PRIVATMEGLEREN

NOREHAUGVEGEN 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

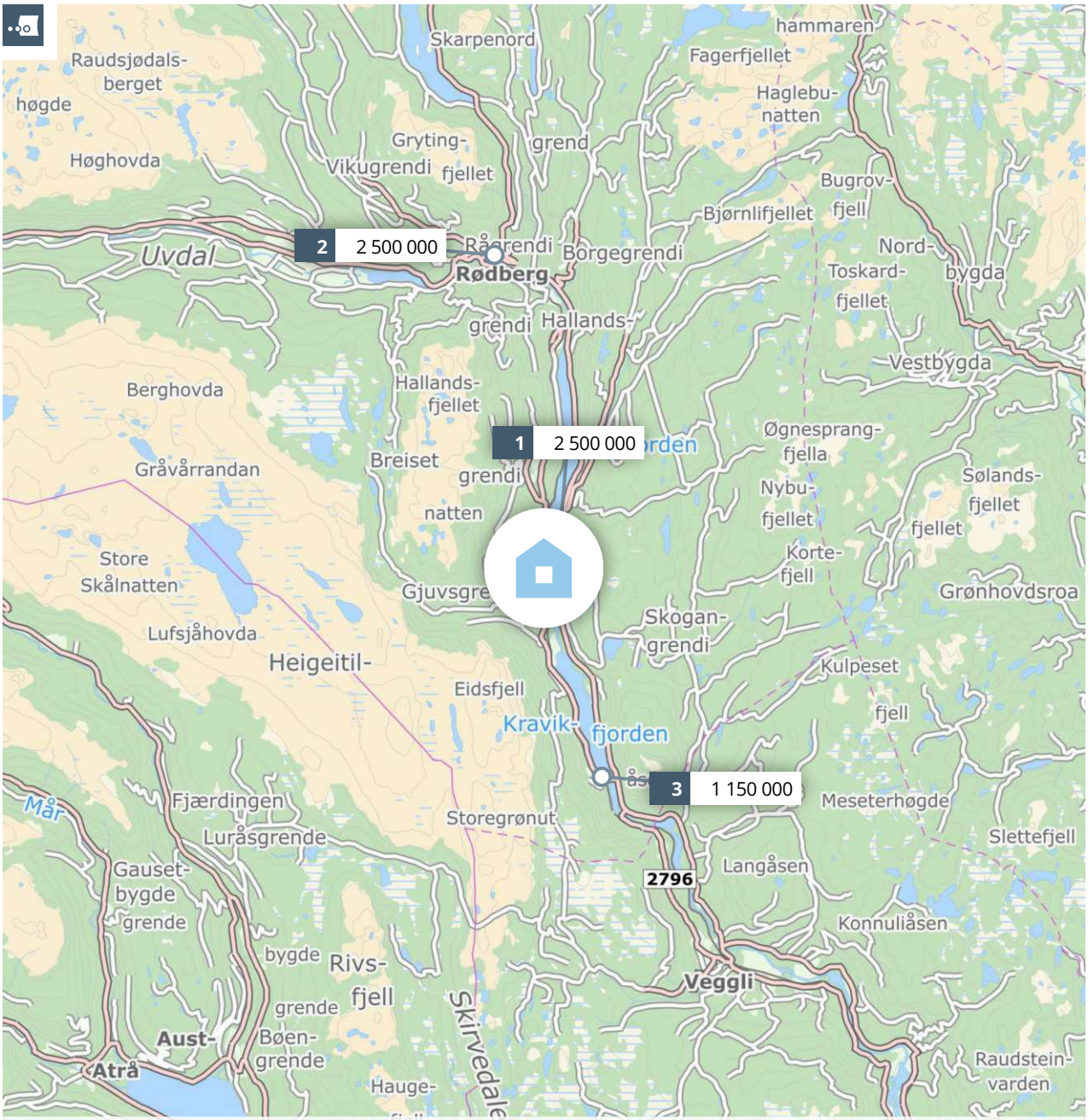
Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra Bortfester

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
NOREHAUGVEGEN 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hallingdal den 08.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: June Merete Langeland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Norehaugvegen 18, 3629 NORE

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1947

GNR 180 BNR 1 FNR 5 SNR 0 KOMMUNE 3338 NORE OG UVDAL GRUNNKRETS ÅSBØ

Verdivurdert til

2 490 000

-	2 490 000	17 055
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	146 m²	41 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Tomt					1 757 m²	
Byggeår					1947	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fjordvegen 16 130 m² 1949 1 386 m² 3 sov	07.02.2024	-	**2 500 000**	-	2 500 000	**19 231**
2 Liavegen 10 109 m² 1978 1 484 m² 3 sov	02.12.2022	-	**2 500 000**	-	2 500 000	**22 936**
3 Myrangrendvegen 14 73 m² 1963 1 487 m² 3 sov	07.08.2023	1 350 000	**1 150 000**	0	1 150 000	**15 753**

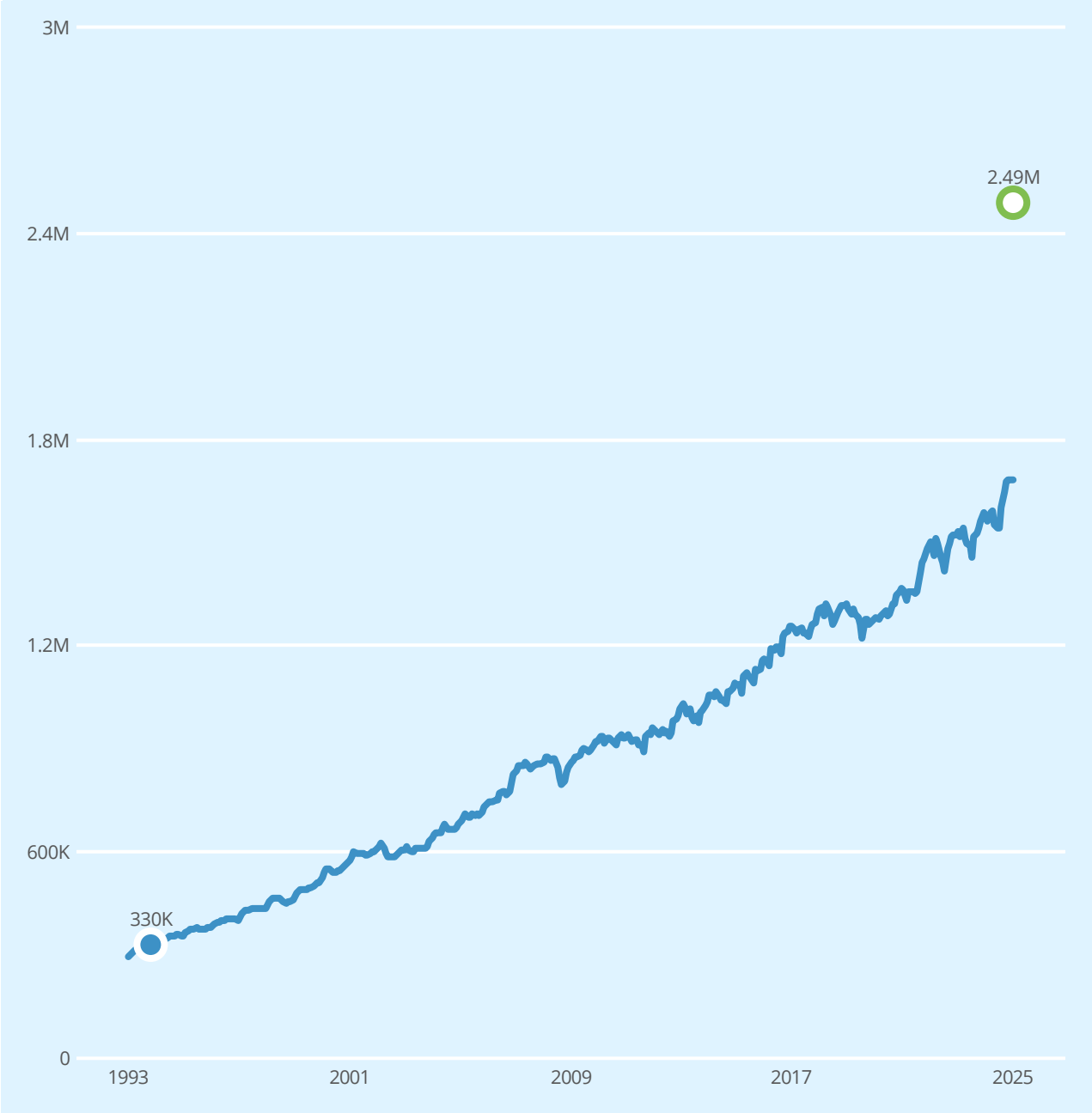
Innbydende og koselig boligeiendom som ligger sentralt, men usjenert til i Nore i Nore og Uvdal kommune.
Boligen består av 2.etasjer + underetasje og innehar en praktisk planløsning. Eiendommen er oppgradert utvendig og innvendig fra kjeller til loft de siste 2 årene og fremstår i meget bra stand. Dobbelgarasje oppført i 2023.
Boligen inneholder:
1.etasje: Entré m/trapp, stue, kjøkken, spisestue og bad/vaskerom.
2.etasje: Trapperom, 2 soverom, kott/lagerrom under skråtak på begge sider.
Kjeller: Kjellerstue/oppholdsrom, bod/teknisk rom og vaskekjeller
Garasje inneholder:
1.etasje: Garasje/lager.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.01.2023		23.01.2023	-	200 000	-	200 000	1
01.12.1993		01.12.1993	-	330 000	-	330 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Total oppussingsobjekt

Eneboliger til salgs i NORE OG UVDAL kommune nå

1
eneboliger til salgs

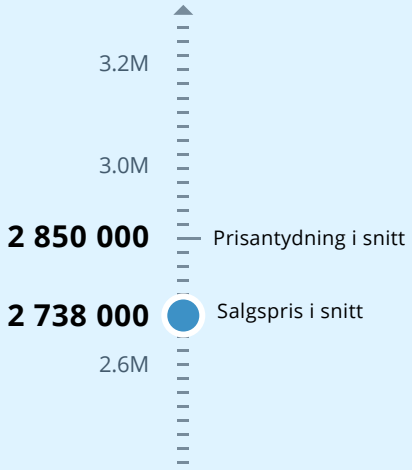


Annonsene har i snitt ligget ute i

108
dager

Eneboliger solgt i NORE OG UVDAL kommune siste 12 mnd

4
eneboliger solgt

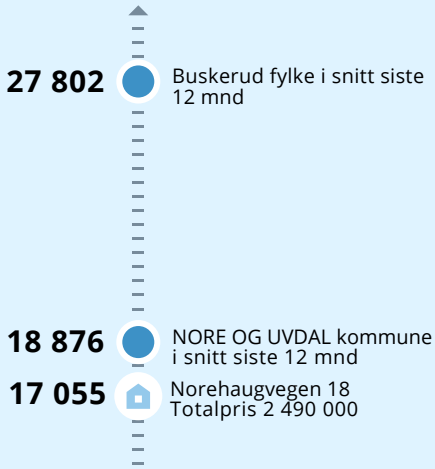


Solgt i snitt i løpet av

100
dager

for 3.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Norehaugvegen 18, 3629 NORE
NORE OG UVDAL kommune
gnr. 180, bnr. 1, fnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 12.05.2025 **Oppdragsnr.:** 10666-1647 **Referansenummer:** AF6920

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS **Sertifisert Takstingeniør:** Martin Ingar Sælid **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig



Martin Ingar Sælid
Uavhengig Takstingeniør
martin@valdrestakst.no
911 23 253

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligeiendom med sentral og bra beliggenhet med gangavstand til alle fasiliteter. Lett og grei adkomst. Gammelt hus som er oppgradert utvendig og innvendig fra kjeller til loft. Ny dobbel garasje.
Det er gjort et stort oppgraderings arbeide på huset og huset fremstår i meget bra stand både utvendig og innvendig.
Det er allikevel viktig å være klar over husets alder og at det fra opprinnelsen er oppført etter andre forskrifter og krav en de som gjelder i dag.
Som det fremkommer av rapporten er det ikke registrert mye avvik fra normal tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Taket er renovert og fremstår i bra stand med ny takstein, alle beslag, takstige og heldekkende beslag på pipen.
Rødlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp.
Bindingsverk fra byggeår, isolert med innblåst isolasjon, panelt utvendig med stående panel.
Plassbygd takkonstruksjon med innredet andre etasje. Knevegger med kott under skråtak. Veggene i kottene er isolert mot beboelsesrom.
Nye vedlikeholdsfrie PVC vinduer i hele huset.
Ny isolert ytterdør.
Det skal montert ny ytterdør inn i underetasje-kjeller. (ikke montert ved befaring)
Bygd stor bred trapp med sitteplass på begge sider av trappen.
Oppført i trykkimpregnerte materialer.
Det er rekkverk og håndløper på begge sider i trappen, men den er så bred at en må gå etter ene siden for å ha noe å holde seg i.
Utsikt utover området.

INNVENDIG Gå til side

GULV:
Underetasje/Kjeller: Malt betonggulv.
Første etasje: Laminatgulv i alle rom utenom på bade/vaskerom hvor det er flis.
Andre etasje: Malt tregulv i trappegang, laminat på soverom.
VEGGER:
Underetasje/Kjeller: Malt puss på vegger i samtlige rom utenom en vegg i vaskerom hvor det er flis.
Første etasje: Malt panel stort sett på alle vegger utenom vegger i stue hvor det er flis og på bad/vaskerom hvor det er flis.
Andre etasje: Malt panel i himling i alle rom.
HIMLING:
Underetasje/kjeller: Malt panel i oppholdsrom/kjellerstue og i bod/teknisk rom, malt puss i vaskerom.
Første etasje. Malt panel i himling i samtlige rom.
Andre etasje: Malt panel.
Isolert trebjelkelag mellom underetasje og første etasje og mellom første og andre etasje.
I 2010 ble regelverket med hensyn til radon forskriftsfestet og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak for nye bygninger.

Denne bygningen er oppført før regelverket trotte i kraft.
Mursteinspipe med heldekkende beslag over tak.
Ildsted: Pipen er tilkoblet peisovn i stue og vedovn på kjøkken.
Ellers fyres det med varmekabler på badet, luft-luft varmepumpe og panelovner.
I kjellerstuen er det tilkoblet en gammel vedkomfyr.
Pipe og vedovner er godkjent av branntilsyn i 2025.
Malt betonggulv.
Malt puss-betong vegger.
Det er gravd opp utvendig i 2023 det er ny fuktsikring på muren og det er lagt ny drenering 20-30 cm under betongsåle. Kjelleren er tørr.
Støpt svingtrapp mellom Underetasje/kjeller og første etasje.
Teppeflis i trinn.
Malte fylligsdører i første etasje, finerte glatte dører i andre etasje, tapetsert med bilder fra gamle ukeblad.

VÅTROM Gå til side

Vaskekjeller
Vaskekjelleren er pusset opp i 2023. Pusset og malt gulv, pusset og malt vegger + flis på en vegg. Malt himling.
VEGGER: Malt puss på tre vegger, flis på en vegg.
HIMLING: Malt puss.
Malt betonggulv.
Eldre nedstøpt kjellersluk.
Rommet kan om en vil innrede og oppruste det til vaskerom. I dag er det kun vanninntak og stoppekran.
Ventil i vegg og åpent.
Betongvegger rundt på alle sider.

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom, alt ble revet ut og badet ble bygd opp nytt i 2023.
VEGGER: Flis.
HIMLING: Malt panel.
Selve badegulvet er tilnærmet flatt, nedsenket dusjnisje. Fra gulv til topp slukrist er det 28 mm + 20 mm dørterskel.
Synlig mansjett og membran i sluket.
Baderomsinnredning med helstøpt servantplate. Veggmontert klosett. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørnet med innfellbare glassvegger.
Baderoms vifte med fuktsensor.
Dusjhjørne er mot kjøkkeninnredning og utvegg. Ikke mulig og komme til fra kjøkkensiden.
Badet er nytt nesten ikke brukt, ved befaring ble flis og fuger kontrollert og det ble benyttet fuktmåler uten noe utslag.

KJØKKEN Gå til side

Nytt Sigdal kjøkken med malte glatte fronter, stor innredning, bra med beker og skap. Laminat benkeplater. Integrerte hvitevarer utenom stort dobbel kjøl/fryseskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Komplett nytt rør i rør anlegg til kjøkken og bad. Rørfordeler i samlestokk i himling i teknisk rom i underetasje.
Plast avløpsrør innvendig og ut til kommunal tilkobling.
Naturlig ventilasjon i huset.
200 liter v.v.bereder plassert i teknisk rom/lager i kjeller.
Nytt elanlegg i hele huset, nytt sikringsskap i trappegang i andre etasje. Nytt el-anlegg i 2023.
Det er besiktiget brannslukkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fast grunn, stein, grus morene. Ikke registrert sprekker eller

Beskrivelse av eiendommen

setninger.
Det ble gravd opp rundt huset, det ble montert fuktsperre på grunnmur med topplist og det ble lagt ny drenering.
Plass støpt betong såle og grunnmur på fast grunn. ikke registrert sprekker.
Ingen innvendig isolering.
Skråterreng bak huset. Etter at det ble gravd opp bak så heller terrenget vekk fra huset og det er god drenering,
Usikkert når det ble tilkoblet kommunalt anlegg og hvor gammelt anlegget utvendig er. Alt innvendig avløpsrør og vannrør er fra 2023
Opparbeidet tomt med beplantning.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

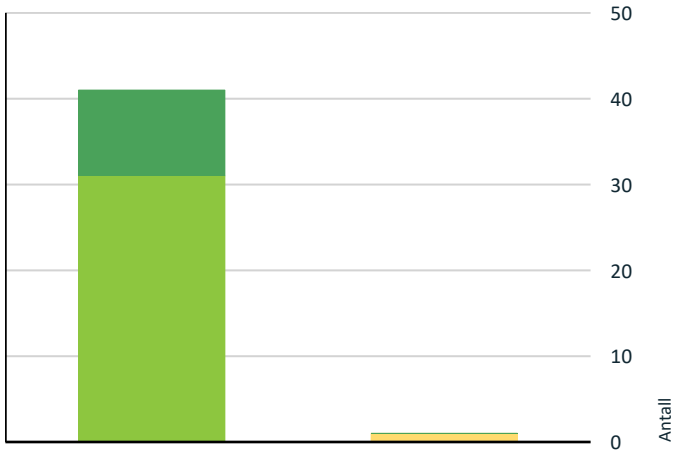
Utvendig mål er riktig, noe justeringer på innvendige delevegger i første etasje.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Oppgradert i 2023 og 2024.

Anvendelse
Enebolig

Standard
God standard på bygget - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er oppgradert utvendig og innvendig siste to årene. Bra vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Ny taktekking og nye takrenner med nedløp, nye beslag og nytt heldekkende pipebeslag.
2023	Modernisering	2024 Huset er oppgradert utvendig g innvendig i tidsrommet 2023 - 2024.
	Modernisering	Nye vinduer i begge etasjer og ytterdør.
	Modernisering	Gravd opp rundt huset, ny fuktsikring av mur og ny drenering.
	Modernisering	Pusset opp innvendig, kjelleren er ribbet ned pusset og malt gulv vegger og himling,
	Modernisering	Første og andre etasje, etterisolert, nye gulv, maling av vegger og himlinger.
	Modernisering	Komplet nytt kjøkken og nytt bad/vaskerom.
	Modernisering	Nytt rør i røranlegg fra kjeller til kjøkken og bad.
	Modernisering	Nytt elanleg.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er renovert og fremstår i bra stand med ny takstein, alle beslag, takstige og heldekkende beslag på pipen.

Årstall: 2015



TG 1 Nedløp og beslag

Rødlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp.

Årstall: 2015

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverk fra byggeår, isolert med innblåst isolasjon, panelt utvendig med stående panel.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd takkonstruksjon med innredet andre etasje. Knevegger med kott under skråtak. Veggene i kottene er isolert mot beboelsesrom.



TG 1 Vinduer

Nye vedlikeholdsfrie PVC vinduer i hele huset.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



Vedlikeholdsfrie vinduer.



3-lags glass.

TG 1 Dører

Ny isolert ytterdør.
Det skal montert ny ytterdør inn i underetasje-kjeller. (ikke montert ved befaring)

Årstall: 2023



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bygd stor bred trapp med sitteplass på begge sider av trappen. Oppført i trykkimpregnerte materialer.

Årstall: 2024

TG 1 Utvendige trapper

Det er rekkverk og håndløper på begge sider i trappen, men den er så bred at en må gå etter ene siden for å ha noe å holde seg i.

Årstall: 2024

TG 1 Andre utvendige forhold

Utsikt utover området.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV:
Underetasje/Kjeller: Malt betonggulv.
Første etasje: Laminatgulv i alle rom utenom på bade/vaskerom hvor det er flis.
Andre etasje: Malt tregulv i trappegang, laminat på soverom.
VEGGER:
Underetasje/Kjeller: Malt puss på vegger i samtlige rom utenom en vegg i vaskerom hvor det er flis.
Første etasje: Malt panel stort sett på alle vegger utenom vegger i stue hvor det er flis og på bad/vaskerom hvor det er flis.
Andre etasje: Malt panel i himling i alle rom.
HIMLING:
Underetasje/kjeller: Malt panel i oppholdsrom/kjellerstue og i bod/teknisk rom, malt puss i vaskerom.
Første etasje. Malt panel i himling i samtlige rom.
Andre etasje: Malt panel.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport


Underetasje/kjeller.


Peisovn


Spisestue/stue.


Vedovn

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert trebjelkelag mellom underetasje og første etasje og mellom første og andre etasje.

TG 2 Radon

I 2010 ble regelverket med hensyn til radon forskriftsfestet og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak for nye bygninger.

Denne bygningen er oppført før regelverket trotte i kraft.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eiendommen ligger i et området med lave radonverdier, men en kan med fordel ta radonmåling, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med heldekkende beslag over tak.
Ildsted: Pipen er tilkoblet peisovn i stue og vedovn på kjøkken. Ellers fyres det med varmekabler på badet, luft-luft varmepumpe og panelovner.
I kjellerstuen er det tilkoblet en gammel vedkomfyr.
Pipe og vedovner er godkjent av branntilsyn i 2025.


Vedkomfyr

TG 1 Rom Under Terreng

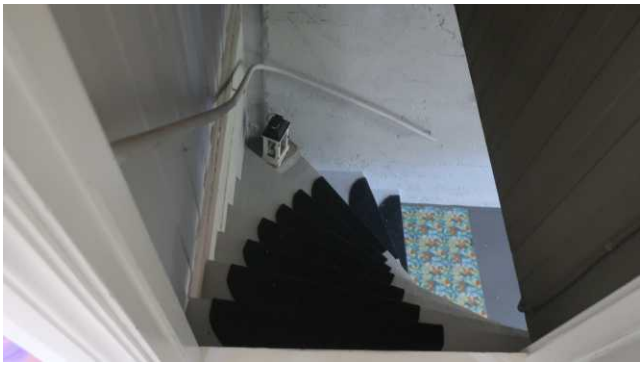
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Malt betonggulv.
Malt puss-betong vegger.
Det er gravd opp utvendig i 2023 det er ny fuktsikring på muren og det er lagt ny drenering 20-30 cm under betongsåle. Kjelleren er tørr.

TG 1 Innvendige trapper

Støpt svingtrapp mellom Underetasje/kjeller og første etasje. Teppeflis i trinn.

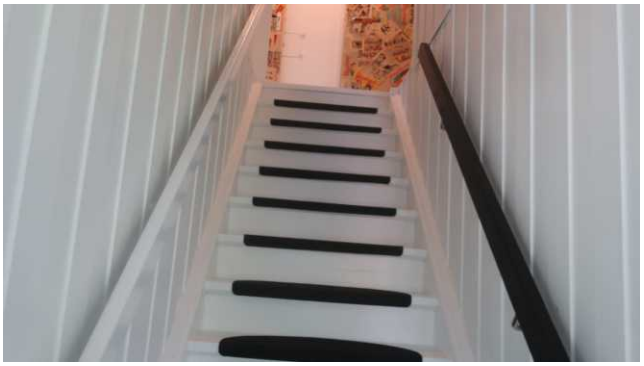
Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper - 2

Malt rett trapp mellom første og andre etasje.



Fra entre.



Fra trappegang i andre etasej.

TG 1 Innvendige dører

Malte fylligsdører i første etasje, finerte glatte dører i andre etasje, tapetsert med bilder fra gamle ukeblad.



VÅTROM

KJELLER > VASKEKJELLER

Generell

Vaskekjelleren er pusset opp i 2023. Pusset og malt gulv, pusset og malt vegger + flis på en vegg. Malt himling.



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1 Overflater vegger og himling

VEGGER: Malt puss på tre vegger, flis på en vegg.
HIMLING: Malt puss.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1 Overflater Gulv

Malt betonggulv.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre nedstøpt kjellersluk.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet kan om en vil innrede og oppruste det til vaskerom. I dag er det kun vanninntak og stoppekran.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1 Ventilasjon

Ventil i vegg og åpent.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Betongvegger rundt på alle sider.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom, alt ble revet ut og badet ble bygd opp nytt i 2023.

Årstall: 2023



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

VEGGER: Flis.
HIMLING: Malt panel.

Årstall: 2023

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Selve badegulvet er tilnærmet flatt, nedsenket dusjnisje. Fra gulv til topp slukrist er det 28 mm + 20 mm dørterskel.

Årstall: 2023

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig mansjett og membran i sluket.

Årstall: 2023





ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med helstøpt servantplate. Veggmontert klosett. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørnet med innfellbare glassvegger.

Årstall: 2023



Baderomsinnredning.

Tilstandsrapport



Veggmontert klosett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 **Ventilasjon**

Baderoms vifte med fuktsensor.

Årstall: 2023

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Dusjhjørne er mot kjøkkeninnredning og utvegg. Ikke mulig og komme til fra kjøkkensiden.
Badet er nytt nesten ikke brukt, ved befaring ble flis og fuger kontrollert og det ble benyttet fuktmåler uten noe utslag.

Årstall: 2023

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

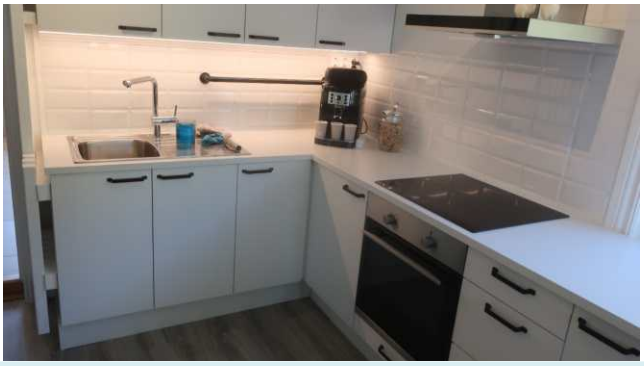
TG 1 **Overflater og innredning**

Nytt Sigdal kjøkken med malte glatte fronter, stor innredning, bra med beker og skap. Laminat benkeplater. Integrerte hvitevarer utenom stort dobbel kjøl/fryseskap.

Årstall: 2023







ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

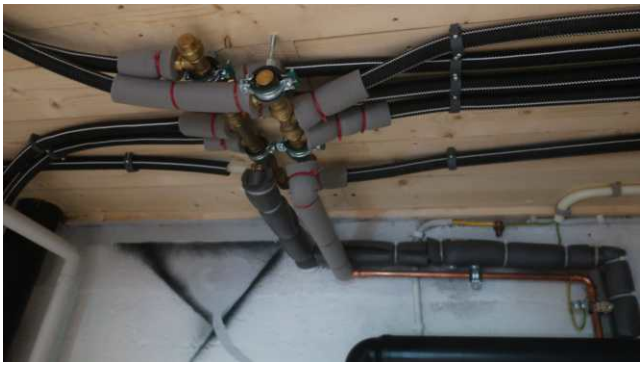
Årstall: 2023

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Komplett nytt rør i rør anlegg til kjøkken og bad. Rørfordeler i samlestokk i himling i teknisk rom i underetasje.

Årstall: 2023



Vannfordeling til bad og kjøkken.

TG 1 **Avløpsrør**

Tilstandsrapport

Plast avløpsrør innvendig og ut til kommunal tilkobling.

Årstall: 2023

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i huset.

TG 1 Varmtvannstank

200 liter v.v.bereder plassert i teknisk rom/lager i kjeller.

Årstall: 2023



TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Nytt elanlegg i hele huset, nytt sikringsskap i trappegang i andre etasje.
Nytt el-anlegg i 2023.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er besiktiget brannslukkingsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Fast grunn, stein, grus morene. Ikke registrert sprekker eller setninger.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble gravd opp rundt huset, det ble montert fuktsperre på grunnmur med topplist og det ble lagt ny drenering.

Årstall: 2023

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Plass støpt betong såle og grunnmur på fast grunn. ikke registrert sprekker.
Ingen innvendig isolering.

TG 0 Terrengforhold

Skråterreng bak huset. Etter at det ble gravd opp bak så heller terrenget vekk fra huset og det er god drenering,

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Usikkert når det ble tilkoblet kommunalt anlegg og hvor gammelt anlegget utvendig er. Alt innvendig avløpsrør og vannrør er fra 2023

TG 1 Andre tomteforhold

Opparbeidet tomt med beplantning.

Årstall: 2023

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje for to biler ++

Byggeår
2023

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje ny i 2023. Plass for to biler, dekk og redskap.
Fundamentering.
Tomta er gravd ut og fylt opp med sprengstein og avrettet med pukk som er komprimert.
Armert og støpt plate på pukk
Støpt og pusset betong gulv.
Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med tømmermannpanel.
Saltak-konstruksjon.
Taket er tekket med rød betong takstein som huset.
Rødlakkerte stål takrenner med nedløp.
Dobbel heveport med fjernkontroll.
Isolert gådør på siden.
Vindu med to lags isolerglass.
Innvendig i garasjen er det støpt, pusset og malt gulv, uisolert bindingsverk vegger, åpen uisolert himling.
Innlagt strøm fra huset.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

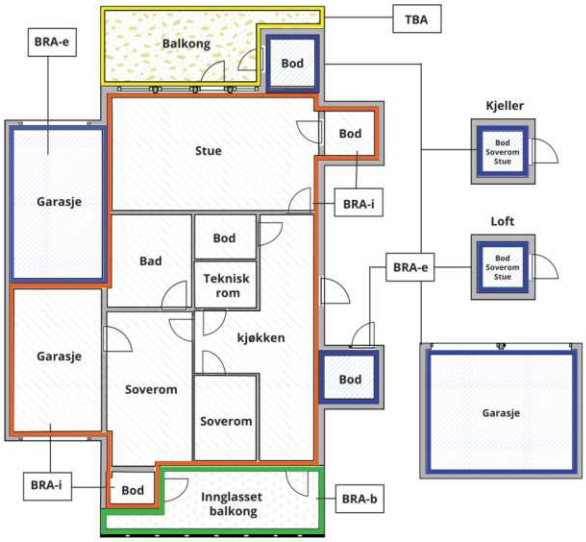
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	52			52	
Etasje 1	67			67	10
Etasje 2	27			27	
SUM	**146**				**10**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue/oppholdsrom, Bod/teknisk rom, Vaskekjeller		
Etasje 1	Entré m/trapp, Stue, Kjøkken, Spisestue, Bad/vaskerom		
Etasje 2	Trapperom, to soverom, Kott/lagerrom under skråtak på begge sider.		

Kommentar

Stor sittetrapp/terrasse foran huset på ca 10 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Utvendig mål er riktig, noe justeringer på innvendige delevegger i første etasje.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Huset er renovert innvendig/utvendig.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		41		41	
SUM		**41**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje/lager.	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Garasjen ble satt opp i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	99	47
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør
	Kristina Bergan	Kunde
	June Merete Langeland	Megler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3338 NORE OG UVDAL	180	1	5	0	1757.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Norehaugvegen 18			

Hjemmelshaver
Bergan Kristina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Villaeiendom med adresse Norehaugvegen 18, 3629 Nore. Boligen ligger i Norefjord sentrum, åpent, solvent og fint til med utsikt. Gangavstand til butikk, barnehage, barneskole i Rødberg, ca 14 km fra.

Adkomstvei

Grei adkomst med direkte innkjøring til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Stor romslig tomt, opparbeidet rundt bebyggelsen med beplantning, gruset vei og parkering, ellers naturtomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	12.05.2025	Til stede.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AF6920

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Norehaugvegen 18

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privatmegleren Hallingdal — Oppdragsnr.: 96251101

Adresse: Norehaugvegen 18

Postnr.: 3629 Sted: Nes

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? SEPT 2022 Hvor lenge har du bodd i boligen? 2023 År ____ Mnd

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

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

Selger 1 Fornavn: KRISTINA Etternavn: BERGAN

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: GAMMELT REVET HYTT BAD OPPFORT

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse:

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse: HELT NYTT BAD OPPFORT AV BADEHUS KONGSBERG

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: ALT NYTT FRA BUNN

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

Beskrivelse: BADEHUS KONGSBERG

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☒ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

(* NYTT GJERDE MONTERT AV NABOEN GJERDET)

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Beskrivelse BADEHUS KONGSBERG

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse INSPEKSJON 2023 ALT OK

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse NYTT TAK 2004 IFØLGE SELGER

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndv**

Beskrivelse EGENINNSATS AV TIDLIGERE EIER 2003

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse ALT GAMMELT EL ANLEGG BYTTET UT

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

Beskrivelse HEGNA INNSTALLASJON - NORE INNSTALLASJON

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse ALT NYTT

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

NY VARMEPUMPE M/VARMEKABEL UTE

Initialer selger: NY UTGANGSDØR 29/5-25 Initialer kjøper

OKKEL ETG

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

BOLIGEN ER TOTAL RENOVERT M/NY OPPFORT GARASJE 2024.

10/5 2024

4/6 25

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 10/5-2024		Sted Gol

Signatur selger 1: 8/6-25 K. Bjørn

Signatur selger 2:

K. Bjørn

Hallingdal Eiendomsmegling As
Alfarvegen 126
3540 Nesbyen

Vår dato: 14.06.2024
Deres dato: 13.06.2024
Vår ref.: 24/3162 - 6 / KATIMILD
Deres ref.:
Merk:
Gradering:

Nore prestegard - Informasjon om festeforhold ved ukjent ny fester - 3338-180/1/5/0

Vi viser til din søknad om overføring av festerett hvor ny fester er ukjent. Overføringen kan behandles elektronisk eller manuelt. I begge tilfeller må du fylle ut skjemaet «Informasjon om ny fester ved overføring av festerett» på www.ovf.no, når ny fester er kjent. Link til skjemaet finner du her: Overføring av festerett - OVF. Egenerklæring om festeformål, som ligger ved dette følgebrevet må lastes opp på skjemaet når du sender inn informasjon om ny fester.

Når OVF har mottatt skjemaet som gjelder informasjon om ny fester, vil vi oversende tillegg til festekontrakt for signering via e-post, ved valg av manuell behandling eller via postens signeringsløsning, ved valg av elektronisk behandling. Ved elektronisk behandling går oversendelsen direkte til partene uten følgebrev. Kontraktstillegget er en oppdatering av den eksisterende festekontrakten og vil bli arkivert på festekontrakten.

Det påløper et administrasjonsvederlag på kr 4 600,- for grunneiers arbeid med overføringen. Faktura sendes i egen forsendelse, samtidig som kontraktstillegget/erklæring om samtykke til tinglysing returneres. Rekvirent av søknad om overføring er ansvarlig for at administrasjonsvederlaget betales. Ved forsinket betaling påløper lovens forsinkelsesrenter, purre- og inkassogebyr.

Festeavgiften er KPI-regulert til kr 3 071,-.

Festeavgiften er beregnet med utgangspunkt i at ny fester selv skal bo i huset på festetomten. Dersom ny fester ikke selv skal bo i huset er ikke tillegget til festekontrakten gyldig og vi ber om å bli kontaktet for å vurdere saken på nytt. Kontraktstillegget er ugyldig dersom ny fester er en juridisk person.

Informasjon om festetomten

Matrikkel: 3338-180/1/5/0
Kontraktsnr: K00003782
Fester:
Kristina Bergan

1. Nåværende festeavgift før overføring er kr 2 977.
2. **Ny festeavgift vil bli kr 3 071,-.**
3. Neste ordinære regulering av festeavgift er 01.03.2047.
4. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.
5. Bortfester sender årlig faktura for festeavgift. Fester er ansvarlig for at bortfester til enhver tid er kjent med riktig fakturaadresse.
7. Det er p.t. ingen utestående krav. Årlig festeavgift forfaller normalt 1. april hvert år. **Utsendte faktura med forfall 1.4.2024 gjelder for perioden 1.3.2024 til 28.2.2025.**
8. Skal festeretten overføres, må bortfester samtykke. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesters signatur i skjøtet.
9. Det påløper for tiden administrasjonsvederlag **kr 4 600**,- for dekning av grunneiers utgifter ved overføring av festeretten.
10. Bortfester har legalpant for utestående festeavgift.
11. Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntrer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.
12. Bruken av vedlagte tillegg til festekontrakt er betinget av at kjøpers bruk er i overensstemmelse med det formål som er lagt til grunn ved utarbeidelse av tillegget.
13. Eventuell forkjøpsrett for bortfester eller andre vil komme frem av festekontrakten.

Vi gjør oppmerksom på at opplysninger gitt i skjemaet eller som kommer frem av festekontrakten kan være uriktige eller upresise. Bortfester tar ikke noe ansvar for at opplysningene er korrekte. Fester har disponert eiendommen, og vil normalt kjenne de faktiske forhold ved eiendommen, rettigheter mv.

Om overføring av festerett på Opplysningsvesenets fonds eiendommer

Hvorfor må man søke om overføring?
I alle våre festekontrakter er det avtalt at overdragelse av festerett krever samtykke. Overføring sikrer at Ovf til enhver tid vet hvem som er fester og rettmessig regulering av festeavgiften. Overføring av festerett uten samtykke er derfor ikke gyldig.

Fester har som hovedregel rett til å overføre festeretten, og en nektelse må skje på saklig grunnlag. Eksempelvis godkjenner ikke Ovf formålsendringer der hvor festet går over til bolig- eller fritidsfeste i de tilfeller hvor formålet med festet har vært noe annet.

Les mer i Tomtefesteloven § 17.

Hvilke kostnader vil påløpe for å gjennomføre overføring?
Administrasjonsvederlag for overføring er 4 600 kroner. I tillegg må overføringen tinglyses hos Kartverket. Kartverkets tinglysningsgebyr er for tiden 500 kroner, og dokumentavgiften er på 2,5 % av omsetningsverdien.
Det gjøres oppmerksom på at alle kostnader forbundet med overføringen dekkes av fester.

All ubetalt festeavgift må være innbetalt før fondet godkjenner overføring.

Hvordan er ny festeavgift beregnet?
I de fleste av fondets kontrakter er det åpnet for å regulere festeavgiften ved overføring av festeretten til andre enn fesers bo eller arvinger, normalt vil derfor festeavgiften bli regulert ved overføringen.

I fondets avtaler om regulering ved overføring vil det normalt være avtalt regulering av festeavgiften basert på en normal og rimelig avkastning av tomtens verdi. Tomtens verdi vil si tomtens omsetningsverdi som ubebygget tomt inkludert verdien av offentlig infrastruktur, men med korreksjon for tomtens verdiendring som skyldes festers egne tiltak. Normalt vil festers tiltak være festers opparbeidelse inne på tomten.

I festeforhold der festeavgiften har vært regulert med utgangspunkt i tomtens verdi etter 1. januar 2002, (engangsløftet)begrenser tomtefesteloven muligheten til å regulere i tråd med det som er avtalt mellom partene for bolig- og fritidshus. Så lenge en slik begrensning opprettholdes i lovverket vil regulering skje etter de til enhver gjeldende reglene. For tiden vil det si at festeavgiften skal reguleres tilsvarende endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering. Dersom huset ikke er festers bolig- eller fritidshus, gjelder kontrakten fullt ut.

Med vennlig hilsen
Opplysningsvesenets fond

Kati Milde
saksbehandler
kati.milde@ovf.no

Dette dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

EGENERKLÆRING
FESTEKONTRAKT - FORMÅL

- Nore prestegard – 3338-180/1/5/0
- Kontraktsnummer: K00003782
- Ny hovedfester navn: , fnr.

1. ☐ Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen bolig

2. ☐ Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen fritidsbolig

3. ☐ Jeg/vi bruker IKKE bygningen i hovedsak som egen bolig/fritidsbolig

a. ☐ Tomten er ubebygd
b. ☐ Bygningen leies ut
c. ☐ Bygningen er ubebodd
d. ☐ Bygningen brukes i næringsvirksomhet
e. ☐ Bygningen brukes delvis til bolig, delvis til næring
f. ☐ Annet

_____
Fester sin postadresse fylles ut

_____
Sted dato

_____
Festers underskrift

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALLINGDAL
ALFARVEIEN 126
3540 NESBYEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Norehaugvegen 18
Vår referanse: 3478230/23991545
Bestilling: C3 2024-05-14 (9) 146

Dato
14.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
76386	200	23.1.2023	NYE VILKÅR - FESTE OVERDRAGELSE AV FESTERETT MED BYGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3338 NORE OG UVDAL	180	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til
WebOppgjør AS
Pb 2454 Dronningsvik
5834 Bergen
Begjært av : 983570658 WebOppgjør AS Merk evt.faktura 450-22-0354

Oppdragsnr:
450-22-0354

Skjøte 1)

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
3052	Nore og Uvdal	180	1	5		1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐Nei ☒Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐Nei ☒Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i h t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐Nei ☐Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐Nei ☐Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒1 Bebygd ☐2 Ubebygd

Anvendelse av grunn
☒B Boligeiendom ☐F Fritid ☐V Forretning/kontor ☐I Industri ☐L Landbruk ☐O Offentlig ☐A Annet

Type bolig
☒FB Fritliggende enebolig ☐TB Tomannsbolig ☐RK Rekkehus/kjede ☐BL Blokkleilighet ☐AN Annet

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)

Kr 200 000

Utlyst til salg på det frie marked
☒Nei ☐Ja

Omsetningstype
☒Fritt salg ☐Gave (helt eller delvis) ☐Ekspropr ☐Tvangsauksj ☐Uskifte ☐Skifteoppgjør ☐Opphør samboerskap ☐ Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 200 000

4. Overdras fra

Fødselsnr /Org nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
[illegible]	Ronald Moe	1/1

5. Til

Fødselsnr /Org nr (11/9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
1[illegible]	Kristina Bergan	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☒ Ja ☐ Nei	
		☒ Ja ☐ Nei	
		☒ Ja ☐ Nei	

Dokn r : 76386 Tinglyst : 23.01.2023
STATENS KARTVERK

Dato Utsteders underskrift

Advokat Marit Sand Dalehaug

12/1-23
MSDjebord

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

Jeg/vi **erklærer at mitt/vårt erverv av** seksjonen **ikke strider med bestemmelsen i** eierseksjonsloven § 23

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v [6]

1. **Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?**
☐Ja ☒Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. **Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?**
☐Ja ☐Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares

3. **Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig ?**
☐Ja ☐Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Rødberg 16/12 - 22

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ronald Moe	**Ronald Moe**

Som ektefelle/registrert partner **samtykker** jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Marit Deinboll
Advokat Marit Sand Deinboll
MNA
Adresse

2 vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
ADVOKATENE DEINBOLL & HETLAND
Postboks 1, 3631 RØDBERG
Adresse

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

TILLEGG TIL FESTEKONTRAKT

Gjelder festet tomt av Nore pg, knr. 3052, gnr. 180, bnr. 1, fnr. 5, avg.nr. 0077-0004.

Festekontrakten gjelder fra 01.06.1948. Arealet er ca. 1758 m².

I samsvar med skjøte, datert 16/12-22, overføres festeretten med retter og plikter fra

Ronald Moe, fnr. 241158 4 til

Kristina Bergan, fnr. 140866

Ny fester bekrefter med dette å kjenne og akseptere festekontraktens innhold.

Årlig festeavgift reguleres ikke ved denne overføring.

Neste ordinære avgiftsregulering foretas i 2023. (Festeavgiften er regulert til kr 2977,- ved ordinær regulering og innkreves fra 2023.)

Sted Rjukan, dato 21.12.22

Tidl. fester:

Ronald Moe

Sted Nore, dato 21.12.22

Ny fester:

Opplysningsvesenets fond

Oslo, 6. januar 2023

Kati Milde

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALLINGDAL
ALFARVEIEN 126
3540 NESBYEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Norehaugvegen 18 (Marlene Rust-Brovko)
Vår referanse: 3478227/23991530
Bestilling: C3 2024-05-14 (9) 145

Dato
14.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3358	26	28.8.1973	NYE VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3338 NORE OG UVDAL	180	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[X] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dok nr 953 - dep. 9/8 1948 96.

FESTEKONTRAKT.

(Se departementets rundskriv av februar 1924, hvorav avtrykk beror hos presten og jordstyret).

Undertegnede soknepresten — ~~residerende kapellan~~ — bortfester herved under forbehold av Kirkedepartementets[1]) godkjenning til Jörgen Gjestemoen

en parsell på ca. 1,814 dekar av

Nore prestegard — ~~kapellangard~~ — gards nr. 180

bruks nr. 1 i Nore herred.

Parsellen, som bortfestes i den stand, den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke har noe ansvar for:

Fra punkt umiddelbart på venstre side av veien til Norehaugen, på vestsiden av jernbanelinjen i jernbanens gjerde (punkt 1), derfra sörover langs jernbanens gjerde til en avstand fra punkt 1 av 27 meter (punkt 2), derfra vestover til merke i jordfast stein, 50 meter fra punkt 2 (punkt 3), derfra nordover i en avstand av 54 meter gjennem merke i jordfast stein og straks deretter til punkt ved veien til Norehaugen (punkt 4), derfra langs nevnte vei tilbake til punkt 1.

Parsellen grenser mot nord til veien til Norehaugen, mot öst til jernbanens område, mot sör og vest til prestegårdens hamnehage.

Parsellens areal er ca. 1,814 dekar.

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 — ni og nitti — år regnet fra 1. juni 1948.
2. For festet betales en årlig avgift av kr. 25.00 som betales til soknepresten — ~~residerende kapellan~~ eller den, som av departementet måtte bli bemyndiget til å innkreve avgiften, — innen utgangen av mai hvert år, förste gang i 1949.

[1]) Departementet forbeholder seg likeoverfor embetsgardens bruker såvel ved festeforholdets stiftelse som nårsomhelst senere å treffe de i lov av 23. februar 1923 §§ 1 og 2, jfr. kgl. resolusjon av 22. juni 1923, omhandlede avgjørelser.

Tandberg & Jensen. I. 48. 1000.

Når 25, 50 og 75 år av festetiden er gått, kan det offentlige eller festeren innen to år, hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som godkjennes av Kirkedepartementet, kreve holdt skjønn til bestemmelse om og — i tilfelle — til hvilket beløp den årlige feste-avgift bør forhøyes eller nedsettes. Festerens egne foranstaltninger — f. eks. oppdyrking eller andre forbedringer av parsellen — skal ikke regnes med i grunnlaget for forhøyelse, men bare forhold av annen art slik som verdauk på grunn av bedre kommunikasjoner eller andre samfunnsforanstaltninger etc.

Skjønnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnelsesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av vedkommende rekvirent. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 7 nedenfor.

3. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen medmindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
4. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for prestegarden.

   Parsellen som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.

   Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.
5. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har prestegarden 1ste prioritets panterett i de på parsellen oppførte eller oppførendes hus og anlegg.

   For lån eller bidrag av det offentlige[1]) vikes dog prioritet med opprinsrett etter vedkommende lån eller bidrag likesom også i andre tilfeller — på særskilt søknad derom — 1ste prioritets panterett for avgiften kan frafalles, når departementet finner å kunne samtykke i det.
6. Unnlatelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 — tre — måneder etter forfallstid eller unnlatelse av parsellens bebyggelse innen den i post 4 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser medfører rett for det offentlige til å erklære festet forbrutt og kreve nærværende festekontrakt avlest. Hvorvidt misligholdelse foreligger, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 2.

   Festet skal ikke ved dom, eksekusjon eller liknende kunne overføres til andre, idet kotrakten er opphevet og festet opphørt i tilfelle av at der foretas sådanne rettsforføyninger mot festeren, når disse også angår festeretten.

   Festet kan i øvrig ikke oppheves eller oppsies innen festetidens utløp, medmindre der med departementets godkjenning treffes overenskomst herom.
7. De festeren ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan også overdras til andre hvis departementet samtykker heri. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten sådant samtykke.
8. Når festet av hvilkensomhelst grunn opphører, påhviler det ikke presten eller det offentlige noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer, hvorimot parsellen, forsåvidt der ikke treffes annen overenskomst (f. eks. om parsellens bortfeste til en ny eier av husene), kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 — fire — måneder etter festets opphør.

   Skulle festet opphøre, mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller 1ste prioritet for avgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets eller husenes besittelse, hvorimot ryddiggjørelse ikke skal kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til festerettens overføring til ny leier mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.
9. I tilfelle av avståing av parsellen eller deler derav til gate- og veggrunn eller liknende og hvortil der — om ekspropriasjon ikke finner sted — behøves Kirkedepartementets samtykke, tilfaller erstatningen presteembetet og innbetales til dette eller det offentlige uten at der tilkommer festeren noen annen erstatning for det enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjønn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfeller hvor grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.
10. Festeren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder, som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de prestegarden påhvilende skatter m. v. — Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater, (veger) anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har — uten erstatning av presten eller det offentlige — å finne seg i enhver bestemmelse, som av vedkommende (eller en eventuell) bygnings- eller reguleringskommisjon måtte bli fattet vedrørende parsellen.
11. Festeren bærer alle med bortfestingen forbundne omkostninger, såsom ved stemplet papir til festekontrakten og dennes tinglysing.

---

[1]) Småbruk- og Boligbanken, Statens Pensjonskasse, Statens nedskrivningsbidrag og liknende.

97

For prestegården og de derfra i 1911 og 1913 frasolgte plasser Norehaugen, Klokkerplassen og Hagen forbeholdes rett til kjøring over den østlige del av parsellen.

Det er ikke tillatt å holde storfe på tomten.

Til de under pkt 3 ovenfor hørende retter, som ikke følger med, henregnes bl.a. beiterett, brøndrett, fiske og jaktrett, strandrett m.v.

Nore, den 21.juni 1948.

Aksel Solbu.
Nore soknepresterembete.

Som fester:
Jørgen Gjestemoen.
Anna Gjestemoen.

G o d k j e n t

på vilkår av at stempelmerker til kr. 10,oo blir satt på kontrakten og kassert innen en måned fra idag.

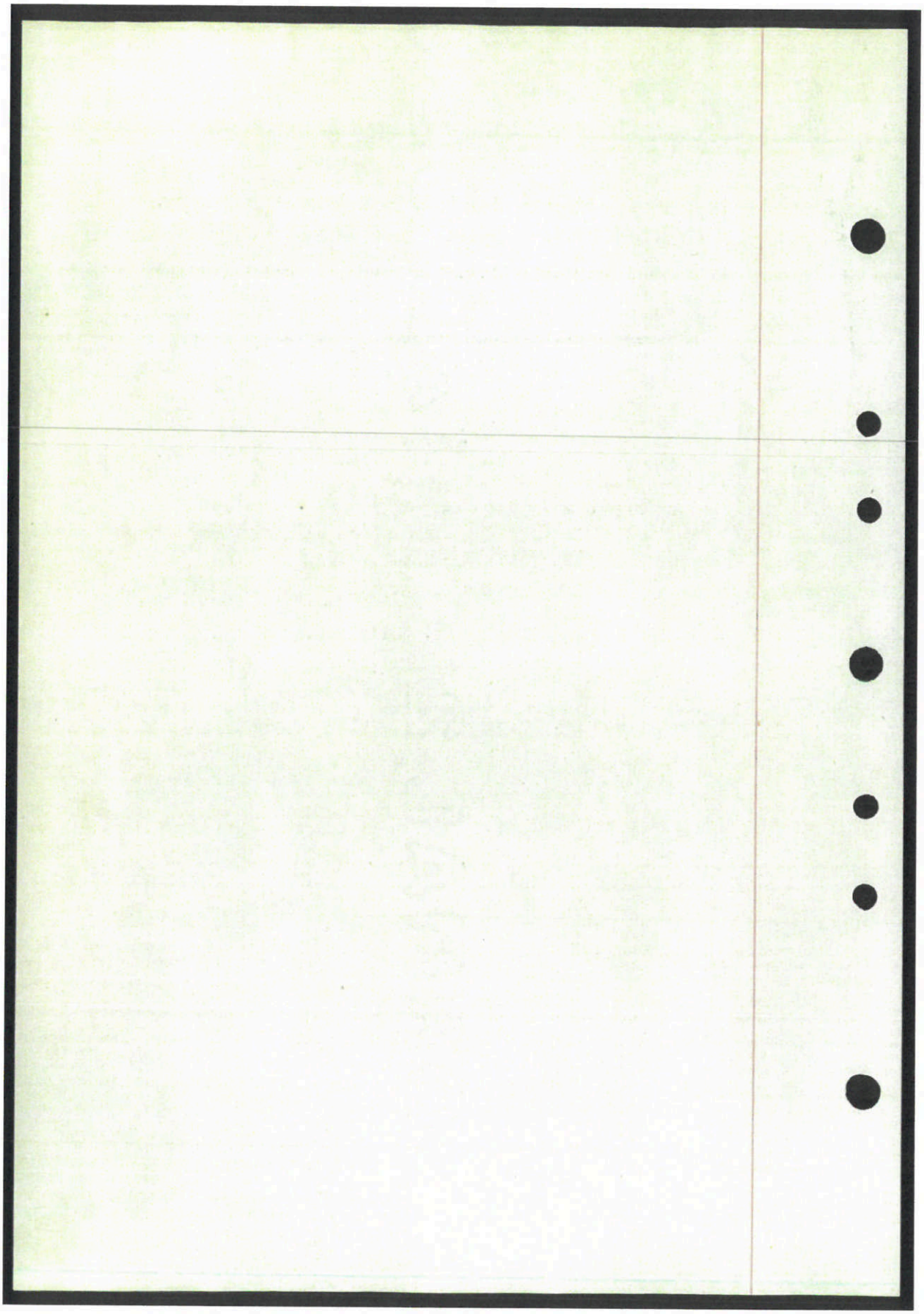
Kirke- og Undervisningsdepartementet.

Oslo, den 1. juli 1948.

Lars Moen.

Thor Halvorsen.

(Stempelmerker kr. 10,oo).



Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3338 - NORE OG UVDAL
Gårdsnummer:	180
Bruksnummer:	1
Festenummer:	5

Utskriftsdato/klokkeslett:	21.05.2024 kl. 14:25
Produsert av:	Ove Øktedalen - Nore og Uvdal
Attestert av:	Nore og Uvdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Festegrunn
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	09.08.1948
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 180 / 1 / 5	1 757,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		970955569	OPPLYSNINGSVESENETS FOND		Postboks 535 Sentrum 105 OSLO	1 / 1
Fester		140865	BERGAN KRISTINA		Norehaugvegen 18 3629 NORE	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6670035	500420		1 757,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3338 - 180/1		
		Omnummerert fra:	3052 - 180/1		
		Omnummerert til:	3338 - 180/1/1		
		Omnummerert fra:	3052 - 180/1/1		
		Omnummerert til:	3338 - 180/1/4		
		Omnummerert fra:	3052 - 180/1/4		
		Omnummerert til:	3338 - 180/1/5		
		Omnummerert fra:	3052 - 180/1/5		
		Omnummerert til:	3338 - 180/1/6		
		Omnummerert fra:	3052 - 180/1/6		
		Omnummerert til:	3338 - 180/1/9		
		Omnummerert fra:	3052 - 180/1/9		
		Omnummerert til:	3338 - 180/1/10		
		Omnummerert fra:	3052 - 180/1/10		
		Omnummerert til:	3338 - 180/1/11		
		Omnummerert fra:	3052 - 180/1/11		
		Omnummerert til:	3338 - 180/1/12		
		Omnummerert fra:	3052 - 180/1/12		
		Omnummerert til:	3338 - 180/1/13		
		Omnummerert fra:	3052 - 180/1/13		
		Omnummerert til:	3338 - 180/1/14		
		Omnummerert fra:	3052 - 180/1/14		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3052 - 180/1 Omnummerert fra: 0633 - 180/1 Omnummerert til: 3052 - 180/1/1 Omnummerert fra: 0633 - 180/1/1 Omnummerert til: 3052 - 180/1/4 Omnummerert fra: 0633 - 180/1/4 Omnummerert til: 3052 - 180/1/5 Omnummerert fra: 0633 - 180/1/5 Omnummerert til: 3052 - 180/1/6 Omnummerert fra: 0633 - 180/1/6 Omnummerert til: 3052 - 180/1/9 Omnummerert fra: 0633 - 180/1/9 Omnummerert til: 3052 - 180/1/10 Omnummerert fra: 0633 - 180/1/10 Omnummerert til: 3052 - 180/1/11 Omnummerert fra: 0633 - 180/1/11 Omnummerert til: 3052 - 180/1/12 Omnummerert fra: 0633 - 180/1/12 Omnummerert til: 3052 - 180/1/13 Omnummerert fra: 0633 - 180/1/13 Omnummerert til: 3052 - 180/1/14 Omnummerert fra: 0633 - 180/1/14	
Opprett ny festegrunn	09.08.1948			
Etablering av feste		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver 0633 - 180/1 -1 814 Mottaker 0633 - 180/1/5 1 814		

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Norehaugvegen	1034	18			Grunnkrets	0105	Åsbø	Nei
						Stemmekrets:	3	Nore	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04060501	Nore	
				6670031	500405	Postnr.område:	3629	NORE	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 161 487 465
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6670016 Øst: 500413
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:	0		
Bruttoareal totalt:	0		
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	180/1/5

Bygningsnr: 161 487 473
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6670031 Øst: 500405
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	0		
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1034 Norehaugvegen 18	H0101	Bolig	0	0		0	0	180/1/5

2010 232 NOREFJORD

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NOREFJORD
Vedtatt i kommunestyret den 18.1.2010 K-sak 4/10.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 15.3.2010.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 2.1 Krav vedrørende utforming av bygninger og utearealer

Ved utforming og plassering av bygninger skal bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting, fargebruk mm. utformes i samsvar med Nore og Uvdal kommunes retningslinjer for stedlig byggeskikk. Bygningene skal ha saltak, og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Takvinkel skal fortrinnsvis være mellom 22 og 34 grader. Andre takvinkler kan tillates ved tilpassning til eksisterende bebyggelse. Innenfor samme bygningsgruppe kan Nore og Uvdal kommune stille krav til samme takvinkel.

Det må settes like strenge krav til utseende og standard på uteområdene for forretnings-, og bevertningsbygg som for boligbygg. Midlertidige konstruksjoner og overbygninger, (plasthaller og telt), tillates ikke oppført i planområdet. Lagring av utstyr og materiell skal plasseres på avgrensede områder og avskjermes (søppelcontainer). Uteområdene skal bearbeides og vedlikeholdes for å ha et tiltalende utseende.

Nore og Uvdal kommune skal se til at bebyggelsens form, fasader og synlige materialer harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området. Skilt og forskjellig bruk av reklame, (flagg lysreklame m.m.), fargebruk og eventuell utvendig belysning skal godkjennes av Nore og Uvdal kommune. Gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med områdets karakter.

§ 2.2 Krav til rassikring

Det er ikke tillatt å sette i gang nye byggetiltak i Hvaalefeltet før rassikring i henhold til NGIs anbefaling er på plass.

§ 2.3 Krav til byggemeldingen

Situasjonsplan som vedlegges byggemeldingen skal gjøre rede for;

- plassering av bygninger, parkeringsareal og adkomst.
- høyde/stigningsforhold, dokumentert med terrengsnitt.
- det skal redegjøres for eksisterende vegetasjon, hvordan denne er tenkt beskyttet i anleggsperioden, samt eventuelle nyplantinger.
- Tekniske forhold som overflatevann/slukplassering, belegg, renovasjonsstativer, postkasser, belysning, gjerder samt høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk.

§ 2.4 Krav til parkering

a) Eneboliger
2 bilplasser per enebolig. Dersom boligen også inneholder hybel eller hybelleilighet, skal det i tillegg også være minst en bilplass for denne.

b) Tett/lav bebyggelse
2 bilplasser per bolig. Dersom boligene har felles parkeringsplass/ anlegg, kan det være 1,5 bilplass per leilighet. Av dette bør det være plass for én garasje og 0,5 plass til gjester per bolig.

c) Forretninger og kontor
1 parkeringsplass per 50 m^2 bruksareal.

§ 2.5 Krav vedrørende veger, vann- og avløpsledninger

Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- overvann - og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal

trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes.

§ 2.6 Tiltak mot radon

Ved oppføring av bygninger for varig opphold skal det gjøres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen slik at denne blir liggende under tiltaksgrensen på 200 Bq/kbm som årsmiddel for inneluft, dersom det ikke ved målinger/beregninger er sannsynliggjort at konsentrasjonen vil ligge under tiltaksgrensen.

§ 2.7 Kulturminner - generellt

Varsling: Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 3 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Bolig B1-B4

a) Fellesbestemmelser
På flatt terreng er maks. tillatt byggehøyde til gesims 5,5 m og 8,5 m til møne målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. I skrånende terreng tilpasses bolig terrengform. Der hvor terrenget gir mulighet for det, kan boligene ha underetasje. Maks. tillatt byggehøyde til gesims blir da 6,5 m, og 9,5 m til møne.
Garasje som plassert med innkjøring vinkelrett på vegen, må legges 4 m fra eiendomsgrense mot vegen. Garasje med innkjøring parallelt med vegen, kan plasseres i avstand 1,0 m fra eiendomsgrense mot vegen. Uthus og garasjer skal tilpasses hovedbygningen mht. form, farge og materialbruk.

b) Område B1
Innenfor områdene B1 (Norefjord Vest) kan det oppføres tett/lav bebyggelse evnt, frittliggende eneboliger (fortetting). Maks. tillatt bebygd areal % -BYA= 20 %.

c) Område B2, B3, B4
I områdene B 2 (Norefjord vest) og B 3 (Langodden) kan det oppføres frittliggende eneboliger. Maks tillatt bebygd areal % -BYA= 20 %.

d) I område B4 kan det oppføres frittliggende eneboliger. Maks tillatt bebygd areal % BYA=20 %. Igangsetting av nye tiltak kan ikke skje før det er opparbeidet sikringsvoll mot rasfarlig område.

e) Område B5 (Nore prestegård)
Maks tillatt bebygd areal er % -BYA= 25 %.

§ 3.2 Barnehage

a) Arealbruk
I området er det tillatt å oppføre bygninger for barnehage. Oppføring av plasthaller/brakker kan bare tillates for korte avgrensede tidsrom. Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende. Barnehagens utearealer skal være offentlig tilgjengelig for lek utenfor åpningstidene.

b) Grad av utnytting og byggehøyder
Bebygd areal skal ikke overstige % -BYA = 35 %. Maksimal byggehøyde til gesims 6 meter og til møne 9 meter.

c) Utforming av nybygg
Nybygg skal tilpasses bygningsmiljøets karakter, men bør gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.

§ 3.3 Undervisning

a) Arealbruk
I området er det tillatt å oppføre bygninger for barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Oppføring av plasthaller/brakker kan bare tillates for korte avgrensede tidsrom. Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende. Skolens utearealer skal være offentlig tilgjengelig for lek/aktiviteter utenfor

skolens åpningstider.

b) Grad av utnytting og byggehøyder
Bebygd areal skal ikke overstige % -BYA = 35 %. Maksimal byggehøyde til gesims 6 meter og til møne 9 meter.

c) Utforming av nybygg
Nybygg skal tilpasses bygningsmiljøets karakter, men bør gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.

§ 3.4 Institusjon – Stavkirkesenter

a) Arealbruk
Innenfor området er det tillatt å oppføre bygg for stavkirkesenter.

b) Utnyttingsgrad
Maksimalt tillatt bebygd areal % -BYA= 20 %. Maks byggehøyde til gesims 5,5 og til møne 8,5 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

c) Utforming
Et nybygg bør ta hensyn til de uberørte omgivelsene og gis en estetisk god utforming som underordner seg Stavkirken og ikke tar oppmerksomheten bort fra denne. Fylkeskommunens kulturvernavdeling må involveres i planlegging av nybygget både når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

§ 3.5 Kirke

a) Norefjord kirke
Arealet er avsatt til formål kirke. Før utvidelsesareal til kirkegården kan tas i bruk, herunder alle tiltak i grunnen, må området arkeologisk registreres. Rundt kirken skal være 60 meter byggefri sone.

b) Utvidelsesareal kirkegård ved Nore Kirke
Det må foretas arkeologisk registrering /sjakting av området for utvidelse av kirkegården. Eventuelle funn må være frigitt før kirkegården kan tas i bruk og det må ikke gjøres noen form for fysiske inngrep i området før kulturminnevernet har uttalt seg.

c) Nore stavkirke
Arealet er avsatt til formål kirke. Rundt kirken skal være 60 meter byggefri sone. Kirken med middelalderkirkegård er fredet. Bestemmelser i forbindelse med fredning se punkt "Båndlegging etter lov om kulturminner".

§ 3.6 Campingplass

a) Området C1 kan brukes til campingplass. Området skal gis en landskapsmessig tiltalende behandling, og kan ikke brukes til lagring (materialer, brukt utstyr etc.). Vegetasjonen mot fjorden skal bevares så langt som mulig.

b) I område C 1 kan det plasseres campinghytter, sanitærbygg og servicebygg. Maks tillatt høyde på bygningene er 3,5m til gesims og 5,0m til møne. Takvinkel skal være mellom 22 og 34 grader.

§ 3.7 Idrettsanlegg og skileikområde

a) Innenfor områdene avsatt til idrettsanlegg og skileikområde kan det gjennomføres bygge og anleggstiltak i tråd med den aktiviteten som skal skje i området. Alle tiltak skal skje etter plan godkjent av Nore og Uvdal kommune.

§ 3.8 Skiløypetrase

a) Arealet kan opparbeides til trase for skiløype.

§ 3.9 Andre idrettsanlegg: Lager for idrettsanlegg

a) På arealet kan det oppføres lager for oppbevaring av utstyr til idrett.

§ 3.10 Vann og avløpsanlegg

a) Arealet skal brukes til anlegging, drift og vedlikehold av kommunalteknisk anlegg.

§ 3.11 Vannforsyningsanlegg

a) Arealet skal brukes til anlegging, drift og vedlikehold av kommunalteknisk anlegg.

§ 3.12 Øvrige kommunaltekniske anlegg

a) Arealet skal brukes til anlegging, drift og vedlikehold av kommunalteknisk anlegg.

§ 3.13 Lekeplass

a) Felles lekeareal kan brukes av de boliger som naturlig sokner til disse. Brukerne har ansvaret for opparbeidelse og vedlikehold av områdene.

§ 3.14 Bolig/Forretning

a) Innenfor området kan det oppføres bebyggelse knyttet til forretningsvirksomhet og bolig.
b) Maks tillatt bebygd areal % -BYA= 45 %. Maks byggehøyde til gesims er 6,0m, til møne 9,0m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. (To etasjer)

§ 3.15 Bolig/Forretning/kontor

a) Arealbruk
Innenfor området kan det oppføres forretninger, serviceanlegg og bygninger knyttet til lettere næringsvirksomhet som håndverksbedrifter, installasjonsbedrifter eller lignende, i kombinasjon med bolig. Det tillates oppføring av hybelhus/leilighetsbygg innenfor området.
b) Grad av utnytting og byggehøyder
Bebygd areal skal ikke overstige % - BYA = 20 %. Maks. byggehøyde til gesims 6 meter, til møne 9,0 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittlige høyde. (To etasjer)

§ 3.16 Bolig/Utstilling

a) Innenfor området kan det oppføres bebyggelse knyttet til utstillingsvirksomhet og bolig.
b) Maks tillatt bebygd areal % -BYA= 20 %. Maks byggehøyde til gesims er 6,0m, til møne 9,0m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. (To etasjer)

§ 3.17 Bensinstasjon/ Bevertning/ Bolig/ Næringsvirksomhet

a) Innenfor området kan det oppføres bygninger knyttet til drift av bensinstasjon og bevertning i kombinasjon med bolig og næringsvirksomhet. Boligformålet skal ikke utgjøre mer enn 50 % av bebyggelsen regnet i brutto gulvflate.
b) Maks. tillatt bebygd areal, % -BYA er 30 %. Maks. tillatt byggehøyde er 6,0 m. fra ferdig planert terreng til gesims og 9,0. m til møne. (To etasjer)

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

§ 4.2 Veg

a) Planen viser fremtidige forbedringer av trafikkareal, blant annet nye utforminger av kryss på Riksveg 40 og Fylkesveg 116, snuplass for buss med mer.

§ 4.3 Gang- og sykkelveg

Planen viser fremtidige forbedringer av gang- og sykkelveger, blant annet utvidelse av bro med egen gang- og sykkelveg.

§ 4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

a) Arealet skal benyttes til snølagring, samt etablering av grøfter. Arealet skal holdes i

orden.

§ 4.5 Trase for jernbane

a) Arealet kan benyttes til museumsjernbane og tilhørende anlegg.

§ 4.6 Holdeplass for buss

a) Arealet kan opparbeides, vedlikeholdes og benyttes til holdeplass for buss.

§ 4.7 Parkeringsplasser

a) Arealene kan opparbeides og benyttes til parkering.
b) Parkeringsplass sørvest for Nore skole kan benyttes til snuplass for buss.

§ 4.8 Rasteplass

a) Innenfor område avsatt til rasteplass kan det tilrettelegges spiseplasser/sitteplasser for kortvarig opphold. Området skal parkmessig opparbeides hvor det kan settes opp tavle for informasjon. Det kan etableres enkelt gjerde eller lignende som forhindrer brukere av området å gå/løpe ut i RV40.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Park (område mellom Nore kirke og parkering)

a) Arealet skal ved etablering av parkeringsplasser opparbeides og gis en estetisk, grønn utforming med bruk av beplantning og gress. Arealet skal holdes i orden i sammenheng med kirkegården.
b) Innenfor arealet kan det plasseres flaggstang.

§ 5.2 Turveg

a) Turveg kan opparbeides med enkel standard som en del av et sammenhengende sti-/turvegsystem.

§ 5.3 Friområde

a) Friområder har en viktig landskapsmessig funksjon, og fungerer også som buffersone mellom byggeområdene. Eksisterende vegetasjon i områdene bør skjøttes på en slik måte at det enkelte friområde blir egnet til den bruk som er naturlig for det enkelte område. (Lek - rekreasjon - skjerming)
b) Eventuell opparbeiding av friområdene skal skje etter plan godkjent i Nore og Uvdal kommune. Innenfor friområdene kan det tillates oppføring av bygg som har naturlig tilknytning til aktivitetene i området.
c) Øst for kirken kan det opparbeides og vedlikeholdes enkel vegadkomst til småbåthavna for utsetting og opptaking av båter.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§ 6.1 Landbruksformål

a) Landbruksområdene skal holdes ryddig. Ved oppsetting av driftsbygninger skal det legges særlig vekt på byggeskikk.
b) Dersom det innenfor landbruksarealene planlegges inngrep som går utover vanlig landbruksdrift, må slike planer være avklart med kulturminnevernet før tiltak kan iverksettes.

§ 6.2 Friluftsområde

a) Områdene som er regulert til friluftsområde skal være tilgjengelige for alle. I området er det tillatt å anlegge rassikring i form av sikringsvoller.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Småbåthavn

a) Innenfor området avsatt til småbåthavn kan det legges til rette for bygging av brygge og

lagring av båter på land.

§ 7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

a) Arealet kan brukes til friluftsområde i vassdrag og skal være tilgjengelig for alle.

§ 7.3 Badeområde

a) Arealet kan opparbeides og brukes til badeplass.

§ 8 HENSYNSSONE

§ 8.1 Sikringssone: Område for grunnvannforsyning

a) Sone 0:

Innenfor sone 0 tillates ikke aktiviteter som ikke er nødvendige utover drift av vannverket.

b) Sone 1:

Innenfor sone 1 er det forbudt med motordrevne kjøretøy, til lands og til vanns. Området kan benyttes til teltplass.

§ 8.2 Sikringssone: Frisiktsone

a) Frisiktsoner er beregnet ut fra normer fra Statens vegvesen. Frisiktsonene forutsettes holdt fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander og byggverk som rager mer enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

§ 8.3 Faresone: Høyspenningsanlegg

a) Innenfor arealet er det ikke tillatt å oppføre nye bygg for varig opphold.

§ 8.4 Grense for bestemmelse: Høyspentlinje A

a) Denne linjen planlegges nedlagt. Når linja er fjernet/ tatt ut av bruk, faller faresonen bort.

§ 8.5 Sone med angitt særlige hensyn: Bevaring kulturmiljø (H570_1 – H570_3)

a) Følgende miljøer vurderes som verneverdige:
- H570_1Nore prestegård med kulturlandskap rundt Nore stavkirke
- H570_2 Noregårdene 180/2 og 180/3 med jordbrukslandskap
- H570_3 Nore kirke med kirkegård

b) I området avmerket for bevaring skal bygninger, terreng og det helhetlige miljøet rundt bygningene bevares.

c) Innenfor området skal det drives skjøtsel av kulturlandskapet for å forhindre gjengroing.

d) Eventuell ny bebyggelse i området må tilpasses eksisterende bygg mht. dimensjoner, takvinkel, materialbruk og fargesetting.

§ 8.6 Båndlegging etter lov om kulturminner (ID: nr)

a) Følgende kulturminner er fredet etter § 4 (automatisk fredet) i kulturminneloven:
- 85174 Nore stavkirke og middelalderkirkegård
- 86543 Stabbur på Hvaale søndre
- 89650 Felt med gravrøyser
- 130166 Gravrøys
- 122601 Gravrøys
- 122603 Kullgrop
- 122604 Kullgrop

Til kulturminnet hører en sikringssone med radius fem meter utenfor kulturminnets synlige avgrensning.

For disse kulturminnene gjelder:

KML § 3: *"Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 (tillatelse til inngrep) sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.*

Er marken over et automatisk fredet kulturminne eller innenfor en sikringssone, tidligere nyttet til beite eller innmark, kan den fortsatt nyttes til disse formål hvis ikke vedkommende myndighet bestemmer noe annet. Uten tillatelse av vedkommende myndighet må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere."

b) Kulturminner fredet etter § 22.4 (midlertidig fredning) i Kulturminneloven:
   - Numedalsbanen

Fredningen omfatter:
"Den midlertidige fredningen omfatter stasjoner, holdeplasser, samtlige bygninger og innretninger for lasting/lossing, drift, vedlikehold og beboelse, sidespor, lasteplasser, broer, tuneller, over- og underganger, grøfter, stikkrenner, gjerder, kontaktledningsanlegg, skinnetyper med åpne skinneskjøter, svilletyper med befestigelse telefon/telegraf, signal og sikringsanlegg, snø- og rasoverbygg, snøskjermer m.m. Spesielt understrekes at materiell som er lagt ut til vedlikehold av banen, så som sviller, alle typer gammel befestigelse (plater og skinnespiker) som ligger i og ved siden av sporet, samt skinner og sporveksler enten de ligger i opplag eller fortløpende langs sporet, omfattes av vedtaket."

For disse kulturminnene gjelder:
"Vedtaket innebærer at ingen deler av banen med tilhørende infrastruktur og bygningsmasse, spesielt svillelager og vedlikeholdsmateriell som det ikke lenger er mulig å skaffe andre steder, kan fjernes og at alle inngrep/endringer skal godkjennes av kulturminnemyndighetene som i første instans vil være Buskerud fylkeskommune, jf. forskrift av 9. februar 1979 om faglig ansvarsfordeling mv etter kulturminneloven, § 12 nr. 2.
En permanent fredning av hele eller deler av anlegget vil bli vurdert på bakgrunn av den nasjonale verneplanen, når denne blir framlagt."
Teksten er hentet fra vedtak om midlertidig fredning av Numedalsbanen som ble fattet 27.6.2008 av Riksantikvaren.

Rev. i samsvar m. kommunstyrets vedtak
15.3.2010 K-sak 4/10

Nore og Uvdal kommune
Adresse Sentrum 16, 3630
Telefon

Utskriftsdato: 22.05.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3338 **Gårdsnr.:** 180 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 5
Adresse: Norehaugvegen 18, 3629 NORE
Referanse: 120/3004518/96-24-0080 Norehaugvegen 18

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar
Boligen er bygget i 1947, før kravet om ferdigattest.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Nore og Uvdal kommune
Adresse Sentrum 16, 3630
Telefon

Utskriftsdato: 22.05.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3338 **Gårdsnr.:** 180 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 5
Adresse: Norehaugvegen 18, 3629 NORE
Referanse: 120/3004518/96-24-0080 Norehaugvegen 18

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

Kommentar
Ligger også tett inntil kommunal vei, liten privat veistump.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Nore og Uvdal kommune
Adresse Sentrum 16, 3630
Telefon

Utskriftsdato: 22.05.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3338 **Gårdsnr.:** 180 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 5
Adresse: Norehaugvegen 18, 3629 NORE
Referanse: 120/3004518/96-24-0080 Norehaugvegen 18

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig avgift	9430
Avløp	Årlig avgift	6484
Renovasjon	Årlig avgift	5469
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	1323
Eiendomsskatt		Ingen eiendomsskatt

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Nore og Uvdal kommune
Adresse Sentrum 16, 3630
Telefon

Utskriftsdato: 22.05.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Nore og Uvdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3338 **Gårdsnr.:** 180 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 5
Adresse: Norehaugvegen 18, 3629 NORE
Referanse: 120/3004518/96-24-0080 Norehaugvegen 18

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

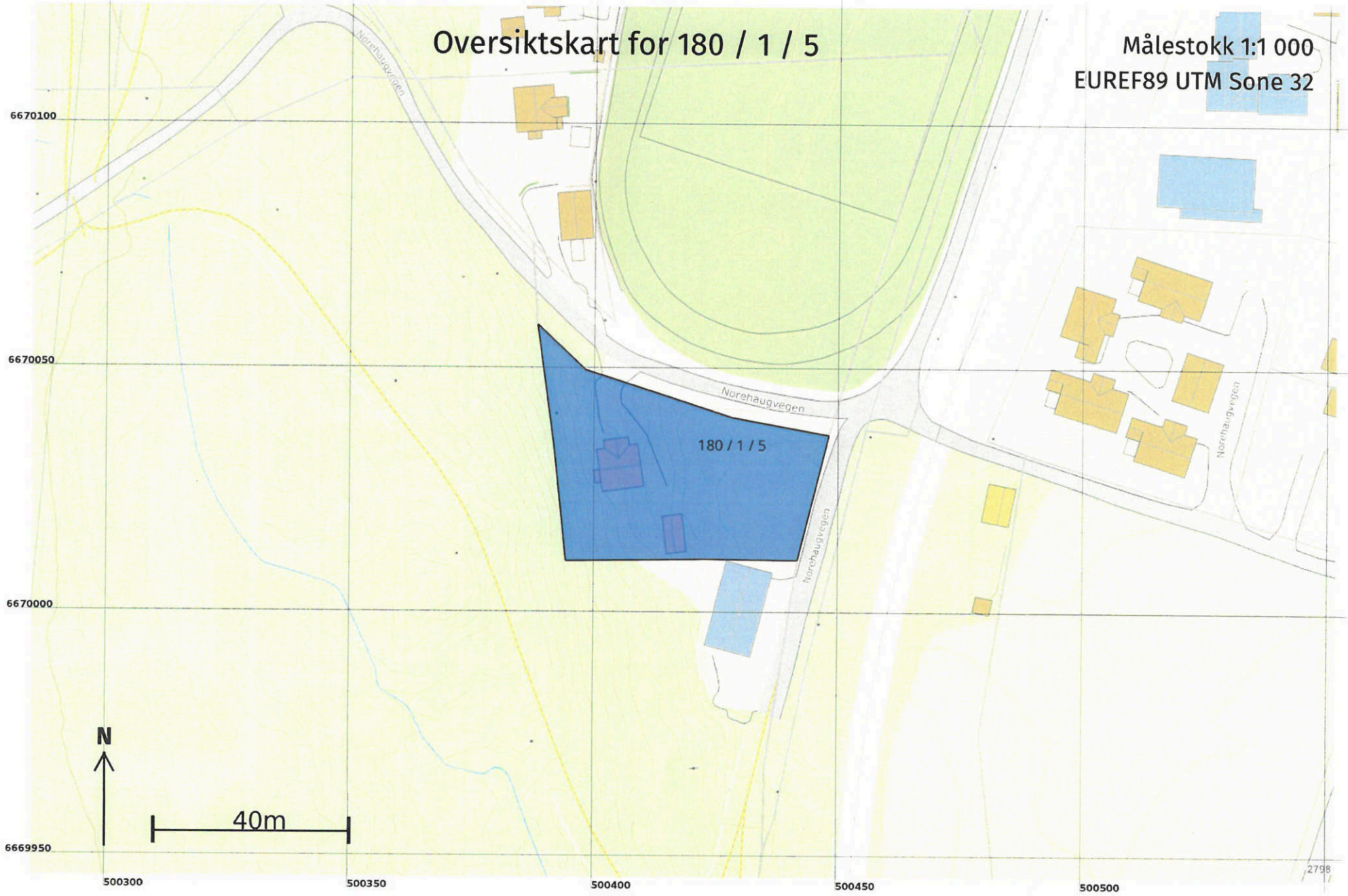
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

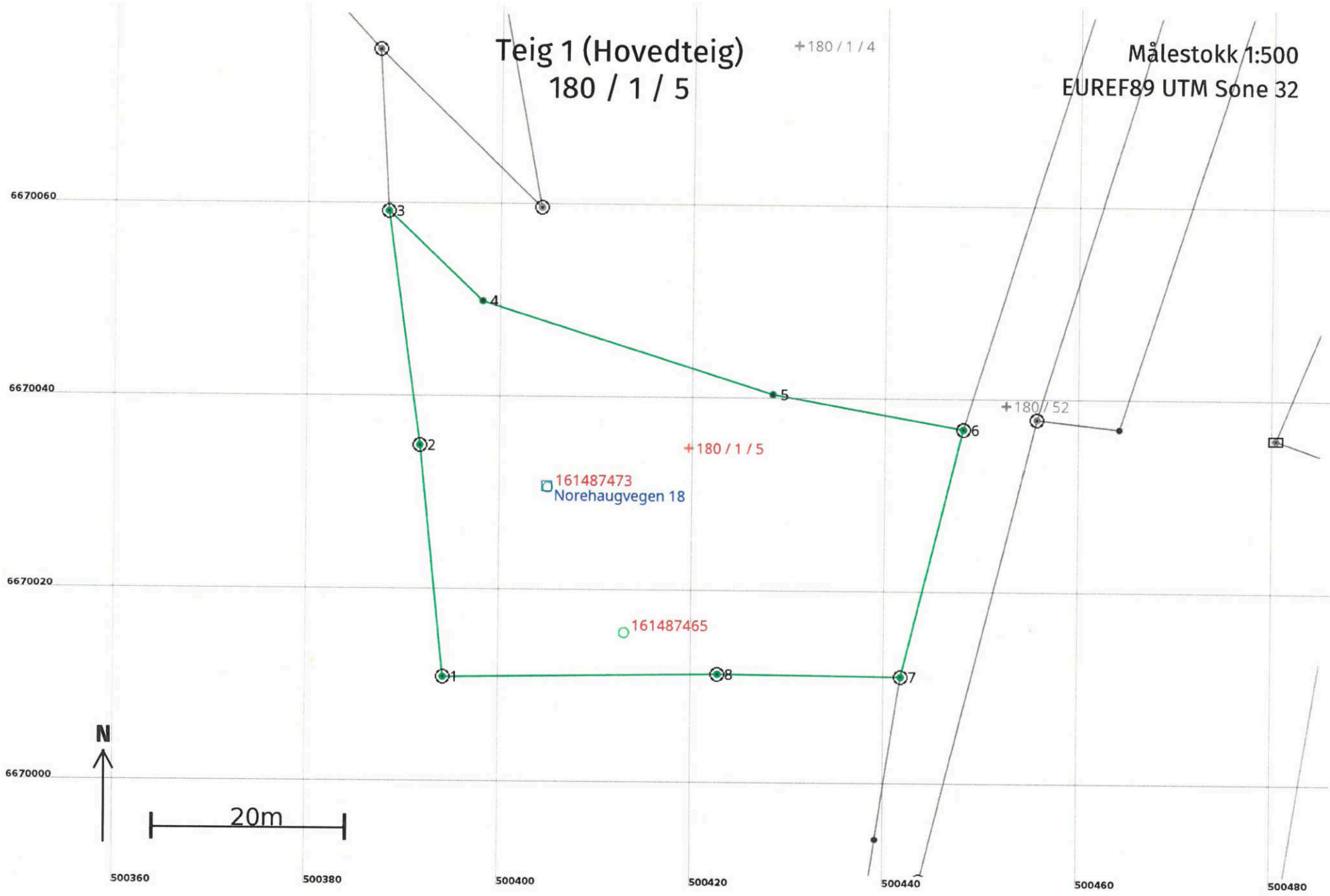
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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

Oversiktskart for 180 / 1 / 5

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
180 / 1 / 5
+180 / 1 / 4
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6670060
6670040
6670020
6670000
1
2
3
4
5
6
7
8
+180 / 1 / 5
+180 / 52
161487473
Norehaugvegen 18
161487465
N
20m
500360
500380
500400
500420
500440
500460
500480

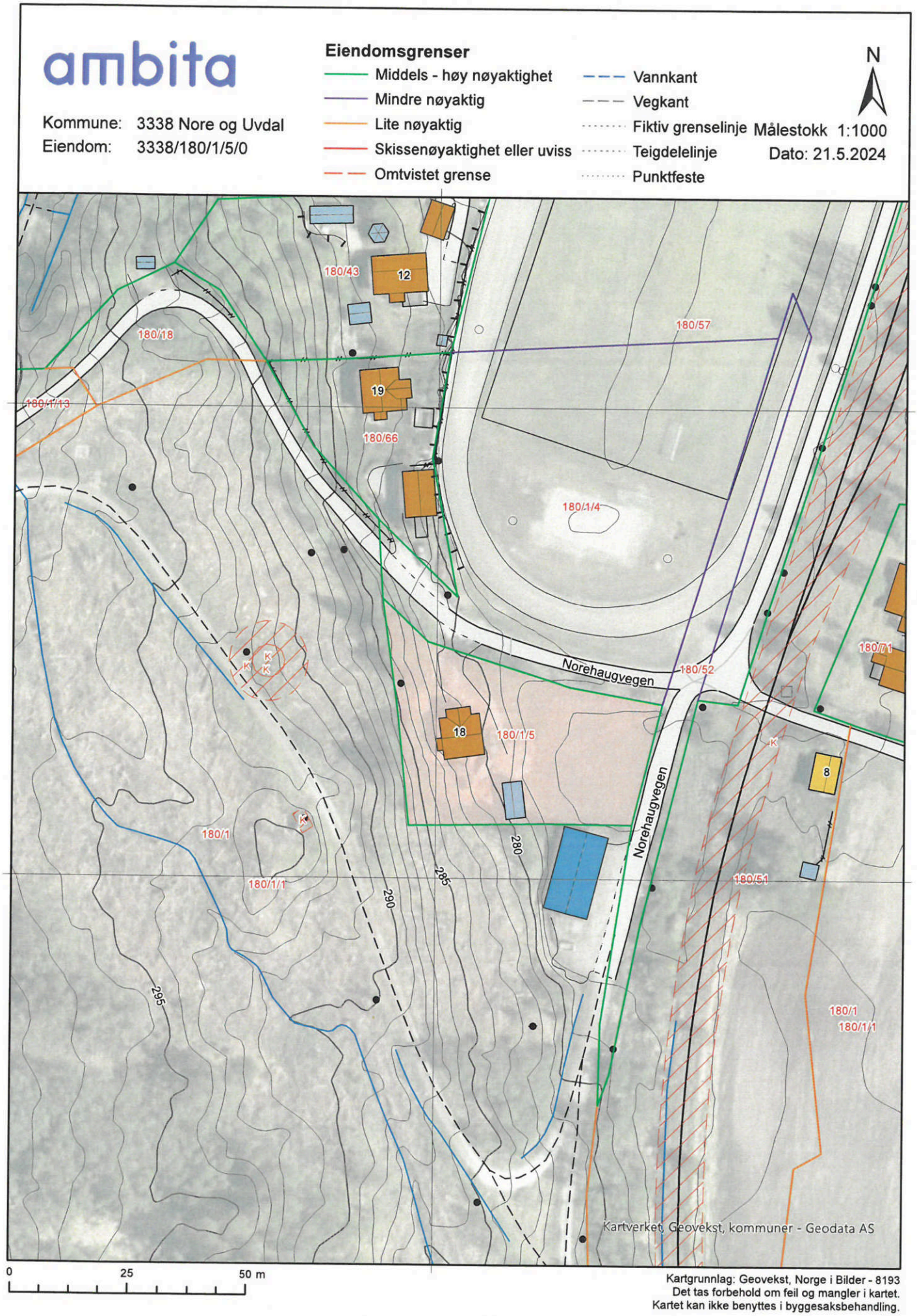
Areal og koordinater

Areal: 1 757,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6670035 **Øst:** 500420

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6670011,29	500394,25	Jordfast stein 24,11	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
2	6670035,27	500391,72	Jordfast stein 24,51	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
3	6670059,54	500388,33	Jord 13,48	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
4	6670050,28	500398,13	31,65	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
5	6670040,74	500428,31	20,02	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
6	6670037,22	500448,02	Jord 26,41	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
7	6670011,57	500441,71	Jord 18,95	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
8	6670011,74	500422,76	Jord 28,51	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	


ambita
Kommune: 3338 Nore og Uvdal
Eiendom: 3338/180/1/5/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 21.5.2024
180/43
12
180/18
180/57
180/1/13
19
180/66
180/1/4
Norehaugvegen
180/52
180/71
18
180/1/5
8
180/1
180/1/1
280
285
290
295
180/51
Norehaugvegen
180/1
180/1/1
Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS
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

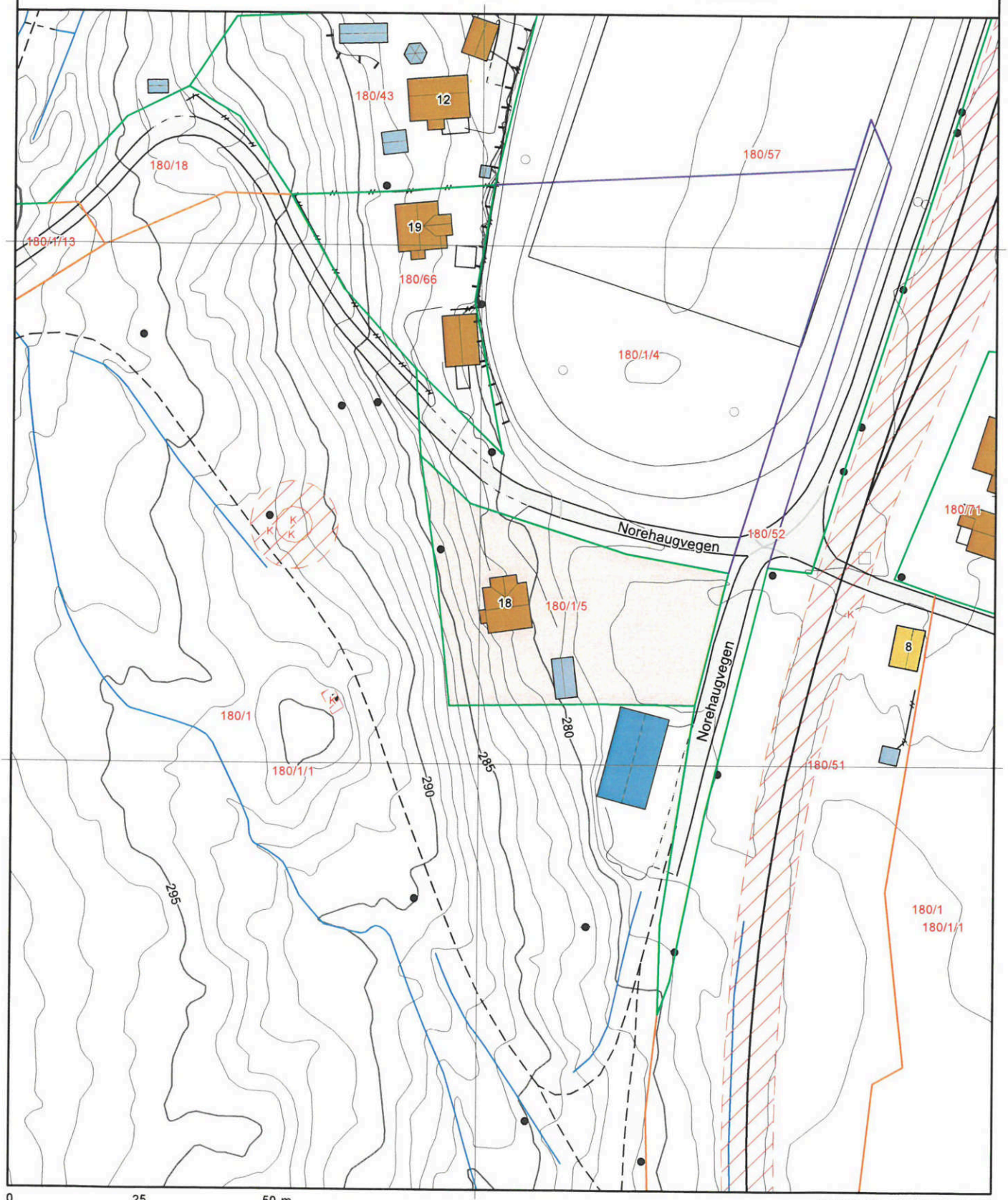
Kommune: 3338 Nore og Uvdal
Eiendom: 3338/180/1/5/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.5.2024



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

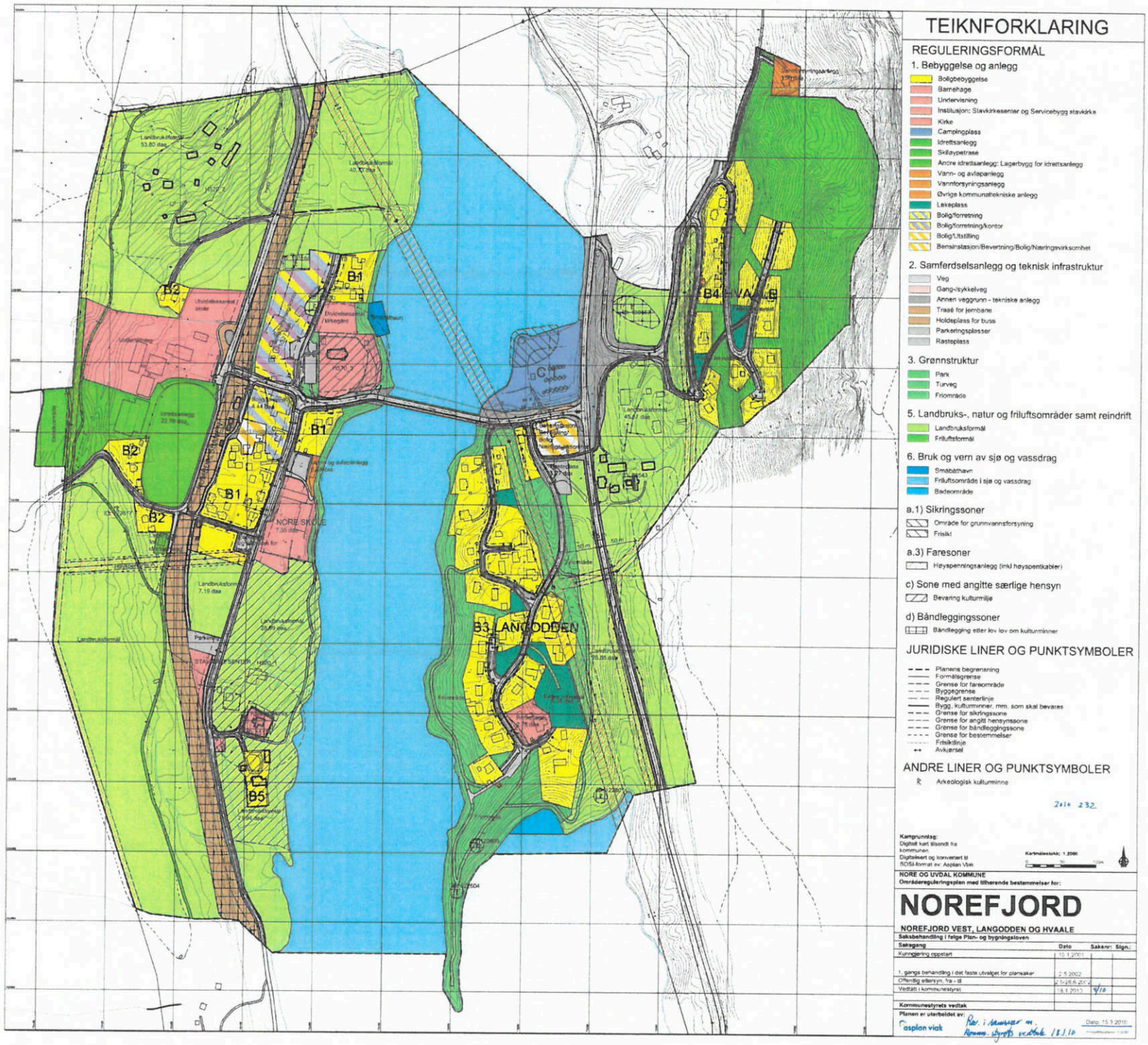
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



TEIKNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Barnehage
- Undervisning
- Institusjon: Stavkirkesenter og Servicebygg stavkirke
- Kirke
- Campingplass
- Idrettsanlegg
- Skiløypetrase
- Andre idrettsanlegg: Lagerbygg for idrettsanlegg
- Vann- og avløpanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Lekeplass
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/Utstilling
- Bensinstasjon/Bevertning/Bolig/Næringsvirksomhet

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Trasé for jernbane
- Holdeplass for buss
- Parkeringsplasser
- Rasteplass

3. Grønnstruktur

- Park
- Turveg
- Friområde

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- Landbruksformål
- Friluftsformål

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Badeområde

a.1) Sikringssoner

- Område for grunnvannsforsyning
- Frisikt

a.3) Faresoner

- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

c) Sone med angitte særlige hensyn

- Bevaring kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

- Båndlegging etter lov om kulturminner

JURIDISKE LINER OG PUNKTSYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for fareområde
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Grense for sikringssone
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for båndleggingssone
- Grense for bestemmelser
- Frisiktlinje
- Avkjørsel

ANDRE LINER OG PUNKTSYMBOLER

- Arkeologisk kulturminne

2a1a 232

Kartgrunnlag:
Digitalt kart tilsendt fra kommunen.
Digitalisert og konvertert til SOSI-format av: Asplan Viak

Kartmålestokk: 1:2000

NORE OG UVDAL KOMMUNE
Områdereguleringsplan med tilhørende bestemmelser for:

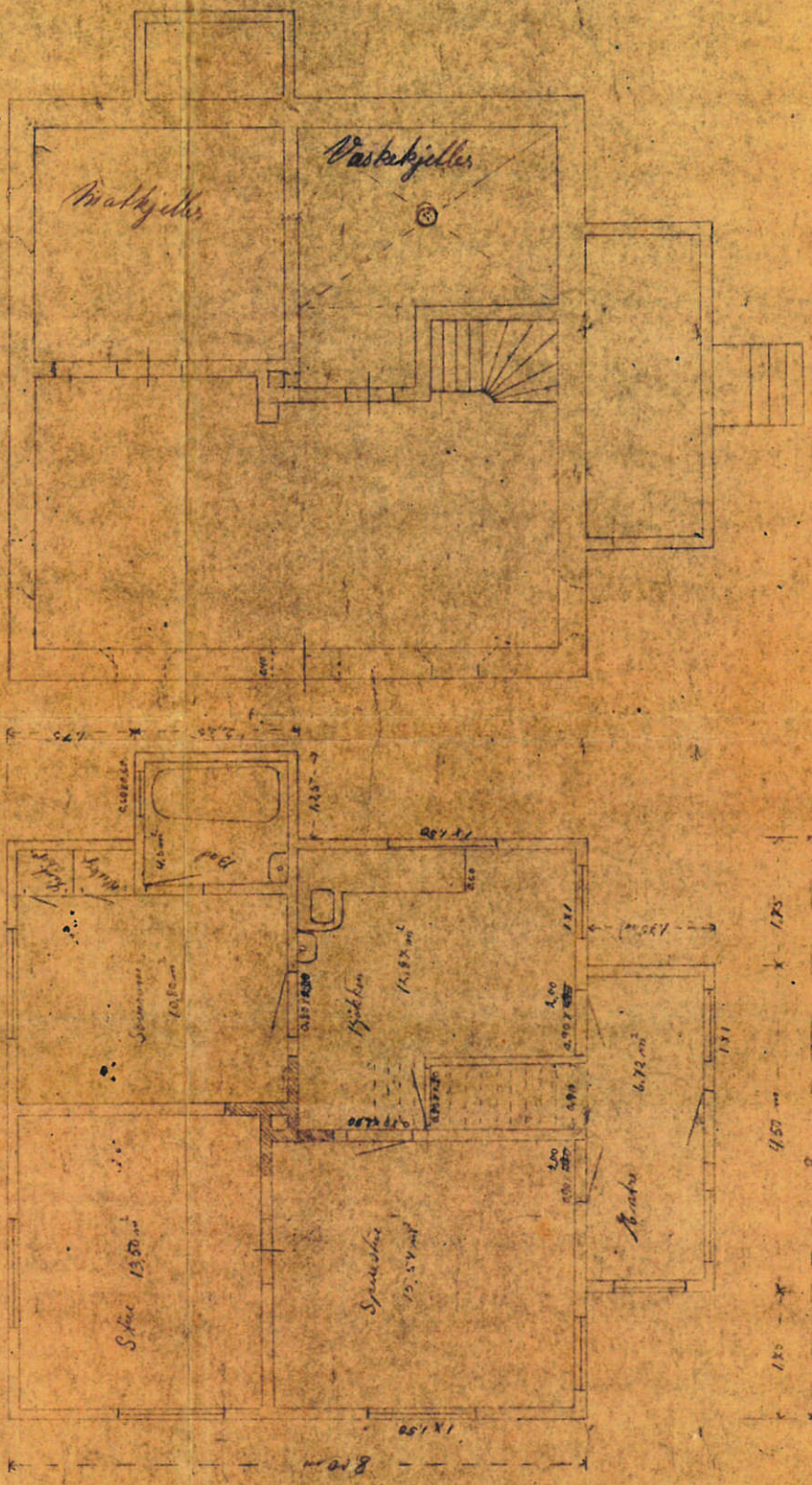
NOREFJORD

NOREFJORD VEST, LANGODDEN OG HVAALE

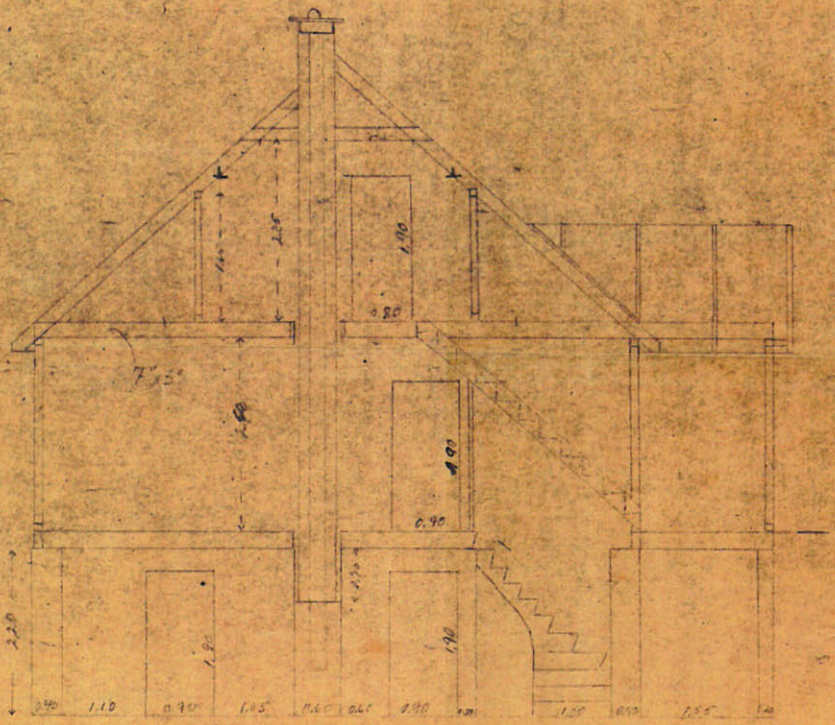
Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven

Sakegang	Dato	Saksnr:	Sign.:
Kunngjøring oppstart	10.1.2001		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	2.5.2002		
Offentlig ettersyn, fra - til	2.5-28.6.2002		
Vedtatt i kommunestyret	18.1.2010	9/10	
Kommunestyrets vedtak			

Planen er utarbeidet av:
asplan viak
Rev. i samsvar m. Kommunestyrets vedtak 18.1.10
Dato: 15.9.2010

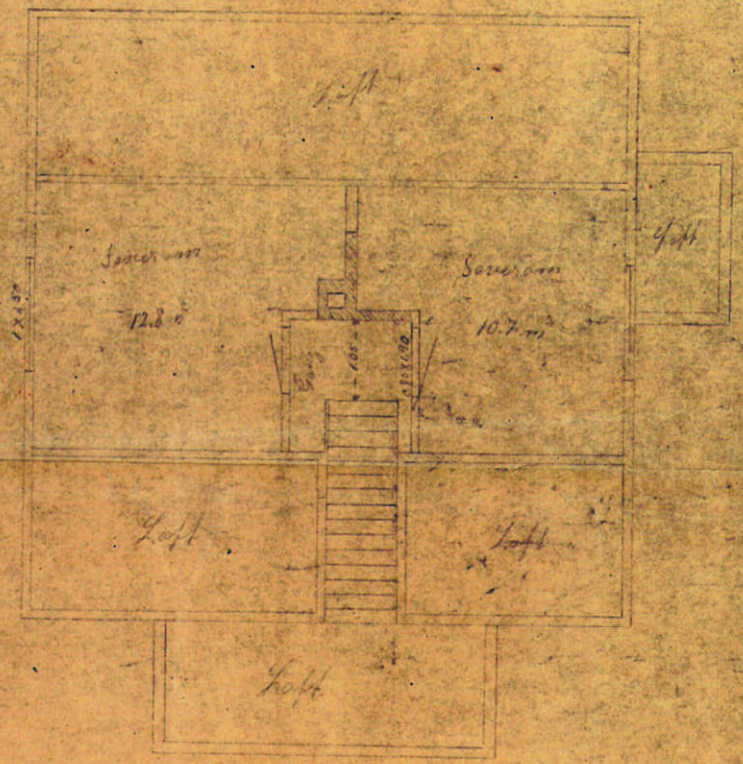

Vaskekjeller
Kjeller
Kjøkken
Spisestue
Stue
Soverom
Bad
Gang

Jørgen Pedersen



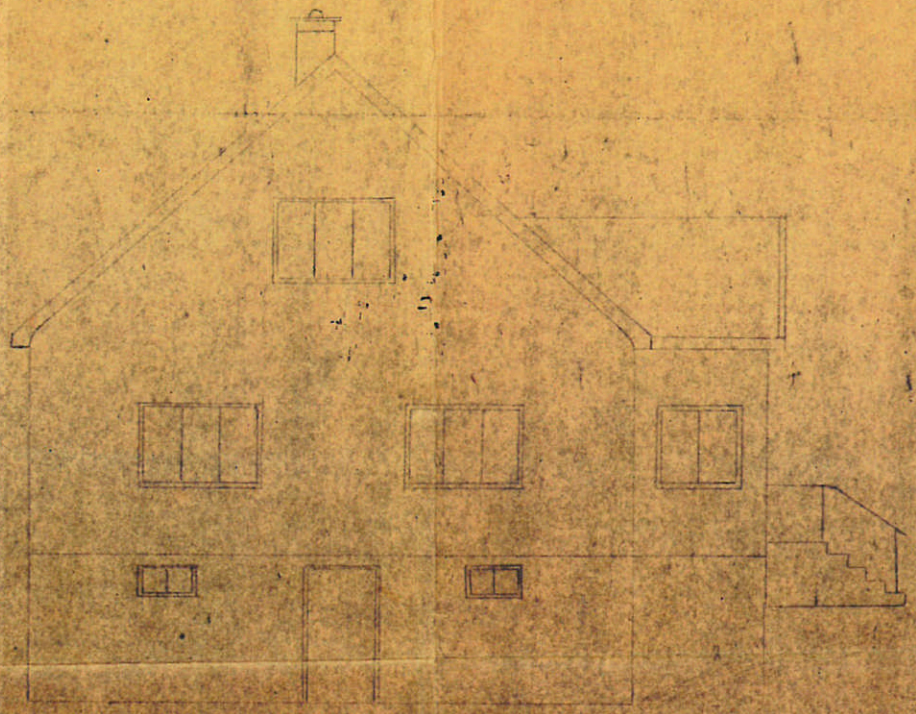
Tværsnit

Skal 1/50

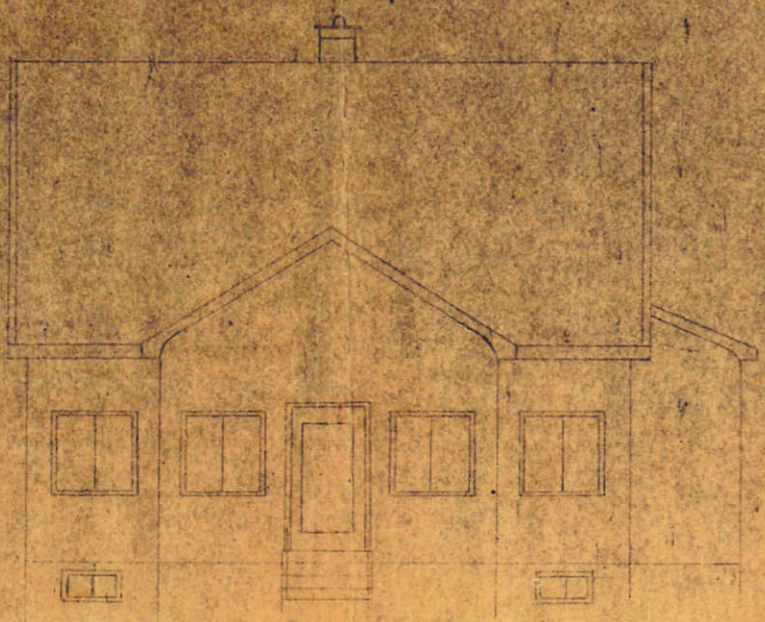


Skal 1/50

Jørgen Hansen



Mål 1/50



Mål 1/50

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:
Norehaugvegen 18, 3629 Nore
Gnr. 180, Bnr. 1, Fnr. 5, Nore Og Uvdal kommune.

Oppdragsnummer:
96251101

Meglerforetak: Privatmegleren Hallingdal AS

Saksbehandler: June Merete Langeland

Telefon / Mobil: 90 79 88 60 / 911 22 771

E-post: june.merete.langeland@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.
