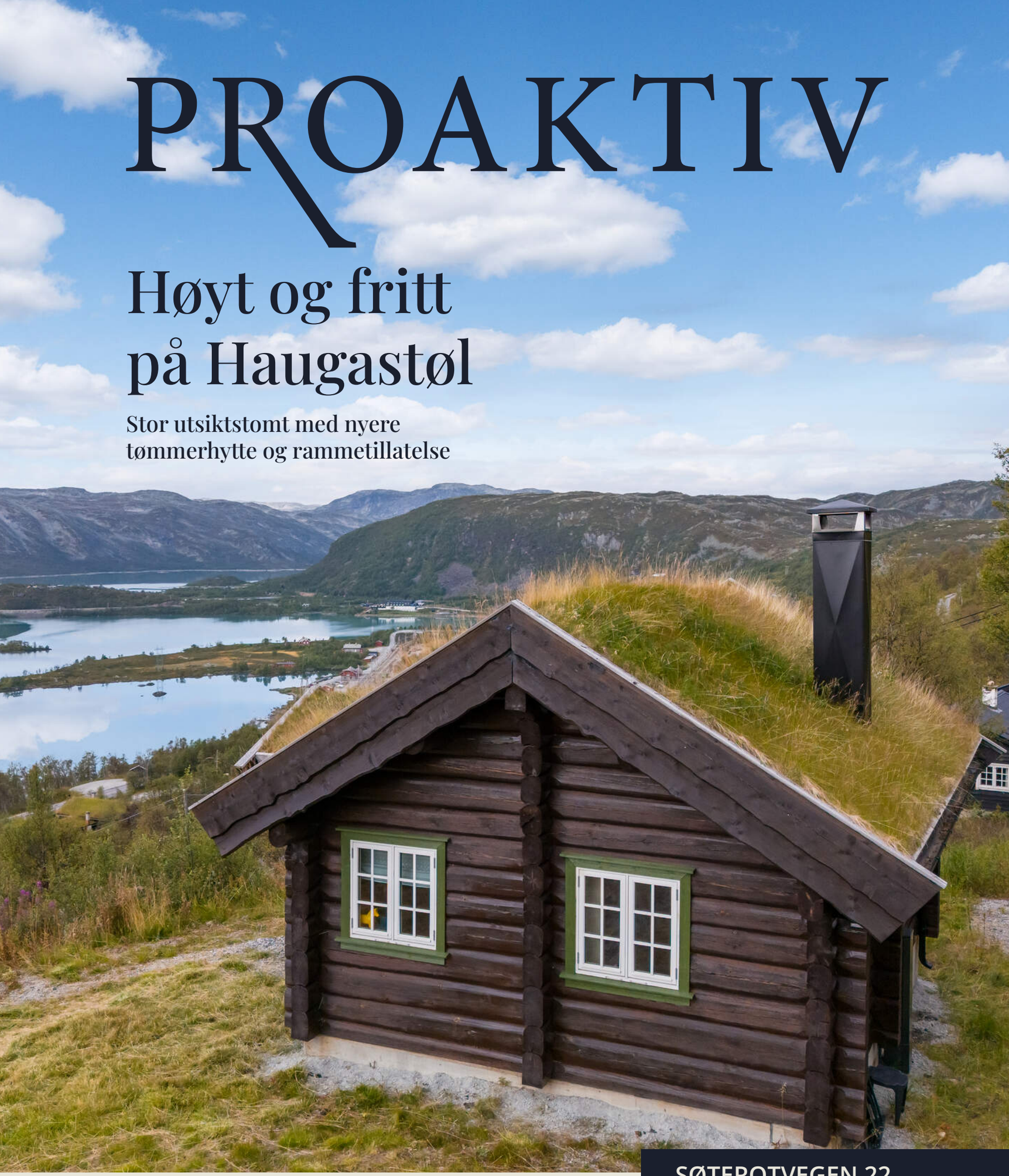
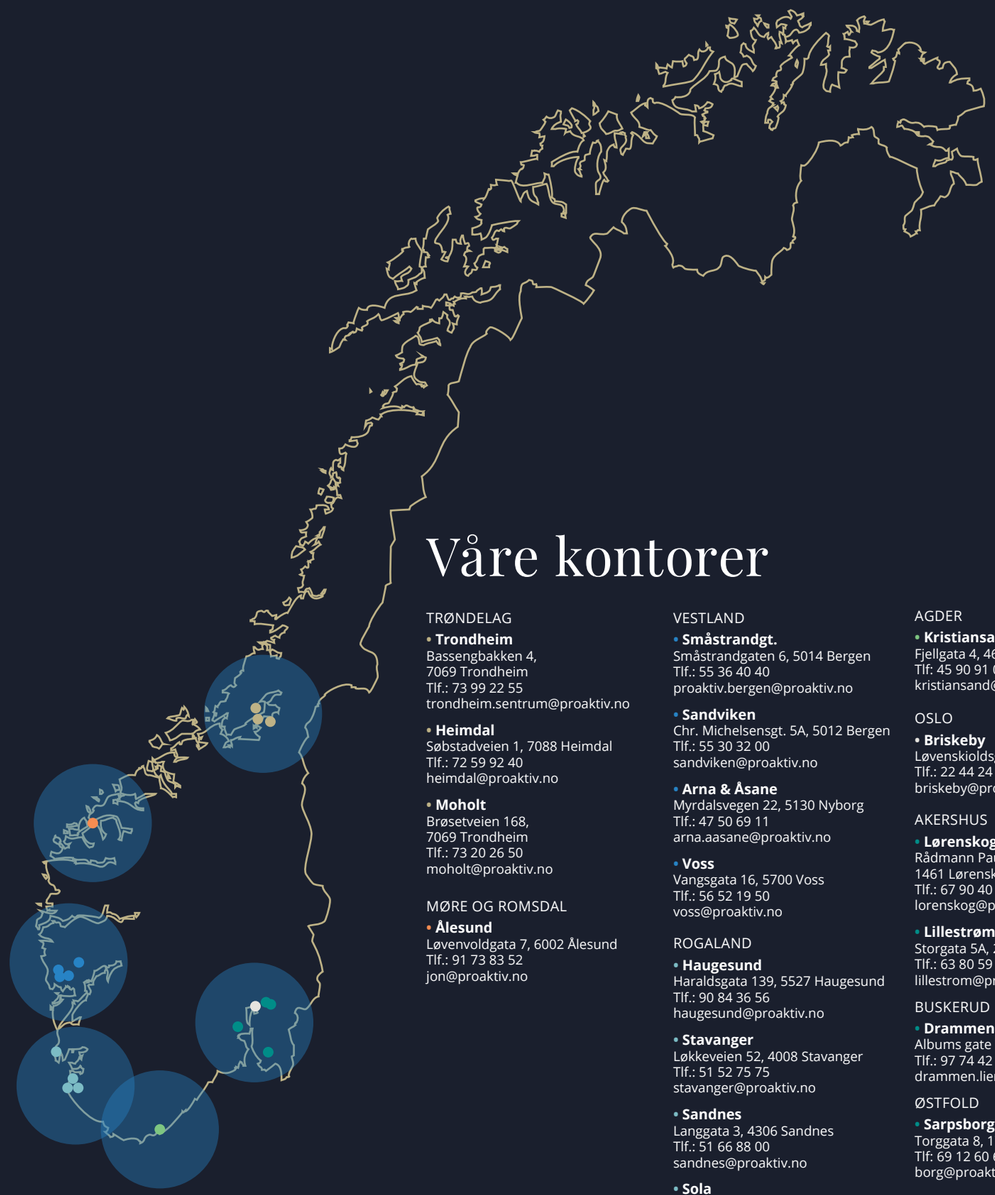
PROAKTIV

Høyt og fritt på Haugastøl

Stor utsiktstomt med nyere tømmerhytte og rammetillatelse



SØTEROTVEGEN 22



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
  Bassengbakken 4,
  7069 Trondheim
  Tlf.: 73 99 22 55
  trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
  Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
  Tlf.: 72 59 92 40
  heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
  Brøsetveien 168,
  7069 Trondheim
  Tlf.: 73 20 26 50
  moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
  Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
  Tlf.: 91 73 83 52
  jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
  Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
  Tlf.: 55 36 40 40
  proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
  Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
  Tlf.: 55 30 32 00
  sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
  Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
  Tlf.: 47 50 69 11
  arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
  Vangsgata 16, 5700 Voss
  Tlf.: 56 52 19 50
  voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
  Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
  Tlf.: 90 84 36 56
  haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
  Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
  Tlf.: 51 52 75 75
  stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
  Langgata 3, 4306 Sandnes
  Tlf.: 51 66 88 00
  sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
  Solakrossen 13, 4050 Sola
  Tlf.: 98 08 94 03
  sola@proaktiv.no
- **Jæren**
  Torgvegen 2, 4350 Kleppe
  Tlf.: 51 48 22 00
  jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
  Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
  Tlf: 45 90 91 00
  kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
  Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
  Tlf.: 22 44 24 00
  briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
  Rådmann Paulsens gate 28
  1461 Lørenskog
  Tlf.: 67 90 40 10
  lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
  Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
  Tlf.: 63 80 59 90
  lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
  Albums gate 15, 3016 Drammen
  Tlf.: 97 74 42 47
  drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
  Torggata 8, 1707 Sarpsborg
  Tlf: 69 12 60 60
  borg@proaktiv.no

HAUGASTØL

Stor utsiktstomt 1089 moh. med nyere tømmerhytte/anneks og rammetillatelse fra 2022 for oppføring av hytte.

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Søterotvegen 22, 3595 HAUGASTØL

Gnr./Bnr.: Gnr. 55, bnr. 271, i Hol kommune

Prisantydning: 2.500.000,-

Omkostninger: 81.750,-

Totalpris: 2.581.750,-

Kommunale avgifter: 7.055,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 3/2

BRA: 28 m²

BRA-i: 28 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Sommerparkering på egen tomt. Vinterparkering ca. 450m øst for hytten.

Tomt: 4860.5 m²

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
8 Nærområdet
14 Informasjon om boligen
18 Boligen i bilder
34 Plantegninger
36 Kjerneinformasjon
42 Vedlegg
43 Egenerklæring
49 Tilstandsrapport
72 Ferdigattest
77 Igangsettings-tillatelse selvbygger
86 Grunnkart
87 Vegstatuskart
94 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Megler Brynjulf Hardang er gjennomført profesjonell og holder det han lover.»

«Han er ærlig, pålitelig og i tillegg lydhør for selgeres synspunkter og ønsker. Et viktig argument for å bruke samme megler er at interessenter føler seg trygg og ivaretatt fordi han ivaretar både kjøper
og selger på en god måte. Da er det lettere for folk å legge inn bud.»

Selger: Morten Askeland

«Han er dyktig og profesjonell megler og vi er svært fornøyd med hans innsats.»

«Da vi kjøpte leiligheten for vel 5 år siden,
fikk vi et meget godt inntrykk av Brynjulf Hardang. Det var derfor vårt førstevalg å få tak i ham til å hjelpe oss med salget. Heldigvis var han tilgjengelig, og han har gjort en meget god jobb for oss.»

Selger: Egil Kommedal

«Er svært fornøyd med Proaktiv. Megleren var dyktig, effektiv, nøye og behagelig.

«Bruker gjerne samme megler i fremtiden om behov!»

«Megleren Brynjulf gjorde en veldig god og ryddig jobb her. Det var ingen lett eiendom og selge, men han satt seg grundig inn i det som berørt salget.»

Selger: Tone Østervold Marcelius

«Jeg opplevde en veldig hyggelig og pålitelig megler. Ikke minst et veldig engasjement.»

Selger: Guro Moen

«Megler var høflig, imøtekommende, behagelig og hjelpsom.»

Selger: Ingvard Jakobsen

«Veldig god oppfølging fra ende til annen i salgsprosess. Alltid tilgjengelig og imøtekommende. Kunne med andre ord ikke bedt om bedre megler.»

Selger: Erica Blakstad

«Meget vel fornøyd!»

«Svært god og tett oppfølging, høy kvalitet på samarbeidet, med intensitet og
fokus på målet. Dette gir trygghet for meg
som selger.»

Selger: Karen Helen Doublet

«Tusen takk!»

«Proaktiv Eiendomsmegling tilbyr en heidundrende fest av et boligsalg. Hurtighetet og profesjonalitet er nøkkelord som beskriver deres effektive meglere. Jeg vil gladelig kjøpe og selge via Proaktiv igjen!»

Selger: Joakim Simensen

«Gjennomgående god og ryddig prosess.

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: **Brynjulf Hardang**

Brynjulf Hardang
Fagansvarlig/Daglig leder/Megler/Jurist/Partner
Mobil: 48 08 13 58
E-post: bh@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

Mine kunder skal vite at de får en profesjonell meglertjeneste der alt blir gjort for å sikre en personlig, trygg og effektiv salgsprosess der intet overlates til tilfeldighetene. En god megler er en god investering. Måten megleren jobber på, meglerens fokus på kvalitet i de ulike ledd av salgsprosessen og meglerens entusiasme og ståpåvilje vil være klart utslagsgivende for sluttresultatet.

Meglerfaget er prestasjonsbasert. Det er den megleren som har den beste metoden, de rette holdningene og det beste materiellet som alltid vil oppnå det beste resultatet.

Stor utsiktstomt 1089 moh. med nyere tømmerhytte/anneks og igangsettingstillatelse fra 2025 for oppføring av hytte.

Velkommen til Søterotvegen 22 – en sjarmerende og moderne fritidsbolig med en flott beliggenhet på Haugastøl. Her får du en lun fjellhytte med flott utsikt over nydelige omgivelser med Sløddfjorden som glitrer i front. Her er du omgitt av naturskjønne omgivelser og med naturen like utenfor døren. Eiendommen har en romslig tomt på ca. 4 860 m², privat vei, egen grunnvannsbrønn og avløpsanlegg.

Hytten er oppført i 2022 og har 28 m² BRA, effektivt utnyttet med stue/kjøkken, bad, to soverom og gang. Laftet tømmer, furugulv, tømmervegger og vedovn skaper en lun og autentisk fjellhyttefølelse. Foran inngangen er det et hyggelig platå, mens torvtaket understreker hyttens tradisjonelle uttrykk. Her får du en lettstelt og innbydende fritidsbolig med alt du trenger for fine dager på fjellet.

Megler **Brynjulf Hardang**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet
Kontoret vårt ligger vis-á-vis Galleriet og Xhibition kjøpesenter. Midt i Bergen sentrum. Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruktsalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!

HAUGASTØL

Kommune: *Hol* / ***Område:*** *HAUGASTØL*

Med en ny fritidsbolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter også hva området rundt har å by på. Tur- og friluftsområder, aktivitetstilbud, avstand til butikk og offentlig kommunikasjon. Er plasseringen "riktig", har du det bedre.

Beliggenhet
Eiendommen har en flott beliggenhet i et rolig og naturskjønt hytteområde, ca. 1 089 meter over havet. Her bor du med kort vei til Haugastøl og kun rundt 20 km til Geilo, samtidig som du får den gode fjellfølelsen med naturen rett utenfor døren. Området byr på et rikt utvalg av aktiviteter gjennom hele året, med kort vei til opparbeidede tur- og skiløyper, hyggelige bevertningssteder samt gode muligheter for bading og fiske.

Sommerstid kan fjellet utforskes til fots på merkede turstier og et godt utbygd stinettverk, mens vinteren inviterer til lange skiturer i vakre fjellomgivelser.

Den sørvestvendte beliggenheten gir svært gode solforhold, og fra eiendommen kan du nyte en storslått panoramautsikt over Sløddfjorden og de omkringliggende fjellområdene.

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergen Flesland	148.1 km
Haugastøl stasjon Linje F4, R40	5 min 3.4 km
Konduktørhytta Linje 334	5 min 3.5 km
Karistøltangen Linje 334, 991	6 min 3.6 km

DAGLIGVARE

Joker Ustaoset Søndagsåpent	13 min 11.8 km
Rema 1000 Geilo Søndagsåpent	26 min 23.2 km

VARER/TJENESTER

AMFI Geilo	26 min
Boots apotek Geilo	25 min

SPORT

Geilo idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	26 min 24 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Haugastøl turistsenter AS	6 min
Kople Ustedalen Hotell	23 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

Her får du med andre ord en fin kombinasjon av ro, natur og nærhet til både Haugastøl, Ustaoset og Geilo.

Bebyggelse
Spredt hytte-/fritidsbebyggelse.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Offentlig Kommunikasjon
Haugastøl stasjon ligger like i nærheten, med gode togforbindelser til både Bergen og Oslo.

AVSTAND TIL BYER

Oslo	3 t 26 min

HØYDE OVER HAVET

1089 m

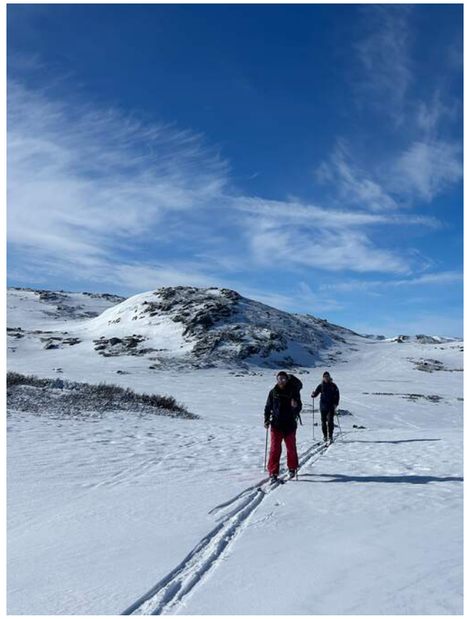
VINTERSPORT

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 59 m
- 262 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin
- Geilo Skiheiser
- Kjøretid: 24 min
- Skitrekk i anlegget: 15

AKTIVITETER

Rallarvegen (Haugastøl)	6 min
Geilo badestrand	24 min
Bowl & Dine	25 min
Dr. Holms Spa og Velvære	25 min
Geilo kino	26 min
Geilo Hestesenter	27 min
Bardøla tennis	28 min
Vestlia SPA	28 min



SØTEROTVEGEN 22

VELKOMMEN TIL SØTEROTVEGEN 22

Her følger en oppsummering av tilstandsrapporten, for å gi deg en god oversikt over bygningsmassens byggemåte og tilstand. Du finner komplett tilstandsrapport i prospektet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Hytten er laftet i 8 " tømmer. Byggeår er 2022. Det er betong i grunnmur. Hytten har liten slitasje på 4 års bruk.

UTVENDIG
Taktekking, TG1
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.
Beskrivelse: Taket er tekket med torv og det er banemembran som ligger under
torven.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak, TG1
Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall. Fall i fra grunnmur.

Takkonstruksjon/Loft, TG1
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Beskrivelse: Det er ikke loft, rommene har skråtak.

Yttervegger/Veggkonstruksjon, TG1
Yttervegger er i 8" laftet tømmer.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys. TG1
Beskrivelse: Det er trevinduer med 2 lags glass.

Ytterdør, TG2
Beskrivelse: Ytterdør i tre. Ytterdøren har behov for overflatebehandling.
Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Døren har behov for overflatebehandling.
Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Det er ikke balkong, veranda, takterrasse eller altan på hytten.

Utvendige trapper, TG3
Beskrivelse: Det er ikke montert rekkverk på sidene av inngangstrapp og platting foran inngangsdør.
Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.Konsekvens/tiltak: Det mangler rekkverk på platting og trapp foran inngangsdør. Dette må monteres for å hindre ulykke med fall ned til terreng. Det mangler rekkverk på hver side av inngangstrapp og platting foran inngangsdør.

Tilstandsrapport
En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.

INNVENDIG
Overflater - gulv, TG1
Gulvene har furu gulvplank og skifer. Furugulv i det meste av hytten utenom bad og gang.

Overflater - vegger og himling, TG1
Det er vegger i tømmer og panel i himlinger.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner, TG2
Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Vurdering av avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Radon
Beskrivelse: Det er på radonkart usikker aktsomhetsgrad.
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen, TG1
Beskrivelse: Det er elementpipe og vedovn.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.
Beskrivelse: Det er ikke rom under terreng.

Krypkjeller
Det er ikke krypkjeller under hytta.

Innvendige dører, TG1
Furu fyllingsdør.

Skadedyr og fuktkrevende innsekter, TG1

VÅTROM - BAD
Dokumentasjon for våtrom, TG2
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Overflater, vegger og himling, TG2
Beskrivelse: Det er tømmer på vegger og panel i himling. Det er ikke vannbestandige materialer i våtsoner.
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke vannbestandige materialer i våtsoner ved vask og dusjkabinett.

Overflater gulv, TG2
Beskrivelse: Gulvet er belagt med vinylbelegg. Det er 50 mm oppkant ved vegger. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er 20mm fall men skulle vært 25 mm.

Vanntett sjikt, membran og sluk, TG3
Beskrivelse: Det er vinylbelegg på gulvet. Sluket er ikke inspisert da det ligger under dusjkabinettet.
Vurdering av avvik: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
Konsekvens/tiltak: Sluket ligger under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for vedlikehold uten å flytte vekk dusjkabinettet. Det er liten plass på badet så dusjkabinettet må muligens demonteres for å rengjøre sluket. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sanitærutstyr innredning, TG1

Ventilasjon, TG1
Det er avtrekksvifte i vegg og ventil i vindu for tilluft.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG1
Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da vegger er i tømmer.

KJØKKEN

Stue/kjøkken
Overflater og innredning, TG1
Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Det er ingen slitasje å se på innredningen. Over-/og underskap med profilerte fronter.

Avtrekk, TG1
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledning, TG1
Beskrivelse: Besiktiget på bad.

Innvendige avløpsrør, TG1

Ventilasjon, TG1
Beskrivelse: Det er ventiler i vinduer.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Beskrivelse: Det er ikke varmesentral i bygningen.

Varmtvannsbereder/tank, TG1
Beskrivelse: Det er varmvannsbereder på ca. 60 liter som er montert i badet. Bereder ca. 60 liter montert på hylle i baderom.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Beskrivelse: Det er ikke vannbåren varme i hytta.

Andre VVS-installasjoner, TG1
Beskrivelse: Byggeår på fritidsboligen er 2022

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: Det elektriske anlegget er montert i 2022.
Vurdering av avvik: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Brannteknikske forhold
Beskrivelse: Det er røykvarsler og brannslukkingsapparat i hytten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn
Beskrivelse: Det er ukjent byggegrunn, men det er ikke tegn til setninger.

Fuktsikring og drenering, TG1
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.
Beskrivelse: Det er ikke tegn til setninger.

Grunnmur og fundamenter, TG1
Beskrivelse: Det er grunnmur i betong og støpt plate som fundament.

Forstøtningsmurer
Beskrivelse: Det er ingen forstøtningsmurer på tomten.

Terrengforhold, TG1
Beskrivelse: Det er ikke fall på terreng inn mot grunnmur

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering, TG2
Beskrivelse: Det er privat grunnvannsbrønn
Vurdering av avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Septiktank, TG1
Beskrivelse: Det er septiktank med infiltrasjonsgrøft

Oljetank
Beskrivelse: Det er ikke oljetank på hytten.

Bygningssakskyndig
Geilo Takst AS (befaringsdato: Onsdag, 19. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger opplyser at hun kjøpte eiendommen i juni 2025 og har selv bodd i boligen siden overtakelsen. Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler knyttet til våtrom, tak, yttervegger/fasade, elektrisk anlegg, rør, varmeanlegg eller ventilasjon. Det er heller ikke opplyst om fukt, vanninntrenging, setningsskader, sprekker, skadedyr, mugg, sopp eller råte.

Eiendommen har privat vannforsyning med borevann. Selger opplyser videre at det er installert vedovn, Dovre CBS 40.

Selger kjenner ikke til manglende brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak, og opplyser at det ikke er bygget på eller gjort om kjeller, loft eller andre arealer til boligrom. Det er heller ikke utleiedel. Selger kjenner ikke til utførte radonmålinger eller andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet.

Det er ikke opplyst om ufaglært arbeid som normalt bør utføres av faglærte, eller andre forhold ved boligen utover det som fremgår av egenerklæringen. Boligen selges med boligselgerforsikring tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i hytten og ta for oss alle rom.

Innhold
Hytten/annekset har en hensiktsmessig planløsning og inneholder en gang, en åpen stue/kjøkkenløsning, to soverom og bad.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 28 kvm
Total BRA: 28 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Drømmer du om en egen liten fjellhytte hvor du kan senke skuldrene, nyte stillheten og ha naturen som nærmeste nabo? Et sted hvor turstøvlene kan stå klare i gangen, skiene kan tas rett på utenfor døren og dagene kan fylles med akkurat det du selv ønsker? Da kan dette være stedet for deg.

Hytten ligger flott til på Haugastøl, med en solrik beliggenhet og fin utsikt over området. Her får du en lun og moderne fritidsbolig fra 2022, samtidig som den klassiske hyttefølelsen er godt ivaretatt gjennom bruk av laftet tømmer, furugulv og panel. Eiendommen har privat vei frem til hytten, privat grunnvannsbrønn og eget avløpsanlegg med septiktank og infiltrasjonsgrøft.

Hytten er kompakt og arealeffektiv, og inneholder alt du trenger for gode dager på fjellet. Stue og kjøkken er samlet i én sosial og hyggelig sone, med kjøkkeninnredning med profilerte fronter og god utnyttelse av plassen. Furugulv og tømmervegger gir en lun atmosfære, mens skifer i gangen tilfører et praktisk og robust uttrykk.

Fra stue/kjøkken er det kort vei ut til naturen og fjellet. Her kan du starte dagen med en kopp kaffe mens du planlegger dagens tur, før du legger ut på langrenn, fottur eller andre fjelleventyr. Når du kommer tilbake, er det godt å kunne trekke inn i varmen og la roen senke seg.

Hytten har to soverom, noe som gjør den velegnet både for et par, en liten familie eller som et hyggelig fristed for venner og familie. Romfordelingen består ellers av gang, bad og stue/kjøkken. Totalt utgjør hyttens BRA 28 m².

Badet er praktisk innredet med vinylbelegg på gulvet, dusjkabinett og avtrekksvifte. Det er installert en varmtvannsbereder på ca. 60 liter.

Utvendig har hytten torvtekking med banemembran under torven og 8" laftede yttervegger. Foran inngangen er det en platting i tre. Hytten er fra 2022 og har derfor liten slitasje sett opp mot alder og bruk.

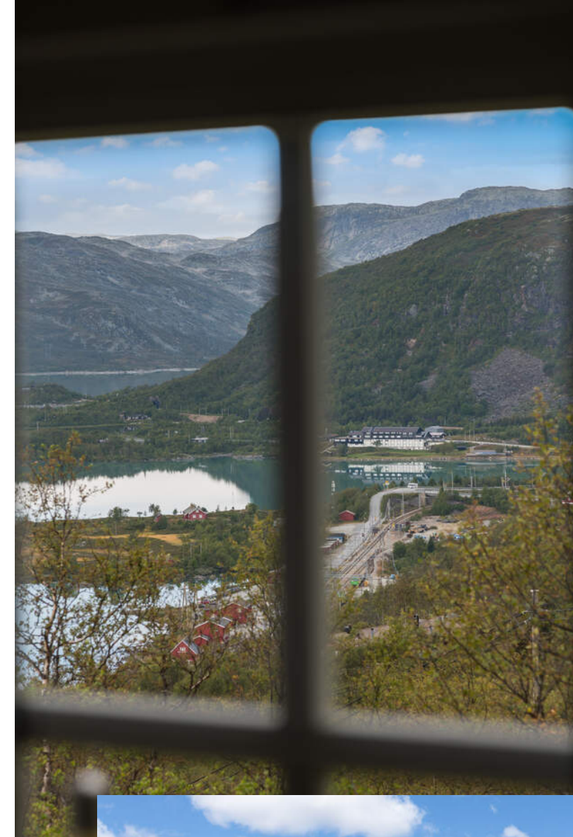
Her får du med andre ord en nyere, kompakt og gjennomført fjellhytte, perfekt for deg som ønsker et lettstelt fristed hvor veien fra inngangsdøren til fjelleventyret er kort. Finn frem skiene, fjellstøvlene eller bare kaffekoppen – her ligger alt til rette for gode dager på Haugastøl.

NYERE FJELLHYTTE

På 28 m² får du alt du trenger for gode dager på fjellet – med stue og kjøkken, to soverom, bad og gang.

VELKOMMEN INN!

Hytten er oppført i 2022 og har et lunt interiør preget av laftet tømmer, furugulv og panel i himlingen. Fra gangen kommer du videre inn i den åpne stue- og kjøkkenløsningen.

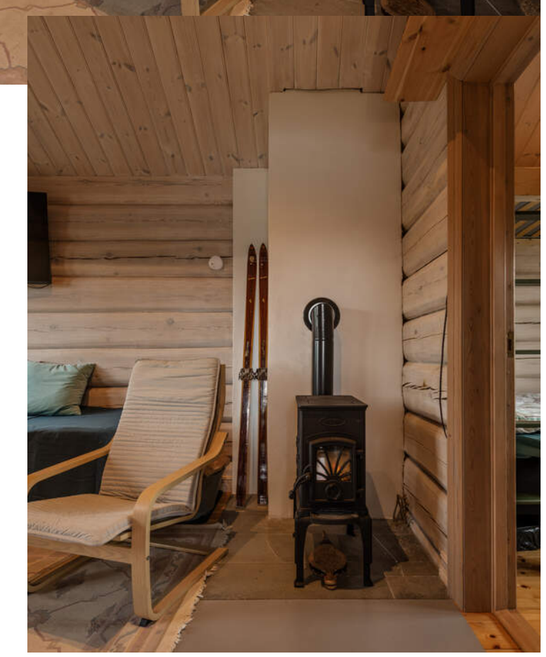


NYT UTSIKTEN FRA STUEN

Fra stuen har du flott utsikt over Haugastøl og fjellandskapet rundt - en fin ramme rundt både rolige morgener og hyggelige kvelder på hytten.

BOVRE

NATURLIG
SAMLINGSPUNKT



SOV GODT!

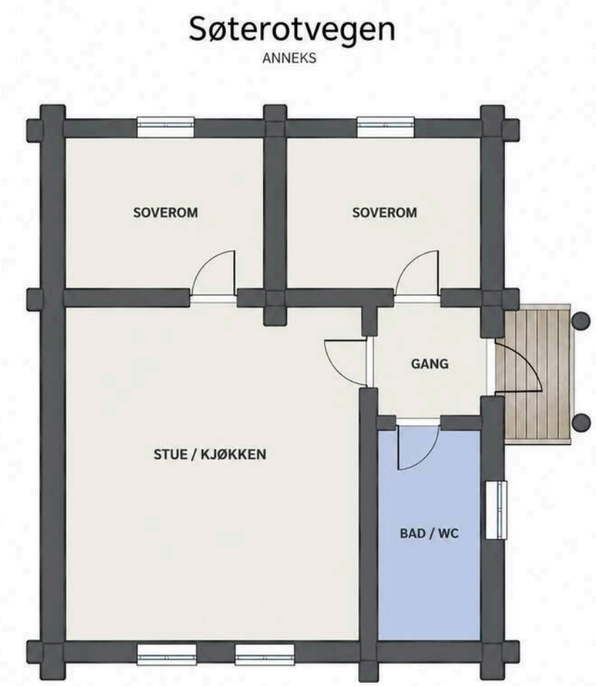
Hytten har to soverom, og er velegnet både for et par, en liten familie eller som et hyggelig fristed sammen med venner og familie.

HYTTENS TO SOVEROM

Begge soverommene er praktisk innredet med etasjesenger som utnytter plassen godt. Sammen med sengeplass i stuen har hytten totalt fem sengeplasser.

Badet er funksjonelt innredet
med dusjkabinett, servant med
oppbevaring og toalett.
På gulvet er det lagt vinylbelegg,
og varmtvannsberederen på ca. 60
liter er plassert på badet.

PLANTEGNINGER



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Oppvarming
Selger har fått installert vedovn, Dovre cbs40.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger
Byggeår: 2022. Hytten har lite slitasje på 4 års bruk.

Tomtestørrelse
4 860 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen ligger i Søterotvegen på Haugastøl. Tomten ligger solrikt til og har flott utsikt mot Haugastøl, over Sløddfjorden og de idylliske områdene rundt. Det er privat vei frem til hytten.

Parkering
Sommerparkering på egen tomt. Vinterparkering ca. 450m øst for hytten.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
10.435,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, slam og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.
Prognose kommunale gebyrer på eiendommen for inneværende år er kr 7.783,60kr.

Kommunale avgifter
7.055,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 07.11.2022 som omhandler "Ferdigattest for anneks til hytte. Haugastøl".

Det foreligger løyve til igangsetting for oppføring av ny hytte datert 22.07.2025 (se vedlegg i salgsoppgaven).

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk med unntak av følgende:
-Plassering og antall vinduer avviker fra byggetegningene. Soverommet med adkomst fra gang har i dag vindu på samme yttervegg som det andre soverommet, mens vinduet på sideveggen som fremgår av byggetegningene ikke er etablert. Videre er det på byggetegningene inntegnet et vindu i stuen mot baksiden av hytten. Dette vinduet er ikke etablert.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Mandag, 7. november 2022

Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Heftelser i eiendomsrett:
- 1956/2256-2/22 31.12.1956 BESTEMMELSE OM VANNRETT. Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om veg
-1956/2256-3/22 31.12.1956 BESTEMMELSE OM VANNRETT. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3330 GNR: 55 BNR: 13. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

Grunndata:
- 1956/2192-1/22 31.12.1956 REGISTRERING AV GRUNN. Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3330 GNR: 55 BNR: 13
-2020/1136477-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING. Tidligere: KNR: 0620 GNR: 55 BNR: 271
- 2024/342472-1/200 01.01.2024. 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING. Tidligere: KNR: 3044 GNR: 55 BNR: 271

Eiendommens rettigheter:
Servitutter:
- 2023/1040405-1/200 25.09.2023 21:00 BESTEMMELSE OM VEG. Rettighet hefter i: KNR: 3330 GNR: 55 BNR: 272.
- 2023/1040405-2/200 25.09.2023 21:00 BESTEMMELSE OM PARKERING. Rettighet hefter i: KNR: 3330 GNR: 55 BNR: 272

Andel i realsameie:
- 2024/2406486-1/200 23.12.2024 21:00 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE. DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3330 GNR: 55 BNR: 495 IDEELL: 2/95.

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2014–2025, hvor ca. 4 861 m² er avsatt til nåværende fritidsbebyggelse. Det foreligger planforslag til ny kommuneplanens arealdel for perioden 2024–2036. Det er ikke registrert gjeldende reguleringsplan eller pågående reguleringsplanarbeid som berører eiendommen. Det henvises til kommunens planregister for ytterlige informasjon.

Vei/Vann/Avløp
Det er privat vei frem til hytten.
Det er privat avløpsanlegg på tomten.
Det er privat grunnvannsbrønn på tomten.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det

Dokumentavgift
Dokumentavgift er en særavgift til statskassen. Avgiftsplikten inntrer ved tinglysing av dokumenter som overfører hjemmel til fast eiendom. Avgiften er 2,5 % av eiendommens markedsverdi, dog minst 250 kroner. Dok.avgiften avløste stempelavgiften i 1976. Dokumentavgiften har kun til hensikt å skaffe staten inntekter. Borettslagsleiligheter og boligaksjeselskaper er fritatt for dok.avgift.

betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Fredag, 14. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 500 000,00 (Prisantydning)

_____

2 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
62 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____

63 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
81 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____

2 563 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 581 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

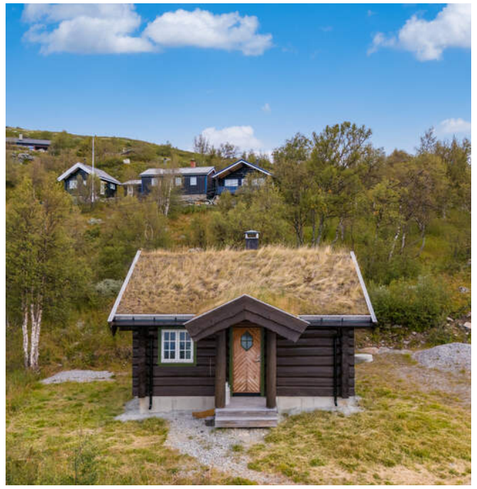
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva



som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Kari Aasen

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 77 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 59 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 600,00, Kommunale opplysninger kr 3 655,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 500,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 7 990,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 18 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 4 900,00. Sum faste vederlag kr. 65 465.

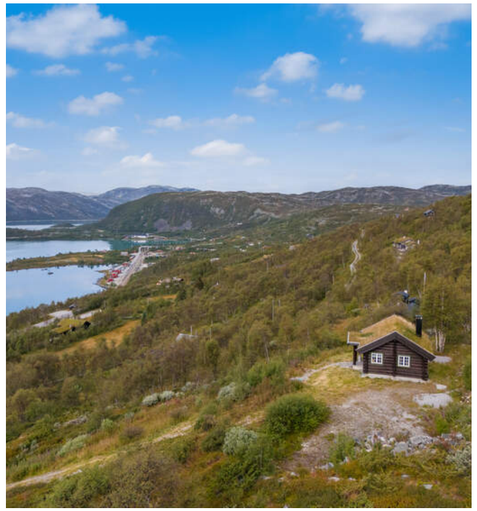
I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Boligannonse Finn.no kr 6 500,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg fotograf kr 7 500,00, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 14 900,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 0,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 29 745.

Totale kostnader kr. 95 210.
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.



Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Diverse
Det er tinglyst rett til parkering i Søterotvegen (se vedlagt beskrivelse i salgsoppgaven).
Det er avtale om parkering ved Rv7 som benyttes vinterstid. To oppstillingsplasser kr. 2000,- pr. plass i året. Totalt kr. 4000,- pr år.
Det betales kr. 600,- pr år til det private veilaget.
Det betales kr. 600,- pr. år for langrennsløyper.

Dato salgsoppgave
9.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Søterotvegen 22, 3595 HAUGASTØL

14 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Søterotvegen 22	Søterotvegen 22	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

06.25

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.

Fra juni 25

Informasjon om eksisterende husforsikring

Enter Forsikring AS-63

Informasjon om selger

Selger

Aasen, Kari

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.

Side 1

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 **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?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen 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

Spesifiser hvilken type

Borevann

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

Beskriv feilen eller endringen

Jeg har installert vedovn, Dovre cbs 40

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ 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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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 62327310

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Søterotvegen 22, 3595 HAUGASTØL
HOL kommune
gnr. 55, bnr. 271

Sum areal alle bygg: BRA: 28 m² BRA-i: 28 m²

Befaringsdato: 19.08.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18766-1351 **Eiendomsverdi ref nr:** MQ1475

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Geilo Takst AS

Bygningsingeniør/sertifisert takstmannMNTF

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

Rapportansvarlig

Magne Sæther
Uavhengig Takstingeniør
post@geilotakst.no
971 82 020

Søterotvegen 22, 3595 HAUGASTØL
Gnr 55 - Bnr 271
3330 HOL

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Hytten er laftet i 8 " tømmer. Byggeår er 2022. Det er betong i grunnmur. Hytten har liten slitasje på 4 års bruk.

Fritidsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med torv og det er banemembran som ligger under torven.
Takrenner og nedløp i metall. Fall i fra grunnmur .
Det er ikke loft, rommene har skråtak.
Yttervegger er i 8" laftet tømmer.
Ytterdør i tre. Ytterdøren har behov for overflatebehandling.
Det er ikke balkong, veranda, takterrasse eller altan på hytten.
Det er ett platå foran inngangsdøren som er kledd med bord i tre.
Det er ikke rekkverk på trappen og ikke rekkverk ved inngangsplattingen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har furu gulvplank og skifer.
Det er vegger i tømmer og panel i himlinger.
Etasjeskiller i betong
Det er på radonkart usikker aktsomhetsgrad.
Det er ikke rom under terreng
Det er ikke krypkjeller under hytta.

VÅTROM Gå til side

Det er tømmer på vegger og panel i himling. Det er ikke vannbestandige matrialer i våtsoner.
Gulvet er belagt med vinylbelegg. Det er 50 mm oppkant ved vgger.
Det er vinylbelegg på gulvet
Sluket er ikke inspisert da det ligger under dusjkabinettet.
Det er avtrekksvifte i vegg og ventil i vindu for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Det er ingen slitasje å se på innredningen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er ventiler i vinduer.
Det er varmvannsbereder på ca. 60 liter som er montert i badet.
Det elektriske anlegget er montert i 2022.
Det er røykvarsler og brannslukkingsapparat i hytten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn, men det er ikke tegn til setninger.
Det er ikke tegn til setninger.
Det er ikke fall på terreng inn mot grunnmur
Det er privat grunnvannsbrønn
Det er septiktank med infiltrasjonsgrøft

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

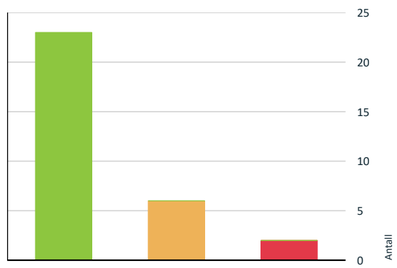
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Søterotvegen 22, 3595 HAUGASTØL
Gnr 55 - Bnr 271
3330 HOL

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Sammendrag av boligens tilstand

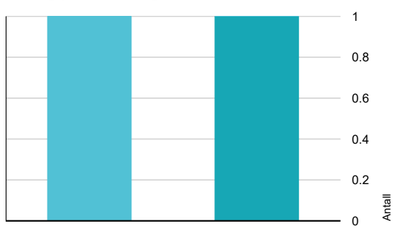
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Søterotvegen 22, 3595 HAUGASTØL
Gnr 55 - Bnr 271
3330 HOL

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår	Kommentar
2022	I følge eier

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med torv og det er banemembran som ligger under torven.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i metall. Fall i fra grunnmur .

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er ikke loft, rommene har skråtak.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er i 8" laftet tømmer.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er trevinduer med 2 lags glass,

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i tre. Ytterdøren har behov for overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
Døren har behov for overflatebehandling.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er ikke balkong, veranda, takterrasse eller altan på hytten.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse
Det er ikke montert rekkverk på sidene av inngangstrapp og platting foran inngangsdør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det mangler rekkverk på platting og trapp foran inngangsdør. Dette må monteres for å hindre ulykke med fall ned til terreng.

Det mangler rekkverk på hver side av inngangstrapp og platting foran inngangsdør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Rekkverk mangler på trapp og platting.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene har furu gulvplank og skifer.

Furugulv i det meste av hytten utenom bad og gang.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Det er vegger i tømmer og panel i himlinger.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i betong

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Radon

Beskrivelse
Det er på radonkart usikker aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe og vedovn.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det er ikke rom under terreng

Krypkjeller

Beskrivelse
Det er ikke krypkjeller under hytta.

TG 1 Innvendige dører

Furu fyllingsdør

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Det er tømmer på vegger og panel i himling. Det er ikke vannbestandige matrialer i våtsoner.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
Det er ikke vannbestandige matrialer i våtsoner ved vask og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med vinylbelegg. Det er 50 mm oppkant ved vgger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er 20mm fall men skulle vært 25 mm.

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Søterotvegen 22, 3595 HAUGASTØL
Gnr 55 - Bnr 271
3330 HOL

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er vinylbelegg på gulvet
Sluket er ikke inspisert da det ligger under dusjkabinettet.

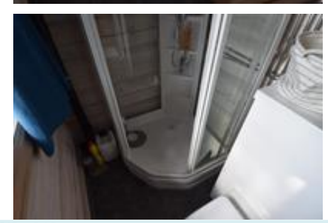
Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak
Sluket ligger under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for vedlikehold uten å flytte vekk dusjkabinettet. Det er liten plass på badet så dusjkabinettet må muligens demonteres for å rengjøre sluket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er avtrekksvifte i vegg og ventil i vindu for tilluft.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke utført da vegger er i tømmer.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Det er ingen slitasje å se på innredningen.

Overskap med profilerte fronter

Underskap med profilerte fronter

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Besiktiget på bad

Søterotvegen 22, 3595 HAUGASTØL
Gnr 55 - Bnr 271
3330 HOL

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventiler i vinduer.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er ikke varmesentral i bygningen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er varmvannsbereder på ca. 60 liter som er montert i badet.

Bereder ca. 60 liter montert på hylle i baderom.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er ikke vannbåren varme i hytta.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Byggeår på fritidsboligen er 2022

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

Det elektriske anlegget er montert i 2022.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Brannteknikse forhold

Beskrivelse

Det er røykvarsler og brannslukkingsapparat i hytten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn, men det er ikke tegn til setninger.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke tegn til setninger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur i betong og støpt plate som fundament

Søterotvegen 22, 3595 HAUGASTØL
Gnr 55 - Bnr 271
3330 HOL

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO

Tilstandsrapport

Grunnmur i betong

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er ingen forstøtningsmurer på tomten.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke fall på terreng inn mot grunnmur

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er privat grunnvannsbrønn

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank med infiltrasjonsgrøft

Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke oljetank på hytten.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Søterotvegen 22, 3595 HAUGASTØL
Gnr 55 - Bnr 271
3330 HOL

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO
Norsk takst

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.

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.

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

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.

Søterotvegen 22, 3595 HAUGASTØL
Gnr 55 - Bnr 271
3330 HOL

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO
Norsk takst

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	28			28	
SUM	**28**				
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byggeår er 2022

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Magne Sæther	Takstingeniør
	Kari Aasen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	55	271		0	4860.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Søterotvegen 22

Hjemmelshaver
Aasen Kari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Søterotvegen på Haugastøl.

Adkomstvei

Det er privat vei frem til hytten.

Tilknytning vann

Det er privat grunnvannsbrønn på tomten.

Tilknytning avløp

Det er privat avløpsanlegg på tomten.

Regulering

Arealformål i kommuneplan er fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger solrikt til og har flott utsikt mot Haugastøl og

Tinglyste/andre forhold

Event. heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt i takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	
2	07.09.2026	
3	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Søterotvegen 22, 3595 HAUGASTØL
Gnr 55 - Bnr 271
3330 HOL

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

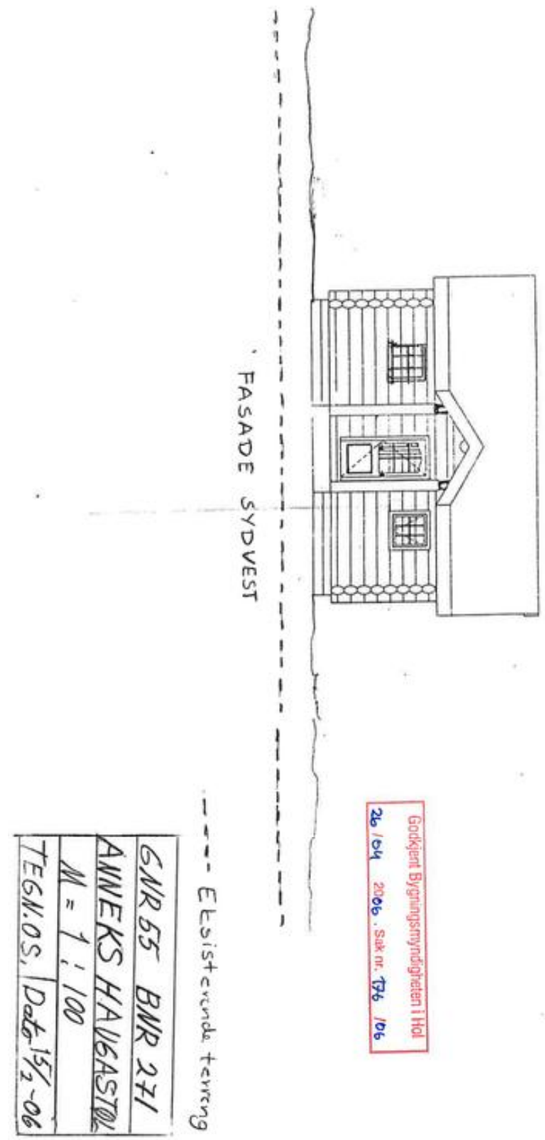
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

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

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

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

Byggetegninger



E 1

E 3

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
26 / 04 2006 . Sak nr. 170 / 04

--- Eksisterende terreng

GNR 55 BNR 271
ANNEKS HAUGASTØL
M = 1 : 100
TEGN. OS. | Dato 15/2-06

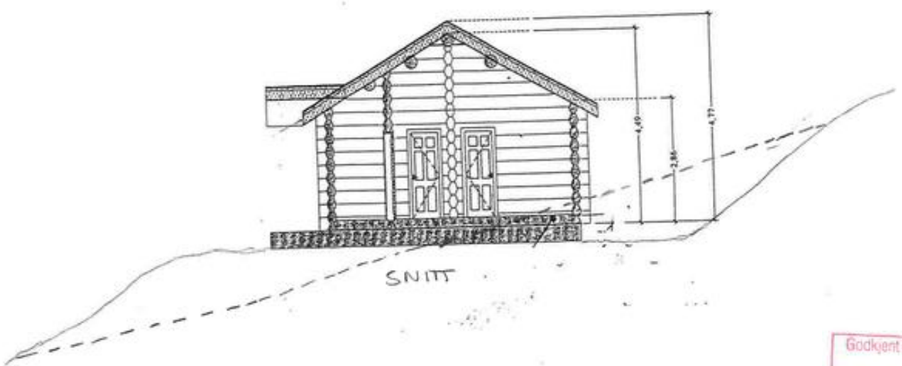
E 2

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
26 / 04 2006 . Sak nr. 170 / 04

--- Eksisterende terreng

GNR 55 BNR 271
ANEKS HAUGASTØL
M = 1 : 100
TEGN. OS. | Dato 15/2-06

E 3

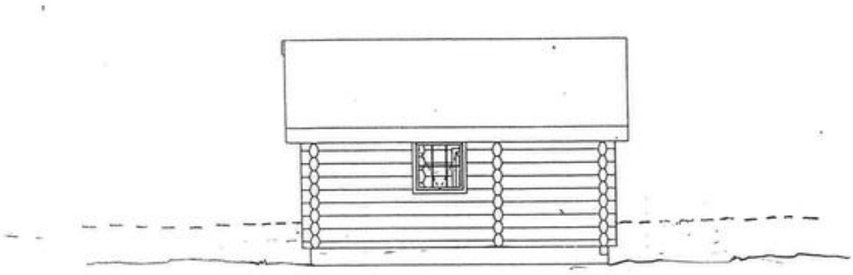


Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
26 / 04 2006 . Sak nr. 176 / 06

--- Eksisterende terreng

GNR 55 BNR 271
ANNEKS HAUGASTØL
M = 1 : 100
TEGN. OS. Dato 15/2-06

E 4

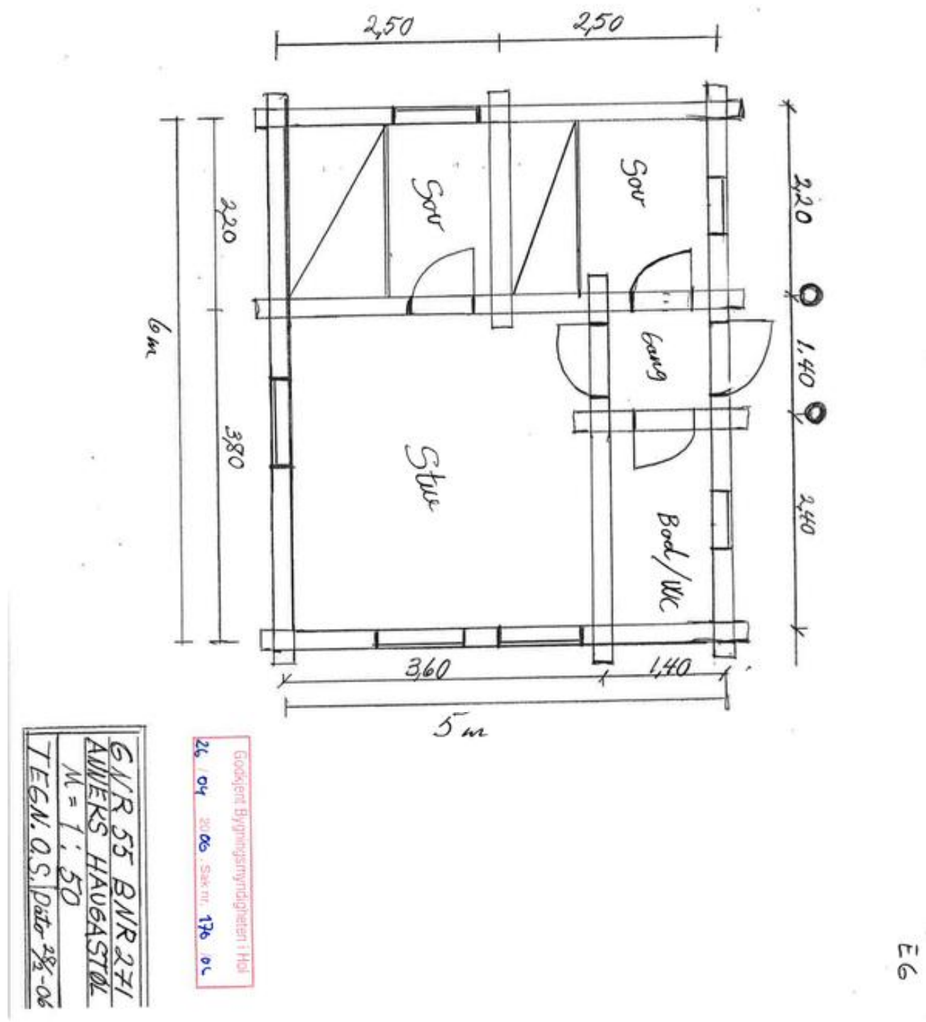


FASADE NORDØST

Godkjent Bygningsmyndigheten i Hol
26 / 04 2006 . Sak nr. 176 / 06

--- Eksisterende terreng

GNR 55 BNR 271
ANNEKS HAUGASTØL
M = 1 : 100
TEGN. OS. Dato 15/2-06



Ferdigattest

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

Dato: 14.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**55**	Bnr:	**271**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Søterotvegen 22, 3595 HAUGASTØL**						

Eiendommen har ferdigattest.	☒
Eiendommen har midlertidig brukstillatelse.	☐
Vi har ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☐
Boplikt:	☐
Merknader: Ferdigattest gjelder anneks og avløpsanlegg	☒

HOL KOMMUNE

Liv Langehaug Sundrehagen

Postboks 58
3571 Ål

Vår ref	Deres ref	Dato	Delegert til	Delegert saksnr.
2022/4912-2		07.11.2022	Utvalg for plan og utvikling delegert	923/22

55/271 - Ferdigattest for anneks til hytte. Haugastøl

Byggeplass: Søterotvegen 22

Tiltakshaver:	Liv Langehaug Sundrehagen	**Adresse:**	Pb. 58/ 3571 ÅL
Søker:	Do.	**Adresse:**	
Tiltakstype / Tiltaksart:	182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbustad/ Nytt bygg – Fritidsformål under 50 m²		

Søknad om ferdigattest motteke: 24.10.2022.	**Igangsettingsløyve i sak 176/06 den 26.4.2006**

Ferdigattest er gjeve med grunnlag i søknad dagsett 3.10.2022
- Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1.

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

Med helsing

Borgar Underdal
byggesaksbehandlar

Elektronisk godkjent uten signatur

Høve til å klage
Vedtaket kan påklagast til Statsforvaltaren i Oslo og Viken. Klage skal stilast til Statsforvaltaren, men skal sendast til kommunen. Klagefristen er 3 veker, rekna frå den dagen vedtaket kom fram. De må opplyse datoen for mottak av vedtaket, kva for vedtak de klager på, endringar de ynskjer, og dei grunnar klagen støttar seg på. Klagen må vera underskriven.

Ålmannvegen 8, 3576 HOL
www.hol.kommune.no
postmottak@hol.kommune.no
Tlf: 32 09 21 00
Org.nr: 944 889 116
Kontonr: 23330701145

Hol nasjonalpark-kommune
Geilo nasjonalpark-landsby
HALLINGDAL

HOL KOMMUNE

LIV SUNDREHAGEN
Sundrehagavegen 18
3570 ÅL
Norway

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	2022/4655-10	19.03.2024

55/272 Avløpsanlegg, Søterotvegen 24, Haugastøl - Ferdigattest

Saksnr:	Behandlet i:
159/24	Utvalg for plan og utvikling
159/24	delegert

Byggested:	Søterotvegen 24	Gnr/Bnr:	55/272
Tiltakshaver:	Liv Langehaug Sundrehagen	Adresse:	Postboks 58, 3571 Ål
Søker:	Liv Sundrehagen	Adresse:	Sundrehagavegen 18, 3570 Ål
Tiltakets art:	Infiltrasjonsanlegg for gråvann, tett tank for svartvann/Nytt anlegg		

Søknad om ferdigattest mottatt:	**Tillatelse datert:**	**Vedtaksnr:**
18.03.24	24.11.06	DS 621/06

Ferdigattest er gitt med grunnlag i følgende kontrollerklæringer jfr. plan- og bygningslovens § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.	
Kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende:	
Dato	Foretak
18.03.24	Liv Sundrehagen, org.nr. 917 030 251
I den framlagte dokumentasjonen blir det bekreftet at alle krav og vilkår i tillatelsen og som ellers følger av gjeldende tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.	

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

Med hilsen

Julia Rauschenbach
Ingeniør

Elektronisk godkjent uten signatur

Ålmannvegen 8, 3576 HOL
www.hol.kommune.no
postmottak@hol.kommune.no
Tlf: 32 09 21 00
Org.nr: 944 889 116
Kontonr: 23330701145

Hol nasjonalpark-kommune
Geilo nasjonalpark-landsby
HALLINGDAL

Vedlegg

Klagemulighet
Dette vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker fra den dagen vedtaket ble mottatt. Klage skal sendes til Hol kommune, Ålmannvegen 8, 3576 Hol. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. De må opplyse hvilket vedtak klagen gjelder, endringer de ønsker, og hvilke grunner klagen støtter seg på. Klagen må være underskrevet. De blir også bedt om å opplyse når vedtaket ble mottatt dersom de klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute. Selv om det er mulighet til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det kan søkes om å få utsatt iverksetting til klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

Rammetillatelse for oppføring
av ny hytte

HOL KOMMUNE

Liv Langehaug Sundrehagen

Postboks 58
3571 Ål

Vår ref	Deres ref	Dato	Delegert til	Delegert
2021/6483-24		22.07.2025	Utvalg for plan og utvikling delegert	490/25

55/271 - Løyve til igangsetting. Godkjenning som sjølvbyggar. Oppføring av ny hytte. Haugastøl

Byggested:	Søterotvegen 22	Gnr/Bnr:	55/271
Tiltakshaver:	Liv Sundrehagen	Adresse:	PB. 58/ 3571 ÅL
Søker:	Liv Sundrehagen	Adresse:	Pb. 58/ 3571 ÅL
Tiltakstype / Tiltaksart:	161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning / Nytt bygg – Fritidsføremål over 50 m²		

Søknad motteke: 23.12.2024			
Grad av utnytting	**Matrikkelareal**	**Bruksareal (BRA)**	**Bygd areal (BYA)**
186 m² BYA	Ny hytte: 97 m² Noverande anneks: 28 m²	Ny hytte: 101 m² Noverande anneks: 28 m²	Ny hytte: 108 m² Noverande anneks 32 m² Utomhus parkering 36 m²

VEDTAK 1:
Med heimel i plan- og bygningsloven §20-3 og byggesaksforskriftas § 6-8 blir søknaden om personleg ansvarsrett som sjølvbyggar for oppføring av hytte på eigedomen 55/271 godkjent.

Funksjon	T.kl	Sjølvbyggar	Dato	Ansvarsområde
SØK/PRO	1	Liv Sundrehagen	22.7.2025	Heile tiltaket

VEDTAK 2:
Med heimel i plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-4 blir det gjeve løyve til igangsetting for oppføring av ny hytte på eigedomen 55/271. Løyvet er gjeve på på fylgjande vilkår:

1. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen verksemd dukkar opp automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stoggast og kulturavdelinga i fylkeskommunen varslast. Jf. kulturminneloven § 8.2.

Ålmannvegen 8, 3576 HOL
www.hol.kommune.no
postmottak@hol.kommune.no

Tlf: 32 09 21 00
Org.nr: 944 889 116
Kontonr: 23330701145

Hol nasjonalpark-kommune
Geilo nasjonalpark-landsby
HALLINGDAL

2. Løyvet fell bort om arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjeld om arbeidet stansar i lenger tid enn 2 år. Jf. plan- og bygningslovas (pbl.) § 21-9.
3. Rivings- og bygningsavfall skal leverast til godkjent mottak.
4. Før bygg blir tatt i bruk må det sendast inn søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest. Jf. pbl. § 21-10.

Erklæring av ansvarsrettar:
Ansvarlig søkar er ansvarleg for at tiltaket er dekt med ansvarsrettar for SØK, PRO, UTF og eventuelt KONT. Jf. pbl. § 23-4. Ansvarleg søkar skal syte for at kommunen til kvar tid har den oppdaterte gjenomføringsplanen, se til at alle ansvarsområder er dekt og at endringar, manglar og opphør av ansvarsretter meldast til kommunen. Jf. SAK10 § 12-2 bokstav d, jf. pbl. § 23-8.

Jf. § 23-3 i pbl. kan kommunen frata føretak ansvarsrett. Ansvarsrett fell bort ved vedtak om ferdigattest, men kommunen kan gje pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at det er gjeve ferdigattest.

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

Saksopplysingar/ Vurdering:
Søknad om dispensasjon frå plankravet i planføresegn 1.1 til arealdelen av kommuneplanen, for oppføring av hytte på eigedomen 55/271 på Haugastøl i område vist som eksisterande fritidsbygg vart lagt fram for utval for plan og utvikling for avgjerd. Fylgjande vedtak vart gjort av utvalet i sak 59/25 den 15.5.2025:

«Utvalg for plan og utvikling viser til plan- og bygningsloven § 20-1 og vedtar med hjemmel i kommuneplanens arealdel 2014–2025 punkt 1.2 e) at byggesøknad for oppføring av ny fritidsbolig på gnr. 55 bnr. 271 på Haugastøl kan behandles uten krav om detaljregulering. Tiltaket vurderes å være i tråd med unntaksbestemmelsene i punkt 1.2 e) og kravene i punkt 2.2:
– Tomten ligger ikke i snaufjell,
– Tiltaket har ikke en skjemmende plassering eller utforming,
– Det er ikke registrert rødlistearter eller særlig sårbart naturmangfold på tomten.
Kommunestyrets vedtak i sak 27/2025 bekrefter at byggeområder i kommuneplanen fortsatt skal forstås som byggeområder, og at hensynet til villrein skal ivaretas gjennom tiltak innenfor villreinområdet, ikke gjennom å hindre bygging på etablerte fritidseiendommer.
Det vises til at tidligere byggetillatelse ble gitt i 2022 for tilsvarende tiltak, og at det er foretatt investeringer i avløpsanlegg og sprengningsarbeid på eiendommen. Et anneks er allerede oppført og forutsetter bygging av hytte.
På denne bakgrunn godkjennes byggesøknaden uten krav om dispensasjon fra plankravet, da vilkårene for unntak etter kommuneplanens punkt 1.2 e) er oppfylt».

Vedtaket er ikkje klaga på.

Vedtaket må oppfattast som ein instruks til rådmannen om å gjera naudsynt vedtak om løyve, og – da tiltaket av utvalet er funne å vera i samsvar med gjeldande reguleringsplan – at søknaden oppfyller vilkåra for 3 veker sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslovas § 21-7. *"Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt."*

Med helsing

Kamilla Holberg Mjøsund
Leder plan og utvikling

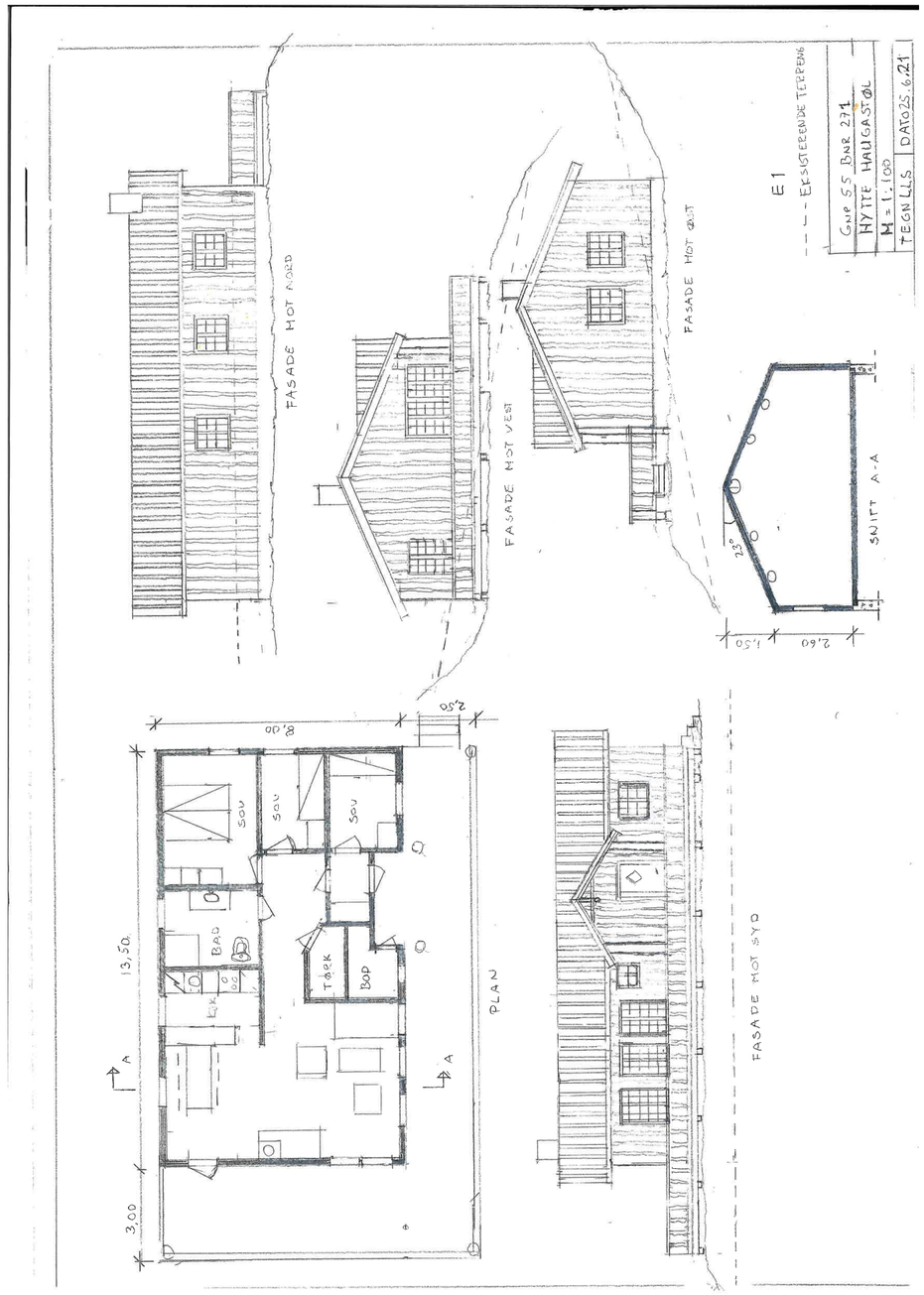
Borgar Underdal
byggesaksbehandlar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Vedlegg

1	**Situasjonskart.pdf**
2	**Tegninger.pdf**
3	**Søknad om ansvarsrett som sjølvbyggar**

Høve til å klage
Vedtaket kan klagast på til Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Klagefristen er 3 veker, rekna frå den dagen vedtaket kom fram. Klage vert å sende til Hol kommune, Ålmannvegen 8, 3576 HOL. Eit søksmål eller erstatningskrav kan ikkje fremjast utan at klageretten er nytta, jf. forvaltingslova § 27b.
De må opplyse kva for vedtak de klager på, endringar de ynskjer, og dei grunnar klagen støttar seg på. Klagen må vera underskriven. De vert og bede om å opplyse når vedtaket vart motteke, om det er uklart om klagefristen har gått ut.
Sjølv om det er høve til å klage, kan vedtaket vanlegvis gjennomførast straks. De kan søkja om å få utsett iverksetjing til klagefristen er ute, eller til klagen er handsama. Vedtak om utsatt iverksetjing kan ikkje klagast på.



Erklæring om rettighet i fast eiendom

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1040405/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-14 13:43

Side 1 av 3

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Liv Langehaug Sundrehagen		Doknr: 1040405 Tinglyst: 25.09.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Pb 58		
Postnummer: 3571	Poststed: Ål	
Fødselsnr./Org.nr. 0403573[redacted]	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Liv Langehaug Sundrehagen	040357[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3044	Hol	55	272		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3044	Hol	55	271		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
11.09.23	Liv Langehaug Sundrehagen

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

Vedlegg

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1040405/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-14 13:43

Side 2 av 3

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr 55 bnr 272 i Hol kommune gir gnr 55 bnr 271 rett til å kjøre på vei over sin eiendom for å komme til bnr 271.
Gnr 55 bnr 272 gir 55 bnr 271 rett bruk av felles parkeringsplass ved Søterotvegen. (se kartvedlegg datert 14.08.23) Denne parkeringsplassen består av to biloppstilinngsplasser og deles med gnr 55 bnr 272. Vedlikeholdet på veien og parkeringsplassen deles av gnr 55 og bnr 271 og gnr 55 bnr 272.
Veien er ca 3 m bred og det kan vedlikeholdes 1 meter utenfor veien for å opprettholde grøfter og for å kunne fjerne vegetasjon. Parkeringsplassen kan også vedlikeholdes 1 meter uetenfor parkeringsplassen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
ÅL 11.09.23	Liv L. Sundrehagen

Noter:

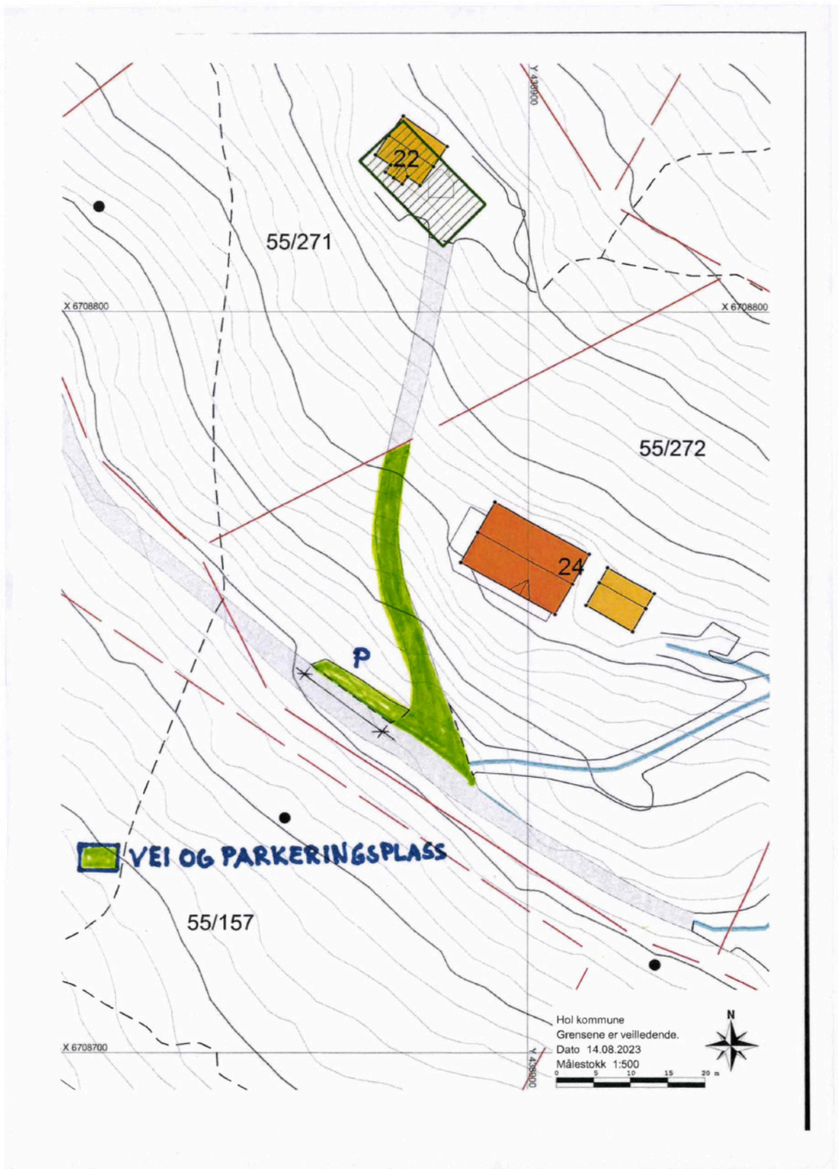
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 2 av 2

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1040405/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-14 13:43

Side 3 av 3



Kart

Vedlegg

Hol kommune

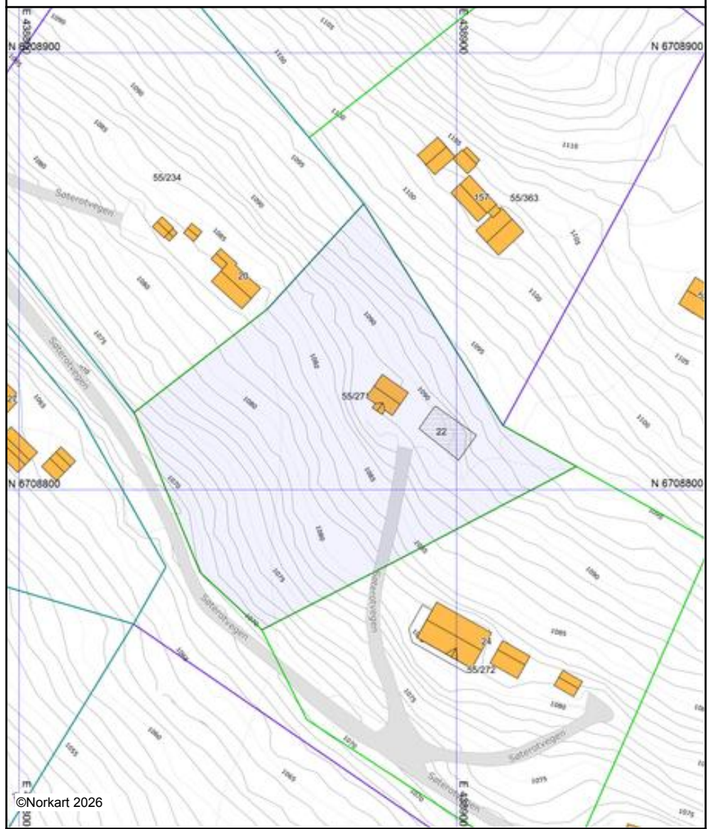
Grunnkart

Eiendom: 55/271
Adresse: Søterotvegen 22
Dato: 14.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

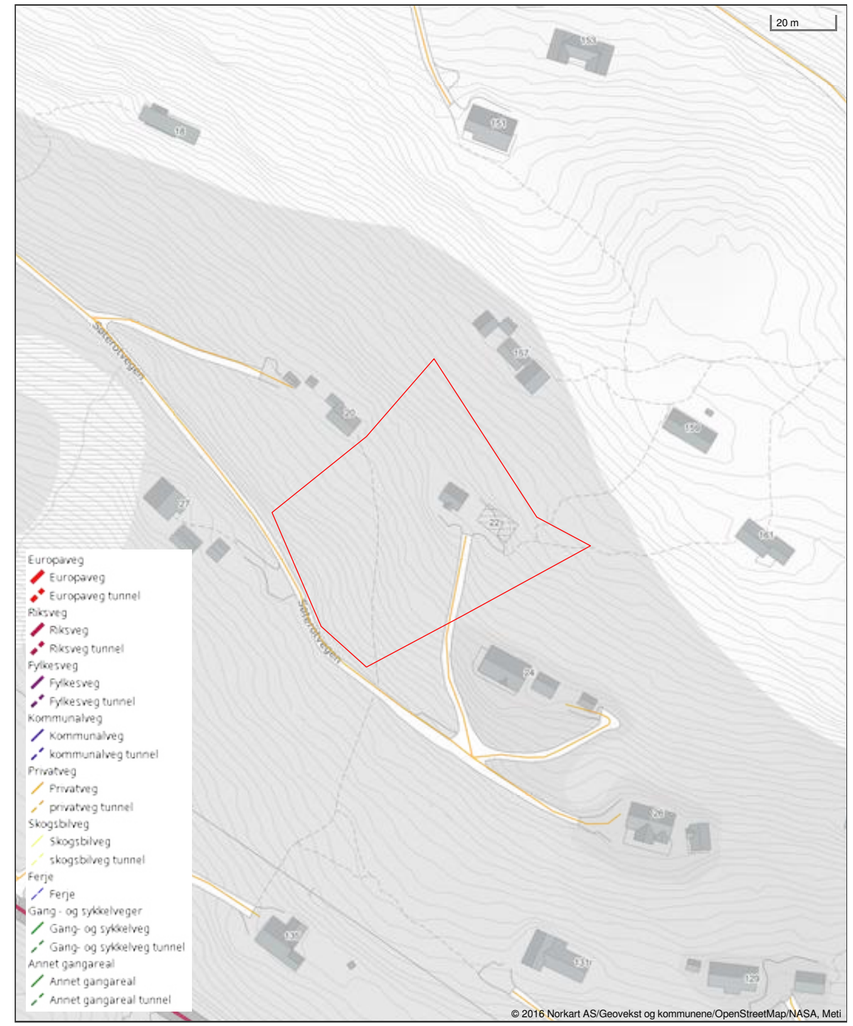
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 14.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3330 - 55/271//



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.

Vedlegg

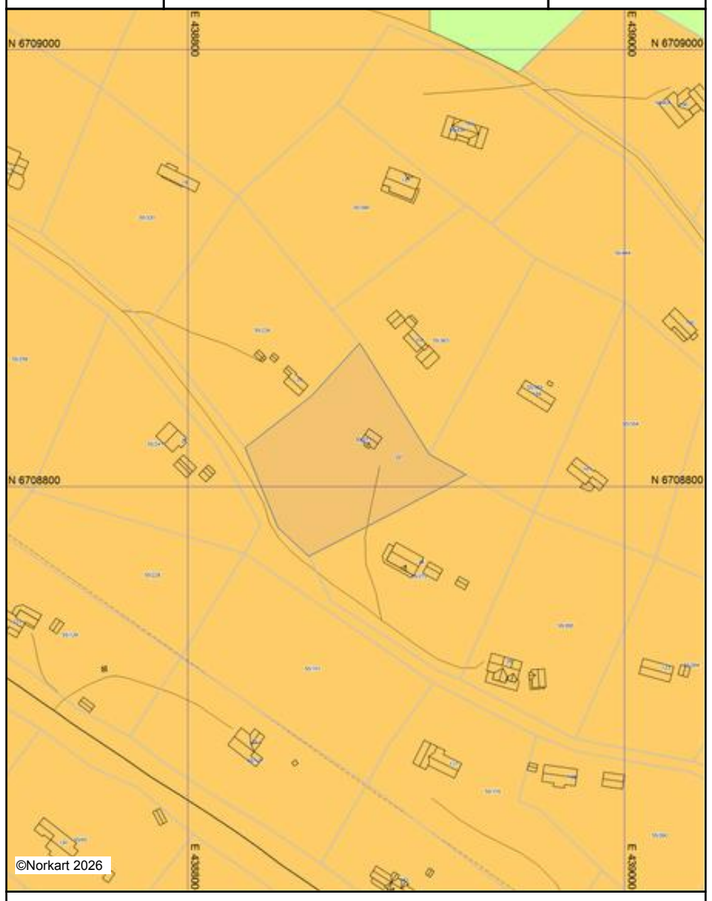
Hol kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/271
Adresse: Søterotvegen 22
Utskriftsdato: 14.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Fritidsbebyggelse - eksisterende

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Angitthensyngrense
- Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - eksisterende
- Adkomstveg - eksisterende
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Jernbane - eksisterende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Søterotvegen 22, 3595 HAUGASTØL. Gnr. 55, bnr. 271, i Hol kommune, oppdragsnr.: 1120260103
Megler: Brynjulf Hardang, mobil: 48081358, e-post: bh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

Brynjulf Hardang
Fagansvarlig/Daglig leder/Megler/Jurist/Partner
480 81 358
bh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum
Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no