PRIVATMEGLEREN

RØSSLYNGBAKKEN 11

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra kommunen

Tinglyste dokumenter

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Røsslyngbakken 11 , 3632 UVDAL
NORE OG UVDAL kommune
gnr. 5, bnr. 147

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14483-1836 **Eiendomsverdi ref nr:** SW5020

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

NUMEDAL TAKST

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Numedal takst

Numedal takst er et autorisert medlemsforetak i Norsk takst.

Knut Bakke Deinboll er bygningssakkyndig og utdannet takstingeniør ved Norges Eiendomsakademi. Han har over 30 års allsidig erfaring fra bygg-, anleggs- og energibransjen.

Han har tilleggsutdanning innen forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom, verdi- og lånetaksering samt tilstandsanalyse og skadetaksering. Han har bestått eksamen i Byggebransjens våtromsnorm (BVN), grunnmodul og modul C (takst), og er medlem av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Sertifiseringer og tjenester:

- Verditaksering
- Tilstandsanalyse og tilstandsrapportering
- Skadetaksering og vurdering av reklamasjonssaker
- Bistand ved overtakelse av ny eller brukt eiendom
- Byggelånskontroll
- Skjønn



Rapportansvarlig

Knut Bakke Deinboll

Uavhengig Takstingeniør

knut@numedaltakst.no

969 08 893

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har takkonstruksjon med en kombinasjon av sperrer og W -takstoler, med kaldtloft over den opprinnelige delen og tilbygget fra 2001. Taket er tekket med asfaltshingel, opplyst skiftet i 2025. Takrenner og nedløp er i overflatebehandlet, varmgalvanisert stål.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk med stående bordkledning. Deler av ytterveggene på badstue og bod består av lettklinker forblendet med naturstein.

Den oppvarmede delen av bygningen har trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2015. I bod er det trevindu med koblede rammer. Hovedytterdør og terrassedør med glassfelt er fra 2015. Bodene har ytterdører i tre. Bygningen har terrasse med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater med heltre furu og fliser, mens vegger og himlinger har trepanel. Innvendige dører er fyllingsdører i tre. Bygningen har peisovn med glassfelt og isolert stålpipe.

VÅTROM Gå til side

Bygningen har to bad. Begge badene har fliser på vegger i våtsoner og trepanel på øvrige vegger og i himling. Gulvene er flislagt med elektriske varmekabler. Rommene er innredet med dusjvegger, toalett og baderomsinnredning med håndvask. Bad mot øst har i tillegg innredning med skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Begge rommene er ventilerte med elektrisk avtrekksvifte i yttervegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Det er integrert stekeovn og steketopp samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Over kokesonen er det montert kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

SPESIALROM Gå til side

Badstuen har gulvbelegg og trepanel på vegger og i himling. Rommet er innredet med sittebenker i tre og elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannledninger er i plast og kobber, og synlige avløpsrør er i plast. Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og åpningsbare vinduer. Varmtvannsbereder på 198 liter. Det elektriske anlegget har utvendig inntaksskap med fjernavlest måler og innvendig fordelingsskap med automatsikringer. Bygningen har røykvarslere og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Den opprinnelige bygningen og tilbygg mot vest er punktfundamentert på blokker av lettklinker. Tilbygg mot øst opplyses å være fundamentert på støpt plate på mark. Bod mot øst er fundamentert med svill på bakken. Utvendige vann- og avløpsledninger i plast.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

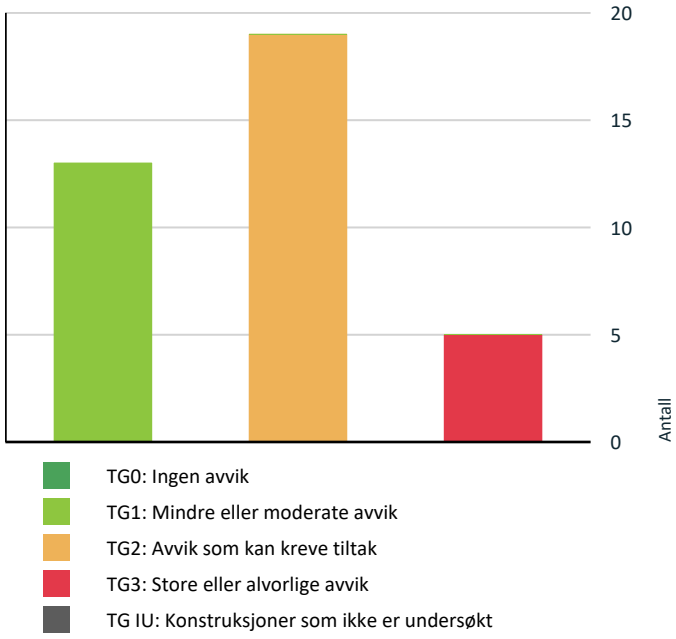
- Bod mot øst er ikke angitt på byggemeldte tegninger. Det er ikke kjent når boden er oppført, eller om denne er byggesøkt eller byggemeldt.

Iht. til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er viktig å merke seg at jeg ikke har foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter. Det er kommunen som avgjør hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler kan få. Konsekvensen trenger ikke å være annet enn krav om å oppdatere tegninger/beskrivelser, men det kan i ytterste konsekvens også komme pålegg om endring av bygget slik at bygget er i samsvar med byggetillatelsen. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler vil ha i denne konkrete saken.

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

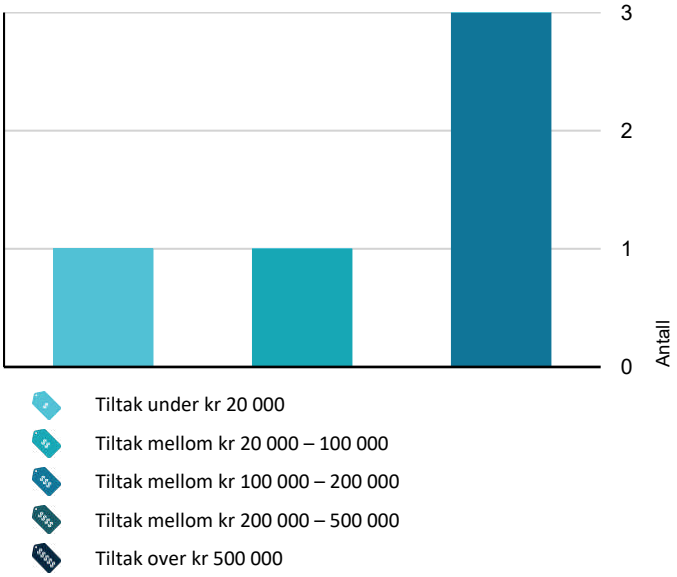
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 og innredet. Takstmann tar et spesifikt forbehold om skjulte feil/avvik som var dekket med innbo/løsøre på befaringsdagen. Slike forhold er eier/rekvirent sin risiko da det i praksis ikke er mulig å tømme/rydde bygningen på befaring. 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. Bilder i rapporten må ikke forstås som uttømmende. Med det menes at det kan være avvik som ikke fremkommer på eller med bilder i rapporten.

Som dokumentasjon på utførelse er det lagt til grunn kontrollerklæringer som skal være vedlagt søknad om ferdigattest/brukstillatelse. Det er ikke foretatt dokumentkontroll om ikke annet er spesielt opplyst i rapporten. Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og rekvirent/hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Takstingeniøren kan ikke holdes til ansvar for feil opplysninger fra rekvirent/eier eller eventuelt andre. 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. 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. Anbefaling om videre undersøkelser innebærer at forholdet ikke fullt ut kunne vurderes innenfor rapportens undersøkelsesnivå.

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. Eksempler på dette vil være funksjonssvikt i varmekabler, hvitevarer, varmtvannsbereder mv. som ikke nødvendigvis oppdages på befaring med en visuell kontroll. Andre forhold kan være lekkasjer i tekking, takrenner, manglende lydisolering mv.

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.

-

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Kaldtloft over tilbygg fra 2001 er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det er ikke etablert lufting av takkonstruksjonen på tilbygg mot vest. Iht. NS 3600:2025 leder manglende ventilering til TG3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terreng faller stedvist inn mot bygningen.
Overflatevann ledes dermed inn mot byggegrop og fundamenter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad 1 > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i lokalt fall til sluk. Fall måles til under minimumskrav på 1:50 (2%) i en utstrekning på 80cm fra sluk.
Gulvlist på dusjvegger vil forhindre lekkasjevann å renne til sluk.
Det er påvist at mykfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Etasje > Bad 1 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ingen synlige mansjetter rundt gjennomføringer i vegg.
Tettesjiktet er fra før år 2000, og tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. TG gis med bakgrunn i alderskriterier i NS3600 tabell C1.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ingen synlige mansjetter rundt gjennomføringer i vegg og gulv.
Oppkant på vanntett sjikt ved terskel tilfredsstiller ikke minimumskrav i forskrift. Det er ikke etablert membran/tettesjikt i våtsone bak skyllekum.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er påvist stedvist motfall og noe rust i overganger på enkelte takrenner.
Det er ikke montert takrenne på deler av bygningen.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier og eventuelt brannmannskap. Alle typer tekking med helning over 6 grader betraktes som skrått tak og det skal legges til rette for nødvendig sikringsutstyr.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist liten/ingen avstand mellom terrassebord og ytterkledning.
Veggkonstruksjonen er oppført uten luftesjikt/luftgjennomstrømning bak ytterkledning slik det var vanlig på oppføringstidspunktet.
Det er liten/ingen avstand mellom terreng og veggkonstruksjon rundt deler av bygningen.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Deler av konstruksjonen er i direkte kontakt med terreng uten konstruktiv beskyttelse mot fukt fra bakken.
Det er påvist råteskader i topprekke på rekkverk.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter i gulv i den opprinnelige delen av bygningen.

Innvendig > Kryprom Gå til side

Det er ikke adkomst til store deler av kryprommet. Kryprom er kun vurdert i tilgjengelige deler gjennom luke i terrasse.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte dører subber mot karm og trenger justering.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er påvist inntrekksveier for mus/skadegjørere i overgang takkonstruksjon og vegg.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Deler av anlegget er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon. Det er påvist at eventuelle lekkasjer fra rør-i-rør ikke ledes til sluk eller stoppes.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er montert vakuumventil som lufting av avløpet.

Hensikten med lufting av avløp er å slippe luft inn i anlegget ifb. nedskylling i toalett mv. og lufte ut eventuelle gasser fra avløpssystemet.

Vakuumventil er ment som supplement til annen lufting over tak på eksempelvis rekkehus ol. Jfr. Byggeforskriftene skal en bygning ha minst ett lufterør ført over tak, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende med annen løsning. Så vidt meg bekjent, finnes det ikke godkjente vakuumventiler med tilfredsstillende dokumentasjon tilgjengelig på markedet på nåværende tidspunkt. Avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull luftutskifting i bygningen. Det er ikke lagt til rette for overstrømning av luft mellom rommene.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke etablert avløp eller annen type drenering fra overtrykksventil med sluk i gulv el. NS3600 krever lekkasjevarsler med automatisk vannstoppeventil eller at varmtvannstank er montert i rom med sluk for å gi TG0/1.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er påvist indikasjoner på at det har vært setninger/frostsprengning i konstruksjonen etter tilbygget ble oppført i 2001.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist skjevheter i gulv/stubbloftskonstruksjonen og synlige skjevheter i noen fundamenter.
Fundamentering på boder mot øst er ikke egnet/fagmessig.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger og rørene har usikker fremtidig funksjon.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er registrert harpiksutslag i overflatene i badstuen.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Etasje > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side

Badstovnen er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er påvist sprekk i flis over døren.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i lokalt fall til sluk. Fall måles til under minimumskrav på 1:50 (2%) i en utstrekning på 80cm fra sluk.
Det er påvist bom og sprekker i flis og fuger i dusjsone.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Ventilasjon Gå til side

Rommet mangler løsning for tilfredsstillende tilluft med spalte/ventil mot tilstøtende rom.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier og eventuelt brannmannskap. Alle typer tekking med helning over 6 grader betraktes som skrått tak og det skal legges til rette for nødvendig sikringsutstyr. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område der det kan være høye nivåer av Radon i grunn.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tjenesten Eiendomsverdi.no

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 iht. NS3940.

Standard
Bygget holder normal standard tatt i betraktning alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår med normalt vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	I 2001 ble bygningen bygget til mot nord og øst med utvidelse av stue, soverom og bad. Iflg. tidligere takstdokument er bygningen også bygget til i 1983 og i 1993, men det er ikke fremlagt noe nærmere beskrivelse av hva som ble bygget til utover at det foreligger en byggetillatelse datert 1993 uten tegninger. Det som er kjent, er at soverom mot vest, badstu og bod mot vest er bygget til. Det er imidlertid ikke kjent på hvilket tidspunkt de forskjellige tiltakene er utført.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i varmgalvanisert overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist stedvist motfall og noe rust i overganger på enkelte takrenner.
- Det er ikke montert takrenne på deler av bygningen.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier og eventuelt brannmannskap. Alle typer tekking med helning over 6 grader betraktes som skrått tak og det skal legges til rette for nødvendig sikringsutstyr.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å lukke avviket må takrenner med motfall utbedres og foreta overflatebeskyttelse på områder med rust. Manglende tiltak vil føre til redusert levetid på takrenner.
- Takrenner har til hensikt å lede takvann bort fra grunnmur/fundamenter. Det bør monteres takrenner for å redusere fuktbelastning og risikoen for skader på konstruksjonen.
- Det må monteres stigetrinn/plattform for å sikre en forsvarlig adkomst for feiing, tilsyn og eventuelt brannmannskap.

Tilstandsrapport





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er konstruert med en kombinasjon av sperrekonstruksjon og w-takstoler. Det er kaldtloft over den opprinnelige delen av bygningen og på tilbygget fra 2001.

Vurdering av avvik:

- Kaldtloft over tilbygg fra 2001 er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Det er ikke etablert lufting av takkonstruksjonen på tilbygg mot vest. Iht. NS 3600:2025 leder manglende ventilering til TG3.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres inspeksjonsmulighet til kaldtloft slik at konstruksjonen kan inspiseres og overvåkes. Manglende tilgang øker risikoen for at man ikke oppdager skader og utbedringsbehov på et tidlig tidspunkt.
- Lufting har til hensikt å forhindre kondensering og utvikling av råteskader under undertaket og forhindre utvikling av isdannelse på tekking. Manglende ventilering medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på tekking og takkonstruksjonen. Bruken av bygningen og utførelsen på dampsperre på varm side av isolasjonen vil være avgjørende. Om bygningen holdes varm over lengre tid øker behovet for ventilering. Kostnadsestimatet gjelder etablering av lufting med nødvendige tilpasninger i eksisterende takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet er tatt ved takfot og viser isolasjon uten vindsperre/luftesjikt over isolasjonen mot taktro.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon og kledd utvendig med stående bordkledning. Deler av vegger på badstue og bod består av lettklinker forblendet med naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist liten/ingen avstand mellom terrassebord og ytterkledning.
- Veggkonstruksjonen er oppført uten luftesjikt/luftgjennomstrømning bak ytterkledning slik det var vanlig på oppføringstidspunktet.
- Det er liten/ingen avstand mellom terreng og veggkonstruksjon rundt deler av bygningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dette er ikke en uvanlig løsning i den hensikt å oppnå trinnfri adkomst til bygningen, men det kan gjøre det mer utfordrende å overflatebehandle yttervegg/terrassebord og føre til økt fuktbelastning og redusert levetid på ytterkledning. Anbefalt avstand er minimum 5 cm. Jfr. Sintef byggdetaljer. Konstruksjonen bør overvåkes.

• Lufting bak ytterkledning har til hensikt å bidra til opptørking av konstruksjonen etter fuktbelastning fra nedbør eller kondens. Endret bruk, diffusjonstett/hinnedannende overflatebehandling eller økt isolasjonstykkelse i veggen vil endre duggpunktet i konstruksjonen og øke behovet for lufting. Ved fremtidig utskifting av kledning bør det etableres to-trinns tetting med luftesjikt bak kledning i henhold til dagens krav og byggeskikk, for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning for å redusere risikoen for fuktskader. Tiltak må ses i sammenheng med forhold nærmere beskrevet under drenering og fuktsikring og terrengforhold. Anbefalt avstand er minimum 30cm for å forhindre uheldig fuktpåvirkning i veggkonstruksjon og fare for utvikling av råteskader.







TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i den oppvarmede delen av bygningen er i tre med tre-lags isolerglass fra 2015. Vindu i tre med koblede rammer i bod.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har kompakt ytterdør med glassfelt og terrassedør i tre med glassfelt fra 2015. Ytterdør i tre til boder.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Deler av konstruksjonen er i direkte kontakt med terreng uten konstruktiv beskyttelse mot fukt fra bakken.

• Det er påvist råteskader i topprekke på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres tiltak for å beskytte treverket mot varig påkjenning av fukt. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råteskader og redusert levetid på berørte deler av konstruksjonen.

• Råteskadet treverk bør erstattes med friskt tre for å forhindre videre utvikling av skadene.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv har overflater med heltre furu og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater på vegger og himling består av trepanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon er i trebjelkelag konstruert som stubbloftskonstruksjon. Tilbygg mot øst og nord har støpt plate på mark. Det er målt total høydeforskjell på over 30 mm i den opprinnelige delen av bygningen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter i gulv i den opprinnelige delen av bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Avviket må ses i sammenheng med avvik nærmere beskrevet under fundamenter. Det er ikke mulig å tidfeste om skjevhetene oppsto før det ble gjennomført tiltak på drenering i 2001. Tilstanden må overvåkes, og om det viser seg å være utvikling i skjevhetene må det påregnes tiltak på fundamenter og eventuelt drenering.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygningen er oppført før det var vanlig med tiltak mot radon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område der det kan være høye nivåer av Radon i grunn.

Konsekvens/tiltak

• Radon er en kjent helserisiko og det bør gjennomføres målinger. Målinger bør fortrinnsvis skje om vinteren og det bør iverksettes tiltak om målingene viser verdier over 100 Bq/m3. Kilde: Aktsomhetskart for radon.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Isolert stålpipe og peisovn med glassfelt. Ildsted og pipe er ikke funksjonsprøvet.

TG 2 Kryprom

Beskrivelse

Bygningen har kryprom under bjelkelag/stubbloftskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til store deler av kryprommet. Kryprom er kun vurdert i tilgjengelige deler gjennom luke i terrasse.

Konsekvens/tiltak

• På befaringsdagen ble det ikke påvist indikasjoner på skader. Kryprom regnes for å være en risikokonstruksjon som erfaringsmessig er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner grunnet fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det bør foretas nærmere undersøkelser med egnet utstyr i områder som er vanskelig tilgjengelig.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører i tre.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører subber mot karm og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

• Dørene bør justeres slik at de blir lettere å betjene og for å unngå skader i karm og dørblad.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har foretatt tiltak med musebørster for ca 4 år siden. Etter det har de ikke registrert aktivitet av mus. De har plassert ut flere feller på kaldtloft med åte uten at det har blitt tatt noe mus i fellene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist inntrekksveier for mus/skadegjørere i overgang takkonstruksjon og vegg.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonen bør sikres mot skadegjørere som mus mv. Mus kan gjøre skader på konstruksjoner og man bør iverksette tiltak. Omfanget av museaktivitet og eventuelle skader på isolasjon og konstruksjoner bør undersøkes. Inntrekksveier må sikres uten å hindre nødvendig lufting av konstruksjonen.





VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Det er ikke kjent eller dokumentert alder på badet, men det er indikasjoner på at badet er etablert i siste halvdel av 90-tallet.

ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser i våtsoner på vegger. Himling og øvrige vegger har trepanel som overflater.

ETASJE > BAD 1

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i lokalt fall til sluk. Fall måles til under minimumskrav på 1:50 (2%) i en utstrekning på 80cm fra sluk.
- Gulvlist på dusjvegger vil forhindre lekkasjevann å renne til sluk.
- Det er påvist at mykfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Dusjhjørne med bunnlist bør erstattes med dusjvegger/dører eller dusjkabinett slik at eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner fritt kan renne til sluk. Om det skulle oppstå lekkasjer er det stor fare for at lekkasjevann ledes ut i gang ved dør med påfølgende følgeskader i omliggende konstruksjoner. Kostnadsestimatet gjelder kun bytte av dusjhjørne til dusjkabinett da det er dette forholdet som leder til TG3. Dusjkabinett kan redusere belastningen fra dusjvann, men utbedrer ikke avvikene ved gulvets fallforhold. Disse må vurderes i sammenheng med anbefalt renovering av badet.
- Mykfuger bør fjernes og erstattes med nye i den hensikt å forhindre at bruksvann ledes inn i sjiktet mellom fliser og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD 1

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har plastsluk. Type og utførelse på tettesjikt er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen synlige mansjetter rundt gjennomføringer i vegg.

• Tettesjiktet er fra før år 2000, og tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. TG gis med bakgrunn i alderskriterier i NS3600 tabell C1.

Konsekvens/tiltak

• Utette gjennomføringer i våtsoner på vegg og/eller gulv gir økt risiko for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen. Gjennomføringer bør utbedres.

• Montering av dusjkabinett vil redusere risikoen med bruksvann, men ikke eventuelt lekkasjevann. Rommet må renoveres for å tåle normal bruk og eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner i rommet. Konsekvensen av å ikke renovere rommet er økt risiko for skader i konstruksjonen. Kostnadsestimatet er usikkert og vil være avhengig av valg av løsninger og overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

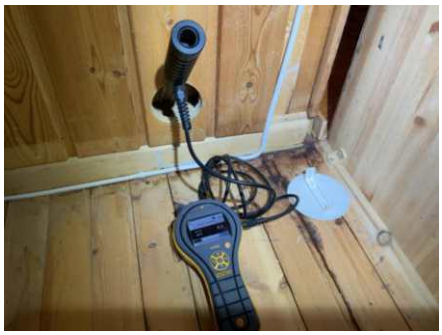
Rommet er ventilert med to mekaniske avtrekk (elektrisk vifte) med tilluft i dør.

ETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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 > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet er etablert i 2001. Våtrommet skal være konstruert etter tekniske forskrifter som var gjeldende i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser i våtsoner på vegger. Himling og øvrige vegger har trepanel som overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekk i flis over døren.

Konsekvens/tiltak

• Sprekk i flis på vegg er indikasjoner på setninger/bevegelser i konstruksjonen. Sprekken er ikke i våtsonen, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å lukke avviket må flisen skiftes.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabel. Gulvet har sluk i dusjsonen og sluk under skyllekummen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i lokalt fall til sluk. Fall måles til under minimumskrav på 1:50 (2%) i en utstrekning på 80cm fra sluk.

• Det er påvist bom og sprekker i flis og fuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket må fallforholdene utbedres. Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt dersom gulvet eksponeres for fritt vann. Dette kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, glatte overflater og stående vann på gulvet.

• Bom og sprekker i fliser er symptomer på setninger i konstruksjonen, eller eventuelt mangelfull utførelse. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser før man kan konkludere med årsakssammenhenger. For å lukke avviket må skadene utbedres. Manglende tiltak medfører økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i konstruksjonen.







ETASJE > BAD 2

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har to plastsluk. Type og utførelse på tettesjikt er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen synlige mansjetter rundt gjennomføringer i vegg og gulv.

• Oppkant på vanntett sjikt ved terskel tilfredsstiller ikke minimumskrav i forskrift. Det er ikke etablert membran/tettesjikt i våtsone bak skyllekum.

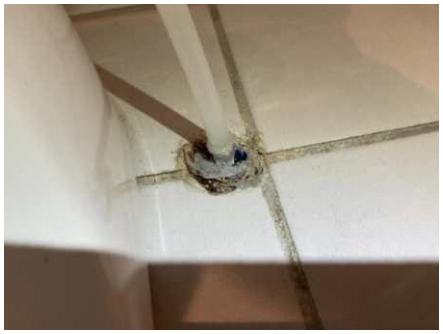
Konsekvens/tiltak

• Utette gjennomføringer i våtsoner på vegg og/eller gulv gir økt risiko for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen. Gjennomføringer bør utbedres.

• Det bør etableres godkjent membranløsning/vanntett sjikt på gulv og vegger i våtsoner i henhold til gjeldende forskrift. Manglende/eller ikke tilfredsstillende vanntett sjikt øker risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer og/eller om gulv og vegger skulle bli eksponert for fritt vann. Tatt i betraktning alder på tettesjikt, manglende tettesjikt bak skyllekum og skader i fliser vil det være hensiktsmessig å vurdere renovering av hele rommet fremfor lokale utbedringer av tettesjikt. Kostnadsestimatet gjelder renovering av rommet og er usikkert. Kostnadene vil være avhengig av valg av løsninger og overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjvegger, toalett, baderomsinnredning med håndvask, innredning med skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte).

Vurdering av avvik:

• Rommet mangler løsning for tilfredsstillende tilluft med spalte/ventil mot tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket må det etableres tilstrekkelig tilluft til rommet fra tilstøtende rom. Behovet for ventilasjon vil være avhengig av bruken, men mangelfull luftutskifting kan føre til høye fuktnivåer med påfølgende skader på innredning og overflater. Anbefaling fra Sintef byggforsk er minimum 10mm mellom dør og terskel. For at viften skal fungere etter hensikten må det tilføres samme mengde luft til rommet som viften trekker ut.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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.





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Integrerte hvitevarer med stekeovn og steketopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Frittstående hvitevarer regnes som innbo og inngår normalt ikke ved omsetning av eiendom.

Det er påvist noe fuktskjolder i overgang gulv vegg bak kjøleskapet. Skadene opplyses å ha sammenheng med kondensvann fra et eldre kjøleskap som nå er erstattet med et nytt. På befaringsdagen var det ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Over kokesone er det montert mekanisk avtrekk/ventilator med utløp ut til det fri.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

ETASJE > BADSTUE

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Badstu med innvendige overflater med gulvbelegg og panel på vegger og i himling. Rommet er innredet med sittebenker i tre og elektrisk badstuovn. Ovn er ikke funksjonstestet. Det er ikke opplyst om eventuelle feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert harpiksutslag i overflatene i badstuen.

Konsekvens/tiltak

• Harpiks kan bli varm og være ubehagelig ved direkte hudkontakt. Utsatte overflater bør vurderes erstattet eller tildekket med egnet materiale.





ETASJE > BADSTUE

TG 2 **Teknisk anlegg**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badstuen har elektrisk badstuovn. Ovnen er ikke funksjonstestet. Det er ikke opplyst om mangler eller funksjonsfeil.

Vurdering av avvik:
• Badstovnen er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det er ikke opplyst om mangler eller feil med badstuovn, men alder på badstuovn gir økt risiko for funksjonsfeil og/eller svikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør er i plast og kobber.

Vurdering av avvik:
• Deler av anlegget er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon. Det er påvist at eventuelle lekkasjer fra rør-i-rør ikke ledes til sluk eller stoppes.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å være oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre vannrør uten forvarsel og at dette kan få følgeskader på konstruksjonen. Ved utbedring av våtrom vil det være naturlig å skifte innvendige vannrør og utbedre installasjonen slik at den tilfredsstiller dagens krav ift. lekkasjesikring.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er montert vakuumventil som lufting av avløpet.

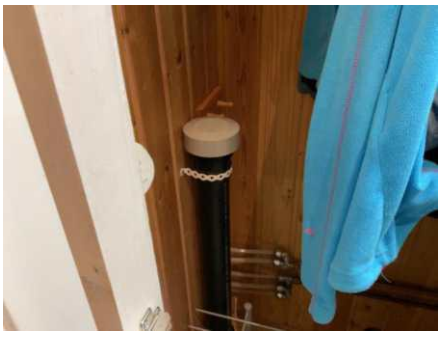
Hensikten med lufting av avløp er å slippe luft inn i anlegget ifb. nedskylling i toalett mv. og lufte ut eventuelle gasser fra avløpssystemet.

Vakuumventil er ment som supplement til annen lufting over tak på eksempelvis rekkehus ol. Jfr. Byggeforskriftene skal en bygning ha minst ett lufterør ført over tak, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende med annen løsning. Så vidt meg bekjent, finnes det ikke godkjente vakuumventiler med tilfredsstillende dokumentasjon tilgjengelig på markedet på nåværende tidspunkt.

• Avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da anlegget opplyses å fungere med dagens tilstand og bruk. For å lukke avviket må lufting føres over tak eller vegg over øverste avløpsinstallasjon. Eventuell svikt i vakuumventilen kan føre til ubehagelig lukt fra anlegget.

• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. alder på rør, men det er viktig å være oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre avløpsrør uten forvarsel. Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte røropplegget for å redusere risikoen for fremtidige skader i konstruksjonen.



Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og åpningsbare vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull luftutskifting i bygningen. Det er ikke lagt til rette for overstrømning av luft mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjonsløsning og sørges for overstrømning av luft mellom rommene, for å redusere risikoen for dårlig inneklima og kondensering på vinduer mv.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bygningen har varmtvannsbereder på 198 liter.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert avløp eller annen type drenering fra overtrykksventil med sluk i gulv el. NS3600 krever lekkasjevarsler med automatisk vannstoppeventil eller at varmtvannstank er montert i rom med sluk for å gi TG0/1.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• En lekkasje fra berederen eller tilkoblingene kan føre til vannskader dersom lekkasjevannet ikke ledes til sluk eller stoppes. Det bør etableres egnet lekkasjesikring, eksempelvis oppsamlingskar kombinert med automatisk lekkasjestopper eller at berederen flyttes til rom med vanntett sjikt og sluk.

• Berederens alder alene tilsier ikke behov for umiddelbar utskifting, men utskifting må påregnes i nær fremtid for å unngå risiko for plutselig funksjonssvikt og eventuelle vannskader.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Bygningen har utvendig elektrisk inntaksskap med fjernavlest måler og innvendig fordelerskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Samsvarserklæring er dokumentasjon som skal vise at den elektriske installasjonen er utført av autorisert elektroinstallatør eller fagkyndig med tillatelse til å utføre arbeid på eget anlegg samt relevant informasjon iht. gjeldende standard. En faktura kan være dokumentasjon på hvem som har utført arbeidet, men erstatter likefullt ikke de krav/opplysninger som oppstilles til en gyldig samsvarserklæring. Det bør innhentes/fremlegges samsvarserklæring, eller eventuelt må anlegget kontrolleres av autorisert elektroforetak. Eventuelle feil på anlegget øker risikoen for brann, strømgjennomgang, liv og helse.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Bygningen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn synes å bestå av løsmasser. Undersøkelsen har sin begrensning i en visuell betraktning av synlige forhold på befaringsdagen. Type og utførelse på masser under fundamenter er ikke synlig eller mulig å verifisere med sikkerhet uten bildedokumentasjon fra byggeåret.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er en skjult konstruksjon, og utførelse og tilstand kunne ikke kontrolleres ved befaringen. Iflg. tidligere eier ble det etablert ny drenering i 2001.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på at det har vært setninger/frostsprengning i konstruksjonen etter tilbygget ble oppført i 2001.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes tiltak med drenering/fuktsikring. Tiltak må ses i sammenheng med avvik nærmere beskrevet under våtrom, terrengforhold og fundamenter. Konsekvensen av manglende eller svekket fuktsikring/drenering er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og/eller frostsprengning og skader på grunnmur/fundamenter.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Den opprinnelige bygningen og tilbygg mot vest er punktfundamentert på blokker av lettklinker. Tilbygg mot øst opplyses å være fundamentert på støpt plate på mark. Bod mot øst er fundamentert med svill på bakken.

På grunn av konstruksjon/utforming er det flere av fundamentene som ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon uten bruk av utstyr spesielt egnet til formålet. Inspeksjon og vurdering er begrenset.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skjevheter i gulv/stubbloftskonstruksjonen og synlige skjevheter i noen fundamenter.

• Fundamentering på boder mot øst er ikke egnet/fagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes tiltak med utbedring av fundamenter. Tiltak må ses i sammenheng med avvik på drenering og terrengforhold. Dersom det ikke gjennomføres tiltak, er det fare for videre utvikling av skjevheter i bygningene og skader i fundamentene.

• Utførelsen vil føre til redusert levetid på bunnsvill og medføre økt risiko for utvikling av råteskader i konstruksjonen. Avvik og tiltak må ses i sammenheng med tiltak på terreng og drenering. For å lukke avviket må det etableres egnet fundament/grunnmur til boder.



TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Terreng faller stedvist inn mot bygningen. Overflatevann ledes dermed inn mot byggegrop og fundamenter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres terrengtilpasninger eller etableres annen bortledning av overflatevann. Vann mot grunnmur/ byggegropen kan føre til utvasking av masser og/eller frostsprengning under grunnmur/fundamenter.

I henhold til dagens forskrifter er det krav om at det skal etableres fall på minimum 1:50 minst 3 meter fra bygningen, eller at det gjennomføres andre kompensatoriske tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningens fundament og byggegrop. Det er viktig å merke seg at dreneringen kan være frosset i deler av året, og derfor må overflatevann ledes bort uavhengig av utførelse og tilstand på dreneringen. Tiltak og kostnader må ses i sammenheng med fuktsikring og drenering. Kostnadsestimatet er usikkert og det bør innhentes tilbud fra entreprenør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast. Bygningsdelen er en skjult konstruksjon og vurderingen er utelukkende basert på alder og forventet gjenstående levetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger og rørene har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. alder da anlegget opplyses å fungere med dagens tilstand og bruk. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at skader og funksjonssvikt kan oppstå på eldre anlegg uten forvarsel.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier og eventuelt brannmannskap. Alle typer tekking med helning over 6 grader betraktes som skrått tak og det skal legges til rette for nødvendig sikringsutstyr.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område der det kan være høye nivåer av Radon i grunn.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres stigetrinn/plattform for å sikre en forsvarlig adkomst for feiing, tilsyn og eventuelt brannmannskap.

• Radon er en kjent helserisiko og det bør gjennomføres målinger. Målinger bør fortrinnsvis skje om vinteren og det bør iverksettes tiltak om målingene viser verdier over 100 Bq/m3. Kilde: Aktsomhetskart for radon.

• Samsvarserklæring er dokumentasjon som skal vise at den elektriske installasjonen er utført av autorisert elektroinstallatør eller fagkyndig med tillatelse til å utføre arbeid på eget anlegg samt relevant informasjon iht. gjeldende standard. En faktura kan være dokumentasjon på hvem som har utført arbeidet, men erstatter likefullt ikke de krav/opplysninger som oppstilles til en gyldig samsvarserklæring. Det bør innhentes/fremlegges samsvarserklæring, eller eventuelt må anlegget kontrolleres av autorisert elektroforetak. Eventuelle feil på anlegget øker risikoen for brann, strømgjennomgang, liv og helse.

Tilstandsrapport

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

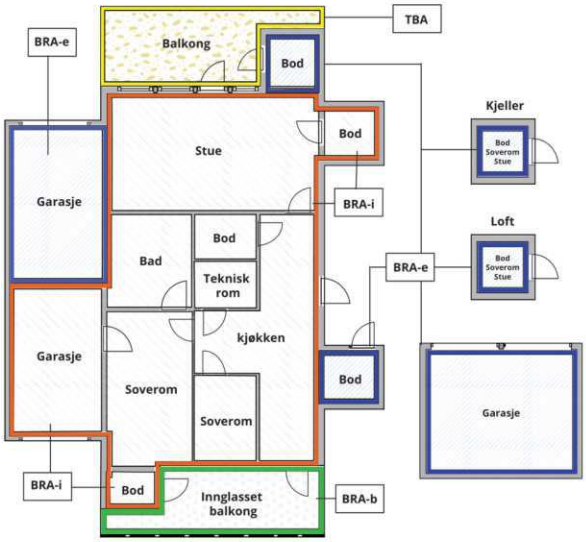
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	79	13		92	49	8	100
SUM	**79**	**13**			**49**	**8**	**100**
SUM BRA	**92**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, bad 1, gang, badstue, stue/kjøkken, soverom 3, bad 2	Bod 1, bod 2	

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: - Bod mot øst er ikke angitt på byggemeldte tegninger. Det er ikke kjent når boden er oppført, eller om denne er byggesøkt eller byggemeldt.

Iht. til forskrift til avhendingsloven § 2.21, skal den bygningssakkyndige opplyse om ovenstående forhold og forklare konsekvensene. Det er viktig å merke seg at jeg ikke har foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter. Det er kommunen som avgjør hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler kan få. Konsekvensen trenger ikke å være annet enn krav om å oppdatere tegninger/beskrivelser, men det kan i ytterste konsekvens også komme pålegg om endring av bygget slik at bygget er i samsvar med byggetillatelsen. Det oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare hvilke konsekvenser eventuelle lovlighetsmangler vil ha i denne konkrete saken.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se vedlagte beskrivelse fra eier.

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Knut Bakke Deinboll	Takstingeniør
	Øyvind Johnsen	Kunde
	Vivi Margarethe Gramm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3338 NORE OG UVDAL	5	147		0	713 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Røsslyngbakken 11

Hjemmelshaver

Gramm Vivi Margarethe, Johnsen Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert hyttefelt ved Høk på Dagalifjell i Nore og Uvdal kommune. Nore og Uvdal kommune ligger ved foten av Hardangervidda som er Nord Europas største høyfjells-platå. Enkel adkomst til Uvdal alpinpark og Uvdal alpinsenter med varmestue, kafe, pub, sportsbutikk, skiskole og skiutleie. Totalt 6 heiser med en høydeforskjell på ca. 600 meter fra topp til bunn.

Avstander:
9 km fra nærmeste kolonialbutikk
30 km fra kommunesenteret Rødberg med de fleste servicetilbud som butikker, bibliotek og kino.
35 km til Geilo
123 km til Kongsberg
190 km til Skien
206 km fra Oslo

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat helårsveg med biloppstillingsplass for flere biler på/ved tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til fritidsbebyggelse.

Plan ID: 3052 1999820 - Høk
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato: 12.5.1999

Om tomten

Tomten ligger i lett skrånende terreng mot syd i glissen bjørkeskog tett opp mot snaufjellet. Planert areal rundt hytten med biloppstillingsplass for flere biler. Gode sol- og lysforhold og flott utsikt mot omkringliggende områder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.09.2026	Det er i all hovedsak samsvar mellom eiers egenerklæring og observasjoner gjort ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier/rekvirent		Påviste og ga opplysninger i forbindelse med befaring.	Gjennomgått	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Beskrivelse av modernisering, utbedring og vedlikehold.

Tips: Bruk tabulator for å bytte tekstboks. Trykk shift+tabulator for å gå tilbake.

Årstall	Kort beskrivelse av utførte arbeider.	Utført av
Før 2012	Henviser til takstrapport ved vårt kjøp i 2012.	
2013	Byttet inntakssikring og forsterket overbelastningsvern i juni 2013	AG Elektro
2015	Byttet alle vinduer til 3-lags vinduer med aluminiumsbeslag, samt ny inngangsdør og terrassedør	Bygg- og graveservice, tømrerfirma
2015	Etterisolert (lagt ut Glava) og ventilert kaldloft	Egeninnsats
2015	Nytt toalett gjestebad	Uvdal VVS AS
2016	Oppgradert sikringsskap	AG Elektro
2017	Byttet downlights til LED	AG Elektro
2020	Ny koketopp med egen sikring	AG Elektro
2021	Elbillader	Uvdal El-service
2024	Oppgradering varmestyring (SIKOM Living) og montering av nye LED utelamper)	Uvdal El-service
2025	Ny takshingel, nye vannbrett med gavlbeslag, noen nye takrenner i stål.	Vidda Bygg AS

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Herleiksplass & Partnere AS	Oppdragsnr.	315260173
Addresse	Røsslyngbakken 11		
Postnr.	3632	Sted	UVDAL
Selgers navn	Øyvind Johnsen		
Selgers navn	Vivi Margarethe Gramm		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank 1 (SB1) /Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.:

10400813

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

14 år

Når kjøpte du eiendommen?

26.09.2012

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen steder glipper mellom fuge og fliskant.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet tak-spotter på begge bad til led spotter.Skiftet nytt toalett på gjestebad juli 2015 (Uvdal VVS AS)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Uvdal VVS: Beskrivelse av arbeid utført

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vann - og avløpsnettet i hyttefeltet er pt privat, men påkoplet det kommunale nettet. Kommunen skal overta etter at eierselskapet gikk konkurs.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny takshingel, nye vannbrett med gavlbeslag, noen nye takrenner i stål.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidsbeskrivelse og faktura fra Vidda Bygg AS , august 2025

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjenner ikke til sprekker eller setningsskader. Det er skjevheter i gulvet i den delen av hytta som står på leca-fundament. Har vært slik i de 14 årene vi har hatt hytta.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Samtlige vinduer i hytta er skiftet til Nordan 3-lags glass med trykkutjevningsventiler og utvendig aluminiums beslag i 2015. Det samme med terrassedøra. I tillegg ble det satt inn ny Diplomat inngangsdør.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ordrebekreftelse fra Optimera og tilbud på ytterdør.Tilbud fra Bygg - og graveservice

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Etterisolert med Glava matter - dvs. lagt ovenpå eksisterende isolasjon på kaldloft. Satt inn ventiler i gavler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført selv, kvittering på innkjøp av Glava 38 rull (9 stk) og Glava proff 35 rull (2 stk)

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet inntaks sikring og forsterket overbelastningsvern i juni 2013Oppgradert sikringsskapByttet downlights til LEDOppgradering varmestyring (SIKOM Living)Elbilllader

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra AG Elektro AS Samsvarserklæring på oppgradering av sikringsskap Samsvarserklæring kurs koketopp og komfyrvakt Faktura på bytting av downlights til LEDFaktura fra Uvdal El-serviceElbillader

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Det lokale eltilsyn.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen feil eller mangler ble avdekket.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
Ø J
V M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 forsikringsselskapet 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 og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.09.2026

Signert av *Øyvind Johnsen*

Signert av *Vivi Margarethe Gramm*

Initialer selger:
Ø J
V M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

INFORMASJON FRA KOMMUNEN

Nore og Uvdal kommune

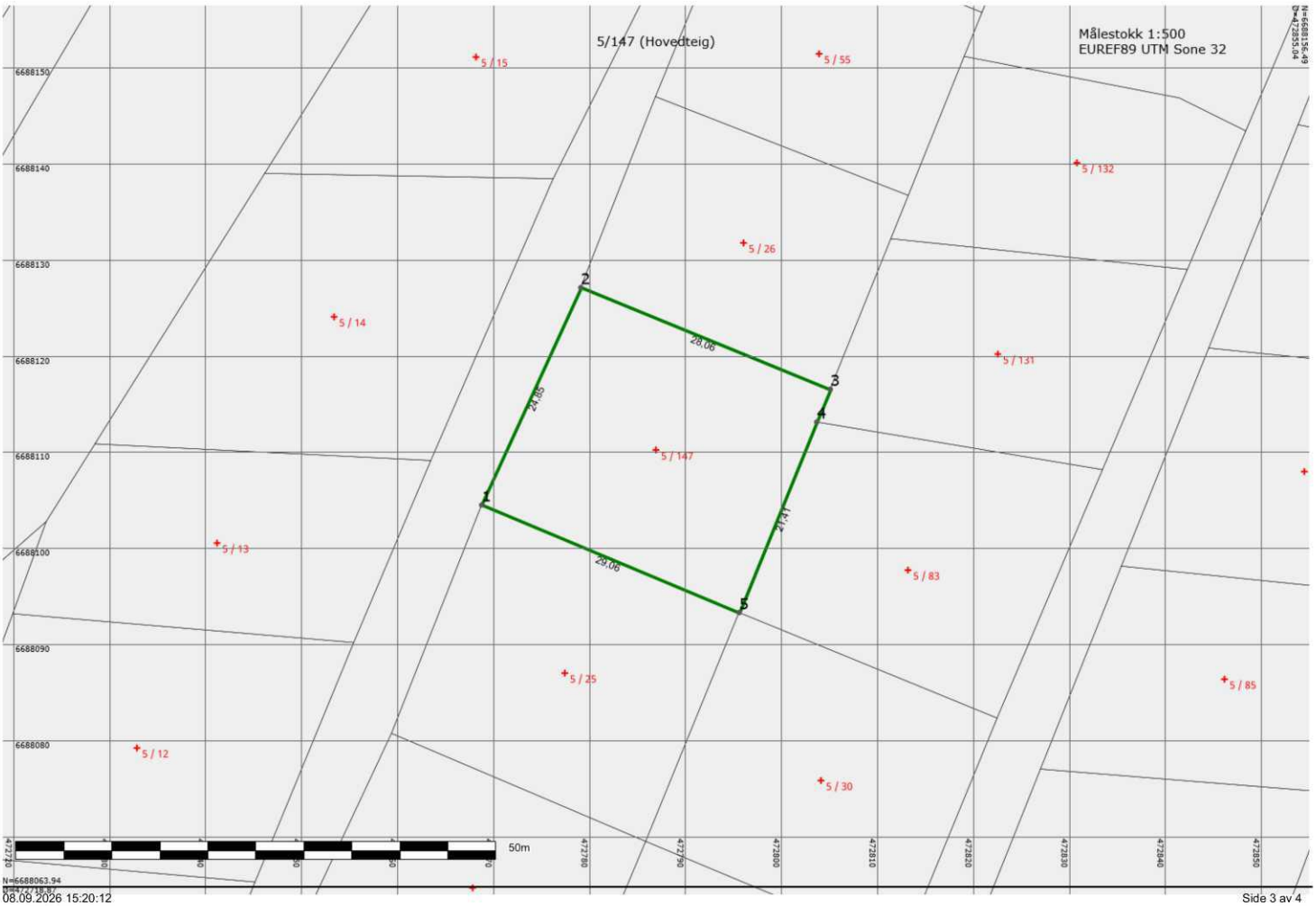
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3338 - Nore og Uvdal kommune	**5**	**147**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring 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. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 5/147
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
6688200
6688100
5 / 147
5 / 72
5 / 16
5 / 28
5 / 27
5 / 133
5 / 15
5 / 55
5 / 102
5 / 223
5 / 132
5 / 238
5 / 26
5 / 134
5 / 14
5 / 131
5 / 124
5 / 240
5 / 13
5 / 83
5 / 3 / 46
5 / 25
5 / 85
5 / 12
5 / 30
5 / 101
5 / 24
5 / 84
5 / 100
5 / 11
5 / 29
5 / 94
5 / 23
5 / 22
5 / 92
5 / 28
5 / 17
100m
N=6688017.66
08.09.2026 15:20:12


5/147 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
5 / 15
5 / 55
5 / 132
5 / 26
5 / 14
5 / 131
5 / 147
5 / 13
5 / 83
5 / 25
5 / 85
5 / 12
5 / 30
1
2
3
4
5
28.06
24.85
21.31
29.06
6688150
6688140
6688130
6688120
6688110
6688100
6688090
6688080
472770
472780
472790
472800
472810
472820
472830
472840
472850
50m
N=6688063.94

Areal og koordinater

Areal: 713,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6688110,21 Øst: 472786,96

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6688104,51	472768,80	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			24,85	Ikke hjelpelinje		13	
2	6688127,12	472779,12	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			28,06	Ikke hjelpelinje		13	
3	6688116,55	472805,11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,70	Ikke hjelpelinje		13	
4	6688113,13	472803,70	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			21,41	Ikke hjelpelinje		13	
5	6688093,31	472795,61	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			29,06	Ikke hjelpelinje		13	

Nore og Uvdal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3338 - Nore og Uvdal kommune	**5**	**147**	**0**	**0**	Grunneiendom	TOMT NR.12	Ja	713	713,4	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
12.04.2000	Nei	Nei	Nei			Nord: 6688110.21 Øst: 472786.96 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			5/147	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			5/147	0
Grunneiendom fra feste	12.04.2000				5/5/18	0
					5/147	0
Kart- og delingsforretning	12.04.2000			Mottaker	5/147	713.4
				Avgiver	5/5	-713.4

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
13075581	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	0	0
13075581-1	Tilbygg	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	18	18

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Røsslyngbakken	11			Nord: 6688109.11 Øst: 472781.2 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 1-UVDAL Kirkesokn 2-Uvdal Grunnkrets 207-Flåta Stemmekrets 1-Uvdal Postnummerområde 3632-UVDAL

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	B-Bygningsrådsvedtak: 90/88 J-Journalnummer: 9/88	

R-Reguleringsplan: 131288

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
713	Nord: 6688110,2100772 Øst: 472786,96000066 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Nore og Uvdal kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3338 - Nore og Uvdal kommune	**5**	**147**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh.ol	13075581	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6688113 Øst: 472784 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		29.02.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	Røsslyngbakken 11	5	147	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	13075581	1	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	18	18

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6688113 Øst: 472784 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Biobrensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato

RA-Rammetillatelse	11.11.1993	23.11.1993
IG-Igangsettingstillatelse	01.08.1994	18.08.1994
TB-Tatt i bruk	01.09.1994	07.09.1994

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	Røsslyngbakken 11	5	147	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	18	18

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Nore og Uvdal kommune

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3338 - Nore og Uvdal kommune	**5**	**147**	**0**	**0**

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Fødelsdato/Org.nr.	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver	Bosatt	160257	GRAMM VIVI MARGARETHE	KJÆRLIGHETSSTIEN 7 3112 TØNSBERG	1/2
				Hjemmelshaver	Bosatt	011154	JOHNSEN ØYVIND	KJÆRLIGHETSSTIEN 7 3112 TØNSBERG	1/2

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

ambita

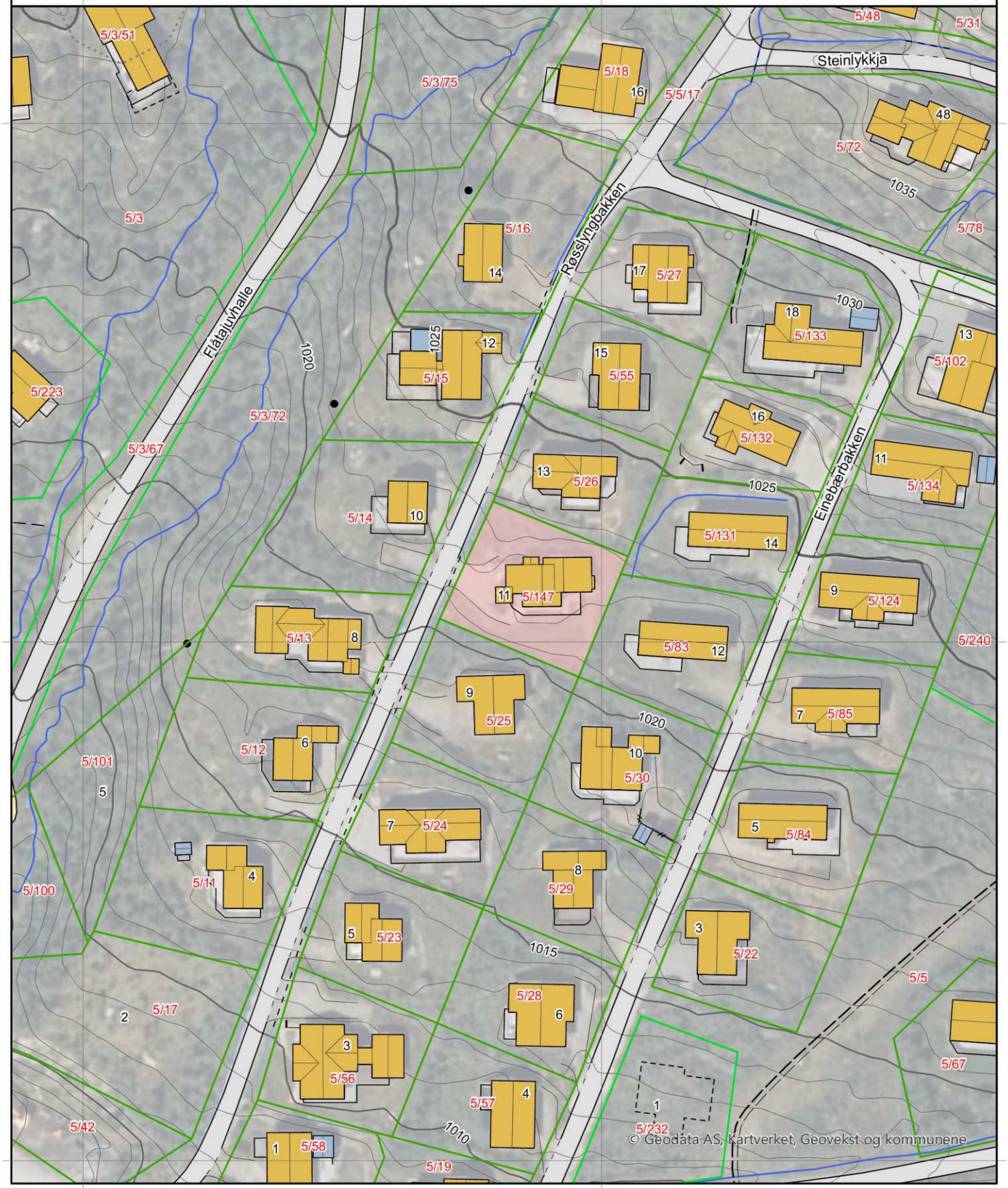
Kommune: 3338 Nore og Uvdal
Eiendom: 3338/5/147/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

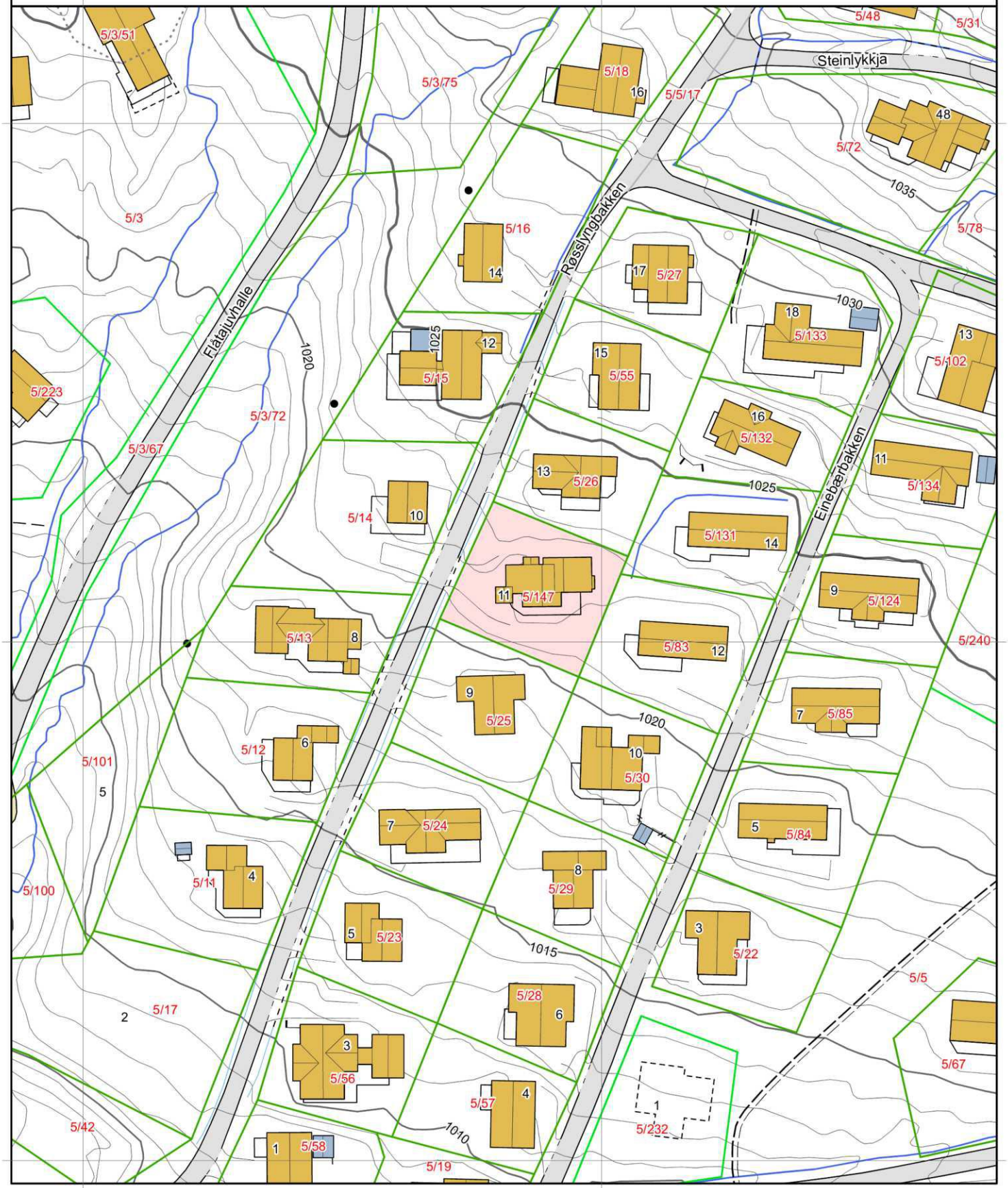
Kommune: 3338 Nore og Uvdal
Eiendom: 3338/5/147/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.9.2026



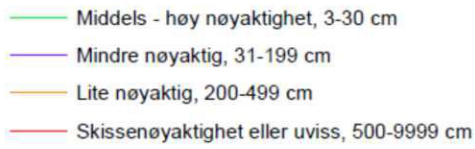
0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

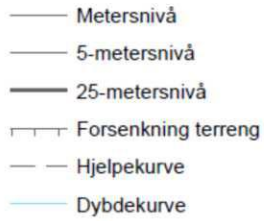


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 5, Bruksnr 147	**Kommune:**	3338	Nore og Uvdal
Adresse:				
Veiadresse:	Røsslyngbakken 11, gatenr 1185 3632 Uvdal	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	207 1	Flåta Uvdal
Oppdatert:	20.10.2025	**Kirkesogn:**	4060502	Uvdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt NR.12	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.04.2000	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	713,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3338/5/147	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3338/5/147	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Grunneiendom fra feste	Forretning:	12.04.2000	Avgiver	0633/5/5/18	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3338/5/147	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.04.2000	Avgiver	3338/5/5	-713,4
	Matrikkelført:		Mottaker	3338/5/147	713,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Generert pga tilbygg)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Røsslyngbakken 11	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13075581			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Nore og Uvdal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3338 - Nore og Uvdal kommune	**5**	**147**	**0**	**0**	Røsslyngbakken 11, 3632 UVDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg (13.2.2017)	712.95m^2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommunedelplan - Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg (13.2.2017)	712.95m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3338 1999820	Høk (30.1.2024)	Fritidsbebyggelse	712.84m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

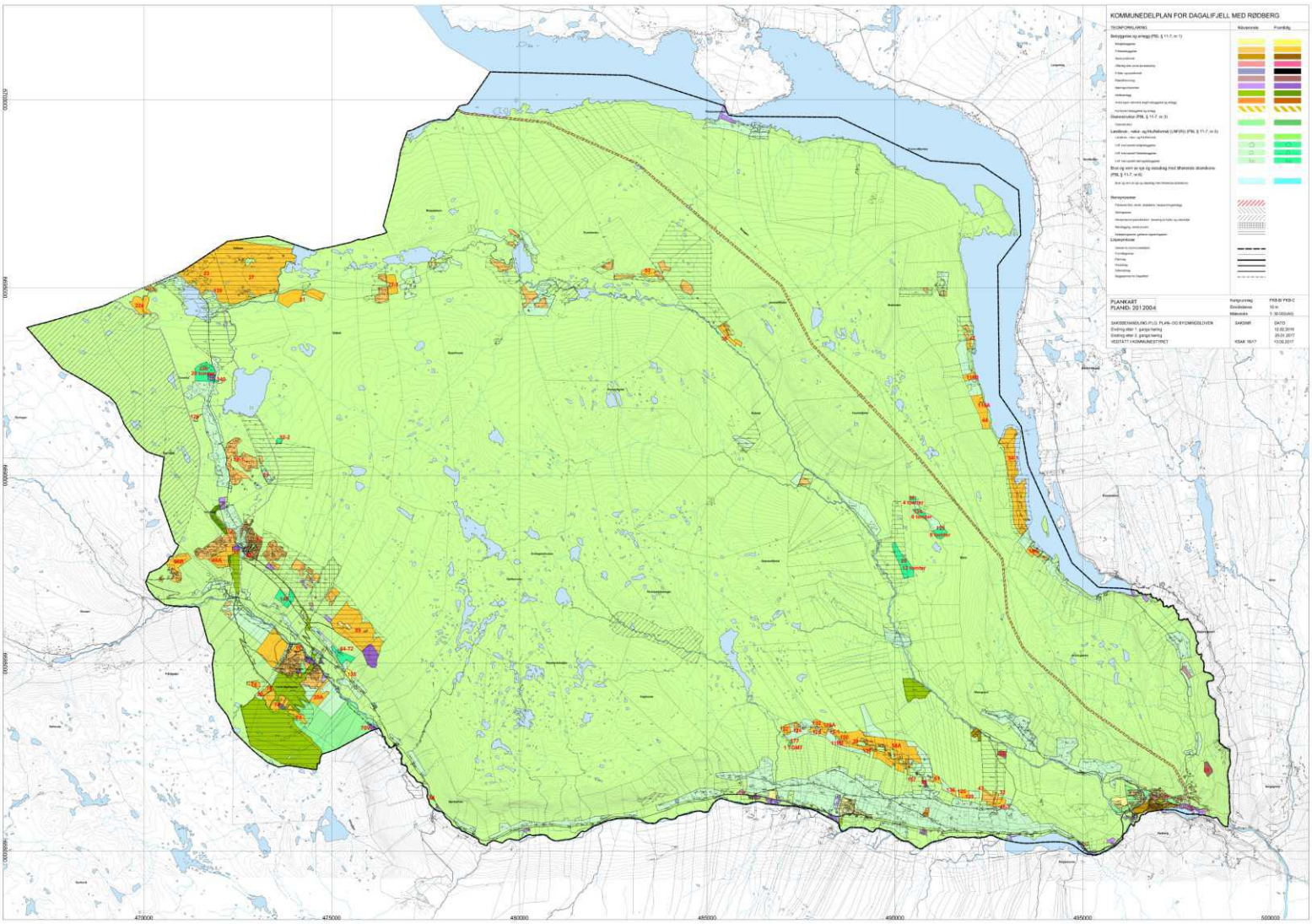
PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

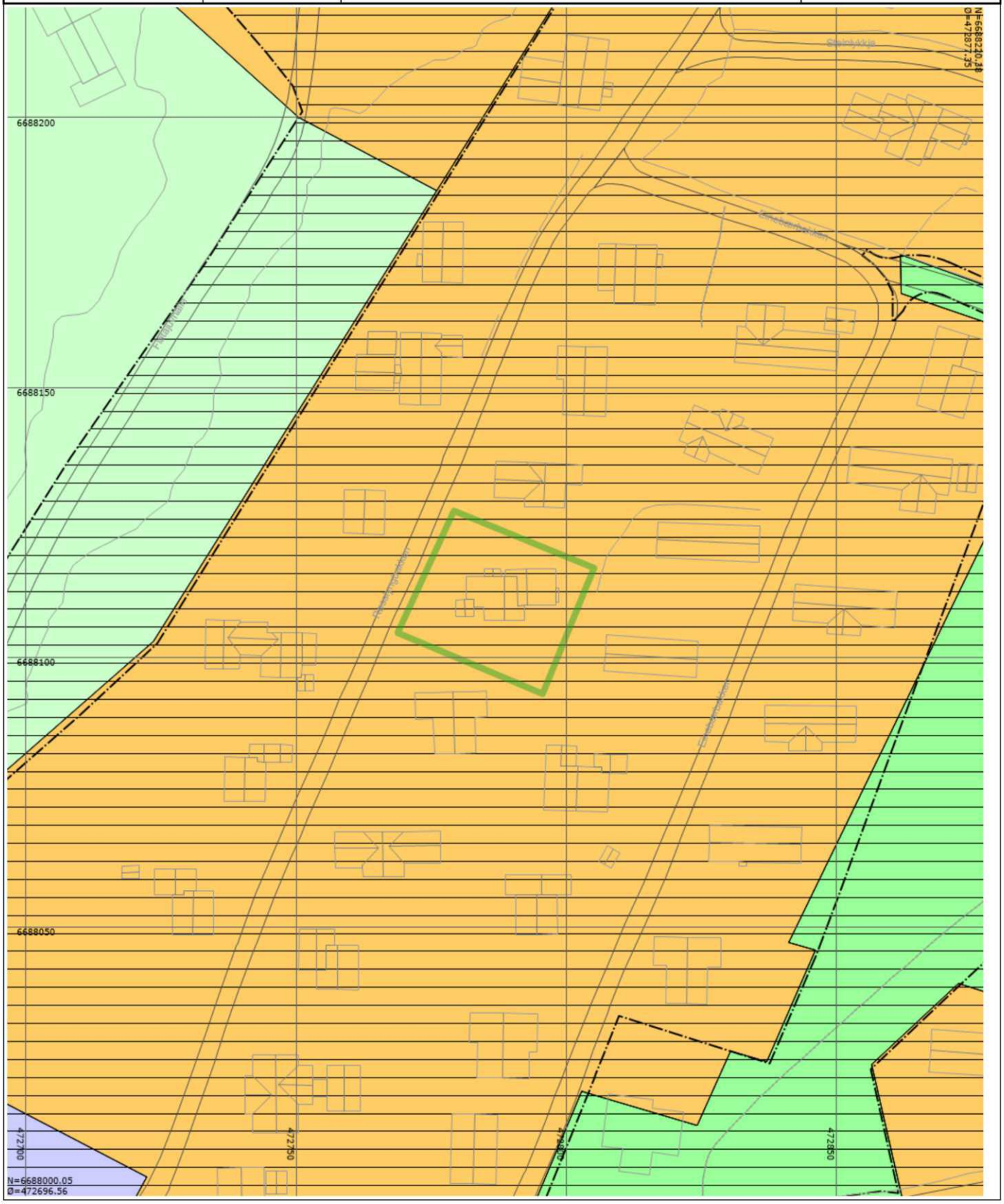

KOMMUNEDELPLAN FOR DAGALIFJELL MED RØDBERG
TEGNFORKLARING
Nåværende
Framtidig
PLANKART
PLANID: 2012004
SAKSBEHANDLING PLO, PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Endring etter 1. gangs høring
Endring etter 2. gangs høring
VEDTATT KOMMUNESTYRET
SAKSNR
DATO
12.02.2016
20.01.2017
KSAK 16/17
13.03.2017
7700000
7695000
7690000
7685000
7680000
470000
475000
480000
485000
490000
495000
500000

Nore og Uvdal kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Røsslyngbakken 11 3632 UVDAL			
Annen info:	Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

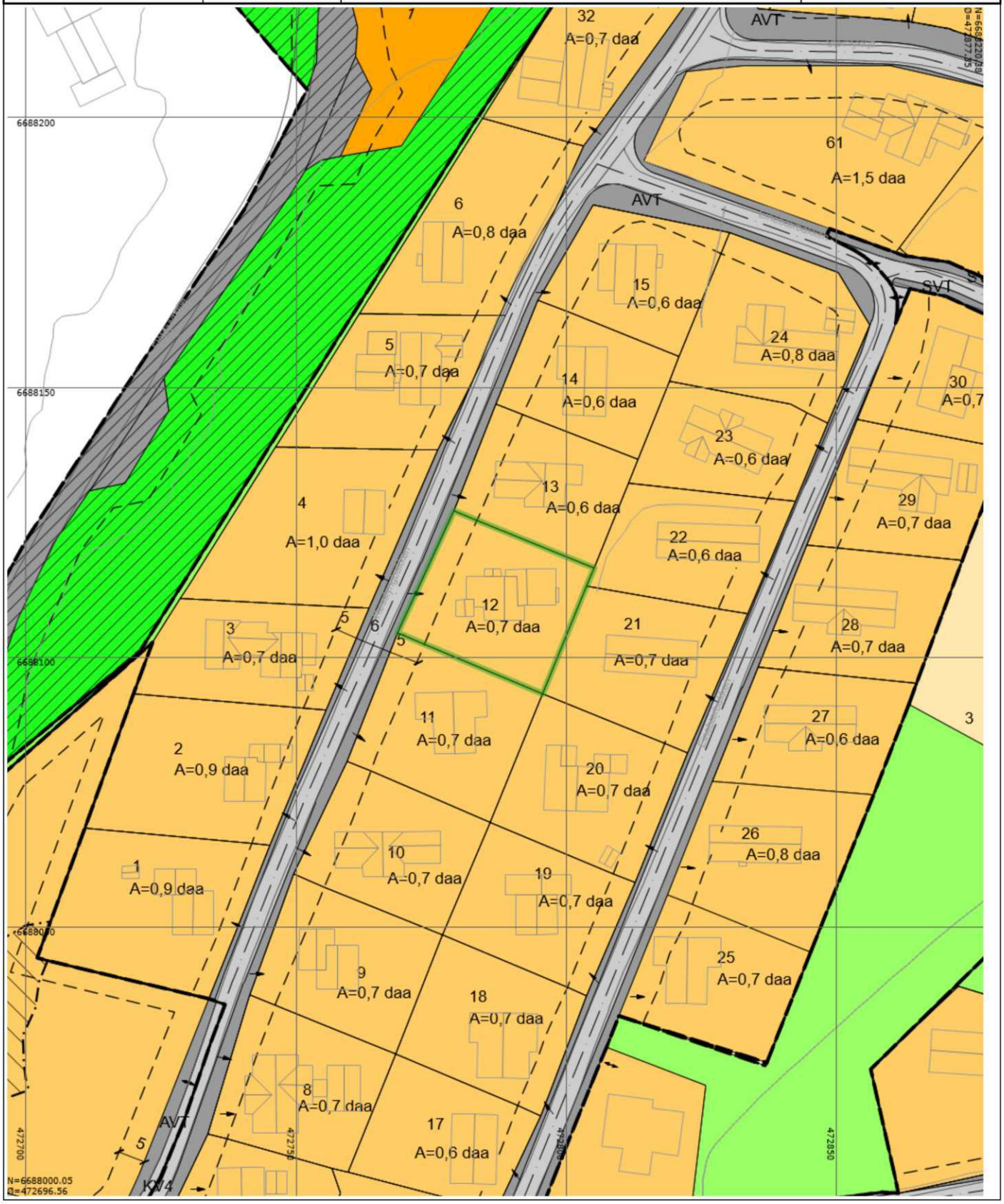
- KpOmråde
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Godkjente byggetiltak
- Bygning
- Kanal og grøft
- Elv og bekk
- Traktorveg
- Veg
- Grense for arealformål
- Grense for detaljeringsoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR for spredt fritidsbebyggelse - Nåværende
- Privatveg gatenavn_

Nore og Uvdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Røsslyngbakken 11 3632 UVDAL			
Annen info:	Høk			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Godkjente byggetiltak
- Bygning
- Kanal og grøft
- Elv og bekk
- Traktorveg
- Veg
- RpGrense
- RpStøyGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Fritidsbebyggelse
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntareal
- Gul sone iht. T-1442
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Fritidsbebyggelse-konsentrert
- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser
- Friluftsformål
- Privatveg gatenavn_

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
HØK-HYTTEFELT, EIENDOM GNR 5/BNR 5 I NORE OG UVDAL KOMMUNE.
PLANID 1999820

§ 1. Avgrensning:

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med regulert grense på plankartet med planid 1999820 vedtatt 12.05.1999.

§ 2. Felles bestemmelser:

1. Søknad om byggetillatelse skal inneholde en utenomhusplan. Utenomhusplanen skal vise planlagt terrenginngrep på tomta, adkomst, parkering, grøfter for vann, avløp og strøm, murer/ gjerder, - forhold til bebyggelse på naboeiendommen. I tillegg skal søknaden inneholde profiler som viser eksisterende terreng og planlagt nytt terreng med høyder på bygninger.

2. Ved planering og rydding av tomten skal det tas hensyn til terreng og vegetasjon. Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer eller fyllinger. Fyllingen på tomta skal være mindre enn skjæring. Ved utbygging skal det skje en fortløpende oppussing av området.

3. Alle kabler som føres inn i området, skal føres fram som jordkabel.

4. Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning.

5. Alle bygninger med innlagt vann innenfor planområdet skal knyttes til felles vann og avløpsanlegg.

6. Dersom det framkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeider eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr., Kulturminneloven § 8.2.

7. Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg terreng og vegetasjon med en enkel og harmonisk utforming og være i samsvar med retningslinjer for god byggeskikk for Nore og Uvdal kommune.

§ 3. Byggeområder - hytter:

1. For tomter med areal under 900 m^2 kan det tillates oppført 1 hytte pr. tomt, med bruksareal (BRA) på inntil 150 m^2. Det skal opparbeides parkeringsplass for minimum 2 biler pr tomt. Biloppstillingsplasser er inkludert i maks BRA med 36 m^2. Samlet BRA for tomtene settes til 186m^2.

2. For tomter med areal over 900 m^2 kan det tillates oppført 1 hytte pr. tomt, med bruksareal (BRA) på inntil 150 m^2. Det kan oppføres uthus eller anneks som frittliggende bygg med bruksareal (BRA) på inntil 20 m^2. Det skal opparbeides parkeringsplass for minimum 2 biler pr tomt. Biloppstillingsplasser er inkludert i maks BRA med 36 m^2. Samlet BRA for tomtene settes til 206m^2.

3. Mønehøyde for hytter skal ikke overstige 5,0 m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå. Mønehøyde for anneks/uthus kan maksimalt være 4,0 m. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – og 30 grader. Uthus og anneks skal ha tilnærmet samme takvinkel som fritidsboligen.

4. På tomter avsatt til utleieenheter U1, U2, U3 og U4 kan det tillates oppført 1 bygg pr. tomt, med bebygd areal (BYA) på inntil 215 m^2. Det skal opparbeides parkeringsplass for minimum 2 biler pr boenhet.

5. Største høyde på bygning på tomtene U1, U2, U3 og U4 skal ikke overstige kote 1007,0 moh.

§ 4. Byggeområder - fellesanlegg:

1. På området avmerket som fellesanlegg kan det tillates oppført 1 bygg med bruksareal (BRA) på inntil 730 m^2. Det skal opparbeides parkeringsplass for minimum 2 biler pr boenhet. For serverings areal/ kafé skal det opparbeides 1. parkeringsplass pr. 25 m^2 gulvareal.

2. Mønehøyde for bygg på fellesområdet skal ikke overstige 8,5 m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – og 27 grader.

§ 5. Fellesområder

1. Det er ikke tillatt å opparbeide andre kjøreveier enn de som er vist på plankartet.

2. Skråningsutslag langs veier skal tildekkes med stedlig jordmasser og tilsås.

23.09.2022 Lars Fullu
15.09.2014 GB, justert i forhold til plankart og eksisterende U-bygg

10.09.14
VIDDA RESSURS AS
Joar-Andre Halling
REV 22.11.13
REV 30.09.13



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- H190 Bebyggelse og anlegg
- FB Fritidsbebyggelse

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- V Veg
- AVT Annen veggrunn - tekniske anlegg

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

- FL Friluftsformål

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel

Kartopplysninger

Kilde for bunnkart:	FKB	Ekvidistanse:	1m
Dato for bunnkart:	24.07.2022	Kartmålestokk:	1:2000 m
Koordinatsystem:	ETRS89 UTM-32N		
Høydegrunnlag:	NN2000		

N

0 40 80m

Norse og Uvdal kommune

REVIDERING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR

HØK 6

Plan-ID 1900820

Forslagsstiller: Norse og Uvdal kommune

Revisjoner

Dato: 20.10.2014 Endring av planbestemmelser godkjent i kommunestyret sak 58/14

PLANKARTET ER UTARBEIDET AV:

DATO	SIGN
23.09.2022	Lars Fidje



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- HS90 — Bebyggelse og anlegg
- FB — Fritidsbebyggelse

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- V — Veg
- AVT — Annen veggrunn - tekniske anlegg
- AVG — Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

- FL — Friluftsformål

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	FKB	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	09.12.2023	Kartmålestokk:	1:2000 m
Koordinatsystem:	ETRS89 UTM-32N		
Høydegrunnlag:	NN2000		

N

0 20 50m

Nore og Uvdal kommune

REGULERINGSENDRING AV

HØK

Plan-ID: 1999020

Forslagsstiller: Nore og Uvdal kommune

Revisjoner

Dato: 01.11.2022 Generell oppdatering av plankartet. Endret navn U3-U4

Dato: 30.01.2024 Endret sek- og ekstrasil rad U3, delegert vedtak 13/2024

PLANSAKTET ER UTARBEIDET AV:

DATO	SIGN
30.01.2024	Lars Falbe

Nore og Uvdal kommune
Postadresse: Sentrum 16, 3630 Rødberg
Telefon: 31 02 40 00
E-post: post@nore-og-uvdal.kommune.no

Dato: 09.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**5**	Bnr:	**147**	Fnr:	**0**	Snr:	**0**
Adresse:	**Røsslyngbakken 11, 3632 UVDAL**						

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

☐ **Det foreligger ferdigattest for originalt bygg**
☐ **Det foreligger midlertidig brukstillatelse for originalt bygg**
☐ **Det foreligger søknad for originalt bygg**

☒ **Evt. sammendrag av søknader/byggeanmeldelser/melding om mindre byggearbeider på eiendommen:**

Beskrivelse av tiltak	Dato fra godkjenning
Ferdigattest foreligger ikke.	-

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
TEKNISK ETAT

I-sak 122/93

Øydis og Brede Havneraas
Lille Toppenhaug 1

1353 BÆRUM VERK

BYGGELØYVE FOR TILBYGG TIL HYTTE.

Søknaden din av 19/10-93 for oppføring av tilbygg til hytte på g.nr.5, b.nr.5, tomt 12 på Høk-området, er innvilga. Byggeløyvet er gitt på fylgjande vilkår:

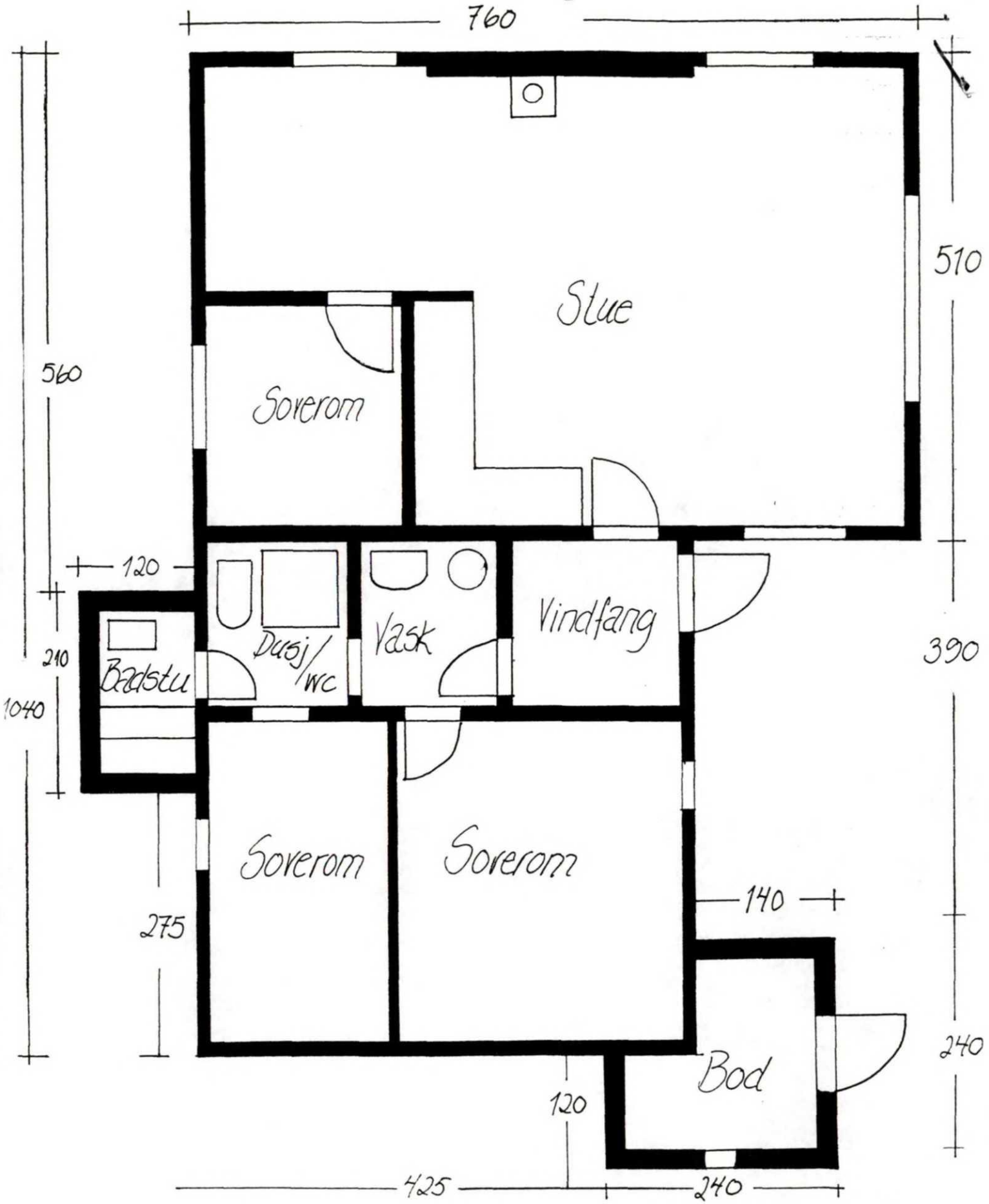
- Teknisk etat må varslast når tilbygget er ferdig.
- Byggeløyvet gjeld for 3 år.

Dette løyvet er gitt av bygningssjefen etter delegert myndighet, jfr. § 11.1 i Plan- og bygningslova og K-sak 132/84. Saka vert referert på fyrstekomande møte i bygningsrådet. Avslag eller fastsetting av vilkåra kan du klaga til fylkesmannen. Meir om klageadgangen, sjå baksida.

Rødberg 11/11-93

Svein Sporan
Bygningssjef

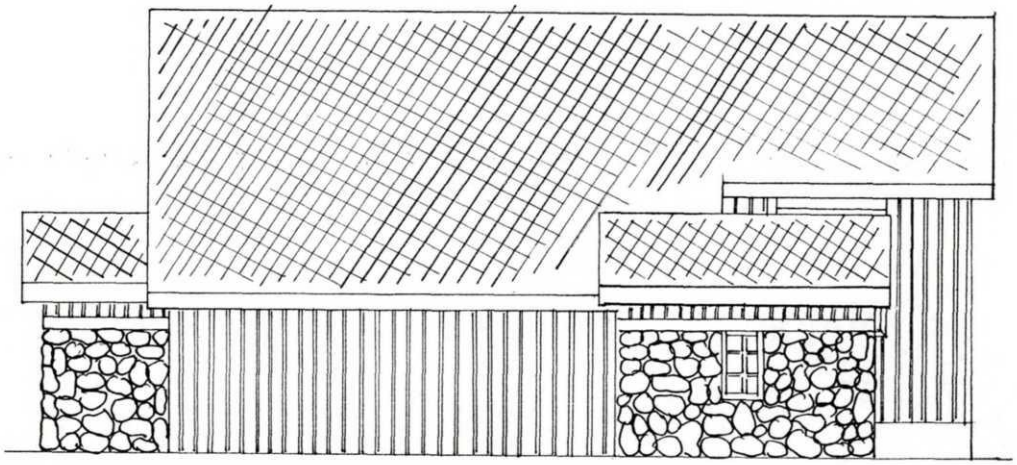
sendt:
Øydis og Brede Havneraas 14/12-93.



Godkjent av
BYGNINGSSJEFEN I NORE OG UVDAL
I henhold til delegasjon av myndighet.
Sak nr. 1224/98 | Dato 11/11 Sign. L.P.

Gnr. 5, bnr. 5, fnr. 18
Nore og Uvdal
Havneraas 1:50

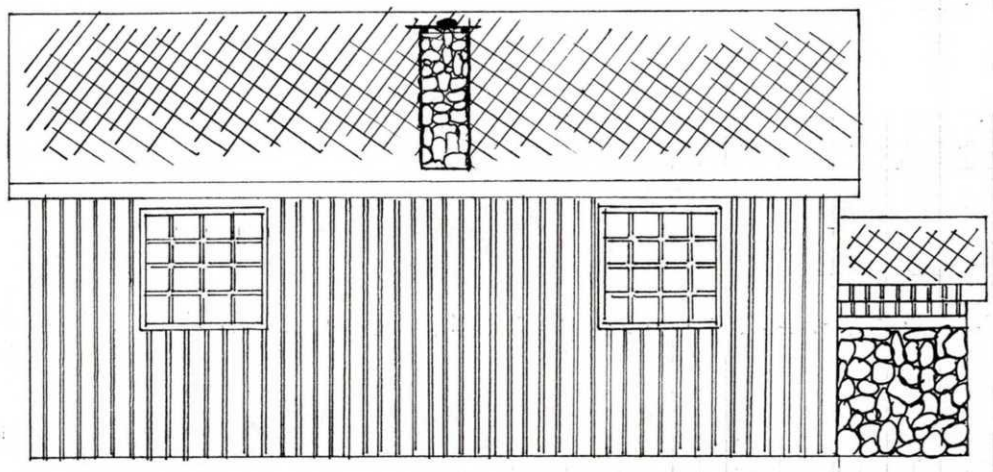
Fasade Vest



Godkjent av
BYGNINGSSJEFEN I NORE OG UVDAL
I henhold til delegasjon av myndighet.
Sak nr. 1552/98 | Dato 11/11 Sign. L.P.

Gnr. 5, bnr. 5, fnr. 18
Nore og Uvdal
Hovneraas 1:50

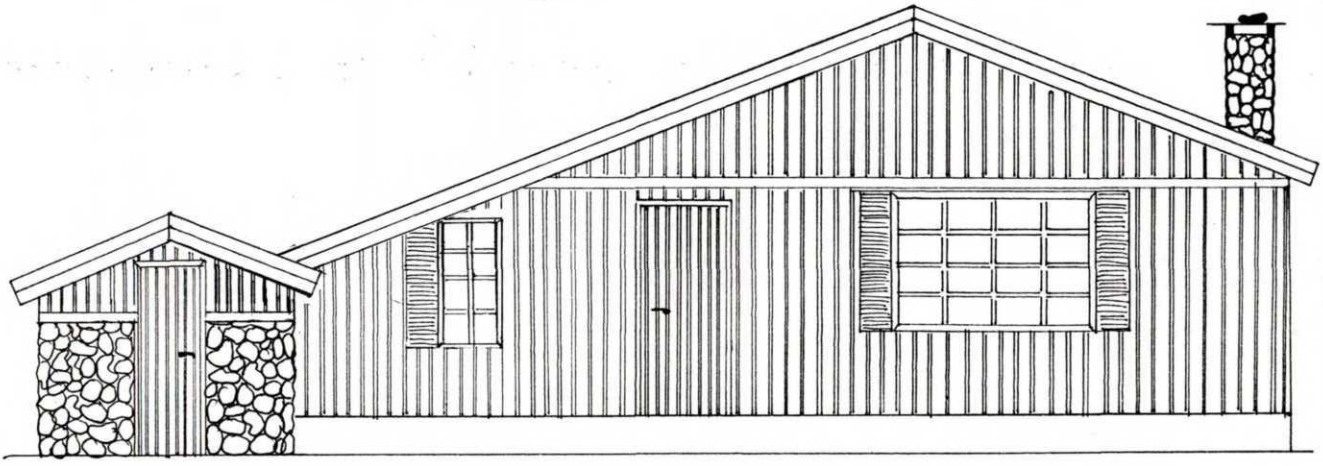
Fasade Øst



Godkjent av
BYGNINGSSJEFEN I NORE OG UVDAL
I henhold til delegasjon av myndighet.
Sak nr. 188/93 I Dato 11/11 Sign. L.S

Gnr. 5, bnr. 5, fnr. 16
Nore og Uvdal
Havneraas 1:50

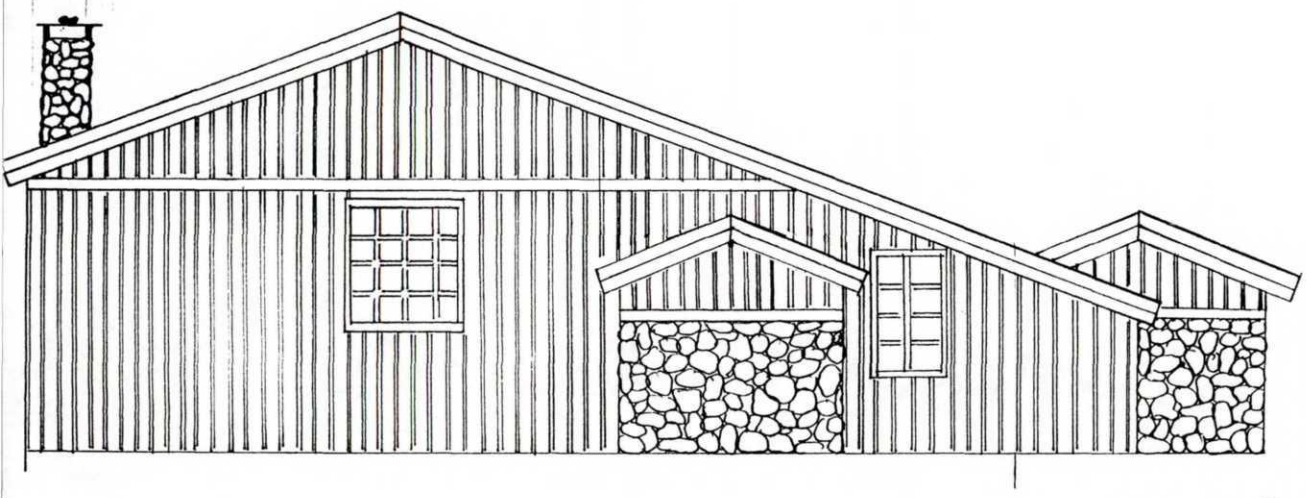
Fasade Syd



Godkjent av
BYGNINGSSJEFEN I NORE OG UVDAL
I henhold til delegasjon av myndighet.
Sak nr. 168/98 I Dato 11/11 Sign. L.P.

Gnr. 5, bnr. 5, fnr. 16
Nore og Uvdal
Havneraas 1:50

Fasade Nord



Gnr. 5, bnr. 5, fnr. 18
Nore og Uvdal
Havneraas 1:50

Godkjent av
BYGNINGSSJEFEN I NORE OG UVDAL
I henhold til delegasjon av myndighet.
Sak nr. 122/93 | Dato 11/11 Sign. PP

Nore og Uvdal kommune

Rødberg: 06.03.2001
Arkiv: 5/147 T12 L42
Saksmappe: 01/00251-2
Avd: Kommunalteknisk avdeling
Saksbehandler: Roar Grøtjorden

Søknad om rammetillatelse på tilbygg til hytte.

MØTEBEHANDLING:			
Beh.rf.	***Utvalg***	***Møtedato***	***Utvalgssak***
1	Kommunalteknisk avdeling	06.03.01	023/01

Saken gjelder:

Søknad om rammetillatelse for tilbygg til hytte på gnr. 5 bnr. 147. Søknaden er datert 18.01.01. Den er mottatt 13.02.01.

Fakta:

Hytten ligger i en godkjent reguleringsplan for Høk. Sivilarkitekt Geir Mellin Olsen søker om ansvaret for prosjektet.

Mottatte dokumenter:

- Søknad om rammetillatelse.
- Gjenpart av nabovarsel.
- Samtykke fra nabo.
- Situasjonskart.
- Kontrollplan for prosjektering.
- Søknad om ansvarsrett med vedlegg. (Sentral godkjenning)

Nabovarsel:
Det er sendt varsel til 8 naboer. Det er ikke kommet inn merknader.

Saksbehandlers vurdering:

Hytten ligger innenfor en godkjent reguleringsplan. Når det gjelder størrelsen på hytten så ligger den innenfor de rammer som reguleringsbestemmelsen gir. Estetikken ser ut til og være ivaretatt. Nabo har gitt samtykke til plassering nærmere nabogrense en 4 meter. Geir Mellin Olsen har sentral godkjenning, og kan derfor godkjennes for prosjektet. Søknaden kan anbefales.

sendt:
Jon Lillestvedt 12/6-2001
Geir Mellin Olsen p.d.

Fagsjefens vedtak:

Det gis rammetillatelse for tilbygg til hytte etter de rammer av søknad og av tegninger den 18.01.01 på eiendom gnr. 5 bnr. 147, jfr. Plan- og bygningsloven § 95A.

Byggearbeidene må ikke starte før det er gitt igangsettingstillatelse med tilhørende ansvarsrett for utførelse.

Ansvarsrett gis til :

- MNAL. Geir Mellin Olsen : Pro/Kpr 040.1 , Søk 040.1

Delegasjonshjemmel:

Vedtaket er fattet av fagsjefen etter delegert myndighet, jfr. kommunestyresak nr. 34/95 med endringer jfr. kommunestyresak 2/98 og 4/98 og rådmannens skriv av 20.07.1999.

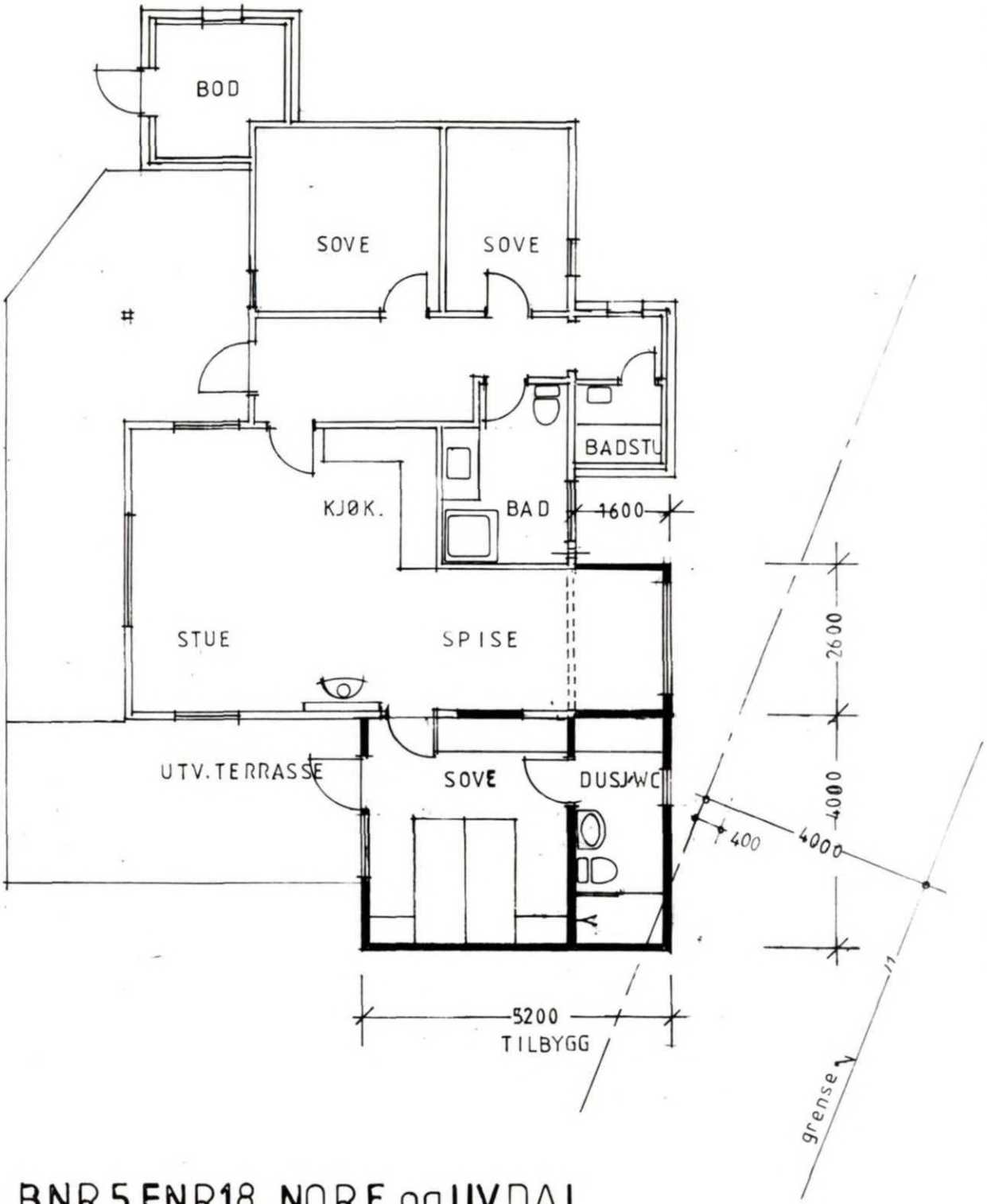
Rødberg 06.03.01

Fagsjef
Svein Sporan

Roar Grøtjorden
Saksbehandler

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen innen 3 uker fra mottatt varsel, jfr. Plan- og bygningslovens § 15 og kap. VI i Forvaltningsloven. Eventuell klage sendes: Nore og Uvdal Kommune, Hovedutvalg for Næring, Miljø og Kommunalteknikk, 3630 Rødberg.



GNR 5 BNR 5 FNR 18 NORE og UVDAL

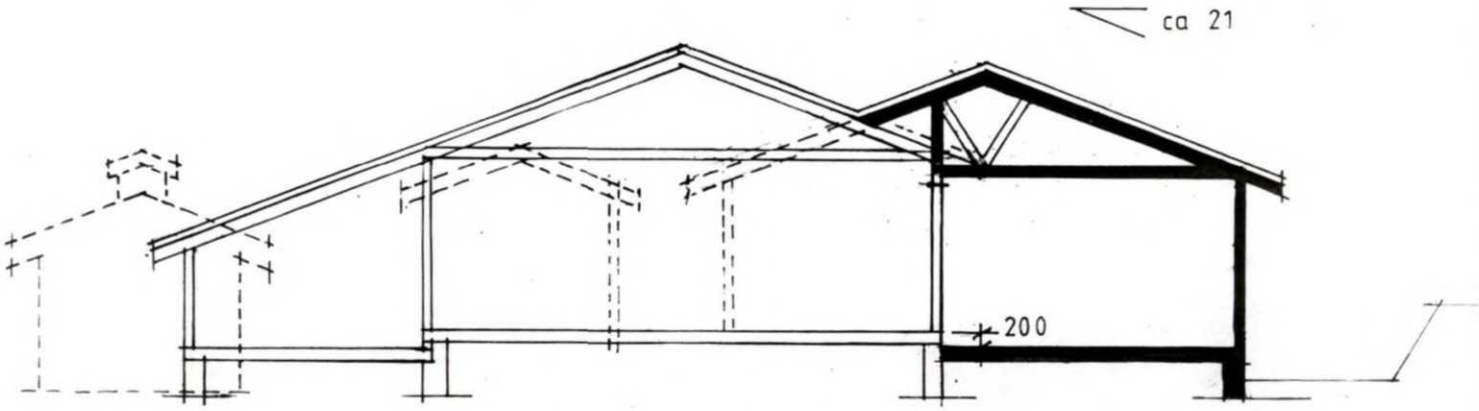
TILBYGG HYTTE ◇ PLAN M = 1:100

2000. 11.26. ◇ 2000.12.18. ◇ 2001.01.18.

GEIR MELLIN-OLSEN SIVILARKITEKT MNAL NPA

NESBRUVEIEN 80 ◇ 1394 NESBRU

ID1



GNR 5 BNR 5 FNR 18 NORE og UVDAL

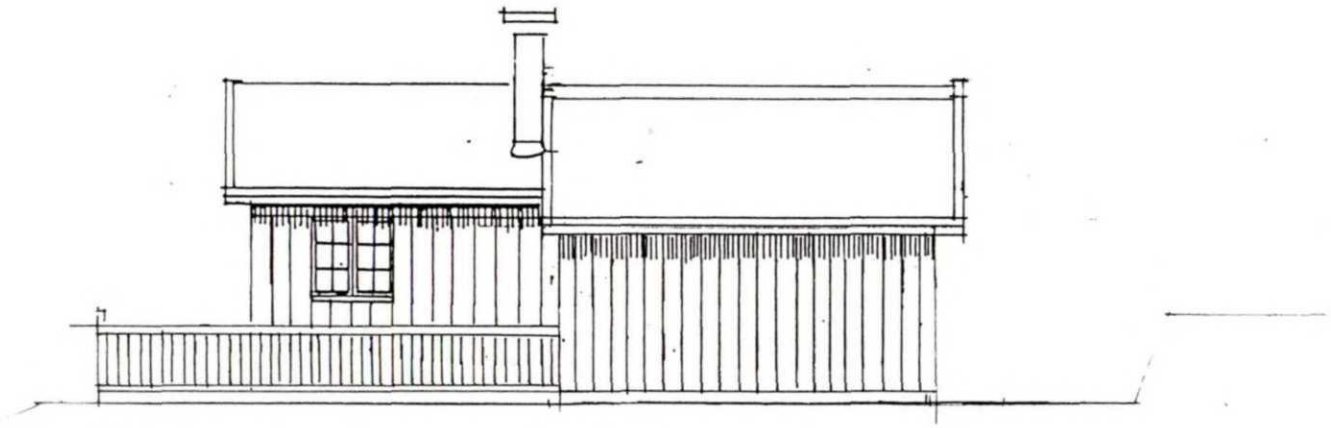
TILBYGG HYTTE ◇ SNITT M = 1:100

2000.11.27. ◇ 2000.12.18. ◇ 2001.01.18.

GEIR MELLIN-OLSEN SIVILARKITEKT MNAL NPA

NESBRUVEIEN 80 ◇ 1394 NESBRU

A-01

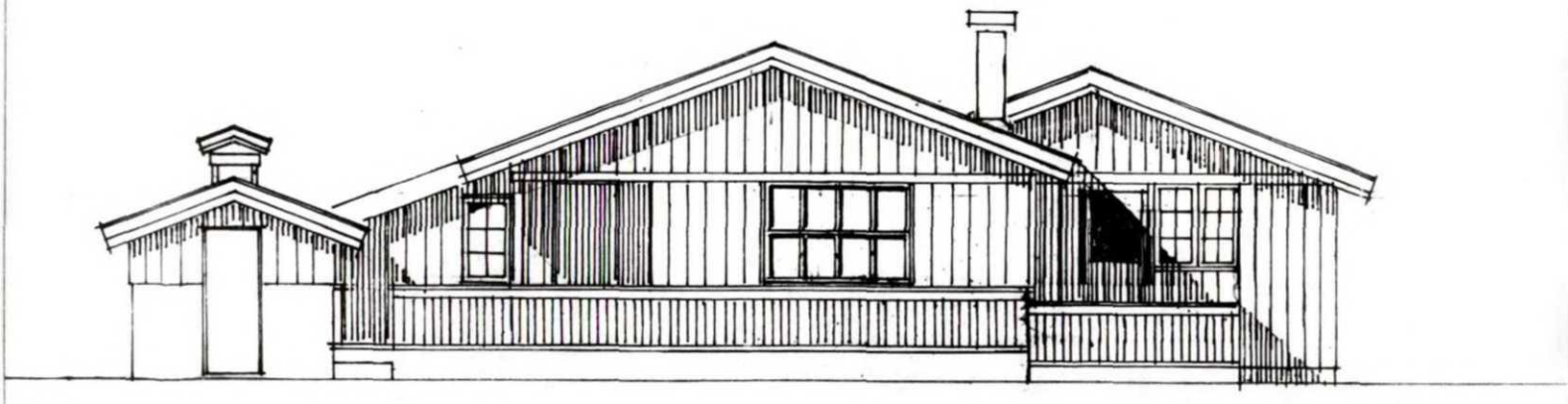


GNR 5 BNR 5 FNR 18 NORE og UVDAL

TILBYGG HYTTE ◇ FASADE ØST M=1:100 ◇
2000.11.28. ◇ 2000.12.18. ◇ 2001.01.18.

GEIR MELLIN-OLSEN SIVILARKITEKT MNAL NPA
NESBRUVEIEN 80 ◇ 1394 NESBRU

D6B

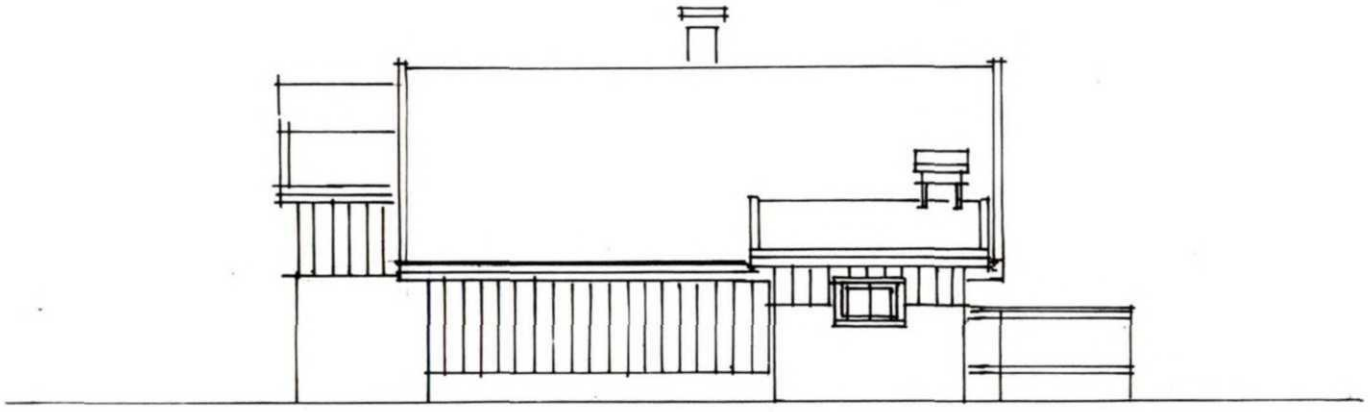


GNR 5 BNR 5 FNR 18 NORE og UVDAL

TILBYGG HYTTE ◇ FASADE SYD M=1:100 ◇
2000.11.28 ◇ 2000.12.18 ◇ 2001.01.18.

GEIR MELLIN-OLSEN SIVILARKITEKT MNAL NPA
NESBRUVEIEN 80 ◇ 1394 NESBRU

DD 4



GNR 5 BNR 5 FNR 18 NORE og UVDAL

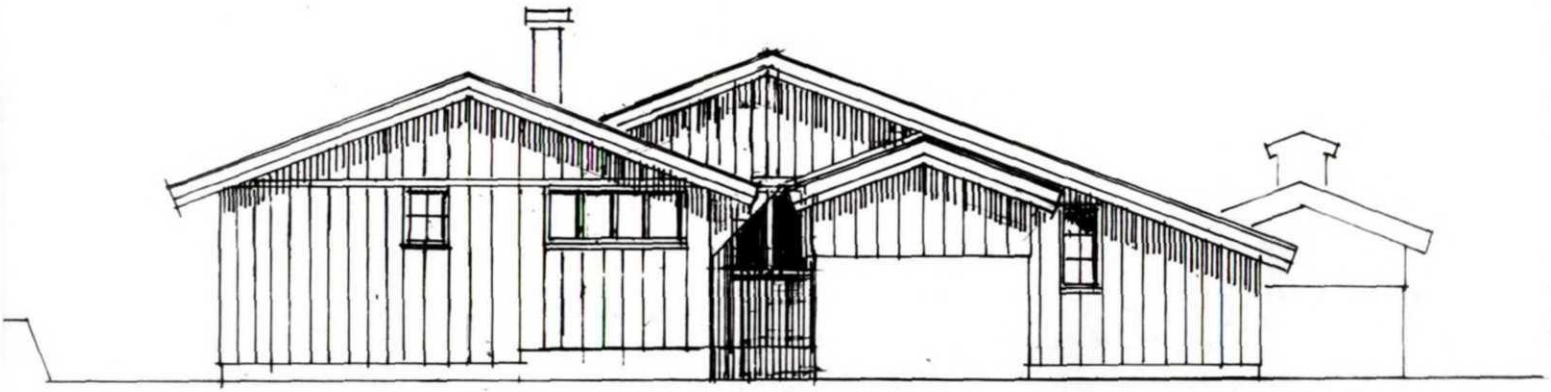
TILBYGG HYTTE ◇ FASADE VEST M=1:100

2000.12.18. ◇ 2001.01.18.

GEIR MELLIN-OLSEN SIVILARKITEKT MNAL NPA

NESBRUVEIEN 80 ◇ 1394 NESBRU

D5



GNR 5 BNR 5 FNR 18 NORE og UVDAL

TILBYGG HYTTE ◇ FASADE NORD M=1:100

2000.11.28.◇ 2000.12.18.◇ 2001.01.18.

GEIR MELLIN-OLSEN SIVILARKITEKT MNAL NPA
NESBRUVEIEN 80 ◇ 1394 NESBRU

IIIG

Nore og Uvdal kommune
Postadresse: Sentrum 16, 3630 Rødberg
Telefon: 31 02 40 00
E-post: post@nore-og-uvdal.kommune.no

Dato: 09.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Tilknytning vann og avløp/andre tilknytninger

Gnr:	**5**	Bnr:	**147**	Fnr:	**0**	Snr:	**0**
Adresse:	**Røsslyngbakken 11, 3632 UVDAL**						

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

Vann	Eiendommen er tilknyttet kommunalt nett Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet kommunalt nett Eiendommen har etablert utslipp Eiendommen har godkjent utslipp
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei
Pålegg	Tilknytningsforhold ikke vurdert

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

Kommentarer

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3338 - Nore og Uvdal kommune	**5**	**147**	**0**	**0**	**Røsslyngbakken 11, 3632 UVDAL**

Det er privat ledningsnett i feltet, som er tilkoblet kommunalt i inngang og utgang.

Det tas forbehold om feil og mangler.

Nore og Uvdal kommune
Postadresse: Sentrum 16, 3630 Rødberg
Telefon: 31 02 40 00
E-post: post@nore-og-uvdal.kommune.no

Dato: 09.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Gnr:	**5**	Bnr:	**147**	Fnr:	**0**	Snr:	**0**
Adresse:	**Røsslyngbakken 11, 3632 UVDAL**						

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

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	91m2	8769
Vann - variabel del	27	
Avløp	91m2	10449
Avløp - variabel del	30	
Renovasjon		3750
Branntilsyn, feiing		742
Eiendomsskatt		0

Vannmåler: Nei
Sist avlest dato [dd.mm.åååå]:
Sist avlest målerstand (kubikkmeter):

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.

TINGLYSTE DOKUMENTER

VESTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926727346

Tinglysingsutdrag

Sak:	24-179040REN-JVVI/JNES Høk hyttefelt
Gnr.:	5
Kommune:	Nore og Uvdal
Saken gjelder:	Oppretting av lag og vedtekter.

Avsluttet ved jordskifteretten: 24.06.2025

Doknr: 1252675 Tinglyst: 17.10.2025
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 24.06.2025

Sted: Dommerens kontor på Nesbyen

Sak: 24-179040REN-JVVI/JNES Høk hyttefelt

Saken gjelder: Oppretting av lag og vedtekter

Jordskiftedommer: Ivar R. Haugstad

Teknisk utreder: Inga Steenberg

Til behandling: Avsluttende avgjørelse om løsning av saken

Parter	Prosessfullmektiger	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Høk Eiendom AS		5	5		
Bjørn Rolf Klock	Peter Blom Helland	5	5	13	
Rune Honerød-Bentsen Heidi Sjølund Honerød-Bentsen		5	11		
Morten Hauland		5	12		
Dag Eikeland	Peter Blom Helland	5	13		
Inger Astad Dupont Rene Astad Dupont		5	14		
Gaute Tjensvoll Ruby Tjensvoll		5	15		
Inga Rasdal	Peter Blom Helland	5	16		
Frank Christian Olsen		5	17		
Øystein Moskvil	Peter Blom Helland	5	18		
Andreas Berg		5	19		
Geir Ivar Hagevik Solveig Ødegaard Hagevik	Peter Blom Helland	5	22		
Zenith Zum AS		5	23		
Nina Fjeldheim	Peter Blom Helland	5	24		
Ragne Eriksen Morten Eriksen	Peter Blom Helland	5	25		
Erik Thomassen Elin Åse Vedvik		5	26		
Arnstein Jensen		5	27		
Eirik Nestaas	Peter Blom Helland	5	28		
Harald Eriksen Astrid Kjellfrid Nestaas		5	28		
Mary Thorsen		5	29		
Vidar Søgnen		5	30		
Sandefjord kommune		5	31		

Morten Haugen		5	32		
Birgitte Haugen		5	32		
Erik Kongsgård Wenke Wahl		5	33		
Eva Urdahl Flaa	Peter Blom Helland	5	34		
Wilhelm Fredrik Fodstad	Peter Blom Helland	5	35		
Kathinka Fodstad		5	35		
Janne Henriksen Morten Vestre		5	36		
Christina Jacobsen		5	37		
Åge Oddvar Sønstebø	Peter Blom Helland	5	38		
Ingerid Elisabeth Stormo Nilsen	Peter Blom Helland	5	39		
Annika Nordlund Eirik Bjørnset	Peter Blom Helland	5	40		
Arnold Elisar Lauvmo		5	41		
Høk Solsiden Sameie		5	42		
Leonids Barigins		5	42		1
Frank Christian Olsen		5	42		2
Eldar Grimstveit		5	42		3
Frank Christian Olsen		5	42		4
Torill Formoe Ragnar Sundby		5	42		5
Hilde Haraldsen Tretteteig Jon Ivar Tretteteig	Peter Blom Helland	5	43		
Ine Marie Jenvin Høiden Raymond Høiden	Peter Blom Helland	5	44		
Petter Helmer Andersen	Peter Blom Helland	5	45		
Maren Ormestad Christiansen		5	46		
Kari Ormestad Christiansen	Peter Blom Helland	5	46		
Åge Wahlin	Peter Blom Helland	5	47		
Andreas Wahlin	Peter Blom Helland	5	47		
Jon Henrik Sæterbø		5	48		
Ellen Daniela Kjøle Sæterbø		5	48		
Sergey Zaikov Olga Zaikova	Peter Blom Helland	5	49		
Solveig Sandodden Johansen Harald Johansen		5	50		
Marie Hagenes		5	51		
Ingrid Hagenes	Peter Blom Helland	5	51		
Fredrik Hagenes	Peter Blom Helland	5	51		
Peter Blom Helland		5	52		
Bjørn Nesset Skjelby Karen Merete Frøyshov Skjelby	Peter Blom Helland	5	53		
Viktor Lander	Peter Blom Helland	5	54		
Mette Christina Lund	Peter Blom Helland	5	55		
Erik Martinussen Camilla Martinussen	Peter Blom Helland	5	56		
Pål Eid-Hviding		5	57		

Terje Eid-Hviding					
Hanne Bügel Trygve Busch	Peter Blom Helland	5	58		
Peder Stavnes Karlsen	Peter Blom Helland	5	59		
Arne Kristian Skogstad	Peter Blom Helland	5	67		
Trude Strand Ivar Borvik	Peter Blom Helland	5	68		
Morgan Axel Juul	Peter Blom Helland	5	69		
Alf Thomas Theodorsen Tone Karin Bergby	Peter Blom Helland	5	70		
Thor Sandal	Peter Blom Helland	5	71		
Sigrid Dahl Larsen		5	72		
Maja Kjølner Martinsen Ole Kristian Skaga Ormestad		5	73		
Jarle Kvam	Peter Blom Helland	5	74		
Eva Østlie	Peter Blom Helland	5	78		
Elisabet Rui Bjørn Skatvedt		5	79		
Inger Lise Hjerpetjøn Mathiesen Gunnar Mathiesen		5	80		
Uvdal Høyfjell og Hyttesenter AS		5	81		
Håkon Heggeset Edvardsen Marianne Skogbrott Birkeland	Peter Blom Helland	5	82		
Vidar Søgnen		5	83		
Rannveig Boman	Peter Blom Helland	5	84		
Elin Valla Rune Stubberud Larsen		5	85		
Lars Ivar Adde Gøril Margrethe Brøndbo Adde		5	86		
Nils Gerhard Nilsen	Peter Blom Helland	5	89		
Per Sigurd Baalsrud Ingjerd Hvatum	Peter Blom Helland	5	90		
Cecilie Benedicte Torhaug		5	91		
Geir Nørstebø		5	92		
Jarle Langeland		5	92		
Frank Christian Olsen		5	92		
Bibbi Engø Birger Reinholdt Engø	Peter Blom Helland	5	94		
Ingrid Lund Flesland Hallstein Flesland		5	99		
Geir Nørstebø		5	102		
Jarle Langeland		5	102		
Uvdal Høyfjell og Hyttesenter AS		5	102		
Inger Andersen Jan Pillgram		5	122		
Ellen Mette Lauritzen	Peter Blom Helland	5	123		
Finansforbundet Dnbs Eiendomsforvaltning		5	124		

Bjørn Erik Brennum Mona Marie Brennum		5	125		
Steinar Medbøe	Peter Blom Helland	5	126		
Bjørn-Erik Hammerstad Sara Salehi Hammerstad	Peter Blom Helland	5	127		
Erik Helland Elisabeth Skogen Helland	Peter Blom Helland	5	128		
Marianne Hobbelstad Torsholt Thor Inge Torsholt	Peter Blom Helland	5	129		
Øyvind Skatvedt		5	130		
Per Spang Sørensen		5	131		
Runa Boman	Peter Blom Helland	5	132		
Helge Nordgreen Torunn Margaret Nordgreen	Peter Blom Helland	5	133		
Arne Roaldsøy		5	134		
Anita Engebretsen Roaldsøy		5	134		
Ragnhild Frislid Talberg		5	135		
Skagerak Energi AS		5	136		
Bente Jørgensen		5	137		
Odd Gunnar Larsen		5	138		
Jarle Kvam	Peter Blom Helland	5	139		
Knut Sigvartsen Vibeke Næss		5	140		
Kristin Hobbelstad	Peter Blom Helland	5	141		
Owe Tunby Ragnhild Hobbelstad	Peter Blom Helland	5	142		
Eva Margrethe Brekke Carl-Arne Brekke		5	143		
Nina Christine Hauen Myhre Jonas Myhre	Peter Blom Helland	5	144		
Heidi Jensen Wataker	Peter Blom Helland	5	145		
Tor Vidar Larsen		5	146		
Øyvind Johnsen Vivi Margarethe Gramm	Peter Blom Helland	5	147		
Tron Mikkelsen	Peter Blom Helland	5	148		
Eldar Hauge	Peter Blom Helland	5	149		
Jarle Langeland		5	150		
Stefan Busch Nanna Kristin Thuve Busch	Peter Blom Helland	5	151		
Bjarne Hystad Anne Hovland Dahl Hystad	Peter Blom Helland	5	152		
Gro Dahl Larsen Ole-Håvard Dale	Peter Blom Helland	5	153		
Anne Gunn Benedicte Frydenberg Kjøle		5	154		
Live Bye-Andersen Børge Paulsberg		5	155		
Rune Lindstad		5	156		1

Bettina Erlandsen Lindstad					
Jan Voss		5	156		2
Gina Kathrine Kjendlie		5	156		2
Anne Torunn Jenstad	Advokat Joar Heide	5	202		
Eli Rynning		5	212		1
Camilla Martinussen Erik Martinussen		5	212		2
Camilla Langum Odd Gullik Ravneberget	Peter Blom Helland	5	212		3
Beate Christin Higley Storrusten	Peter Blom Helland	5	212		4
Wibeke Frøshaug		5	214		
Ole Magnus Ekelund Lise Ekelund	Peter Blom Helland	5	217		1
Toralf Ekelund Mona Ekelund		5	217		2
Bjørn Tore Johannessen Laila Winge Lysebo		5	218		
Anne Kathrine Winsnes Rustand Kåre Henning Rustand	Peter Blom Helland	5	219		
Anders Ording Wang Elin Oldebråten		5	231		
Line Jeanette Undrum Håvard Hubred Sveen		5	232		
Høk Eiendom AS		5	238		
Geir Mågerø Jørgensen		5	239		
Høk Eiendom AS		5	240		

Alle eiendommer i partslista ligger i Nore og Uvdal kommune (3338).

Jordskifteavgjørelsen gjelder
Jordskifteavgjørelsen gjelder den endelige jordskifteløsningen, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav h og sakskostnadene for jordskifteretten, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav g.

Hjemmel
Jordskifteavgjørelsen blir gjort med hjemmel i jordskifteloven § 3-10, samt §§ 7-1 og 7-6.

.....

Slutning:

1. **Vedtekter for Høk hyttefelt veglag**
   Vedtekter for veglaget fastsettes slik det går fram av I) nedenfor.

2. **Konstituering av Høk hyttefelt veglag**

   ……..

3. **Midlertidig ordning**

   ……..

4. **Utføring av utbedringstiltak av Høk Eiendom AS før 01.01.2026**
   Det vises til opplistingen av de tiltak som Høk Eiendom AS skal gjennomføre og vurdere, jf. sidene 11 og 12 i premissene.

5. **Overdragelse av driftsansvaret fra Høk Eiendom AS til Høk hyttefelt veglag**
   Høk hyttefelt veglag overtar 01.01.2026 driftsansvaret for vegene i hyttefeltet. Overskudd av innbetalte avgifter til Høk Eiendom AS for driftsåret 2025, skal overføres til veglaget innen 01.02.2026

6. **Innbetaling av grunnkapital til veglaget**
   Hver enkelt medeier med andel > 0, skal betale et innskudd til veglaget. Det første ordinære årsmøtet vedtar beløpets størrelse. Styret i veglaget bestemmer når faktura skal sendes ut.

7. **Sakskostnadene til jordskifteretten**

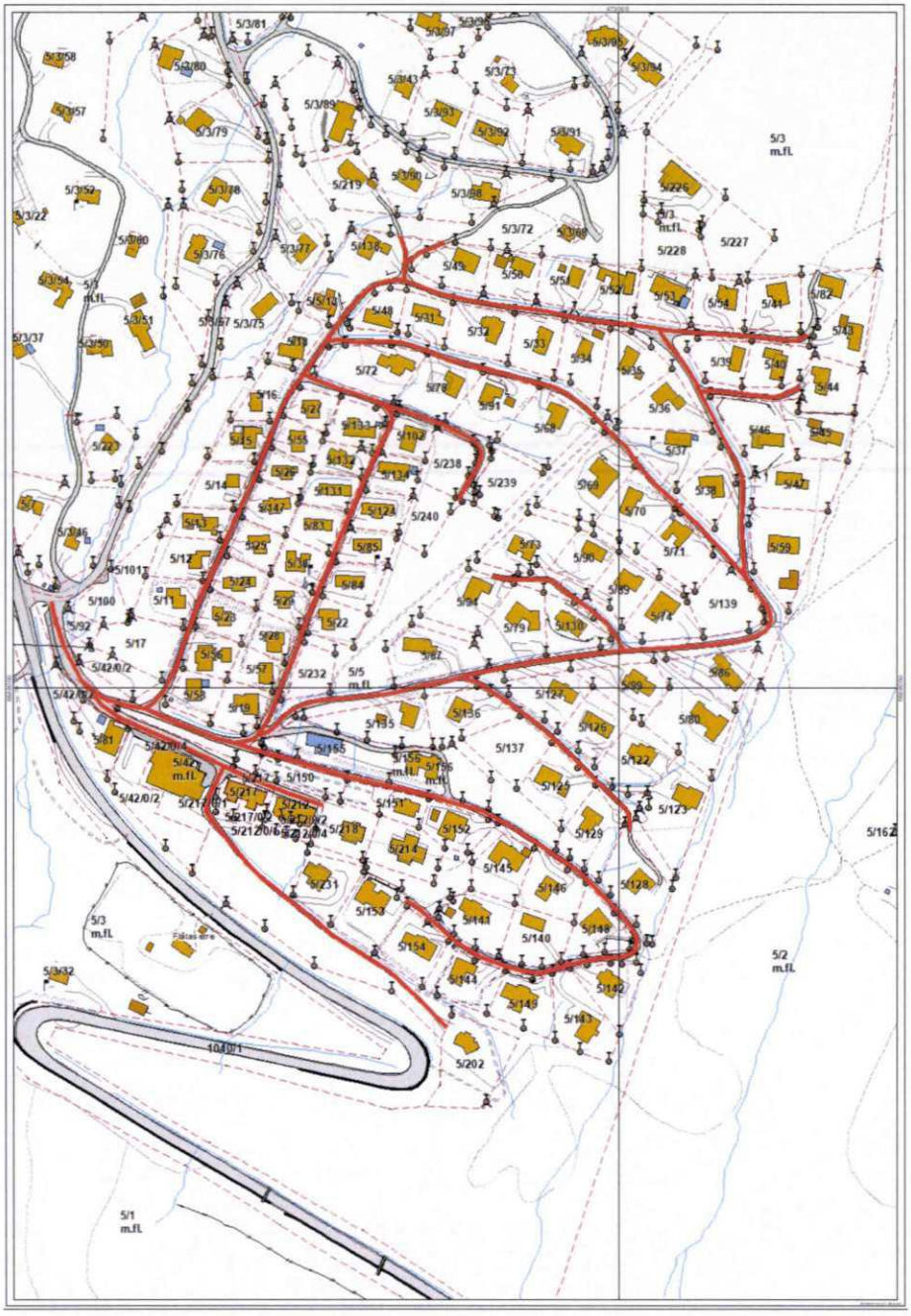
   ……..

I) Vedtekter for Høk hyttefelt veglag

§ 1. VEGEN

Høk hyttefelt veglag, heretter kalt veglaget, omfatter de veger som er markert med røde heltrukne streker på kartet nedenfor. Vegene ligger i all hovedsak på bnr. 5, men del av Rupevegen ligger på bnr. 42, bnr. 212 og bnr. 217.

Vegområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp pluss én meter.



§ 2. FORMÅL
Veglaget skal sørge for at vegen til enhver tid holder den nødvendige standarden for medeiernes aktuelle bruk, samt sørge for vinterdrift av vegen.

§ 3. ANSVAR
Veglaget (vegen) er et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med eierandelene i § 5.1 (proratarisk ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEGEN
Eierskapet til vegen disponeres av medeierne i fellesskap etter eierandelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over vegen utøves av veglagets styre på vegne av medeierne.

Vegen ligger som en bruksrett på de eiendommer den går over.

§ 5. MEDEIERE

§ 5.1 Medeiere og eierandeler

Gnr/bnr/fnr/snr	Adresse	Eier	Eierandel
5/5		Høk Eiendom AS	0
5/5/13	Røsslyngbakken 18	Bjørn Rolf Klock	1
5/11	Røsslyngbakken 4	Rune Honerød-Bentsen og Heidi Sjølund Honerød-Bentsen	1
5/12	Røsslyngbakken 6	Morten Hauland	1
5/13	Røsslyngbakken 8	Dag Eikeland	1
5/14	Røsslyngbakken 10	Inger Astad Dupont og Rene Astad Dupont	1
5/15	Røsslyngbakken 12	Gaute Tjensvoll og Ruby Tjensvoll	1
5/16	Røsslyngbakken 14	Inga Rasdal	1
5/17	Røsslyngbakken 2	Frank Christian Olsen	1
5/18	Røsslyngbakken 16	Øystein Moskvil	1
5/19	Einebærbakken 2	Andreas Berg	1
5/22	Einebærbakken 3	Solveig Ødegaard Hagevik og Geir Ivar Hagevik	1
5/23	Røsslyngbakken 5	Zenith Zum AS	1
5/24	Røsslyngbakken 7	Nina Fjeldheim	1
5/25	Røsslyngbakken 9	Ragne Eriksen og Morten Eriksen	1
5/26	Røsslyngbakken 13	Erik Thomassen og Elin Åse Vedvik	1
5/27	Røsslyngbakken 17	Arnstein Jensen	1
5/28	Einebærbakken 6	Harald Eriksen, Astrid Kjellfrid Nestaas og Eirik Nestaas	1
5/29	Einebærbakken 8	Mary Thorsen	1
5/30	Einebærbakken 10	Vidar Søgnen	1
5/31	Steinlykkja 47	Sandefjord kommune	1
5/32	Moltestigen 12	Birgitte Haugen og Morten Haugen	1
5/33	Moltestigen 10	Wenke Wahl og Erik Kongsgård	1
5/34	Moltestigen 8	Eva Urdahl Flaa	1
5/35	Moltestigen 6	Kathinka Fodstad og Wilhelm Fredrik Fodstad	1
5/36	Moltestigen 4	Janne Henriksen og Morten Vestre	1
5/37	Steinlykkja 39	Christina Jacobsen	1

5/38	Moltestigen 2	Åge Oddvar Sønstebø	1
5/39	Moltestigen 11	Ingerid Elisabeth Stormo Nilsen	1
5/40	Moltestigen 13	Annika Nordlund og Eirik Bjørnset	1
5/41	Moltestigen 19	Arnold Elisar Lauvmo	1
5/42/0/1	Rupevegen 9	Leonids Barigins	1
5/42/0/2	Rupevegen 5	Frank Christian Olsen	1
5/42/0/3	Rupevegen 13	Eldar Grimstveit	1
5/42/0/4	Rupevegen 7	Frank Christian Olsen	1
5/42/0/5	Rupevegen 11	Ragnar Sundby og Torill Formoe	1
5/43	Moltestigen 15	Jon Ivar Tretteteig og Hilde Haraldsen Tretteteig	1
5/44	Moltestigen 9	Ine Marie Jenvin Høiden og Raymond Høiden	1
5/45	Moltestigen 7	Petter Helmer Andersen	1
5/46	Moltestigen 5	Kari Ormestad Christiansen og Maren Ormestad Christiansen	1
5/47	Moltestigen 3	Andreas Wahlin og Åge Wahlin	1
5/48	Steinlykkja 49	Jon Henrik Sæterbø og Ellen Daniela Kjøle Sæterbø	1
5/49	Moltestigen 31	Olga Zaikova og Sergey Zaikov	1
5/50	Moltestigen 29	Harald Johansen og Solveig Sandodden Johansen	1
5/51	Moltestigen 27	Marie Hagenes, Ingrid Hagernes og Fredrik Hagernes	1
5/52	Moltestigen 25	Peter Blom Helland	1
5/53	Moltestigen 23	Karen Merete Frøyshov Skjelby og Bjørn Nesset Skjelby	1
5/54	Moltestigen 21	Viktor Lander	1
5/55	Røsslyngbakken 15	Mette Christina Lund	1
5/56	Røsslyngbakken 3	Erik Martinussen	1
5/57	Einebærbakken 4	Terje Eid-Hviding og Pål Eid-Hviding	1
5/58	Røsslyngbakken 1	Hanne Bügel og Trygve Busch	1
5/59	Moltestigen 1	Peder Stavnes Karlsen	1
5/67	Steinlykkja 16,	Arne Kristian Skogstad	1
5/68	Steinlykkja 42	Trude Strand og Ivar Borvik	1
5/69	Steinlykkja 40	Morgan Axel Juul	1
5/70	Steinlykkja 38	Alf Thomas Theodorsen og Tone Karin Bergby	1
5/71	Steinlykkja 36	Thor Sandal	1
5/72	Steinlykkja 48	Sigrid Dahl Larsen	1
5/73	Steinlykkja 26	Ole Kristian Skaga Ormestad og Maja Kjølner Martinsen	1
5/74	Steinlykkja 32	Jarle Kvam	1
5/78	Steinlykkja 46	Eva Østlie	1
5/79	Steinlykkja 20	Bjørn Skatvedt og Elisabet Rui	1
5/80	Steinlykkja 25	Inger Lise Hjerpetjøn Mathiesen og Gunnar Mathiesen	1
5/81	Rupevegen 3	Uvdal Høyfjell og Hyttesenter AS	1
5/82	Moltestigen 17	Håkon Heggeset Edvardsen og Marianne Skogbrott Birkeland	1
5/83	Einebærbakken 12	Vidar Søgnen	1

5/84	Einebærbakken 5	Rannveig Boman	1
5/85	Einebærbakken 7	Elin Valla og Rune Stubberud Larsen	1
5/86	Steinlykkja 27	Gøril Margrethe Brøndbo Adde og Lars Ivar Adde	1
5/89	Steinlykkja 30	Nils Gerhard Nilsen	1
5/90	Steinlykkja 28	Per Sigurd Baalsrud og Ingjerd Hvatum	1
5/91	Steinlykkja 44	Cecilie Benedicte Torhaug	1
5/92	Flåtajuvhalle 1	Frank Christian Olsen, Jarle Langeland og Geir Nørstebø	0
5/94	Steinlykkja 24	Birger Reinholdt Engø og Bibbi Engø	1
5/99	Steinlykkja 23	Ingrid Lund Flesland og Hallstein Flesland	1
5/102	Einebærbakken 13	Uvdal Høyfjell og Hyttesenter AS	1
5/122	Labben 4	Jan Pillgram og Inger Andersen	1
5/123	Labben 6	Ellen Mette Lauritzen	1
5/124	Einebærbakken 9	Finansforbundet Dnbs Eiendomsforvaltning	1
5/125	Labben 5	Mona Marie Brennum og Bjørn Erik Brennum	1
5/126	Labben 2	Steinar Medbøe	1
5/127	Steinlykkja 19	Bjørn-Erik Hammerstad og Sara Salehi Hammerstad	1
5/128	Labben 9	Erik Helland og Elisabeth Skogen Helland	1
5/129	Labben 7	Thor Inge Torsholt og Marianne Hobbelstad Torsholt	1
5/130	Steinlykkja 22	Øyvind Skatvedt	1
5/131	Einebærbakken 14	Per Spang Sørensen	1
5/132	Einebærbakken 16	Runa Boman	1
5/133	Einebærbakken 18	Torunn Margaret Nordgreen og Helge Nordgreen	1
5/134	Einebærbakken 11	Anita Engebretsen Roaldsøy og Arne Roaldsøy	1
5/135	Steinlykkja 9	Ragnhild Frislid Talberg	1
5/136	Labben 1	Skagerak Energi AS	1
5/137	Labben 3	Bente Jørgensen	0
5/138	Røsslyngbakken 20	Odd Gunnar Larsen	1
5/139	Steinlykkja 34	Jarle Kvam	0
5/140	Kroken 19	Vibeke Næss og Knut Sigvartsen	1
5/141	Kroken 21	Kristin Hobbelstad	1
5/142	Kroken 18	Ragnhild Hobbelstad og Owe Tunby	1
5/143	Kroken 20	Eva Margrethe Brekke og Carl-Arne Brekke	1
5/144	Kroken 24	Jonas Myhre og Nina Christine Hauen Myhre	1
5/145	Kroken 13	Heidi Jensen Wataker	1
5/146	Kroken 15	Tor Vidar Larsen	1
5/147	Røsslyngbakken 11	Øyvind Johnsen og Vivi Margarethe Gramm	1
5/148	Kroken 17	Tron Mikkelsen	1
5/149	Kroken 22	Eldar Hauge	1

5/150	Kroken 5	Jarle Langeland	0
5/151	Kroken 9	Nanna Kristin Thuve Busch og Stefan Busch	1
5/152	Kroken 11	Bjarne Hystad og Anne Hovland Dahl Hystad	1
5/153	Kroken 28	Ole-Håvard Dale og Gro Dahl Larsen	1
5/154	Kroken 26	Anne Gunn Benedicte Frydenberg Kjøle	1
5/155	Steinlykkja 1	Børge Paulsberg og Live Bye-Andersen	1
5/156/0/1	Kroken 10	Bettina Erlandsen Lindstad og Rune Lindstad	1
5/156/0/2	Kroken 8	Gina Kathrine Kjendlie og Jan Voss	1
5/202	Rupevegen 69	Anne Torunn Jenstad	1
5/212/0/1	Rupevegen 23	Eli Rynning	1
5/212/0/2	Rupevegen 25	Erik Martinussen og Camilla Martinussen	1
5/212/0/3	Rupevegen 27	Camilla Langum og Odd Gullik Ravneberget	1
5/212/0/4	Rupevegen 29	Beate Christin Higley Storrusten	1
5/214	Rupevegen 41	Wibeke Frøshaug	1
5/217/0/1	Rupevegen 15	Ole Magnus Ekelund og Lise Ekelund	1
5/217/0/2	Rupevegen 17	Toralf Ekelund og Mona Ekelund	1
5/218	Rupevegen 31	Laila Winge Lysebo og Bjørn Tore Johannessen	1
5/219	Røsslyngbakken 22	Anne Kathrine Winsnes Rustand og Kåre Henning Rustand	1
5/231	Rupevegen 52	Anders Ording Wang og Elin Oldebråten	1
5/232	Einebærbakken 1	Line Jeanette Undrum og Håvard Hubred Sveen	0
5/238	Einebærbakken 19	Høk Eiendom AS	0
5/239	Einebærbakken 15	Geir Mågerø Jørgensen	0
5/240	Einebærbakken 17	Høk Eiendom AS	0

Eierandel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til vegen og ikke har annen vegadkomst.

Eierandelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veglaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veglaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon og skade på vegen. Eierskifte og fradelinger skal meldes til styret senest innen tre uker fra eierskifte/fradeling er offisielt gjennomført.

Medeierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøte og av styret.

§ 5.2 Endring av medeierskap og eierandeler
Medeier kan søke om opphør av eierskap når eiendom får annen vegadkomst. Årsmøte avgjør søknaden. Opphør av eierskap gir ikke krav på verdier fra veglaget.

Fradelt ny eiendom skal bli medeier i vegen, og skal betale engangsvederlag etter § 13.4.

Når bygging på ubebygd eiendom blir igangsatt, skal eiendommen gis én i eierandel.

§ 6. ÅRSMØTE
Årsmøte er veglagets øverste myndighet. Samtlige medeiere har møte- og talerett på årsmøte.

§ 6.1 Innkalling
Ordinært årsmøte skal holdes i mars eller april hvert år.

Årsmøte skal avholdes ved fysisk oppmøte, men om mulig må det kunne deltas ved elektronisk løsning.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig til styret innen 10. februar. Alle saker fremmet til behandling som sak i årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten.

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst tre ukers varsel. Innkallingen sendes fortrinnsvis elektronisk til alle medeierne. Innkallingen kan sendes eller kunngjøres på en felles nettløsning. Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap, forslag til tiltaksplan med budsjett og valgnemnda sitt forslag til valg skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i sakslisten.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd i henhold til vedtektene.

§ 6.2 Representasjon og avstemmingsregler
Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakter for mer enn fem eiendommer. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemming og valg har hver medeier stemmerett i samsvar med sin eierandel, jf. § 5.1.

Personlig sameie skal ved avstemming avgi én felles stemme for eiendommen.

Vedtak på årsmøte blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 16. Stemmelikhet blir avgjort av møteleders stemme.

Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

§ 6.3 Årsmøte skal:
(1) Velge møteleder
(2) Velge protokollfører
(3) Velge én som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
(4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
(5) Behandle årsmelding og revidert regnskap
(6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett, og fastsette ev. øvre beløpsgrense for tilbud styret har myndighet til å godta
(7) Vedta fordelinger og avgifter etter § 13
(8) Gjennomføre valg av
- Styreleder for to år dersom denne er på valg
- Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
- Vararepresentant(-er) som er på valg for to år
- Medlem(-mer) i valgnemnda som er på valg for to år. Årsmøte avgjør hvem som skal være leder i valgnemnda
- Intern revisor for to år dersom denne er på valg

(9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Årsmøte kan blant annet:

- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
- Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes
- Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering
- Vedta endringer av vedtektene.

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller når eierne av minst 1/6 av andelene krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers det samme som for ordinært årsmøte.

§ 7. STYRET

§ 7.1 Sammensetning

Veglaget blir ledet av et styre på fem medlemmer. Det er to vararepresentanter til styret.

Styrelederen velges på årsmøte. Styret konstituerer seg selv.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøte, utføres av andre enn styret.

§ 7.2 Innkalling

Styrelederen innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig (elektronisk). Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også vararepresentantene. Vararepresentantene har den samme rett og plikt til å møte som medlemmene i styret, men de har bare stemmerett ved forfall i styret.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når minst to i styret krever det.

§ 7.3 Avstemmingsregler

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt og minst tre av medlemmene (inkludert eventuell vararepresentant(-er)) er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

(1) Føre tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrøfter, vegarbeid m.m.
(2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan
(3) Innhente og godta tilbud om tiltak på vegen eller vinterdrift
(4) Ved tiltak som innebærer utviding av vegområdet eller rydding av vegetasjon utenfor vegområdet, skal styret varsle grunneier om det planlagte tiltaket minst to måneder før anleggsstart. Styret skal innhente grunneiers samtykke til tiltaket (tiltredelse) og avtale ev. erstatning for inngrepet
(5) Sørge for nødvendig skilting langs vegen og godkjenne andre sin skilting langs vegen
(6) Forebygge skade på vegen ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring – jf. § 14
(7) Sørge for utbedring etter skade på vegen, blant annet avgjøre ev. kostnadsansvar ved påført skade. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar
(8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettige erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide

(9) Sørge for innkreving av fordelte kostnader, samt avgifter. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp
(10) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap
(11) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøte. Fremme forslag til årsmøte om fordeling av kostnader, avgifter og tiltaksplan med budsjett
(12) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon
(13) Føre protokoll fra styremøtet. Alle tilstedeværende skriver under protokollen. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen
(14) Sende ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne. Utsending foretas fortrinnsvis elektronisk eller kunngjøres på en felles nettløsning.
(15) Tegne forsikring for vegen dersom dette er bestemt i årsmøte
(16) Foreta innmelding av veglaget i Enhetsregisteret
(17) Avgjøre spørsmål fra personer, foreninger o.l. om bruk av vegen.

§ 8. MINDRETALLSVERN
Vedtak i årsmøte og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURRETT
Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP
Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet for foregående år skal være avsluttet innen 15. februar.

§ 11. VALGNEMND
Tre som velges på årsmøte, er valgnemnd. Valgnemnda skal komme med forslag til styreleder, medlemmer i styret, vararepresentanter til styret, medlemmer i valgnemnda og revisor.

Innstilling til valg, skal gjøres kjent for styret innen 15. februar.

§ 12. INNTEKTER
Innbetalte beløp er felles inntekter for veglaget.

Overskudd skal brukes til driften av veglaget, og skal ikke utdeles som utbytte.

§ 13. KOSTNADER OG AVGIFTER

§ 13.1 Fordeling av kostnader
Kostnader med vedlikehold, utbedringer og vinterdrift skal fordeles etter eierandelene i § 5.1.

Fordeling kan innkreves på forskudd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak, samt oppbygging av egenkapital (fond) for å kunne håndtere uforutsette kostnader. Innkreving av slik egenkapital skal begrenses til 20 % over budsjettet.

§ 13.2 Spesielt om vinterbrøyting av innkjøring og parkering på enkelteiendommer
Eier av eiendom som ønsker at den entreprenøren som brøyter hovedvegen, også skal brøyte innkjøring og parkering på egen eiendom, kan melde dette inn til styret innen 15.09. før hver vintersesong. Melding til styret må inneholde vegadresse. Styret melder dette videre til entreprenøren. Veglaget skal ikke kreve inn avgift/kostnader med brøyting av innkjøringer og parkeringsplasser på de enkelte eiendommene.

§ 13.3 Avgift for merbruk
Medeier skal betale en avgift ved merbruk av vegen i samband med bygging på ubebygd tomt. Avgiften skal være gjennomsnittet av fordelte kostnader på enkeltmedeier de siste tre år multiplisert med 2.

§ 13.4 Tilknytningsavgift for nye eiendommer
Ved fradeling av ny eiendom (matrikkelenhet – bruksnummer, festenummer og seksjonsnummer), skal medeier som fradeler eiendommen betale et engangsvederlag til veglaget. Avgiften skal være gjennomsnittet av fordelte kostnader på enkeltmedeier de siste tre år multiplisert med 3.

§ 14. BRUK AV VEGEN

§ 14.1 Generelt om bruk av vegen
Ferdsel må skje slik at det ikke skader vegen eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegen, herunder gående.

Den som påfører vegen skade, og da særlig ved brudd på regulering av bruken etter § 14.2, kan styret gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 (7).

Det skal ikke legges hindringer på vegområdet. Det kan ikke parkeres på vegområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser tilhørende vegen.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på vegområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 14.2 Regulering av bruk
Årsmøte kan fatte vedtak om årlige gjentakende restriksjoner om kjøring i perioder det er risiko for at vegen kan bli skadet. Det kan overlates til styret å fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder med gjentakende restriksjoner.

Styret kan i tillegg foreta nødvendig regulering av bruk når det oppstår særlige forhold som kan medføre at vegen kan bli skadet.

§ 15. ANSVAR FOR STIKKRENNER I INNKJØRINGER TIL TOMTER
Den enkelte tomteeier er ansvarlig for anlegg av stikkrenne i egen innkjøring til tomt. Styret kan ovenfor tomteeier pålegge at det blir nedlagt stikkrenne med angitt minstedimensjon. Dersom tomteeier innen gitt frist ikke har gjennomført pålegget, kan styret få det gjort på tomteeiers regning.

Tilsyn av stikkrenner i innkjøringer til tomter, er et fellesansvar for den aktuelle tomteeier og styret.

§ 16. VEDTEKTSENDRING
Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med eierandelene i § 5.1.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar), § 8 (mindretallsvern) og § 16 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Unntak fra krav om 2/3 flertall:
- Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5.1, er ikke vedtektsendring.

Sak 24-179040REN-JVVI/JNES Høk hyttefelt er herved avsluttet.

24.06.2025

Ivar R. Haugstad

Rett utdrag: Anne Forde

VESTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Dok 620

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Vår referanse
24-179040REN-JVVI/JNES

Dato
14.10.2025

Tinglysing - 24-179040REN-JVVI/JNES Høk hyttefelt

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Nore og Uvdal (3338)	5	5		
Nore og Uvdal (3338)	5	5	13	
Nore og Uvdal (3338)	5	11		
Nore og Uvdal (3338)	5	12		
Nore og Uvdal (3338)	5	13		
Nore og Uvdal (3338)	5	14		
Nore og Uvdal (3338)	5	15		
Nore og Uvdal (3338)	5	16		
Nore og Uvdal (3338)	5	17		
Nore og Uvdal (3338)	5	18		
Nore og Uvdal (3338)	5	19		
Nore og Uvdal (3338)	5	22		
Nore og Uvdal (3338)	5	23		
Nore og Uvdal (3338)	5	24		
Nore og Uvdal (3338)	5	25		
Nore og Uvdal (3338)	5	26		
Nore og Uvdal (3338)	5	27		
Nore og Uvdal (3338)	5	28		
Nore og Uvdal (3338)	5	28		
Nore og Uvdal (3338)	5	29		
Nore og Uvdal (3338)	5	30		
Nore og Uvdal (3338)	5	31		
Nore og Uvdal (3338)	5	32		
Nore og Uvdal (3338)	5	32		
Nore og Uvdal (3338)	5	33		
Nore og Uvdal (3338)	5	34		
Nore og Uvdal (3338)	5	35		

Postadresse
Postboks 1633, 3007 Drammen

Besøksadresse
Gamle Kirkeplass 3, Drammen
Alfarvegen 117, Nesbyen

E-post
jvvipost@domstol.no

Internet
www.domstol.no

Telefon
33204980

Organisasjonsnr.
926727346

Nore og Uvdal (3338)	5	35		
Nore og Uvdal (3338)	5	36		
Nore og Uvdal (3338)	5	37		
Nore og Uvdal (3338)	5	38		
Nore og Uvdal (3338)	5	39		
Nore og Uvdal (3338)	5	40		
Nore og Uvdal (3338)	5	41		
Nore og Uvdal (3338)	5	42		
Nore og Uvdal (3338)	5	42		1
Nore og Uvdal (3338)	5	42		2
Nore og Uvdal (3338)	5	42		3
Nore og Uvdal (3338)	5	42		4
Nore og Uvdal (3338)	5	42		5
Nore og Uvdal (3338)	5	43		
Nore og Uvdal (3338)	5	44		
Nore og Uvdal (3338)	5	45		
Nore og Uvdal (3338)	5	46		
Nore og Uvdal (3338)	5	46		
Nore og Uvdal (3338)	5	47		
Nore og Uvdal (3338)	5	47		
Nore og Uvdal (3338)	5	48		
Nore og Uvdal (3338)	5	48		
Nore og Uvdal (3338)	5	49		
Nore og Uvdal (3338)	5	50		
Nore og Uvdal (3338)	5	51		
Nore og Uvdal (3338)	5	51		
Nore og Uvdal (3338)	5	51		
Nore og Uvdal (3338)	5	52		
Nore og Uvdal (3338)	5	53		
Nore og Uvdal (3338)	5	54		
Nore og Uvdal (3338)	5	55		
Nore og Uvdal (3338)	5	56		
Nore og Uvdal (3338)	5	57		
Nore og Uvdal (3338)	5	58		
Nore og Uvdal (3338)	5	59		
Nore og Uvdal (3338)	5	67		
Nore og Uvdal (3338)	5	68		
Nore og Uvdal (3338)	5	69		
Nore og Uvdal (3338)	5	70		
Nore og Uvdal (3338)	5	71		
Nore og Uvdal (3338)	5	72		
Nore og Uvdal (3338)	5	73		
Nore og Uvdal (3338)	5	74		
Nore og Uvdal (3338)	5	78		
Nore og Uvdal (3338)	5	79		
Nore og Uvdal (3338)	5	80		
Nore og Uvdal (3338)	5	81		
Nore og Uvdal (3338)	5	82		
Nore og Uvdal (3338)	5	83		

Nore og Uvdal (3338)	5	84		
Nore og Uvdal (3338)	5	85		
Nore og Uvdal (3338)	5	86		
Nore og Uvdal (3338)	5	89		
Nore og Uvdal (3338)	5	90		
Nore og Uvdal (3338)	5	91		
Nore og Uvdal (3338)	5	92		
Nore og Uvdal (3338)	5	92		
Nore og Uvdal (3338)	5	92		
Nore og Uvdal (3338)	5	94		
Nore og Uvdal (3338)	5	99		
Nore og Uvdal (3338)	5	102		
Nore og Uvdal (3338)	5	102		
Nore og Uvdal (3338)	5	102		
Nore og Uvdal (3338)	5	122		
Nore og Uvdal (3338)	5	123		
Nore og Uvdal (3338)	5	124		
Nore og Uvdal (3338)	5	125		
Nore og Uvdal (3338)	5	126		
Nore og Uvdal (3338)	5	127		
Nore og Uvdal (3338)	5	128		
Nore og Uvdal (3338)	5	129		
Nore og Uvdal (3338)	5	130		
Nore og Uvdal (3338)	5	131		
Nore og Uvdal (3338)	5	132		
Nore og Uvdal (3338)	5	133		
Nore og Uvdal (3338)	5	134		
Nore og Uvdal (3338)	5	134		
Nore og Uvdal (3338)	5	135		
Nore og Uvdal (3338)	5	136		
Nore og Uvdal (3338)	5	137		
Nore og Uvdal (3338)	5	138		
Nore og Uvdal (3338)	5	139		
Nore og Uvdal (3338)	5	140		
Nore og Uvdal (3338)	5	141		
Nore og Uvdal (3338)	5	142		
Nore og Uvdal (3338)	5	143		
Nore og Uvdal (3338)	5	144		
Nore og Uvdal (3338)	5	145		
Nore og Uvdal (3338)	5	146		
Nore og Uvdal (3338)	5	147		
Nore og Uvdal (3338)	5	148		
Nore og Uvdal (3338)	5	149		
Nore og Uvdal (3338)	5	150		
Nore og Uvdal (3338)	5	151		
Nore og Uvdal (3338)	5	152		
Nore og Uvdal (3338)	5	153		
Nore og Uvdal (3338)	5	154		
Nore og Uvdal (3338)	5	155		

Nore og Uvdal (3338)	5	156		1
Nore og Uvdal (3338)	5	156		2
Nore og Uvdal (3338)	5	156		2
Nore og Uvdal (3338)	5	202		
Nore og Uvdal (3338)	5	212		1
Nore og Uvdal (3338)	5	212		2
Nore og Uvdal (3338)	5	212		3
Nore og Uvdal (3338)	5	212		4
Nore og Uvdal (3338)	5	214		
Nore og Uvdal (3338)	5	217		1
Nore og Uvdal (3338)	5	217		2
Nore og Uvdal (3338)	5	218		
Nore og Uvdal (3338)	5	219		
Nore og Uvdal (3338)	5	231		
Nore og Uvdal (3338)	5	232		
Nore og Uvdal (3338)	5	238		
Nore og Uvdal (3338)	5	239		
Nore og Uvdal (3338)	5	240		

Saken gjelder oppretting av lag og vedtekter.

Vi foreslår slik generell anmerkning på grunnbokbladene:
Jordskifte
Oppretting av lag og vedtekter
Jordskiftesak 24-179040REN--JVVI/JNES Høk hyttefelt

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926727346
Vestre Viken jordskifterett
Postboks 1633, 3007 Drammen

Dersom Kartverket har spørsmål til tinglysingsutdraget, ta kontakt med jordskifteretten.

Med hilsen
Vestre Viken jordskifterett

Hanne Jorde
rådgiver

Vedlegg
- tinglysingsutdrag

ENERGIATTEST

Energiattest



Adresse **Røsslyngbakken 11, 3632 UVDAL**	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358824**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13075581**
Gårdsnummer **5**	Bruksnummer **147**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **298,76**

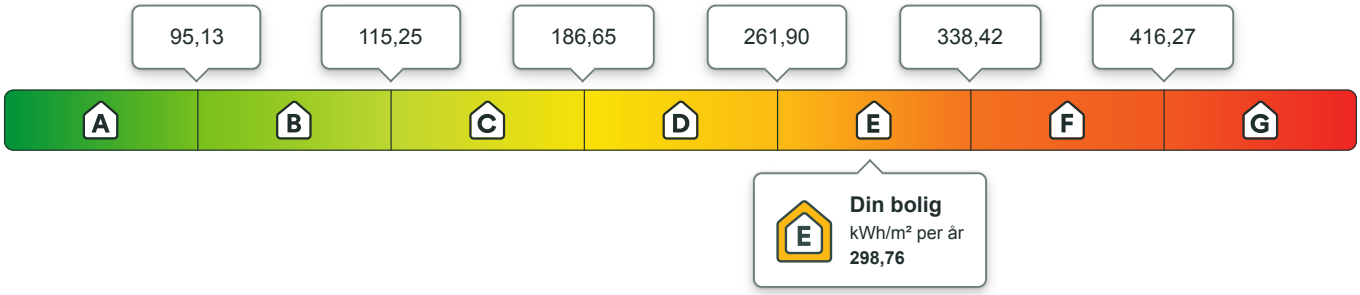
Røsslyngbakken 11, 3632 UVDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
28 226,26	**357,29**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Røsslyngbakken 11, 3632 UVDAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Røsslyngbakken 11, 3632 UVDAL

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Røsslyngbakken 11, 3632 Uvdal
Gnr. 5, Bnr. 147, Nore Og Uvdal kommune.

Oppdragsnummer:
315260173

Meglerforetak: PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere

Saksbehandler: Ådne Holestøl Hognerud

Telefon / Mobil: 97 97 51 51 / 922 08 195

E-post: adne.holestol.hognerud@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.
