning på leieinntektene.

☐ Leiligheten er allergivennlig.

☐ Leiligheten disponerer parkeringsplass.

☐ Lader for el-bil er tilgjengelig.

Personnummer/organisasjonsnummer:

Kontonummer:

***

Geilo

_____ _____

Highland Lodge AS

HIGHLAND LODGE

MØBEL- OG INVENTARLISTE

- Dobbeltsenger eller to senger ved siden av hverandre (80/90*2) med hodegavl og sengekappe, men bør ikke ha fotgavl. Køyesenger er ok. Dyner og puter. Madrassbeskytter.
- 1 nattbord per seng (gjelder ikke køyesenger).
- Sengelamper/lesebelysning.
- Søppelbøtte i baderom og kjøkken.
- WIFI, informasjon om passord.
- TV med standard kanalutvalg (egen Instruks), informasjon om bruk.
- Stålampe/ eller lys i taket.
- Skap med hyller og kleshengere.
- Knagger/oppheng for yttertøy, samt plass for utesko.
- Taklampe over spisebord.
- Lys/spotter i gang/entré.
- Gardiner og blendemuligheter/rullegardin eller tette gardiner som kan trekkes for.
- Toalettpapirholder og knagger for håndklær på bad.
- Sofa, sofastoler og stuebord.
- Kjøkkenbord med stoler/tilsvarende antall sengeplasser.
- Kjøleskap og komfyr med ovn.
- Kjøkkenutstyr for matlaging, tilsvarende antall sengeplasser.
- Kjøkkeninventar for bespisning (glass, bestikk, asjetter osv), tilsvarende antall sengeplasser.
- Støvsuger og kost/brett.
- Leilighetseier utarbeider en fullstendig liste over alt inventar, som gjennomgås med HL, signeres og vedlegges avtalen.

KJØKKENINVENTAR

- Kaffemaskin
- Vannkoker
- Brødkniv
- Kokkekniv stor
- Rotkniv
- Potetskreller
- Vingetrekker
- Boksåpner
- Boller i forskjellige størrelser
- Ostehøvel
- Stekespade
- Visp
- Kjøkkenskje
- Øse
- Slikkepott
- Saks
- Dørslag
- Skjærebrett
- Litermål
- Vannmugge
- Ildfast
- Stekepanne
- Kasserolle stor, medium, liten
- Eggeglass
- Middagstallerken
- Frokosttallerken
- Tallerken dyp
- Suppeboller
- Krus
- Glass
- Champagneglass
- Vinglass hvit
- Vinglass rød
- Kniv
- Gaffel
- Kaffeskje
- Spiseskje
- Korkplate
- Grillvott
- Gryteklut

Partene vedtar med sine underskrifter denne avtale i sin helhet.
Avtalen er utferdiget i to eksemplarer hvor hver av partene beholder ett.

_____

Dato

_____ _____

Leilighetseier

Highland Lodge / Geilogruppen

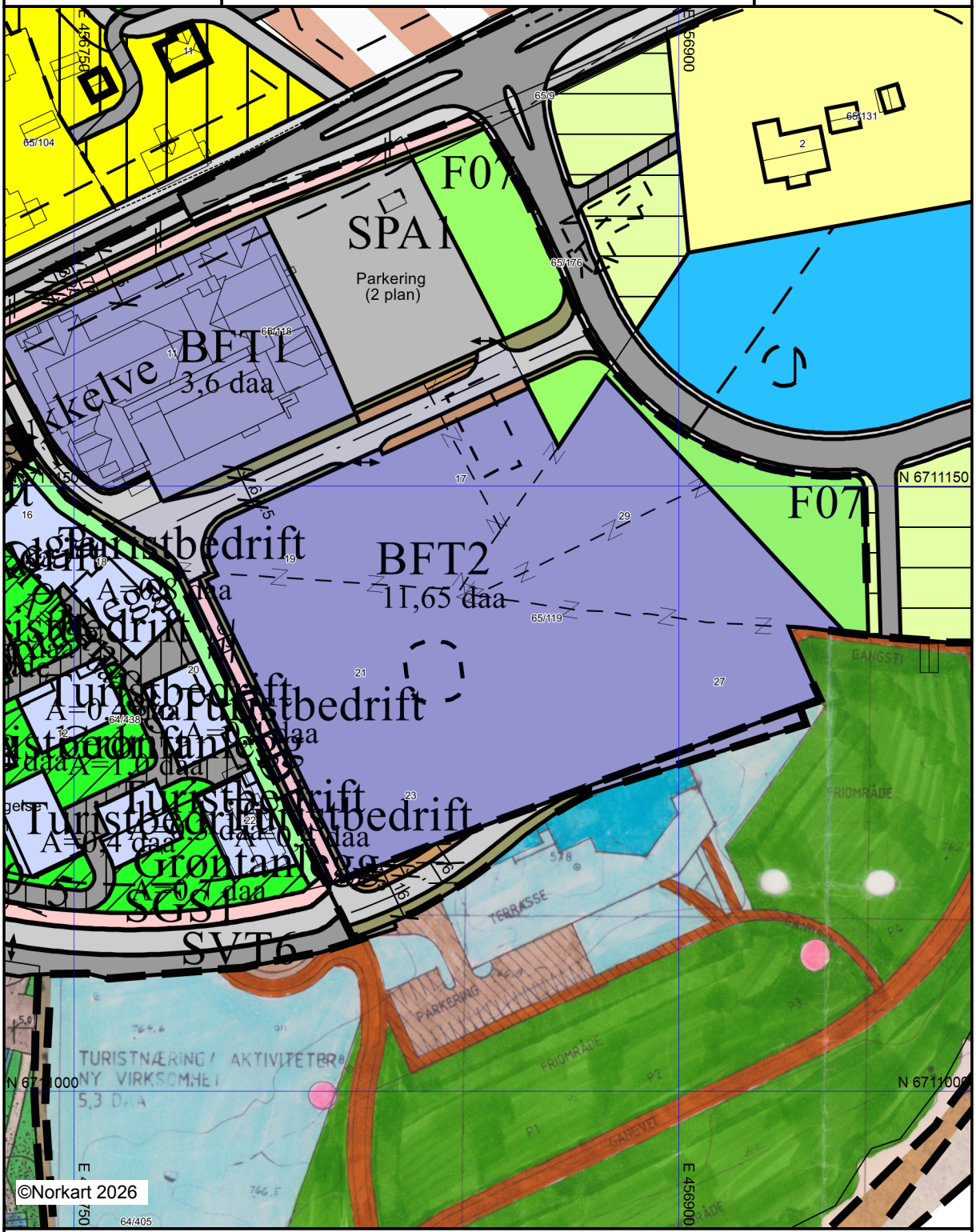
Hol kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 65/119/0/13
Adresse: Lienvegen 29
Utskriftsdato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Områder for herberger og bevertningsteder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Turveg
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet kombinert formål
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Fritid- og turistformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Naturområde
- Turdrag
- Friluftsformål
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Bru
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

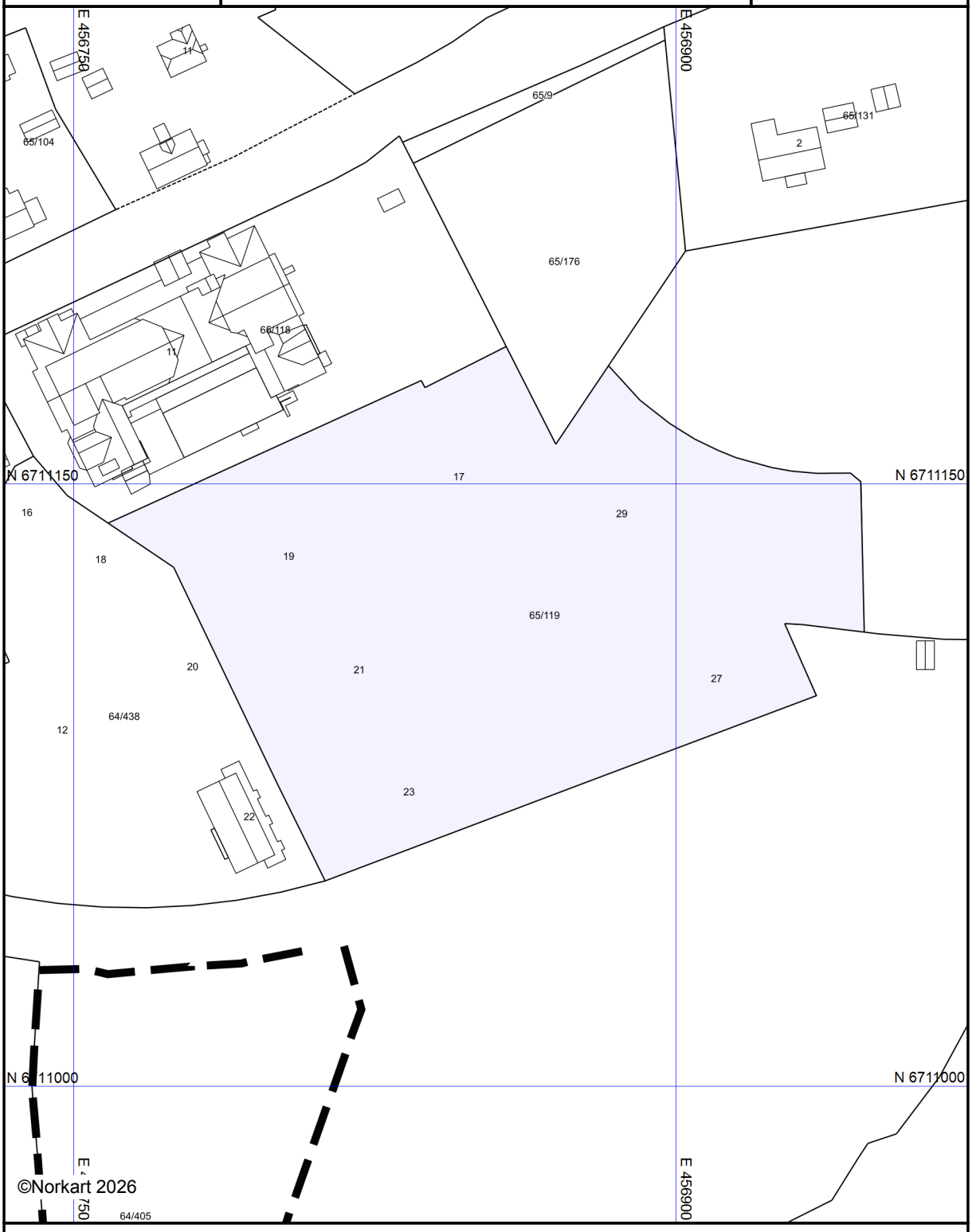
Hol kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eiendom: 65/119/0/13
Adresse: Lienvegen 29
Utskriftsdato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1500

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


Støysonegrense

Boligbebyggelse

Gang/sykkelveg


Annen veggrunn - grøntareal


Støysone - Rød sone iht. T-1442


Støysone - Gul sone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200


Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Regulerings- og bebyggelsesplanområde


Planens begrensning

Planens begrensning


Formålsgrense


Regulert støyskjerm

Hol kommune

Adresse: Ålmannvegen 8, 3576 Hol

Telefon: 32 09 21 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3330	**Gårdsnr.**	65	**Bruksnr.**	119	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Lienvegen 29, 3580 GEILO								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4001-2010
Navn	Kommunedelplan for Geilo
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/978/5009851_Planomtale_Planf%c3%b8resegner_Plankart_vedteken2010-06-24%20i%20sak%2069-10.pdf
Delarealer	**Delareal** 14 516 m^2 **Arealbruk** Tettbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** TB-N

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3330-2024
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4207
Navn	Detaljregulering for Highland Hotel
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/2123/Reguleringsbestemmelser_vedtatt%2027052020.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 104 m^2 **Formål** Friluftsformål **Feltnavn** F07
	Delareal 11 644 m^2 **Formål** Fritids- og turistformål **Feltnavn** BFT2
	Delareal 117 m^2 **Formål** Kollektivholdeplass **Feltnavn** K2
	Delareal 185 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** AVG5
	Delareal 200 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** AVG2
	Delareal 71 m^2 **Formål** Kollektivholdeplass **Feltnavn** K1
	Delareal 805 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** V1
	Delareal 183 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 138 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** AVG1
	Delareal 248 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** GS1

Id	062004145
Navn	Reguleringsplan for skole- og idrettsområde - Geilo
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	27.06.2013	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3330/dokumenter/1303/Reguleringsbestemmelser_skole_og_idrettsomr_revidert_ihht.vedtak_i_saknr.22_13_arkivsakdok_12_00189_20130612.pdf	
Delarealer	**Delareal**	2 m^2
	Formål	Annen veigrunn
	Feltnavn	AV
	Delareal	2 m^2
	Formål	Friluftsområde
	Feltnavn	FO3

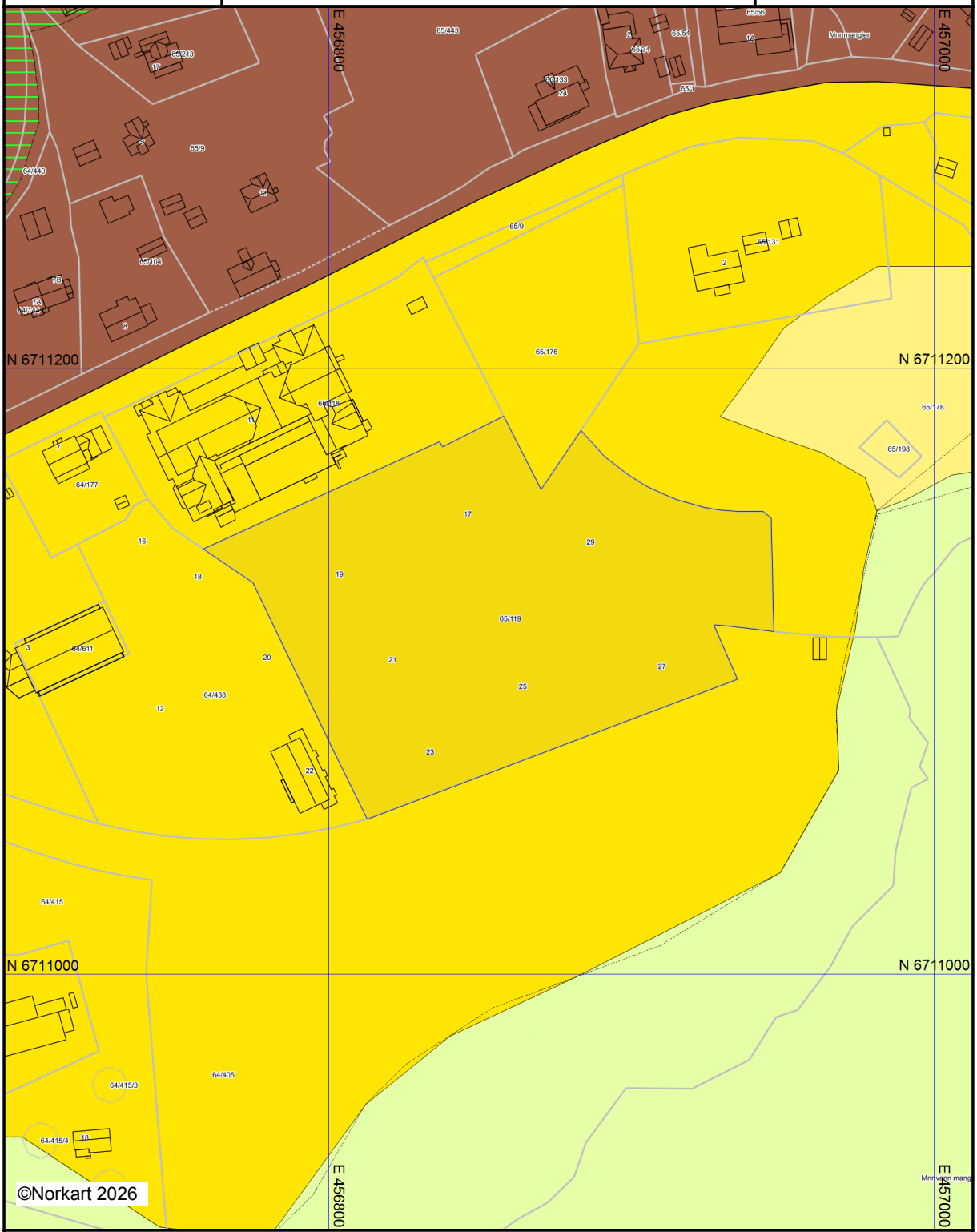
Hol kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 65/119/0/13
Adresse: Lienvegen 29
Utskriftsdato: 16.03.2026
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

