

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Gamlevegen 16, 3580 GEILO

 HOL kommune

 gnr. 66, bnr. 99, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 20205-1603

Referansenummer: OG3875

Autorisert foretak: Eiendomsvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Gjelsvik

Vår ref: Terje Gjelsvik



Eiendomsvurdering AS
www.eiendomsvurdering.no

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.

Eiendomsvurdering AS ble stiftet i 2003 og driver innen taksering av fast eiendom. Takstingeniør Terje Gjelsvik er utdannet byggmester og har 35 års erfaring innen taksering og utarbeidelse av tilstandsrapporter, skaderapporter, skjønn og innelima analyse for private og offentlige miljøer. Firma har tilhold i Bergen og har hovedsakelig Vestland fylke som arbeidsområde.

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggetekniske forhold, overtagelser, byggeledelse og byggeplassoppfølging.

Rapportansvarlig

Terje Gjelsvik
Intern Takstingeniør
post@eiendomsvurdering.no
900 71 240



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Gamlevegen 16 er opprinnelig hotellbygg som i 2007 ble ombygd og påbygd. Sameiet Geilohaugen består av 52 fritidsleilighet med sentral beliggenhet nær Geilo sentrum og togstasjon. Leilighet (snr.31) har sydvendt beliggenhet i 3. etasje med utsikt mot Geilo sentrum og Vestlia. Utvendig fellesarealer er pent opparbeidet med natursteinsmur og diverse beplantning. Til leilighet følger fast innvendig parkeringsplass i garasjeanlegg. Innvendige fellesarealer består av boder, sykkelparkering, smørebod med egne oppbevaringsskap.

Sameiet har vedlikehold av alle utvendige og innvendige fellesarealer. Her inngår yttervegger, vinduer, utvendige dører, utvendig tak, bodarealer. Sameiet har planmessig vedlikehold og driver systematisk vedlikehold og oppgraderinger. Felles avfallsdeponi med kildesortering av papir, glass/metall og restavfall.

Leilighet har normal god standard. Delvis oppgradert i 2021. Heltre gulv i soverom, Maxwear eik Vintage i stue/kjøkken og fliser i gang og på bad. Det er i hovedsak malte vegger og tak. Fliser på vegger i bad. Badet inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett, servant med underskap. Avsatt plass for vaskemaskin. Kjøkkeninnredning har lyse fronter, heltre eik benkeplate og integrerte hvitevarer. Kjøkken fremstår som godt holdt. Fiber ført frem i leilighet. Abonnement for tilkobling er ikke inkludert i felleskostnader. Boenheten har tilhørende innvendig parkeringsplass nr. 306 i felles parkeringshus.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur utført i betong og fundamentert på faste masser. Yttervegger oppført i tre med utvendig beiset trekledning. Yttertak tekket med betongtakstein. Utvendige fellesarealer vedlikeholdes av sameiet. Leilighet har skjermert veranda på 8 m² med utvendig stikkontakter og varmeovn.

Til leilighet følger innvendig parkeringsplass. Fellesrom med prepperom med låsbare skap, ventilasjon og varme. Felles rom for sykkelparkering, redskapsrom og areal for boder.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Leilighet har heltre gulv på soveromene og Maxwear pvc gulv i stue/kjøkken. Fliser i gang og på bad. Det er malte vegger og tak. Badet inneholder dusjkabinett nytt i 2024, vegghengt toalett, servant med underskap. Avsatt plass for vaskemaskin. Kjøkkenet har hvite fronter. Integrerte hvitevarer. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med avsatt plass for vaskemaskin. Bad har fliselagt gulv med varmekabler. Vegger er fliselagt, og tak er malt. Baderomsinnredning med heldekkende servant. Seksjon over vask

med overskap, speil, overlys og stikkontakt. Dusjkabinett nytt i 2024, veggmontert toalett. Trinnløs styrt avtrekksvifte på tak. Hulltaking for kontroll i vegg bak dusjnisje er foretatt. Det er ikke registrert fukt i plate.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte fronter, heltre eik benkeplate. Stålvask med 1½ kum og vannavrenningsbeslag. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Avtrekksvifte type Siemens. Fliser på vegg mellom benk og overskap. Overflater har normal bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Varmtvannsbereder 120 liter plassert i benk på kjøkken. Innvendige vannledninger er av plast og utført som rør-i-rør. Fordelingskap montert i badetak. Avløpsrør i plast. Boligen har mekanisk avtrekk med tilluft gjennom åpning av vinduer. El- anlegg fra byggeår med automatsikringer. Leiligheten har sprinkleranlegg og røykmeldere i alle rom. Brannslukningsapparat av type pulver.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hele tomt er pent opparbeidet med grøntarealer, adkomstveier og parkering. Lett skrånende tomt med grense til kommunal vei på en side og Uthus gård mot syd.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

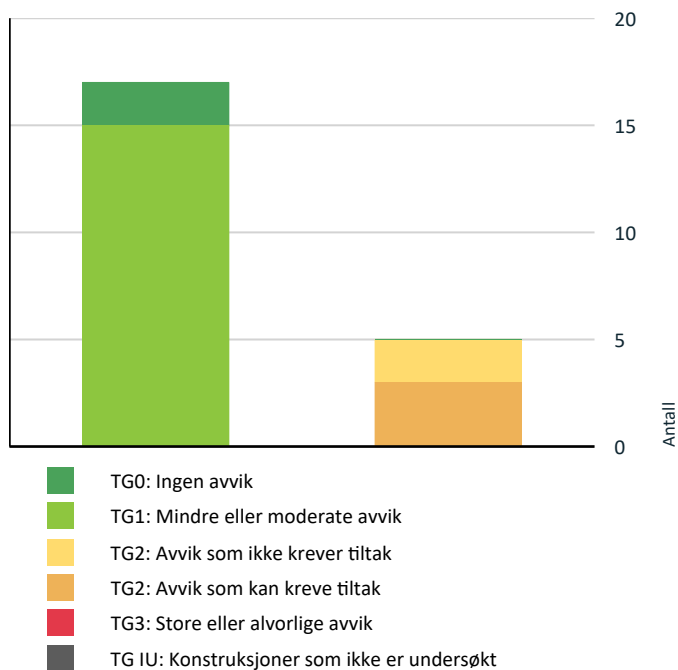
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

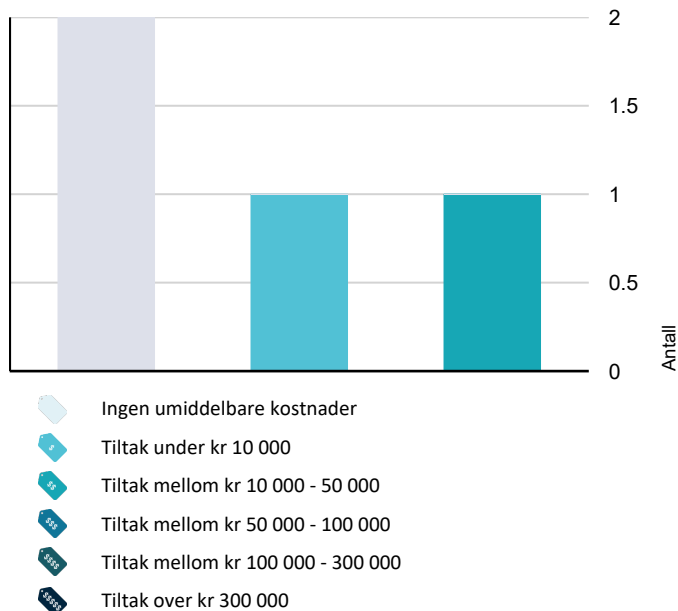
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendomsvurdering AS har foretatt tilstandsrapport. Utførende takstingeniør har eierandel i leilighet. Sidemannskontroll er utført av A1 Takst AS v/ takstingeniør Rune Løseth.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2009

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Leilighet har normal god standard. Til seksjon følger innendørs parkering, fellesrom for sykkelparkering, prepareringsrom for ski og bod i felles bodareal.

Vedlikehold

Leilighet er godt vedlikeholdt med noen oppgraderinger i 2021. Utendørs fellesarealer vedlikeholdes av sameiet og betales gjennom felleskostnader. Sameiet driver systematisk og godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggeår utført i PVC med isolerglass.

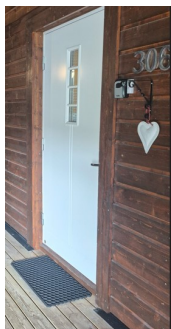
Vinduer har to låste luftestillinger.

På skjermet fasade er det ikke montert vannbord over eller under vundu. Dette er en generell utførelse på bygget.

Eventuelt endret utføres vurderes av sameiet og er ikke ytterligere vurdert.

TG 1 Dører

Malt hoveddør med glass og PVC balkongdør.



Malt ytterdør i tre med glass



PVC verandadør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda på 8 m² med glassrekkverk. Gulv har papptekking og det er montert spaltegulv.

Utvendig vedlikehold dekkes gjennom felleskostnader.

Tilstandsrapport



Veranda 8 m².



Rekkverkshøyde 108 cm.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Malte gips i tak og vegger. Fliselagt gulv i gang med varmekabler, heltre gulv i soverom. Gulv i stue/kjøkken er skiftet i 2021 til Maxwear eik Vintage. Tak og vegger i stue/kjøkken er malt i april 2021.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille utført i betong.
Gulvene har heltregulv, fliser og klikkvinyl.

Tilstandsrapport

Det er ikke målt vesentlige retningsavvik.

TG 0 Radon

Leiligheter som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå, trenger vanligvis ikke å måles.

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er heller ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Dersom hyttene/fritidsboligene benyttes som boliger, vil de være omfattet av kravet.

TG 1 Innvendige dører

Fabrikk malt fyllingsdører. Normal bruksslittasje



VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Fliselagt bad med varmekabler i gulv. Det er foretatt fuktkontroll i vegg bak dusjsone. Det er ikke registrert fukt i veggplate. Leilighet har kun vært benyttet til fritid og slitasje i våtrom er med det begrenset. Normal brukstid for bad regnes å være 20-30 år. Med dette som utgangspunkt er over halvparten av normal brukstid for badet oppnådd. Våtrom er vurdert utifra dagens krav. Våtrom kan fungere uten dokumentasjon, men oppfyller ikke kravene i NS3600 2018.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliselagt vegger og malt takplater. Spott i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Etter demontering av dusjvegger er det små skruer hull i flis. Disse er tettet med egnet fugemasse. Nytt dusjkabinett dekker disse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak beregnet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv har en dimensjon på 30x50cm. I dusjnise er det fliser på 10x10cm. Det er 18mm fall fra topp flis ved dør til topp sluk. Fall mot sluk i dusjsone er 7mm. Det er montert dusjkabinett med direkte avløp til sluk. Det er registrert hulrom under enkelte fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Påvist hulrom under fliser på gulv, men det er ikke løse fuger. Årsaken kan sammensatt, men det er ofte manglende limfeste på større fliser som er årsaken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fall er mindre en forskriftsdrav. Rom fungerer ved bruk, men ved oppgradering av bad må forhold utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran går bak klemring.

Avløp fra servant går ned i gulv. Det er ikke registrert fukt eller andre forhold som skulle tilsi at det er skader i tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mangler dokumentasjon fra utførelse.

Rengjøring av sluk er et normalt vedlikeholdstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant med underskap. Veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin med direkte avløp. Nytt dusjkabinett i september 2024. Overflater med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke drenering fra skult sistene. Dette var ikke et krav på byggetidspunkt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det var ikke krav til lekkasjesikring av innbygget sistene på utførelsestidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil i tak, tilluft under dør. Mekanisk avtrekk med trinnløs regulering. Avtrekk fungerer godt.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Avtreksventil bad.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling foretatt fra kjøkken og inn mot dusjsone. Vegg består av svill og stendere av stål. Vegg er isolert. Måling er tatt i gipsplate. Det er ikke utslag på fukt i plate.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med malte slette fronter, heltre eik benkeplate. Stålvask med 1½ kum og vannavrenningsbeslag. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Avtrekksvifte over platetopp. Fliselagt vegg mellom benk og overskap. Montert komfyrvakt. Overflater har normal bruksslitasje.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Siemens avtrekksvifte med direkte avkast over tak. I tillegg egen kanalvifte på tak sørger for godt avtrekk fra både kjøkken og bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledning utført som rør-i-rør system . Fordelerskap med stoppekran plassert i tak på bad. Drenshull for eventuelt lekkasjevann i luke.



Rørfordelingsskap i tak bad.

TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra byggeår.

Tilstandsrapport



Avløpsrør i plast.

Ventilasjon

Mekaisk avtrekk og tilluft gjennom lufteløsning i vinduer. Vinduer har to låste luftefunksjoner.

Andre VVS-installasjoner

Leilighet er fullsprinklet.

Varmtvannstank

Benkebereder type OSO 116 liter fra byggeår. Overløp fra sikkerhetsventil har fast tilkobling til avløpsledning. Ved skifte av bereder må det etableres fast tilkobling (ikke stikkontakt).



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

I henhold til kursfortegnelse er det

32 A Hovedsikring

16 A Lys og stikk bad/gang

16 A Lys og stikk kjøkken

16 A Lys og stikk soverom

20 A komfyr

16 A Lys og stikk stue

16 A Vaskemaskin

16 A Bereder

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2009 Anlegg er nytt i 2009.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Koblet avtrekksvifte.

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

Nei Kontroll DLE 31.01.2017. Ikke funnet feil eller mangler som krever oppfølging.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

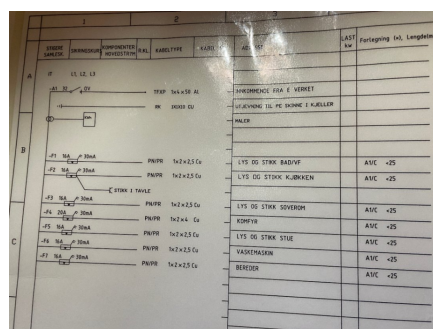
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Kontroll DLE 31.01.2017. Ingen mangler som krever videre oppfølging.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

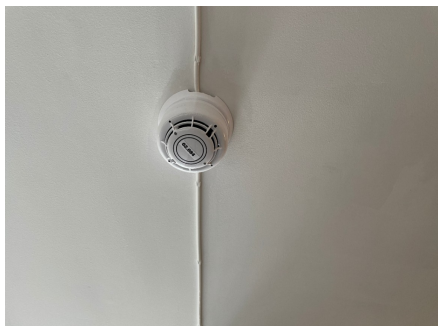
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens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

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

Sameiet har systematisk oppfølging av brannsikkerheten.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Leilighet er fullsprinklet.
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Sentralt brannvarslingsanlegg som går på hele bygget. Røykvarsler montert i alle rom. Nytt anlegg i 2024.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



Alle rom har røykmelder



Felles brannsentral plassert i kjelleretasje.



Pulver brannslukningsapparat. Neste kontroll okt/2025

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

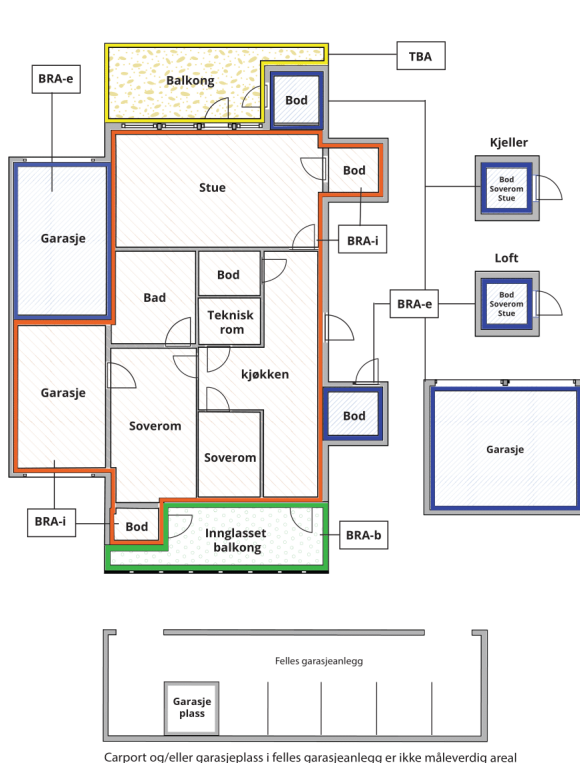
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	59			59	8
Kjeller - Bodareal		5		5	
SUM	59	5			8
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bod		
Kjeller - Bodareal		Bod	

Kommentar

Romfordeling: Gang (4,6m²), bad (4,2m²), Soverom 1 (7,9m²), Soverom 2 (6,2m²), soverom 3 (6,6m²), opphold/kjøkken (27m²). Oppgitt areal for rom er nettoareal. I tillegg kommer areal for innvendige vegger.

Seksjon har i tillegg tilhørende innvendig parkeringsplass i felles parkeringhus.

Overbygget inngangsparti og veranda.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt gulv i stue/kjøkken, innvendig maling.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	59	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Terje Gjelsvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	66	99		31	3521 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Gamlevegen 16

Hjemmelshaver

Aarseth Maren, Gjelsvik Terje

Kommentar

Formue beregning pr. 31.12.2024.

Boligselskap

Sameiet Geiloaugen

Eierandel

1 / 52

Forretningsfører

Vestbo

Organisasjonsnr

995492059

Felles formue

Kr. 12 404 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til nær Geilo sentrum og togstasjon. Sydvendt balkong. på 8m². Gangavstand til alpinbakke og Geiloheisen. I sesong går det shuttlebuss mellom alpinsentrene. Avstand til busstopp er ca 200m som er ved Ustdalen hotell og Geilo hotell.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Privat vannledning frem til kommunalt påkoblingspunkt.

Tilknytning avløp

Privat avløp frem til kommunalt påkoblingspunkt.

Regulering

Eiendommen er regulert til turistbedrift

Arealplan: Kommunedelplan for Geilo - Planid 4001-2010.

Regulering: ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR GEILO SENTRUM VEST-Planid. 062004034.

Ikrafttredelsesdato 26.05.2005

Eiendommen ligger i et område regulert til turistbedrift, bolig og landbruk.

Om tomten

Hele tomten er opparbeidet med bla. grøntanlegg, areal for renovasjon og parkering. Utvendige betongkonstruksjoner er forblendet med naturstein.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
824 000	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 980 000	2009

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If..forsikring	SP616082	Fullverdi		
Kommentar Felles sameieforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2025		Gjennomgått		Ja
Ferdigattest	30.08.2012		Gjennomgått		Ja
El tilsyn	30.01.2017		Gjennomgått		Ja
Energiattest	09.09.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	
2	15.09.2025	
3	21.11.2025	
4	21.11.2025	
5	22.11.2025	
6	22.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OG3875>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger

✓ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Tomt

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Fritidsbolig

Annet (spesifiser):

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjennr.	Festenr.
66	99	31			
Adresse Gamlevegen 16			Byggeår	2009	
			Når kjøpte du boligen		2008
Postnr.	3580 Geilo	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.		✓ Ja	Nei

* Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

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

Felles sameieforsikring

Type villa/husforsikring	Standard	Utvidet	Polise-/avtale
Er det dødsbo?	Ja	✓ Nei	

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Aarseth	Fornavn	Maren
Ny adresse	Vågslien 61	E-post	marenaarseth@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	5113	Sted	Tertnes
		Mobil	97648182

SELGER 2

Etternavn	Gjelsvik	Fornavn	Terje
Ny adresse	Vågslien 61	E-post	gjelsvikt@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	5113	Sted	Tertnes
		Mobil	95191645

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?
Ja ☒ Nei
- 1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
Ja ☒ Nei
- 1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
Ja Nei
- 1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
Ja Nei
- 2 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?
Ja Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren /underetasje/krypkjeller/garasje?
Ja ☒ Nei
- 3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
Ja ☒ Nei
- 3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
Ja Nei
- 3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
Ja Nei
- 4 Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja ☒ Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?
Ja ☒ Nei
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?
Ja ☒ Nei
- 6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
Ja ☒ Nei
- 6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
- 6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
Ja ☒ Nei
- 7 Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
Ja ☒ Nei
- 7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.
Ja ☒ Nei
- 7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
- 7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
Ja ☒ Nei

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER forts.

- 8 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Ja ☐ Nei Kan bli noe brunt vann i toalettskål om den ikke er i bruk over tid.
- 8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
☐ Ja ☒ Nei
- 8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når
- 8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☐ Ja ☒ Nei
- 9 Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette
☐ Ja ☒ Nei
- 10 Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei
- 11 Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei
- 12 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?
☐ Ja ☒ Nei
- 12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke
- 13 Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
☐ Ja ☒ Nei
- 14 Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke
- 14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Ja ☐ Nei
- 15 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?
☐ Ja ☒ Nei
- 16 Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.
☐ Ja ☒ Nei

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGSAKSJESELSKAP

- 17 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei
- 18 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?
☐ Ja ☒ Nei Se Årsmøtereferat



Norsk takst

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

Bergen 09.09.2025

Sign. selger 1

Mare Aarsæth

Sign. selger 2

Tor Gjeit



Siv. Ing. Helge Andreassen AS
Postboks 294
1851 MYSEN

Deres ref.

Vår referanse
12/00029-34

Dato
30.08.2012

Delegert sak
Utvalg for plan og utvikling, Sak:

066/099 066/116 HAUGEN HOTELL, GAMLEVEGEN 16 - FERDIGATTEST

Byggeplass: GAMLEVEGEN 16

Tiltakshaver:	Geilovegen 16 AS	Adresse:	Postboks 3/3531 KROKKLEIVA
Søker:	Siv. Ing. Helge Andreassen AS	Adresse:	Postboks 294/1851 MYSEN
Tiltakstype:	511 Hotellbygning	Tiltaksart:	Endring av bygg - annet

Søknad om ferdigattest mottatt:	Tillatelse datert:	Saksnr:
24.8.2012	20.2.2012	67/12

Ferdigattest er gitt med grunnlag i følgende kontrollerklæringer jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og Forskrift om byggesak § 8-1.

Kontrollerklæring(er) fra ansvarlig kontrollerende:

Dato	Foretak
27.8.2012	Siv. Ing. Helge Andreassen AS
15.8.2012	Entreprenør 1 AS
15.6.2012	Askim & Mysen Rør AS
13.8.2012	Prosec Oslo AS
25.4.2012	Atlantis VVS & Intreør

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 vennlig hilsen

Liv Juchelka
Avd leder

Kolbjørn Bakken
Byggesaksbehandler

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Klagemulighet

Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker fra den dagen vedtaket blir mottatt. Klage skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. 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.

TRYGG STRØM

Det lokale eltilsyn

Sak nr.:

17131

Dato:

31.01.2017

GJELSVIK TERJE

Vågslien 61

5113 TERTNES

Rapport etter kontroll av elektrisk anlegg

Det lokale eltilsyn viser til utført kontroll av Deres elektriske anlegg 112050306-001 utført 30.01.2017.

Kontrollen ble utført i henhold til lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7. Det er utført en stikkprøvekontroll av anlegget.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging fra vår side, og saken avsluttes.

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn
Hallingdal Kraftnett AS



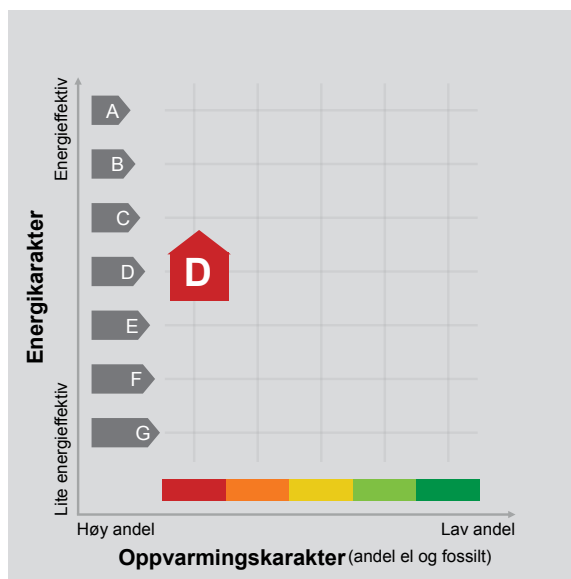
Hallingdal Kraftnett AS
Torpomoen, 3579 TORPO

Telefon: 32087142
E-post: dle@hallingdal-kraftnett.no
Org.nr.: 971589752

ENERGIATTEST



Adresse	Gamlevegen 16
Postnummer	3580
Sted	GEILO
Kommunenavn	Hol
Gårdsnummer	66
Bruksnummer	99
Seksjonsnummer	31
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160162996
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-165914
Dato	09.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 8 058 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 058 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen

- Montere automatikk på utebelysning

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.