VESTSIDEVEGEN 2648

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunale opplysninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vestsidevegen 2648, 3632 UVDAL

NORE OG UVDAL kommune

gnr. 12, bnr. 63, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 25.09.2024 **Rapportdato:** 25.09.2024 **Oppdragsnr.:** 14483-1523 **Referansenummer:** XC1114

Autorisert foretak: Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll **Sertifisert Takstingeniør:** Knut Bakke Deinboll

NUMEDAL TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Numedal takst

Sertifisert takstingeniør og bygningssakkyndig Knut Bakke Deinboll er utdannet takstingeniør ved Norges Eiendomsakademi og har over 25 års allsidig praksis fra bygg, anlegg og energibransjen. Knut har tilleggsutdannelse innenfor forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom, verdi- og lånetaksering av eiendom samt tilstandsanalyse og skadetaksering. Knut har bestått eksamen i våtromsnormen BVN med grunnmodul og modul C (Takst).

Knut Bakke Deinboll er sertifisert for:

* Verditaksering
* Tilstandsanalyse
* Skade, reklamasjon og bistand ifb. overtagelse av ny eller brukt eiendom
* Byggelånskontroll
* Skjønn



Rapportansvarlig

Knut Bakke Deinboll

Uavhengig Takstingeniør

knut@numedaltakst.no

969 08 893

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leiligheten er oppført over to plan og praktisk inndelt med entré, soverom, bad og stue/kjøkken i 1 etg. 2 etg. er inndelt med stue, bad og to soverom.

Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger, samt vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 10-15 år, mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard eller krav. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Det må påregnes noe utbedring og vedlikeholdsoppgaver som relateres til byggefeil og normal slitasje og elde på bygningsdelene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

Gå til side

UTVENDIG

Leilighetsbygg bygget med hovedkonstruksjon av stål/betong og utfyllende bindingsverk. Utvendig kledning av panel. Saltak takket med takstein. Vinduer med 2 lags isolerglass. Ytterdør og terrassedør i tre med glassfelt. Balkong i tre med terrassebord og rekkverk i tre.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige overflater består av parkett og fliser på gulv. Flislagte overflater har varmekabel. Vegger er kledd med malte panelplater og panel i himling. Lakkert innvendig trapp i tre. Innvendige malte formpressede fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Leiligheten har to bad med flislagte gulv og vegger og slett malt himling. Rommene er innredet med med servant og speilskap, toalett og dusjhjørne.

Gå til side

KJØKKEN

Innredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og tre frys/kjøleskap.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsledningen antas å i sin helhet være av plast og kobber med rør i rør og fordelingsskap på bad. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk, klaffventiler og åpningsbare vinduer. Varmtvannsbereder på 198 liter. Leiligheten har egen fjernavlest strømmåler i fellesareal i bygget og innvendig fordelingsskap i leiligheten med automatsikringer. Leilighets-bygget har sprinkelanlegg som brannslokking.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

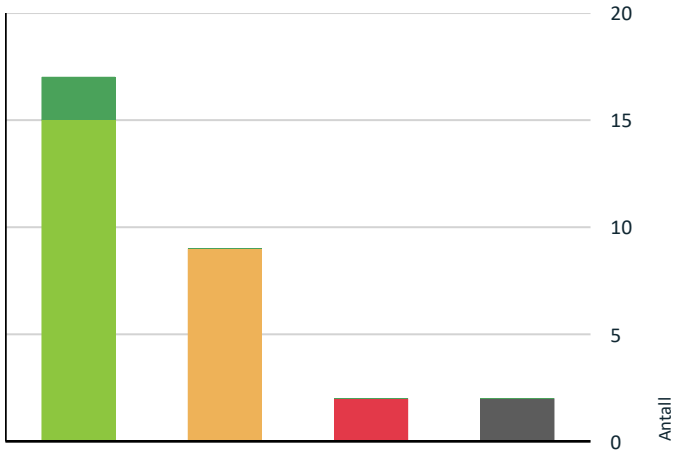
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

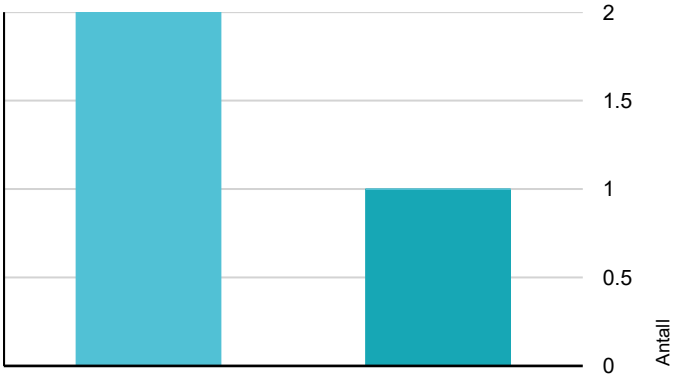
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.

Om selgers opplysningsplikt:
Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Trapp til mesanin** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Opplyst av rekvirent

Anvendelse
Anvendes som fritidsbolig. I forhold til romfordeling og bruk av rommene presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom og funksjonskrav. Bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940.

Standard
Normal standard på bygget tatt i betraktning alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår med normalt vedlikeholdsbehov og det meste som følge av normal slitasje og elde.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak takket med takstein. Bygningsdelen inngår i sameiets ansvarsområde og er ikke vurdert.

TG IU Veggkonstruksjon

Leilighetsbygg bygget med hovedkonstruksjon av stål/betong og utfyllende bindingsverk. Utvendig kledning av panel. Bygningsdelen inngår i sameiets ansvarsområde og er ikke vurdert.

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

TG 2 Dører

Ytterdør og terrassedør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Håndtak til dør som adkomst til altan er løst og låsemekanismen trenger justering. På befaringsdagen var det ikke mulig å låse døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må håndtaket festes og låsemekanismen/døren justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig altan i tre konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av parkett og fliser på gulv. Vegger er kledd med malte panelplater. Panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist bom/hulrom i flere fliser i entré. Med bom menes hulrom og manglende kontakt mellom flislim og fliser. Årsaken kan være flere og sammensatte, og kan føre til at fuger og fliser løsner. Panelplater har fuktskader på kjøkken. Utforing til vindu på soverom i 1 etg. har mangelfull utførelse og er løs. Det mangler en liten del av gulvlist mot sofa i 2 etg. Parkett har noe skader ved ytterdør til altan.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. bom i flis. På befaringsdagen ble det ikke registrert sprekker eller løse fliser. MDF-panel er fuktomtålig og er ikke egnet på kjøkken uten tett overflatebehandling. For å lukke avviket må overflater utbedres.

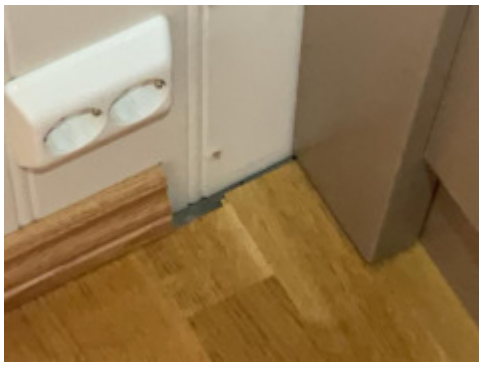


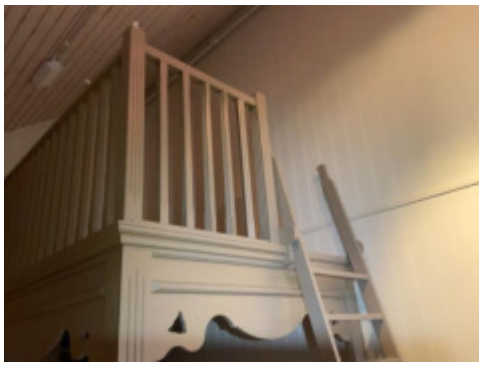


Tilstandsrapport









TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke/trebjelkelag som etasjeskille.

Avvik på gulv er målt med laser på tilfeldige steder og skal gi et representativt resultat. Lokalt avvik (innenfor 2m) måles til 3mm. Totalt avvik i to tilfeldige utvalgte rom måles til 10mm.

TG 1 Innvendige trapper

Lakkert trapp i tre mellom etasjene.

TG 2 Trapp til mesanin

Stige i tre til mesanin over seng. Rekkeverk måles til 89,5cm

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen er egnet til sporadisk adkomst til mesanin og tilfredstiller ikke krav til trapp som leder til målbart areal. Rekkverk er for lavt og er ustødig ved åpning for stige.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må trappen utbedres iht. dagens krav. Rekkverk på mesanin bør forsterkes.

TG 2 Innvendige dører

Malte formpressede fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til soverom i 1 etg. subber mot karm og trenger justering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må dør tilpasses/justeres.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Våtrommet skal være bygget etter tekniske forskrifter som var gjeldende i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt slett innvendig tak.

ETASJE 2 > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

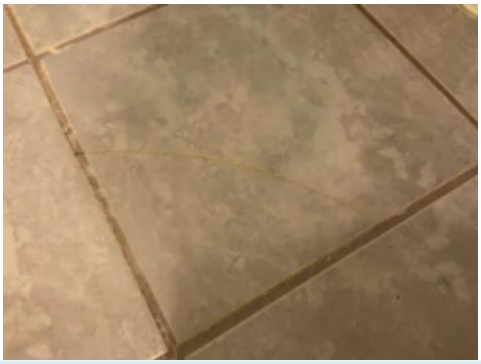
Flislagt gulv med varmekabler. Gulvet har jevnt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Bunnlist på dusjvegger vil forhindre lekkasjevann fra andre installasjoner å renne til sluk. Det er påvist sprekk i flis i dusjsone og hulrom under fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dusjhjørne med bunnlist kan med fordel fordel erstattes med dusjkabinett slik at eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner fritt kan renne til sluk. Det er en risiko for å skade membranen ytterligere ved å skifte flisen og bytte av flis bør i tilfelle utføres av kvalifisert personell, eller eventuelt utsettes til badet skal totalrenoveres.



ETASJE 2 > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk m/klemring og antatt smøremembran som tettesjikt.

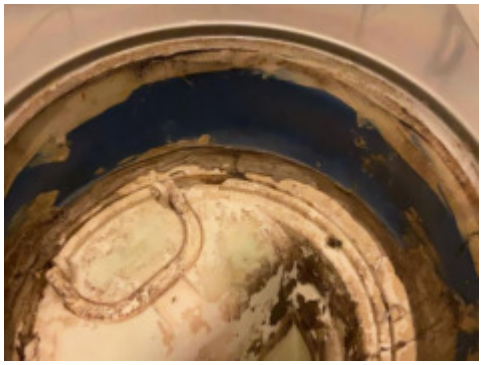
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Smøremembran er over 15 år og over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Mansjett til sluk synes å være limt til sluk og ikke klemt under klemring. Det er indikasjoner på at det ikke er tett rundt gjennomføringer for rør i vanntett sjikt. Utførelsen er ikke fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelse og/eller eventuelt innhente dokumentasjon. Det kan være fare for fuktinntregning i konstruksjonen mellom mansjett og sluk om sluket går tett og vannnivået stiger over mansjettkanten. Videre er det fare for fuktinntrening mellom betong og gjennomføring for vannrør i gulv. Løsningen er uheldig og ved renovering av badet bør det velges andre føringsveier for vannrør. Det er påvist sprekk i flis og hulrom under fliser og dette er en indikasjon på tidvis fukt under fliser. Rommet må påregnes renovert, eventuelt anbefales det å sette inn dusjkabinett som et kompensatorisk tiltak. Kostnadsestimatet gjelder montering av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og speilskap, toalett og dusjvegger.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte) med tilluft under dør.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Hulltaking og måling av fukt er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone. Det ble ikke påvist unormale verdier av fukt i konstruksjonen. Målinger viste under 8 vektprosent fuktighet i bunnsvill.





ETASJE 1 > BAD

Generell

Våtrommet skal være konstruert etter tekniske forskrifter som var gjeldende i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og slett malt himling. (innvendig tak)

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel og jevnt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bunnlist på dusjvegger vil forhindre lekkasjevann fra fordelerskap til rør-i-rør og andre installasjoner å renne til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dusjhjørne med bunnlist kan med fordel fordel erstattes med dusjkabinett slik at eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner fritt kan renne til sluk. For å lukke avviket må det etableres fall og oppkant ved terskel iht. forskriftskrav.





ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk m/klemring og antatt smøremembran som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Smøremembran er over 15 år og over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. TG settes med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG er satt med bakgrunn i alder og forventet gjenstående levetid.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjvegger, toalett og håndvask med speilskap.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte) med tilluft under dør.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og måling av fukt er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone. Det ble ikke påvist unormale verdier av fukt i konstruksjonen. Målinger viste 41,7% RH i hullrom bak dusjsone.





KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og tre frys/kjøleskap.

(Frittstående hvitevarer regnes som innbo og inngår normalt ikke ved omsetning av eiendommen)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noen skader på fronter som følge av normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Over kokesone er det montert mekanisk avtrekk/ventilator med utløp ut på yttervegg/tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger antas å i sin helhet være av plast og kobber. Rør i rør system er besiktiget i rørskap. Stoppekran i fordelerskap kan med fordel merkes.

Se avvik på bad ift. bunnlist som vil forhindre lekkasjevann fra fordelerskap å renne til sluk.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør antas å i sin helhet være av plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler og åpningsbare vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Leiligheten har egen fjernavlest måler i fellesareal i bygget. Innvendig fordelingsskap i leiligheten med automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. 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
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Nei
10. 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?
    Ja NS 3600 krever samsvarserklæring fra autorisert elektroinstallatør for å gi TG 0 eller 1.

    TG gis med bakgrunn i manglende samsvarserklæring og kursfortegnelse. Det er ikke påvist synlige feil eller mangler på anlegget. Kostnadsestimatet gjelder kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Leilighetsbygget har sprinkelanlegg og det er håndslukker med skum i 1 etg. fra 2009.

På generelt grunnlag skal eieren/leietager sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt. Utstyret er ikke funksjonstestet av takstmannen.

Det følger av forskrift og brannforebygging § 7.Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

A.Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B.Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
C.Skum- eller vannapparat på minst 9 liter
D.Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
E.Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

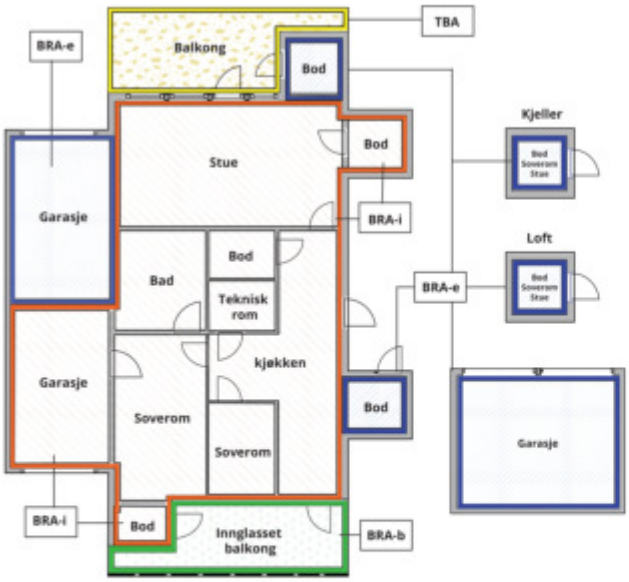
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Mesanin	4			4	
Etasje 2	58			58	
Etasje 1	58			58	9
SUM	**120**				**9**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Mesanin	Mesanin		
Etasje 2	Stue, Bad , Soverom 1, Soverom 2		
Etasje 1	Entré , Soverom , Stue/kjøkken , Bad		

Kommentar

Arealene er oppmålt innvendig med lasermåler Leica Disto X4 og iht. til takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealene er målt med to desimaler, men avrundet iht. instruks. Ved beregning av eventuelt arealavvik legges det til grunn at målene beregnes med to desimaler.

Gulvareal over seng i stue har målbart areal, det er lagt furugulv og etablert rekkverk. Arealet er målbart iht. målereglene og er vurdert som en mesanin. Arealet utgjør 4m2 BRA-I, men bruken vil sannsynligvis begrense seg til lekeareal. Med hensyn til rømning ved brann er ikke mesaninen egnet til overnatting grunnet utforming på trapp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	120	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Knut Bakke Deinboll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3338 NORE OG UVDAL	12	63		21	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Vestsidevegen 2648

Hjemmelshaver
Pancom Utvikling AS

Kommentar
Rapporten er utarbeidet uten verdiberegninger. Det henvises til megler hva gjelder regnskap og andel felles formue og gjeld.

Felles formue
Kr.

Felles gjeld:
Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i alpintunet i Uvdal Skisenter. Uvdal skisenter ligger ved foten av Hardangervidda som er Nord Europas største høyfjells-platå. Umiddelbar nærhet til alpinbakken, varmestue, kafe, pub, lavo med afterski, sportsbutikk og skiutleie. Det tilbys gratis skibuss mellom skisenteret og alpinparken og samlet har man tilgang på totalt 5 heiser, 25 nedfarter med en høydeforskjell på ca. 600 meter fra topp til bunn.

Avstander:
6 km til nærmeste matbutikk
27 km til kommunesenteret Rødberg med de fleste servicetilbud som butikker, bibliotek og kino.
42 km til Geilo.
203 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til service- og leilighetsbygg

Plan ID:
3052 2005608 - Uvdal Alpinsenter - Servicebygget
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato: 14.3.2005

Tinglyste/andre forhold

Iht. mandat er rapporten utarbeidet som en tilstandsrapport uten verdiberegninger. Det henvises til megler hva gjelder opplysninger om faste kostnader og utfyllende opplysninger om sameie.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.09.2024	Eiers egenerklæring samsvarer på de fleste punkter med takstingeniørens egen oppfatning av eiendommen.	Gjennomgått	4	Ja

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/XC1114

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privatmegleren Herleiksplass & partner Oppdragsnr.: 315-24-xxxx

Adresse: Vestsidevegen 2648

Postnr.: 3632 Sted: Uvdal

Når kjøpte du boligen? 24.02.202[illegible] Hvor lenge har du bodd i boligen? ~ År ~ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? ~ Polise/avtalenr.: –

Selger 1 Fornavn: PanCom Utvikling AS Etternavn: ~

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
   2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
   Beskrivelse:
   2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
   2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
   Beskrivelse:
   2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
   2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja
3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ ei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

ei ☐ Ja Beskrivelse Vet ikke

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Vet ikke Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Brukt som utleie objekt

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 18.09.24	Sted Porsgrunn

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Nore og Uvdal kommune
Adresse Sentrum 16, 3630
Telefon

Utskriftsdato: 26.09.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Nore og Uvdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3338 **Gårdsnr.:** 12 **Bruksnr.:** 63 **Seksjonsnr.:** 21
Adresse: Vestsidevegen 2648, 3632 UVDAL
Referanse: 120/3004551/3675318/Vestsidevegen 2648

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

NORE OG UVDAL KOMMUNE
Næring, miljø og kommunalteknikk

Delegert vedtak
Nr. 174/18

FRIIS ARKITEKTER AS
Att. Nils Friis
Sentrum 11
3630 RØDBERG

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2005/286-60	SRJ, 31024615	12/2, 4	18.04.2018

Ferdigattest- servicebygg- 12/63- Uvdal Alpinsenter

Saken gjelder:
Anmodning om ferdigattest datert 13.04.18, er mottatt samme dag, og gjelder service- og leilighetsbygg på eiendommen, gnr. 12, bnr. 63, Uvdal alpinsenter.

Fakta:
Byggetillatelse er gitt 16.04.05, delegert vedtak nr. 180/05.

Bygningsnummer 25695216

Tiltakshaver er Miljøringen SA.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. byggesaksforskriften kap. 8.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Saksbehandlers vurdering:
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Vedtak:
I samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for service- og leilighetsbygg på eiendommen, gnr. 12, bnr. 63, Uvdal alpinsenter.

Ferdigattest gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kap. 8.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuelle bruksendringer krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningsloven § 20-1 d.

Kristine Østhassel
Virksomhetsleder plan, byggesak og oppmåling

Sten-Rune Jensen
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket, eller vilkårene i vedtaket, kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud innen 3 uker fra den dagen dette brevet kom fram til påført adressat, jfr. Plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap.VI. Klagen skal sendes Nore og Uvdal kommune, 3630 Rødberg.

Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. I klagen må det angis det vedtak det klages over, de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen.

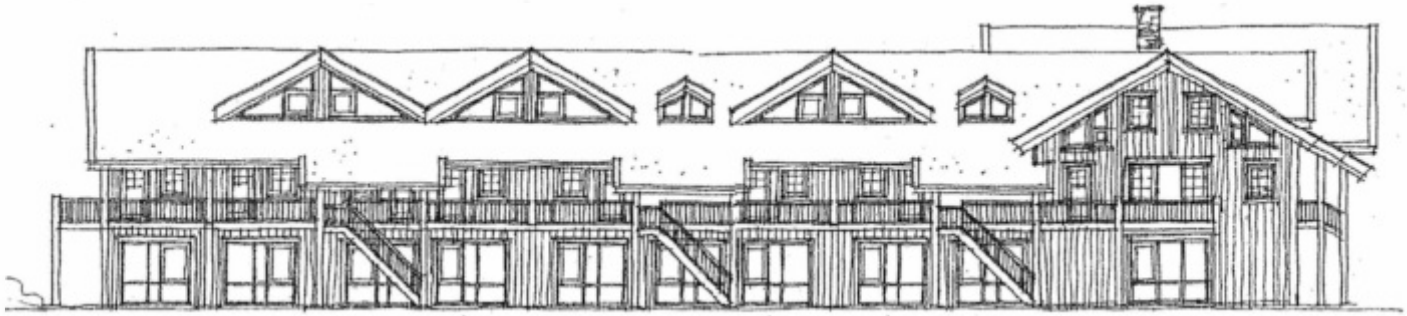
Delegasjonshjemmel:
Vedtaket er fattet av virksomhetsleder etter delegert myndighet jf. kommunestyresak nr. 34/15, vedtatt 22.06.15.

Kopi til:
MILJØRINGEN SA Vestsidevegen 863

Nore og Uvdal kommune
Mottatt: 09 MARS 2005



nordøst



sørøst

UVDAL ALPINSENTER ~ SKISSEPROSJEKT
NYTT SERVICEBYGG -

Fasader ~ målest.1:200 ~ 29.11.04. ~ tegn.08. 0417

siv.ark.MNAL Nils Friis ~ 3630 Rødberg ~ tlf 32 74 15 94

÷70%

Nore og Uvdal kommune
Mottatt: 09 MARS 2005



sørvest



nordvest (inn mot "tunet")

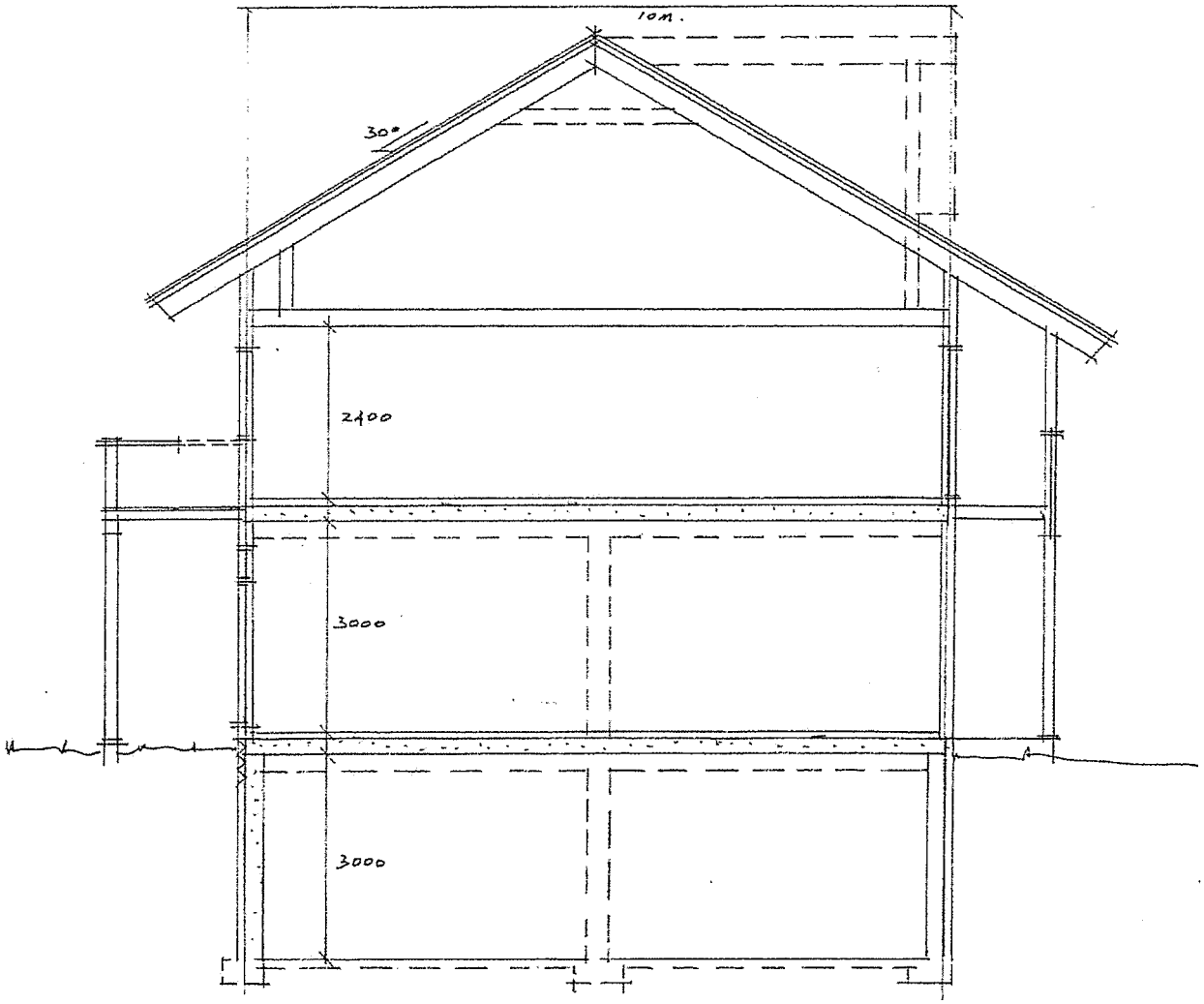
UVDAL ALPINSENTER ~ SKISSEPROSJEKT
NYTT SERVICEBYGG -

Fasader ~ målest.1:200 ~ 29.11.04. ~ tegn.07. 0417

siv.ark.MNAL Nils Friis ~ 3630 Rødberg ~ tlf 32 74 15 94

÷70%

Nore og Uvdal kommune
Mottatt: 09 MARS 2005



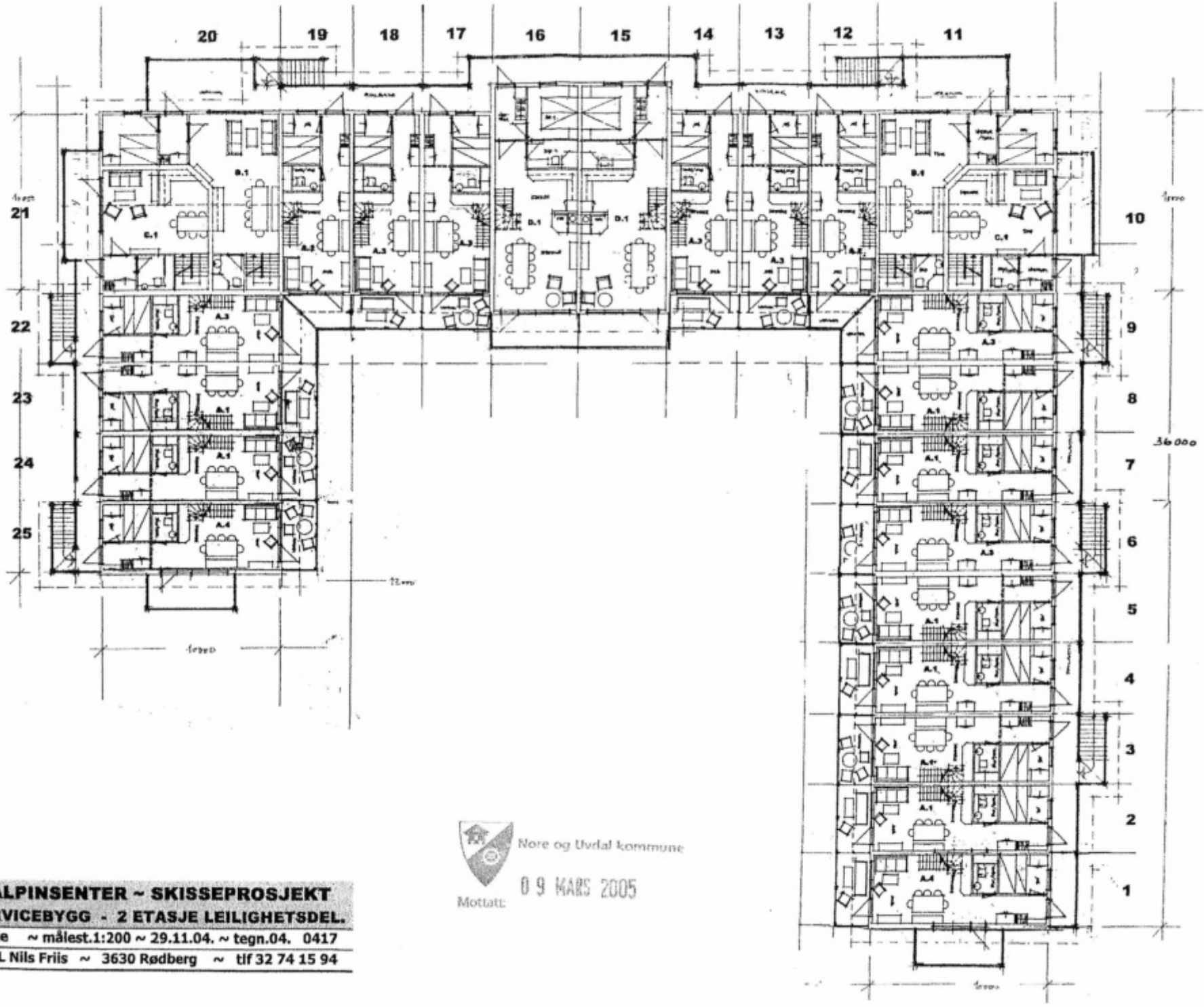
UVDAL ALPINSENTER ~ SKISSEPROSJEKT

NYTT SERVICEBYGG -

Snitt (standard) ~ målest.1:100 ~ 04.03.05. ~ tegn.06. 0417

siv.ark.MNAL Nils Friis ~ 3630 Rødberg ~ tlf 32 74 15 94

E1



Nore og Uvdal kommune

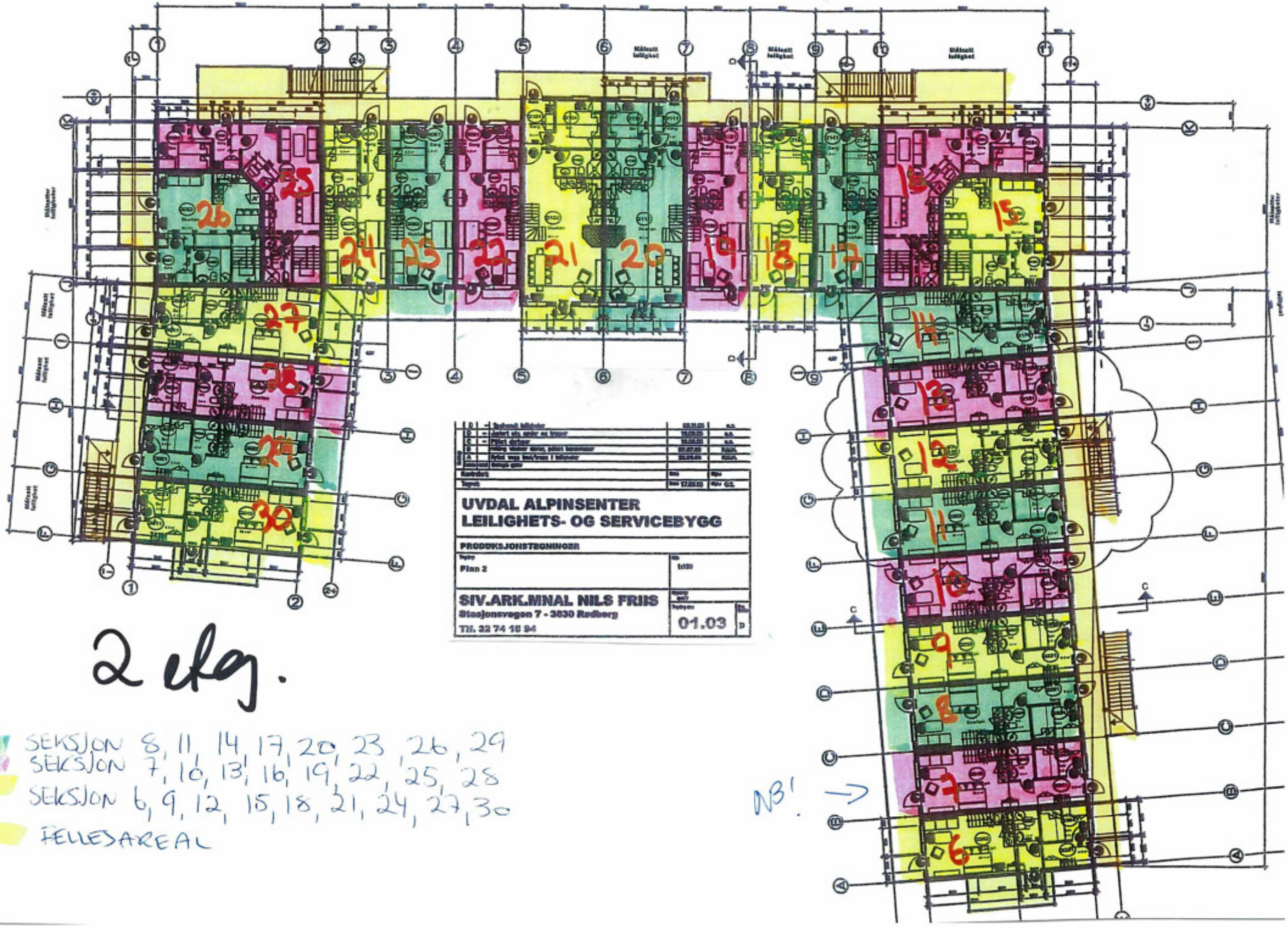
Mottatt: 09 MARS 2005

UVDAL ALPINSENTER ~ SKISSEPROSJEKT

NYTT SERVICEBYGG - 2 ETASJE LEILIGHETSDEL.

Plan 2 etasje ~ målest.1:200 ~ 29.11.04. ~ tegn.04. 0417

siv.ark.MNAL Nils Friis ~ 3630 Rødberg ~ tlf 32 74 15 94


UVDAL ALPINSENTER
LEILIGHETS- OG SERVICEBYGG
PRODUKSJONSTEGNINGER
Plan 2
SIV.ARK.MNAL NILS FRIIS
Stasjonsvegen 7 - 3630 Rødberg
Tlf. 32 74 18 94
01.03
2 etg.
SEKSJON 8, 11, 14, 17, 20, 23, 26, 29
SEKSJON 7, 10, 13, 16, 19, 22, 25, 28
SEKSJON 6, 9, 12, 15, 18, 21, 24, 27, 30
FELLESAREAL
NB!

Nore og Uvdal kommune
Adresse Sentrum 16, 3630
Telefon

Utskriftsdato: 25.09.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Nore og Uvdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3338 **Gårdsnr.:** 12 **Bruksnr.:** 63 **Seksjonsnr.:** 21
Adresse: Vestsidevegen 2648, 3632 UVDAL
Referanse: 120/3004551/3675318/Vestsidevegen 2648

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig avgift	4561
Avløp	Årlig avgift	3222
Renovasjon	Årlig avgift	3187
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	742
Eiendomsskatt		Ingen eiendomsskatt

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	31.12.2023	21

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nore og Uvdal kommune
Adresse Sentrum 16, 3630
Telefon

Utskriftsdato: 25.09.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Nore og Uvdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3338 **Gårdsnr.:** 12 **Bruksnr.:** 63 **Seksjonsnr.:** 21
Adresse: Vestsidevegen 2648, 3632 UVDAL
Referanse: 120/3004551/3675318/Vestsidevegen 2648

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3338 - NORE OG UVDAL
Gårdsnummer:	12
Bruksnummer:	63
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	21

Utskriftsdato/klokkeslett:	24.09.2024 kl. 06:36
Produsert av:	Ove Øktedalen - Nore og Uvdal
Attestert av:	Nore og Uvdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	15.02.2008
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	103 / 3852 i matrikkelenhet 12 / 63
Formål seksjon:	Næringsseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		261256	ALVIK ELLEN	H0201	VILLAVEIEN 31 1385 ASKER	1 / 8
Hjemmelshaver		081252	ALVIK PÅL JOHAN	H0201	VILLAVEIEN 31 1385 ASKER	1 / 8
Hjemmelshaver		120455	BERGAN GRO SIDSEL		BAKKEHAUGAN 20 3632 UVDAL	1 / 4
Hjemmelshaver		240757	VIKAN ODD GUNNAR		KYLLESDALSVEGEN 51 3632 UVDAL	1 / 4
Hjemmelshaver		040462	VIKAN TORE K		UVDALSVEGEN 2615 3632 UVDAL	1 / 4
Fester		893301402	UVDAL FESTE AS		Vestsidevegen 2650 3632 UVDAL	1 / 1
Framfester		913266587	PANCOM UTVIKLING AS		Skomværgata 7 3921 PORSGRUNN	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3338 - 12/63		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/63		
		Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/1		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/1		
		Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/2		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/2		
		Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/3		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/3		
		Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/4		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/4		
		Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/5		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/5		
		Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/6		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/6		
		Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/7		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/7		
		Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/8		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/8		
		Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/9		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/9		
		Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/10		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/10		
		Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/11		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/11		
		Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/12		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/12		
		Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/13		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/13		
		Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/14		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/14		
		Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/15		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/15		
		Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/16		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/16		
		Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/17		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/17		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/18
Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/18
Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/19
Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/19
Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/20
Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/20
Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/21
Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/21
Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/22
Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/22
Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/23
Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/23
Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/24
Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/24
Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/25
Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/25
Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/26
Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/26
Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/27
Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/27
Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/28
Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/28
Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/29
Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/29
Omnummerert til:	3338 - 12/63/0/30
Omnummerert fra:	3052 - 12/63/0/30

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3052 - 12/63		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/63		
		Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/1		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/1		
		Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/2		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/2		
		Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/3		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/3		
		Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/4		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/4		
		Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/5		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/5		
		Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/6		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/6		
		Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/7		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/7		
		Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/8		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/8		
		Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/9		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/9		
		Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/10		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/10		
		Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/11		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/11		
		Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/12		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/12		
		Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/13		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/13		
		Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/14		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/14		
		Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/15		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/15		
		Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/16		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/16		
		Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/17		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/17		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/18
Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/18
Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/19
Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/19
Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/20
Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/20
Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/21
Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/21
Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/22
Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/22
Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/23
Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/23
Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/24
Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/24
Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/25
Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/25
Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/26
Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/26
Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/27
Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/27
Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/28
Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/28
Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/29
Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/29
Omnummerert til:	3052 - 12/63/0/30
Omnummerert fra:	0633 - 12/63/0/30

Seksjonering 15.02.2008

Seksjonering

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0633 - 12/63	0
Mottaker	0633 - 12/63/0/21	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	25 695 216	Bebygd areal:	1 500	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	30.06.2005
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	3 852	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.07.2005
	Nord: 6684971 Øst: 474569	Bruksareal totalt:	3 852	Avløp:		Tatt i bruk:	18.01.2008
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Annen bygning for overnatting	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	18.04.2018
Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	0	980	980	0	0	0	0	0
H02	0	0	980	980	0	0	0	0	0
H01	0	0	980	980	0	0	0	0	0
U01	0	0	912	912	0	0	0	0	0

Bruksenheter

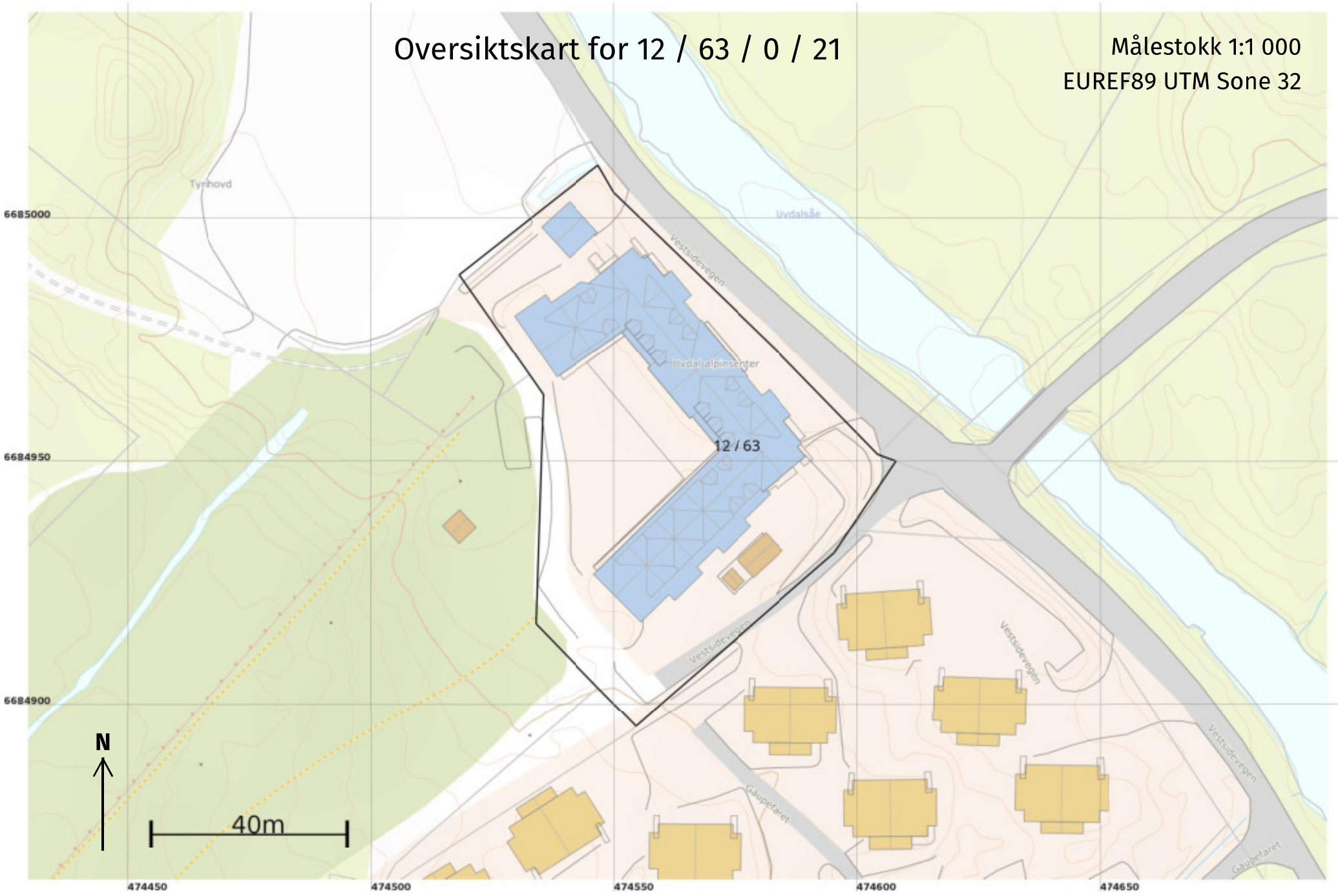
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1141 Vestsidevegen 2648	H0201	Fritidsbolig	103	3	Kjøkken	1	2	12/63/0/21

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		UVDAL ALPINSENETER AS		3632 UVDAL

Oversiktskart for 12 / 63 / 0 / 21

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



UVDAL ALPINSENTER
SERVICEBYGGET

2005 608

REVISJON AV GJELDENDE REGULERINGSBESTEMMELSER, UVDAL ALPINSENTER GNR 12 BNR 2, 4, 28 OG GNR 14 BNR 1 I FORBINDELSE MED REVISJON AV DEL AV REGULERINGSPLAN.

§ 1 1. PLANOMRÅDET

Det regulerte område er på plankartet vist med reguleringsgrense.
Reguleringsbestemmelsene er inndelt i:

A. Område for servicefunksjoner.
B. Spesialområder
C. Fellesområder.

§ 2 A. OMRÅDER FOR SERVICEFUNKSJONER (§ 25.1).

A.1 Bebyggelsen.

På området kan oppføres service- og leilighetsbygg og bygninger knytta til alpinanleggets drift.
Service/leilighetsbygget kan oppføres i inntil 4 etasjer. Annen bebyggelse kan oppføres i 1 etasje. Maksimal utnyttelsesgrad er fastsatt til BYA = 0,4."

A.2 Utforming av bebyggelsen.

Bebyggelsen skal ha form og materialbruk som er i samsvar med god lokal byggeskikk.
Tak skal oppføres som saltak med takvinkel 22 –35 grader.

A.3 Materialer/fargebruk.

Det skal nyttes materialer og farger som har sammenheng med de naturgitte omgivelser, så som bruk av naturstein, treverk, torv, grå og mørke farger.
Alle utvendige bygningsdeler, inklusive vindskier og hjørnebord skal ha samme mørkhetsgrad. Dør og vindusomramminger kan gis en noe avvikende farge, men helt lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning tillates ikke.
Taktekking skal utføres av materialer med matt og mørk virkning.

A.4 Terreng og vegetasjon.

Byggearbeider skal gjennomføres med hensyn til terreng og vegetasjon. Utgravde masser skal henlegges på steder hvor de ikke virker skjemmende.

§ 3 B. SPESIALOMRÅDER (§25.6)

B.1 Området kan ryddes og gjøres tilgjengelig som alpinbakke. Rydding skal skje med hensyn til rastekniske og klimatologiske forhold.

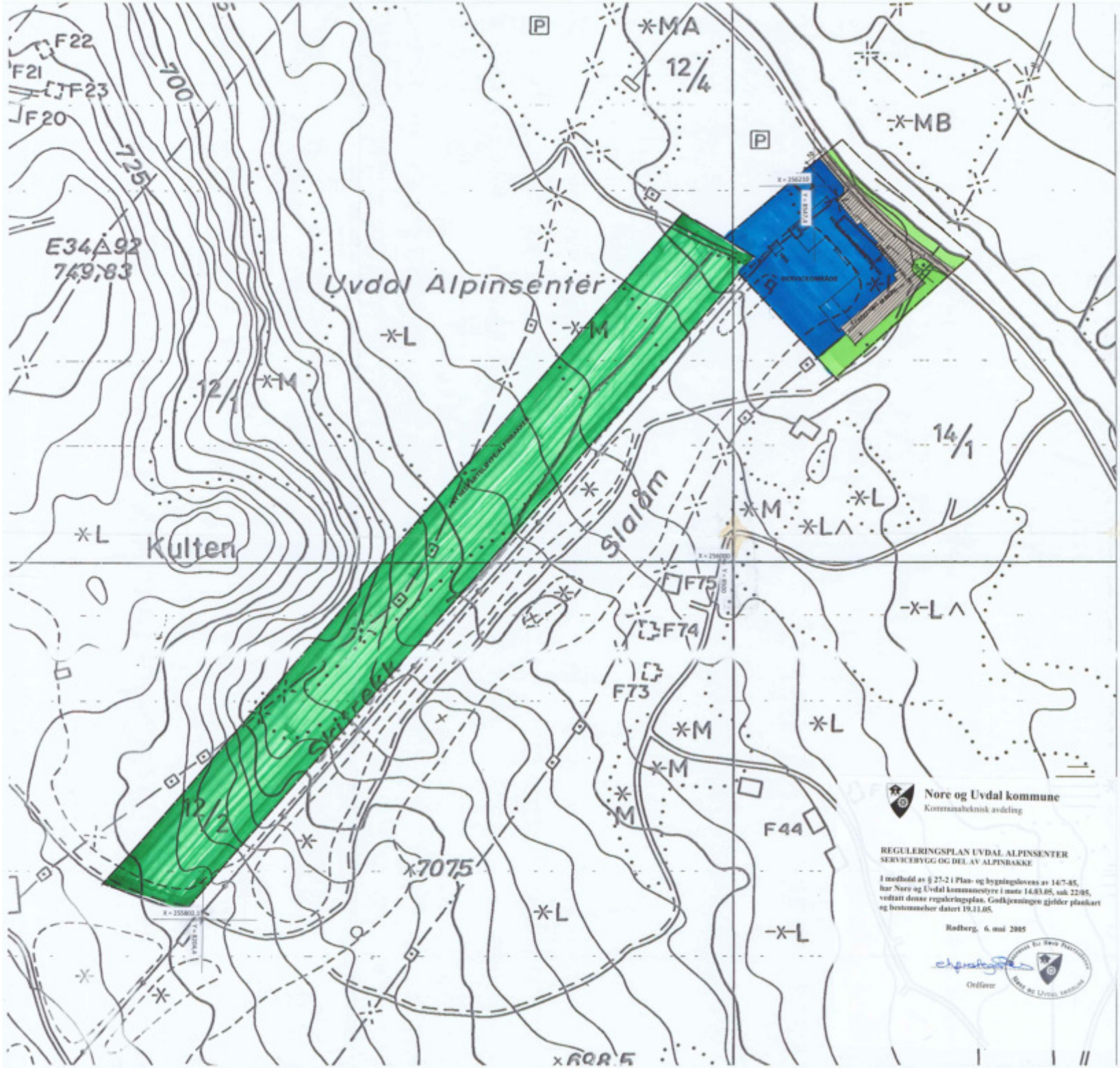
B.2 Løypa kan planeres i den grad bruken gjør dette nødvendig. Løypa skal tilsås og kan nyttes til beite sommerstid i den utstrekning dette ikke kommer i konflikt med driften av alpinsenteret.

B.3 Området langs Uvdalselva og sørøst for serviceområdet opparbeides som friluftsområde. Eksisterende vegetasjon bevares og ny vegetasjon skal opparbeides. Sti langs elva kan opparbeides.

§ 3 C. FELLESOMRÅDER (§25.7)

C.1 Området skal opparbeides til adkomst og parkeringsareal for serviceområdet.

Rev. 25.10.2004 nf
Rev. 05.11.2004 nf
Rev. 19.11.2004 nf etter behandling i NMK 18.11.2004



REVISJON AV REGULERINGSPLAN OG BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV:
UVDAL ALPINSENTER GNR. 12 BNR. 2,4,28. GNR. 14 BNR. 1.
I NORE OG UVDAL KOMMUNE

SERVICEBYGGET

REGULERINGSFORMÅL:

BYGGEOMRÅDER (§25.1)
- SERVICEOMRÅDE

LANDBRUKSOMRÅDER (§25.2)
- JORD- OG SKOGBRUK

TRAFIKKOMRÅDER (§25.3)
- KJØREVEG

FRIOMRÅDER (§25.4)

FAREOMRÅDER (§25.5)
- KRAFTLINJER

SPESIALOMRÅDER (§25.6)
- ALPINBAKKE
- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE
- KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG
- GRAV- OG URNELUND
- STEINBRUDD, MASSEUTTAK

FELLESOMRÅDER (§25.7)
- FELLES ADKOMST / PARKERING
- FELLES FRIOMRÅDE

FORNYELSESOMRÅDER (§25.8)

ANDRE SYMBOLER:
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- TOMTEGRENSE
- VANN
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM BINGÅR I PLANEN

2005 608

SAKSBEHANDLING	SIGN	DATO
LAGT UT TIL OFF ETTERSYN		18.11.04
Godkjent av Kommunestyret		14.5.05

REVISJONER	SIGN	DATO
FORSLAG	MF	28.10.2004
REVIDERT ETTER MMI BEHANDLING	MF	19.11.04

EKVIDISTANSE 1 M
KARTBLAD ØKONOMISK KARTVERK
OPPDRAG NR. 9427
TEGNING NR. 01
MÅLESTOKK 1 : 1000
N

SIV.ARK.MNAL NILS FRIIS
STASJONSVEGEN 7 – 3630 RØDBERG – TLF 32 74 15 94

Nore og Uvdal kommune
Kommunalteknisk avdeling

REGULERINGSPLAN UVDAL ALPINSENTER
SERVICEBYGG OG DEL AV ALPINBAKKE

I medhold av § 27-2 i Plan- og bygningsloven av 14/7-85, har Nore og Uvdal kommunestyre i møte 14.03.05, sak 22/05, vedtatt denne reguleringsplan. Godkjenningen gjelder plankart og bestemmelser datert 19.11.05.

Rødberg, 6. mai 2005

Ordfører

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Vestsidevegen 2648
Gnr. 12 Bnr. 63 Snr. 21 i Nore og uvdal kommune

Oppdragsnummer:
315-24-0171

Meglerforetak: Herleiksplass & Partnere AS

Saksbehandler: Kristoffer Tomin Waage

Telefon / Mobil: / 90 97 75 17

E-post: kristoffer.tomin.waage@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater