PRIVATMEGLEREN

ÅNDETJØNNVEGEN 160

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

Festekontrakt

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Åndetjønnvegen 160 , 3632 UVDAL
NORE OG UVDAL kommune
gnr. 12, bnr. 1, fnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 18.08.2025 **Rapportdato:** 21.08.2025 **Oppdragsnr.:** 14483-1657 **Referansenummer:** LL3924

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

NUMEDAL TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Numedal takst

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

Knut Bakke Deinboll er sertifisert for:

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



Rapportansvarlig

Knut Bakke Deinboll

knut@numedaltakst.no

969 08 893

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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.

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført som stavlaftet konstruksjon. Stavlaft er en tradisjonell konstruksjonsmåte der man kombinerer laft med bunn- og toppstokk og søyler med utfyllende bindingsverk mellom søylene. Taket er konstruert som sperrekonstruksjon med takåser og vegger som bærende konstruksjon med lufting i gesims og tekket med asfaltbelegg. Takrenner i tre med utløp gavlvegger.

Bygningen har vinduer i varierende alder i tre med to-lags isolerglass, tre-lags isolerglass og vinduer i tre med inner- og ytterrammer. Ytterdører i tre. Platting i tre med bjelkelag og terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av heltre furu på gulv og panel på vegger og i himling (innvendig tak). Innvendige fyllingsdører i tre. Gulv mot grunnen i bjelkelag konstruert som stubbloftskonstruksjon. Elementpipe og peisovn med glassfelt.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Integrerte hvitevarer med komfyr, platetopp og kjøl/frys.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med forbrenningstoalett og urinal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Bygningen har ikke innlagt vann, men det er installert "gjør det selv" vannsystem med cisterne, varmtvannsbereder og trykkpumpe. Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og åpningsbare vinduer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert på ringmur av armert betong på skogbunn/løsmasser. Vannforsyning fra grunnboret brønn på tomten med pumpehus med utslagsvask.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Anneks

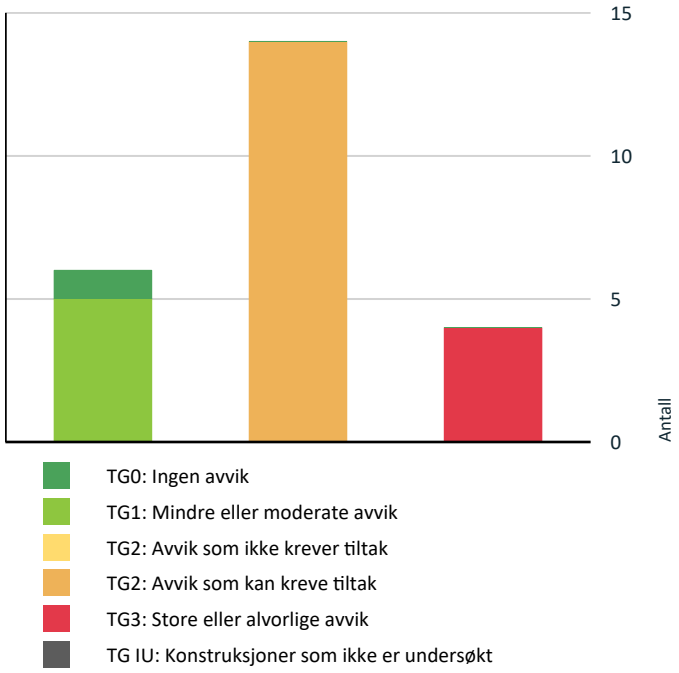
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger fra den opprinnelige delen av annekset som stemmer med dagens bruk. Det er ikke fremlagt tegninger av tilbygget oppført i 2019. Eier opplyser at tilbygget ikke er omsøkt/godkjent.

Takstingeniøren har ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter. Det tas et spesifikt forbehold om at det verken foreligger eller vil bli gitt pålegg fra offentlige myndigheter om ombygging eller endringer av byggene.

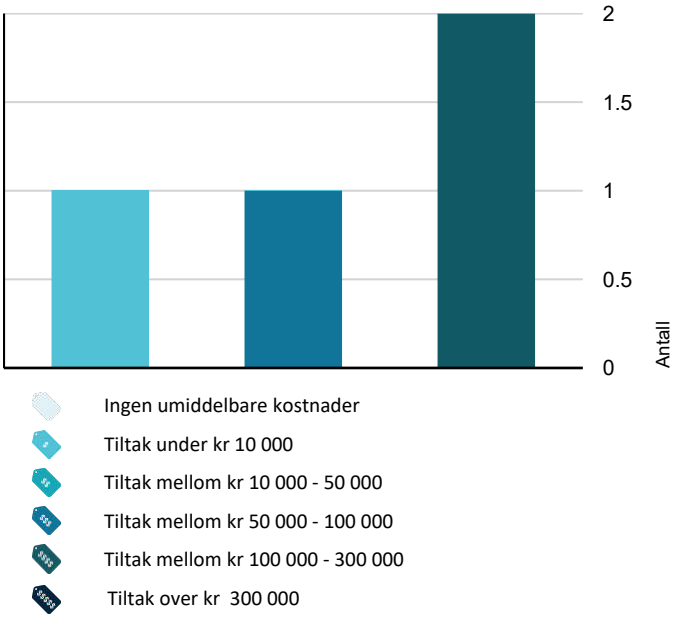
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Bilder i rapporten må ikke forstås som uttømmende. Med det menes at det kan være avvik som ikke fremkommer på eller med bilder i rapporten.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

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

Om selgers opplysningsplikt:
Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper. Eksempler på dette vil være funksjonssvikt i varmekabler, hvitevarer, varmtvannsbereder mv. som ikke nødvendigvis oppdages på befaring med en visuell kontroll. Andre forhold kan være lekkasjer i tekking, takrenner, manglende lydisolering mv.

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

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1976

Kommentar
Tjenesten Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Anvendes som fritidsbolig.

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

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltbelegg. Det ble lagt nytt asfaltbelegg over det gamle i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

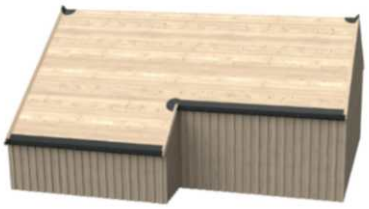
Det er ikke montert mansjett i overganger på tekking type Isola Flexitett el. som vedlagte illustrasjon viser. Asfaltbelegget er stedvist noe dårlig limet mot underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring i overganger slik at det ikke trenger vann bak vindski. Det bør foretas kontroll av skjøter i asfaltbelegget. Det er fare for at asfaltbelegget kan påføres skader som følge av vind.









TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i tre med utløp gavlvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert takstige for feier. Alle typer tekking med helning over 6 grader betraktes som skrått tak og det skal legges til rette for nødvendig sikringsutstyr. Krav til takstige og/eller feieplattform reguleres av arbeidsmiljøloven med tilhørende forskrifter mht. HMS for feier og eventuelt brannmannskap. Deler er basert på skjønn og lokale forskrifter, men det er til enhver tid gjeldende bestemmelser i den enkelte kommune som vil være avgjørende. Normalt er det krav til takstige på alle type tekkinger med helning over 6 grader.

Det mangler tetting av takrenne mot vindski og det er påvist noe lekkasjer fra takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres stigetrinn/plattform for feier. Det kan med fordel legges folie i takrenner med sveiset trakt til nedløp. Vann fra nedløp bør ledes bort fra fundamenter i tette rør el. for å i størst mulig grad redusere fukt i grunn under fundamentene.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført som stavlaftet konstruksjon. Stavlaft er en tradisjonell konstruksjonsmåte der man kombinerer laft med bunn- og toppstokk og søyler med utfyllende bindingsverk mellom søylene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist spredte råteskader i laft og søyle på ytterhjørner. Det er påvist sprekker i kledning som følge av manglende avstand mellom vannbrett på bunnstokk og kledningsbord. Anbefalt avstand er minimum 5mm for å forhindre kapillært oppsug av fukt i kledning. Det er påvist bruk av diffusjonstett fugemasse i sprekker. Fugemasser vil virke mot sin hensikt å forhindre tømmeret å tørke etter nedfukting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må treverk med skader erstattes med frisk treverk. Det bør gjennomføres tiltak for å beskytte konstruksjonen mot fukt med beslag el. Utførelsen er uheldig og vil redusere levetiden på konstruksjonen.









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er konstruert som sperrekonstruksjon med takåser og vegger som bærende konstruksjon med lufting i gesims. Det er kaldtloft over deler av bygningen. Det er ikke gangbart gulv på kaldloft og konstruksjonen er derfor inspisert fra gardintrapp i luke i himling på kjøkken. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra luke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bærende søyle ved inngang er ikke montert på søylesko og er i direkte kontakt med underlag. Det er fare for kapilært oppsug av fukt i søyle og redusert levetid på søylen. Luftespalte i gesims er tettet på deler av bygget. Kaldtloftet har begrenset ventilering og det er påvist noe svertesopp på takåser. Svertesopp er en indikasjon på at det har vært høye fuktverdier på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må det foretas tiltak for å forbedre ventilasjon på kaldtloft. I den forbindelse er det viktig å hensynta faren for inndrev av snø på kaldtloft og konstruksjonen må overvåkes. Det bør monteres søylesko på søyle av tre. Det er fare for utvikling av råteskader og redusert levetid.

Tilstandsrapport



Bildet viser manglende luftespalte i gesims



TG 2 Vinduer

Bygningen har vinduer i varierende alder i tre med to-lags isolerglass, tre-lags isolerglass og vinduer i tre med inner- og ytterrammer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist avvik på innsettingsdetaljer. Det mangler beslag over vinduer, og under på noen av vinduene. Vinduer på gavlvegger er mest utsatt for vanninntrengning da disse har mindre beskyttelse av takutstikk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å lukke avviket må beslagsløsninger utbedres.





TG 2 Dører

Ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på ytterdører. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må dørene justeres eller eventuelt må det monteres/byttes pakninger slik at de tetter tilstrekkelig mot karm.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting i tre med bjelkelag og terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist noe skjevheter og svikt i konstruksjonen som følge av mangelfull understøttelse og fundamentering. Det er benyttet for tynne terrassebord ift. lengden mellom bjelkelaget. Denne type terrassebord er konstruert for cc 50cm mellom bjelkelaget. (senteravstand).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å lukke avviket må terrassen utbedres.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av heltre furu på gulv og panel på vegger og i himling (innvendig tak). Overflater har normal grad av slitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har gulv mot grunnet i bjelkelag konstruert som stubbloftskonstruksjon.

Avvik på gulv er målt med laser på tilfeldige steder og skal gi et representativt resultat. Lokalt avvik (innenfor 2m) måles til 30mm. Totalt avvik i to tilfeldige utvalgte rom måles til 50mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tg er er satt med bakgrunn i krav til måleavvik i etasjeskille i NS3600. Det er registrert symptom på sopp/råte i stubbloftskonstruksjonen i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak og kostnader må ses i sammenheng med forhold nærmere beskrevet under drenering og terrengforhold samt krypkjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygningen er oppført før det var vanlig med tiltak mot radon, og det er av den grunn ikke etablert radonsperre eller andre tiltak mot radon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eiendommen ligger i et område der det kan være høye konsentrasjoner av radon og det bør gjennomføres måling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres målinger. Målinger bør fortrinnsvis skje om vinteren og det bør iverksettes tiltak om målingene viser verdier over 100 Bq/m3. Kilde: Aktsomhetskart for radon.



Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Bygningen har elementpipe og peisovn med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Ved en eventuell pipebrann kan sotluken oppnå samme overflatetemperatur som en vedovn, og det er fare for selvantennelse av brennbart materiale som befinner seg i nærheten av sotluken.

Det er ikke et krav, men enn anbefaling med ildfast plate på gulv under sotluke i den hensikt å beskytte gulvet mot sot og eventuelt gløt ved uttak av sot fra pipen eller ved en eventuell pipebrann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom brennbart materiale og sotluke. Kravet er 30cm der det ikke er montert sotlukestein i sotluke, men kan reduseres til 10cm når det er montert sotlukestein. Dette forutsetter riktig montering iht. monteringsveiledning med pakning mv. Det er typegodkjenning og monteringsveiledning som er avgjørende for avstandskrav. Kostnadsestimatet gjelder montering og tilpasning av sotlukestein.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under stubbloftskonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På befaringsdagen var inspeksjon av krypkjeller begrenset til det man ser fra luke i grunnmur. Det ble påvist indikasjoner på høye fuktverdier i den delen av konstruksjonen som var tilgjengelig for visuell inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes tiltak for å redusere tilgangen på fukt i krypkjeller. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og konstruksjonen må overvåkes. Tiltak må ses i sammenheng med tiltak på drenering og terrengforhold. På generelt grunnlag tilrådes det å ikke oppbevare eller lagre organiske materialer i krypkjeller da disse kan bidra til utvikling av sopp og råteskader og gi tilholdssted for skadedyr.





TG 2 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til stellerom er vanskelig å betjene. Døren tar i karm og må justeres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må dør tilpasses/justeres.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Integrerte hvitevarer med komfyr, platetopp og kjøl/frys. Hvitevarer er ikke funksjonsprøvet.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken har naturlig ventilasjon med åpningsbart vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken. Med forsert avtrekk menes mekanisk avtrekk som kan aktiveres ved behov. TG settes med bakgrunn i krav til mekanisk avtrekk iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Bruken vil være avgjørende. For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk med kanal ut på yttervegg.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med forbrenningstoalett og urinal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Bygningen har ikke innlagt vann, men det er installert "gjør det selv" vannsystem med cisterne, varmtvannsbereder og trykkpumpe.

Eventuelle vannlekkasjer vil begrense seg til den mengde vann som måtte befinne seg i systemet til enhver tid. Anlegget har ikke trykktank og rør vil derfor ikke være trykksatt uten at pumpen er i drift. Det er viktig for ny eier å sette seg inn i hvordan et slikt anlegg fungerer for å minimere faren for fuktskader.

Anlegget er ikke funksjonsprøvet. Det er ikke opplyst om feil eller mangler på anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Anlegget er bygget med egeninnsats/ufaglært og bør kontrolleres av faglært rørlegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anlegget bør kontrolleres av faglært rørlegger.



TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 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.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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



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

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

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

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

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

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

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

Byggegrunn

Byggegrunn av skogbunn/løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Eier har gjennomført tiltak på drenering og terrengtilpasning på deler av tomten. Drenering er en skjult konstruksjon og tilstand eller utførelse på drenering er ikke mulig å kontrollere med visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på funksjonssvikt i drenering rundt deler av bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes tiltak på utbedring av drenering på deler av tomten. Vann fra nedløp bør ledes bort fra bygningen i tette rør. Tiltak må ses i sammenheng med forhold nærmere beskrevet under terrengforhold og krypkjeller.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert på ringmur av armert betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekk i grunnmur og setninger i konstruksjonen som følge av mangelfull utførelse på grunnarbeid når bygningen ble oppført. Skjevheter i konstruksjonen kan ha sammenheng med en kombinasjon av setninger og frostsprengning under grunnmuren som følge av mangelfull terrengtilpasning og drenering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak på grunnmuren, men for å lukke avviket må forholdet utbedres. Tiltak og kostnader må ses i sammenheng med forhold nærmere beskrevet under etasjeskille, drenering og terrengforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Terrengforhold

Bygningen ligger i skrånende terreng på løsmasser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terreng faller inn mot bygning og fundamenter. I henhold til dagens forskrifter er det krav om at det skal etableres et fall på minimum 1:50, med en avstand på minst 3 meter fra bygningen, eller at det gjennomføres andre kompensatoriske tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningens fundament og byggegrop. Det er viktig å merke seg at dreneringen kan være frosset i deler av året, og derfor må overflatevann ledes bort uavhengig av om dreneringen er tilfredsstillende anlagt eller ikke. Vann i byggegropen kan føre til frostspregning under grunnmur/fundamenter og høye fuktnivåer i krypkjeller.

Det er påvist setninger i konstruksjonen og indikasjoner på høye fuktverdier i krypkjeller. TG er satt med bakgrunn i påvist fall inn mot grunnmur iht. NS3600

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må det foretas terrengtilpasning rundt bygningen slik at overflatevann ledes vekk fra fundamenter og byggegrop. Vann fra nedløp må ledes vekk fra bygningskroppen i tette rør. Tiltak må ses i sammenheng med fuktsikring og drenering. Kostnadsestimatet er usikkert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har vannforsyning fra grunnboret brønn på tomten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Iflg. eier er det tatt prøver av vannet med tilfredsstillende resultat for noen år siden. Det kan forekomme at det kommer noe brunt vann, men dette forsvinner om det tappes vann en stund.

NS3600 oppstiller krav om at det må fremlegges dokumentasjon på god vannkvalitet på private vannkilder for å gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det at vannkvaliteten i private drikkevannskilder kontrolleres regelmessig ved prøvetaking og laboratorieanalyse.

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Anvendes som gjestehus/anneks og lagerrom.

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

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på daterte byggemeldte tegninger.

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

Vedlikehold
Bygningen har et vedlikeholdsbehov jfr. beskrivelser under konstruksjoner.

Beskrivelse
Frittliggende anneks oppført i som stavlaftet konstruksjon og senere bygget til i bindingsverk. Saltak konstruert som sperrekonstruksjon og tekket med asfaltbelegg. Den opprinnelige delen er punktfundamentert på søyler av betong og tilbygget er oppført på støpt plate på mark. Bygningen er inndelt med soverom, bod og et bad. Innvendige overflater med heltre furugulv og panel på vegger og i himling. Badet har flislagt gulv med sluk. Det er installert "gjør-det-selv" vannsystem med cisterne, vannpumpe og varmtvannstank. Badet er ventilert med åpningsbart vindu og mekanisk avtrekk på yttervegg. Rommet er innredet med baderomsinnredning med håndvask og dusjkabinett. Vedovn med stålpipe på soverom.

Det er påvist setninger og skjeve fundamenter. Det er ikke etablert lufting i takkonstruksjonen. Lufting har til hensikt å ventilere ut kondens i takkonstruksjonen. Badet er ikke konstruert som et våtrom iht. dagens krav.

Utover dette har bygningen et normalt vedlikeholdsbehov, og det meste som følge av alder og normal slitasje på bygningsdelene. Bygningen blir ikke nærmere beskrevet.

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

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Bygget til med bod og bad

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

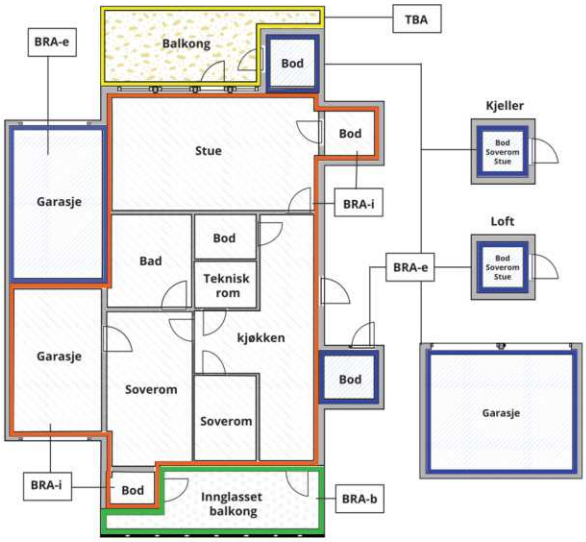
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	42			42	31
SUM	**42**				**31**
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Toalettrom, Entré, Biingang, Annet 2, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, 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: Se vedlagte beskrivelse fra eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	2
SUM		**18**			**2**
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bad, Soverom, Vedbod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra den opprinnelige delen av annekset som stemmer med dagens bruk. Det er ikke fremlagt tegninger av tilbygget oppført i 2019. Eier opplyser at tilbygget ikke er omsøkt/godkjent.

Takstingeniøren har ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter. Det tas et spesifikt forbehold om at det verken foreligger eller vil bli gitt pålegg fra offentlige myndigheter om ombygging eller endringer av byggene.

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: Se vedlagte beskrivelse fra eier.

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)
Fritidsbolig	42	0
Anneks	13	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Knut Bakke Deinboll	Takstingeniør
	Kjell Skalleberg	Kunde
	Ingebjørg Møyland Skalleberg	Kunde
	Kjell Einar Skalleberg	Sønn

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3338 NORE OG UVDAL	12	1	2	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Åndetjønnvegen 160

Hjemmelshaver
Skalleberg Ingebjørg Møyland, Skalleberg Kjell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på 1070 m.o.h. ved syd for Torsetvatnet på Dagalifjell i Nore og Uvdal kommune. Nore og Uvdal kommune ligger ved foten av Hardangervidda som er Nord Europas største høyfjells-platå. Området byr på flott natur sommer som vinter med gode turmuligheter i både skog og fjell. Om vinteren kjøres det totalt 81 løyper med en total lengde på 143 km. Preparering av løyper er organisert av Nore og Uvdal Næringsselskap SA som disponerer totalt 24 tråkkemaskiner. (Kilde:Skisporet.no).

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Bygningene har ikke innlagt vann. Eiendommen har vannforsyning fra privat grunnboret på tomten. Forbruksvann fylles på innvendige cisterner.

Tilknytning avløp

Gråvann ledes til grunn. Bygningen har toalettrom med urinal med avløp som ledes til grunn og forbrenningstoalett.

Regulering

Regulert til fritidsbebyggelse.

Reguleringsbestemmelsene er ikke vurdert av takstingeniøren.

Om tomten

Eiendommen utpreger seg med gode sol- og lysforhold og flott utsikt mot omkringliggende områder.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren kjenner ikke til andre forhold utover det som er positivt angitt og beskrevet i rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	14.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.08.2025		Fremvist		Nei
Eier	18.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2025	
2	21.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

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.

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

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/LL3924

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

NUMEDAL TAKST

Beskrivelse av modernisering, utbedring og vedlikehold.

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

Årstall	Kort beskrivelse av utførte arbeider.	Utført av
2017	Hytta kjøpt og overtatt påsken	
2017	Innleging sa strøm	Everket Uvdal
2017	Montreing av elektrisk anlegg	AG elektro Uvedal (se eget vedlegg)
2017	Montering av brendkammer toalet fra Hyttetorger	Egeninsats
2017	Planering av utearialet	
2020	Montering av kjøkken (ikea)	Egeninsats.
2017	Beising av hytte og aneks.	Egeninsats
2017	Utvidelse av terasse ute (ny sørover)	Egeninsats
2017	Ny soffa	
2019	Oppsetting av bod	Egeninsats
2019	Takpapp på ny bod og aneks	Egeninsats
2020	Insetting av ny peisovn	Burer fra Uvdal
2020	Brandtilsøn av feier. Ingen avik. Raport ikke motatt	
2021	Ny papp og takrenner på hytta.	Egeninsats
2022	lukket deler av grøft bak Anekset	Egeninsats
2023	Oppseting av vannhus med utslagskom.	Egeninsats

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Herleiksplass & Partnere

Oppdragsnr.
315251145

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjell Skalleberg	Ingebjørg M Skalleberg

Gateadresse
Åndetjønnvegen 160

Poststed	Postnr
UVDAL	3632

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 1730310

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se beskrivelse under vann/avløp

Document reference: 315251145

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats. Dusjkabinett ikke 100% tett. Vannpumper, tanker, røranlegg og beredere er kjøpt på Hyttetorget (Vannsystem 230V) og installert selv. Bør holdes under kontinuerlig oppsyn.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har drenert langs vegger og uteplass for å bedre forhold rundt hytte. Ikke registrert verken fukt eller råte i bygninger.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fuktskjolder i tak på soverom grunnet innblåst snø på loft. Årsak til innblåsing er utbedret. Noe etterisolert i tak over kjøkken/soverom.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gammel peisovn byttet til ny grunnet dårlig løsning på gammel peisovn.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Setningsskader. Disse har oppstått før vi kjøpte hytta. Ikke oppdaget ytterligere bevegelse de åra vi har vært eiere.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sporadisk oppdaget mus i ikke tett vedbod.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hytta hadde ikke strøm da vi overtok. Samsvarserklæring oversendt takstmann
Arbeid utført av	AG elektro

Filer

Samsvarserklæring.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 315251145

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dreneringsarbeider/graving utført av lokalt firma, uten dokumentasjon. Påbygg anneks (vedbod/bad) oppført/utført ved egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats. Nye terrasser på sør og vestside. Ny takpapp på anneks og hytte. Nye takrenner på anneks og hytte. Anneks utvidet med ny vedbod og bad.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Anneks utvidet med vedbod og bad.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fikk for noen år siden informasjon om at grunneier søkte om ny reguleringsplan for området. Søknaden ble overklaget av flere av hytteeierne i området. Som vi erindrer ble søknaden avslått. Ettersom vi erindrer er området regulert som et LNFR-område uten muligheter for reguleringsendringer. Har tidligere fått tilbud fra grunneier om å kjøpe tomten.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 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)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Privat avtale om brøyting av grunneiers vei fra fylkesvei til vinter-biloppstillingsplass.

Document reference: 315251145

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 315251145

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Skalleberg	aee9afb6d09c0c8f66fa8193a5ca83df228c1ed7	17.08.2025 11:16:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingebjørg Møyland Skalleberg	dee98fc6740f02e2729fb501aa91c56ad6177bb1	17.08.2025 11:18:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 315251145

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Ordre: **79624**

Eiendom: **3338-12/1/2 Andel 0**
Åndetjønnvegen 160
3632 Uvdal

K33380011 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

MAIBRITT.KARLSRUD@NORE-OG-UVDAL.KOMMUNE.NO, 07.08.2025 14:17:

Levert til kunde

Foreligger ingen ferdigattest, hytten er bygget før kravet om ferdigattest kom.

Ordre: **79624**

Eiendom: **3338-12/1/2 Andel 0**
Åndetjønnvegen 160
3632 Uvdal

K33380008 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

MAIBRITT.KARLSRUD@NORE-OG-UVDAL.KOMMUNE.NO, 07.08.2025 14:09:

Levert til kunde

Hytterenovasjon kr. 3750,- pr. år iht. 2025 gebyr regulativet.
Brannforebyggende avgift kr. 742,-

Ordre: **79624**

Eiendom: **3338-12/1/2 Andel 0**
Åndetjønnvegen 160
3632 Uvdal

K33380007 Vei, vann og avløpsforhold

MAIBRITT.KARLSRUD@NORE-OG-UVDAL.KOMMUNE.NO, 07.08.2025 14:10:

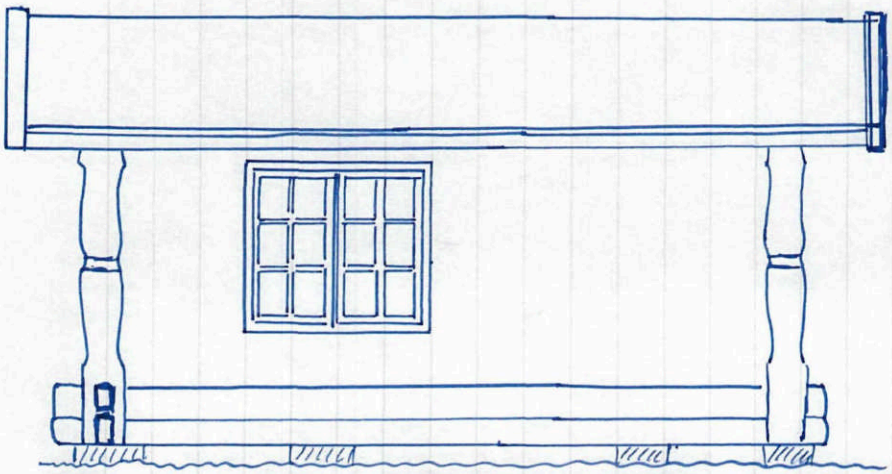
Levert til kunde
Ikke innlagt vann eller avløp.
Privat vei.

FASADER.

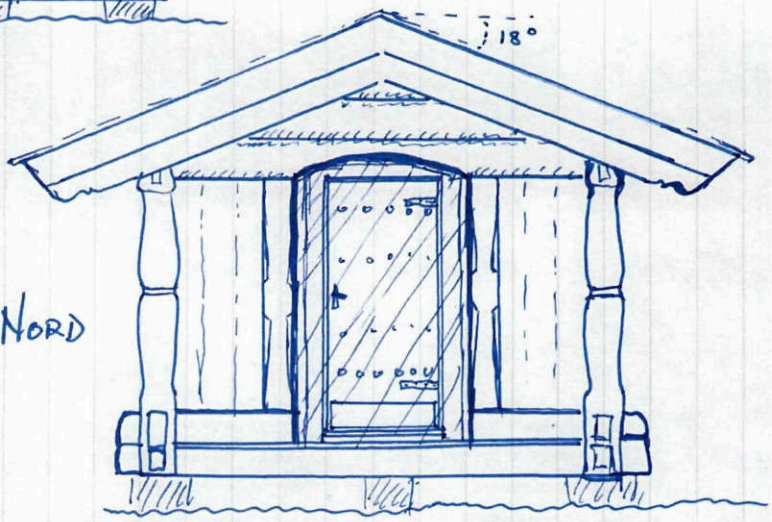
DEL I N

GNR 12 BNR 1

SØRE BROSTRUD



ØST

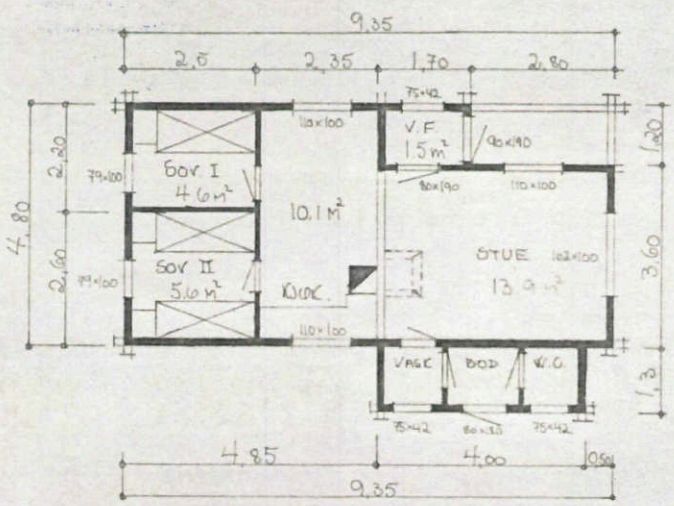


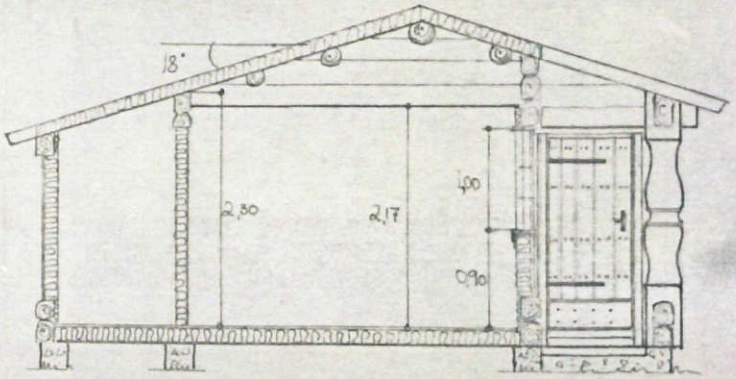
NORD

Godkjent av
BYGNINGSSJEFEN I NORE OG UVDAL
i henhold til delegasjon av myndighet.
Dato 30/7-84 Sign.

RAGNHILD SKÅDINN

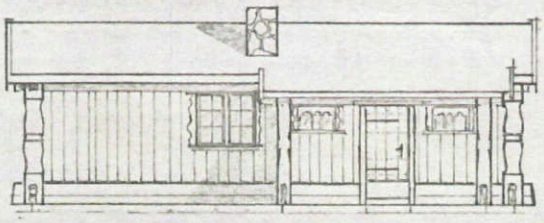
Nore og Uvdal Kommune
Ingeniørkontoret
Jnr. 397/76 Dato 19/8 1976
Ark. nr.





SNITT I MÅLEST 1:50

NB! HYTTEN SKAL SPEILVENDES



FASADE VEST.

"VIRIKSTUGU"

FRU RAGNHILD SKÅDINN

HYTTE VED TORSETVANN

BYGGET OG LEVERT AV A/S DAGALI
BYGDETILTAK I DAGALI

PLAN OG FASADE I MÅL 1:100
SNITT I MÅL 1:50

DAGALI DEN 15.3.76 - RUNNUM

UTSIKT TIL TORSET VANN

Bu'n

DAGAC. BYGGE I'LINJE.

VASK

W.C

STUE

V.F

VERANDA

KJØK

avstand til nabo ca 30 m

NABO

UTSIKT TIL S. BROSTEKUD SETER

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3338 - NORE OG UVDAL
Gårdsnummer:	12
Bruksnummer:	1
Festenummer:	2

Utskriftsdato/klokkeslett:	05.08.2025 kl. 09:48
Produsert av:	Hilde Mari Loftsgård

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Festegrunn
Bruksnavn:	Tomt nr. 1.
Etableringsdato:	08.07.1956
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 12 / 1 / 2	300,1 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 12 / 1 / 2	0 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		060678	HØGLUND URDA LJØTERUD		Dagalivegen 1468 3632 UVDAL	1 / 1
Fester		220454	SKALLEBERG INGEBJØRG M		HOKSRØDVEIEN 16 3158 ANDEBU	1 / 2
Fester		161050	SKALLEBERG KJELL		HOKSRØDVEIEN 16 3158 ANDEBU	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6690446	473086		300,1 m2	Fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3338 - 12/1		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/1		
		Omnummerert til:	3338 - 12/1/1		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/1/1		
		Omnummerert til:	3338 - 12/1/2		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/1/2		
		Omnummerert til:	3338 - 12/1/3		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/1/3		
		Omnummerert til:	3338 - 12/1/4		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/1/4		
		Omnummerert til:	3338 - 12/1/9		
		Omnummerert fra:	3052 - 12/1/9		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3052 - 12/1/5		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/1/5		
		Omnummerert til:	3052 - 12/1		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/1		
		Omnummerert til:	3052 - 12/1/1		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/1/1		
		Omnummerert til:	3052 - 12/1/2		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/1/2		
		Omnummerert til:	3052 - 12/1/3		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/1/3		
		Omnummerert til:	3052 - 12/1/4		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/1/4		
		Omnummerert til:	3052 - 12/1/9		
		Omnummerert fra:	0633 - 12/1/9		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Status	Tinglysing / Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	02.10.2013			0633bjs	02.10.2013
Annen forretningstype	13/245				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0633 - 12/1	0
Berørt	0633 - 12/1/2	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst. / Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Åndetjønnvegen	1178	160		Grunnkrets	0207	Flåta	Nei
					Stemmekrets:	1	Uvdal	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	04060502	Uvdal	
			6690445	473081	Postnr.område:	3632	UVDAL	
					Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

						Datoer
Bygningsnr:	161 428 086	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6690446 Øst: 473080	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1178 Åndetjønnvegen 160	H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	12/1/2

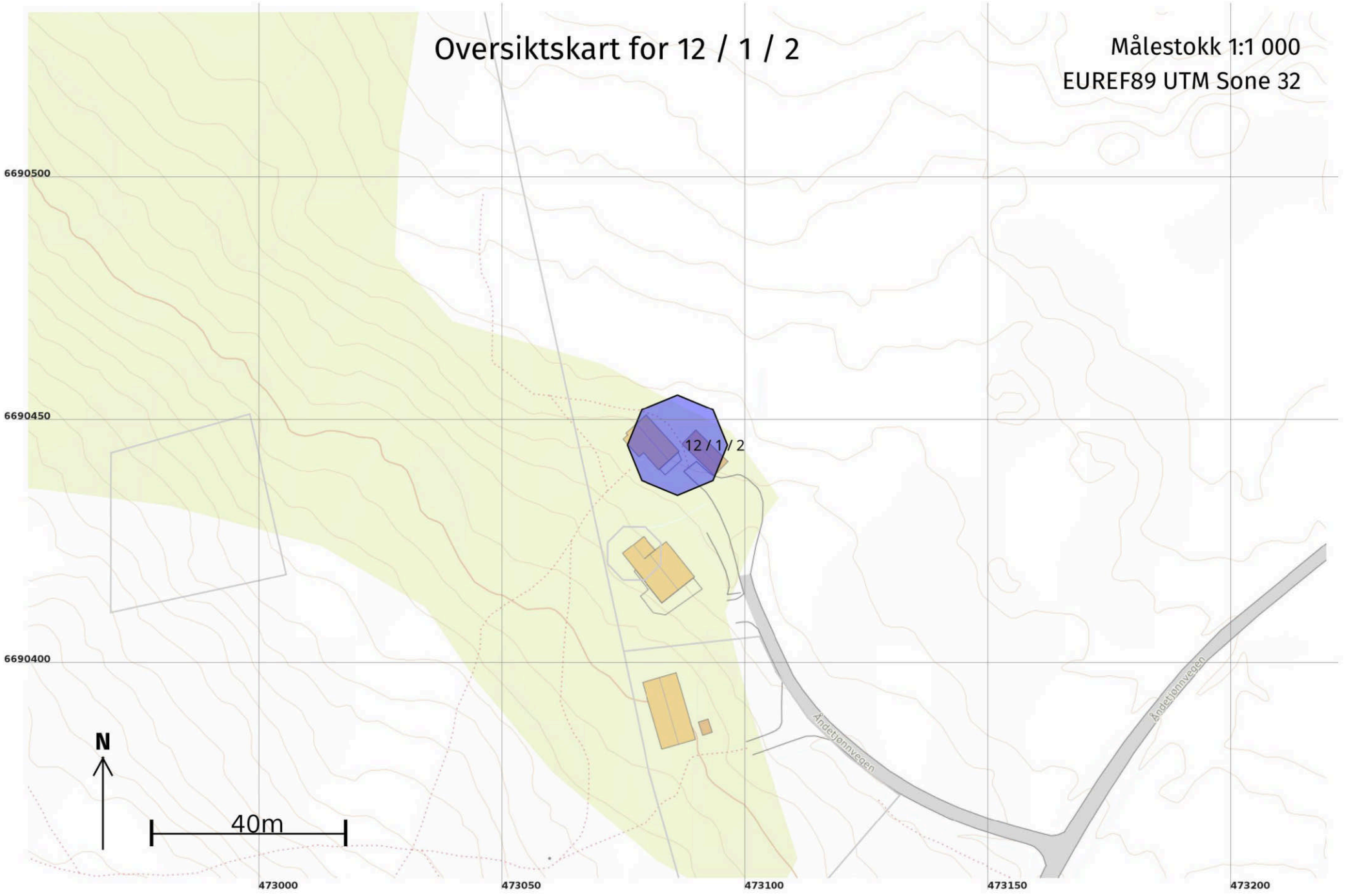
Bygningsnr:	161 510 874	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6690447 Øst: 473090	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	12/1/2

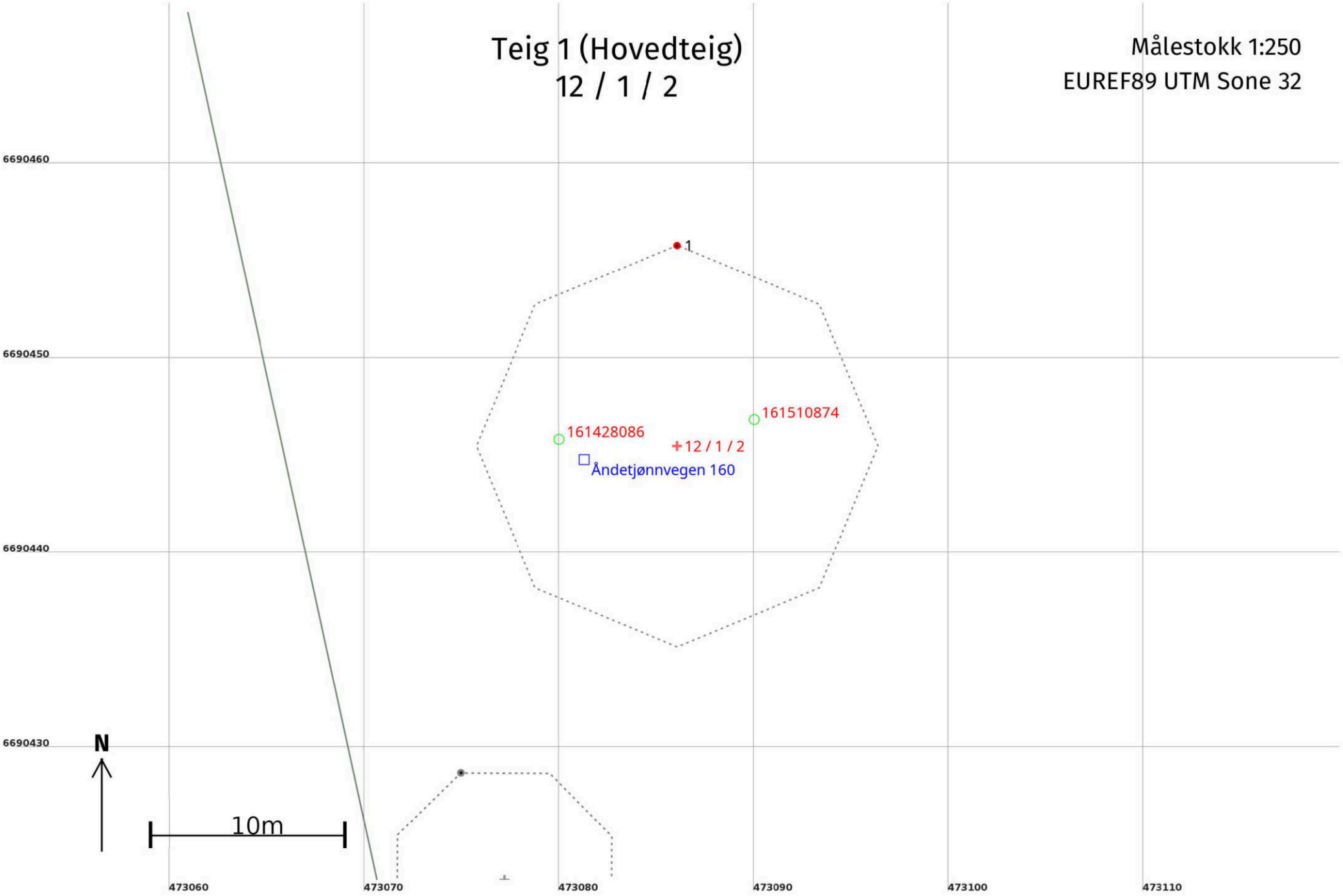
Oversiktskart for 12 / 1 / 2

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)
12 / 1 / 2

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 300,1 Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6690446 **Øst:** 473086

1976 807 SØRE BRØSTRUD

REGULERINGSBESTEMMELSER.

1. Det regulerte området er vist på flyfoto i M=1:5000 og oversiktskart i M=1:50 000. Innen dette området skal de enkelte byggeområder, veger, parkeringsplasser, felles brønn være i samsvar med reguleringsplan.

2. I det regulerte byggeområdet kan det kun oppføres fritidsbebyggelse etter angitt utnyttelsesgrad. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen innen samme byggeområde får en enhetlig og harmonisk form og utførelse.

3. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

4. Vann tillates ikke lagt inn i hyttene.

5. For å få strøm til hyttene kan det føres linjer fram til de to hyttegruppene. Forsyning til den enkelte hytte må skje ved jordkabel.

6. Unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til bygningsloven.

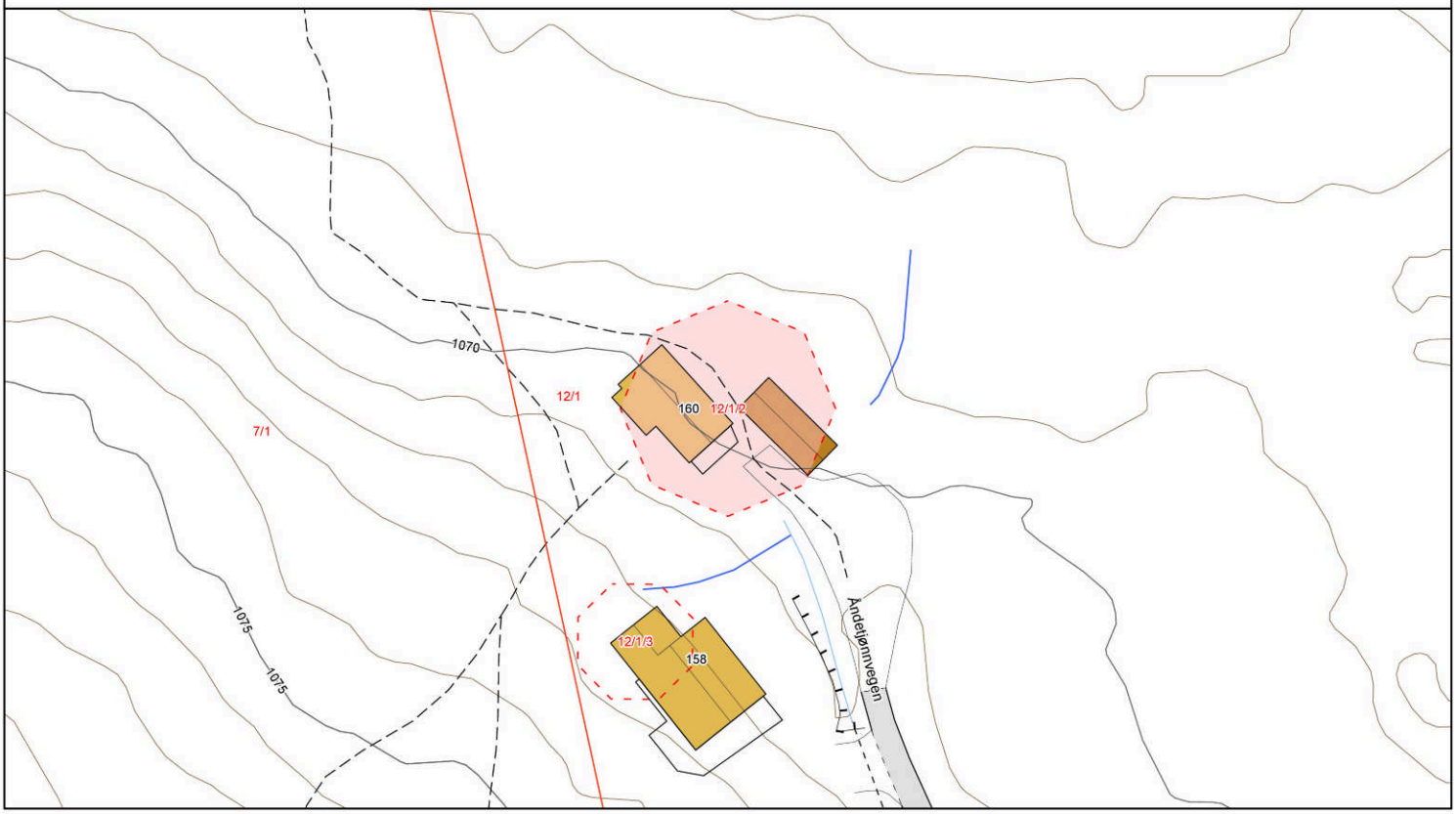

1976 807
REGULERINGSPLAN – DAGALIFJELL
SØRE BROSTRUD
N
TEGNFORKLARING:
BL.§25. Reguleringsformål
1. BYGGEOMRÅDER
Utleiehytter, sportshytter.
2. LANDBRUKSOMRÅDER
Landbruk.
BL.§26. Andre bestemmelser
Felles adkomstveg parkeringsplass.
Vann.
Planens begrensning.
Grense for reguleringsformål.
Mai 1975
Målestokk 1:5000
REG PLAN 1975
Felt A: 5 tomter
Felt B. 5 tomter
Dispensasjoner
I perioden 1983-90 er det innvilget flere dispensasjoner.
Antall hytter
Feltet har nå 17 hytter
NORE OG UVDAL KOMMUNE
TØRSETVATN
Brostrud seter
Ny vegtrasé
X = 261799,2
Y = 7156,9
CA 2150 DA
X = 261370,9
Y = 7309,4
25 da
X = 261060,7
Y = 7084,4
Ny veg

Oversiktskart

Adresse: **Åndetjønnvegen 160, 3632 Uvdal**
Gnr/Bnr: **3338/12/1/2/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 300 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.08.2025

N



Matrikkelkart

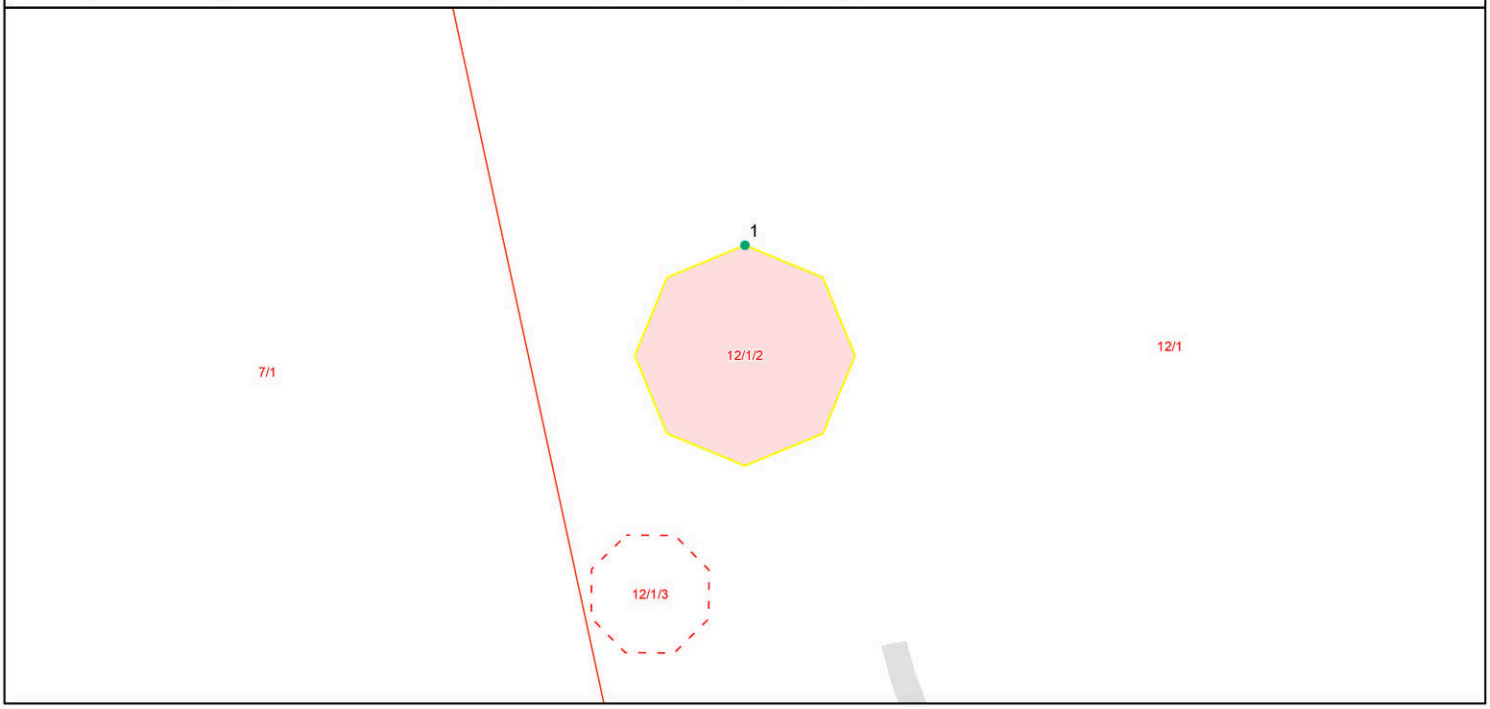
Adresse: **Åndetjønnvegen 160, 3632 Uvdal**
Gnr/Bnr: **3338/12/1/2/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 300 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.08.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 300 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6690455.96	473086.06	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	63.17	0

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/3284/26
Attesteringstidspunkt 2025-08-06 10:28

Doleavg 259 —

FOR TINGLYSING

DAGB. NR. 3284 | DATO. 03284 - 7.76

Kontraktsformularet er utarbeidet av Norges Bondelag.
Kontrakten føres på lager hos
Landbruksforlaget, Boks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Ettertrykk forbudt

FESTEKONTRAKT

Eierens navn: LEIF LJØTERUD

Adresse: SØRE BRØSTRUD GÅRD 3634 BRØSTAD

Festerens navn: REINHILD SKÅLINN

Adresse: DYREFARET 19 1341 HOSLE

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. **Tomt.**
Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom SØRE BRØSTRUD, gnr. 12 bnr. 1
i NORE OG UVDAL kommune for tidsrommet fra 1/7 1976 til 31/12 2056

Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand. Krav herom må festeren framsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomta er avmerket i terrenget ~~enten~~ som a ~~eller b~~ nedenfor. Beliggenheten framgår ellers av vedheftede kartskisse: SOM NORDRE TOMT I NORDRE HYTTEFELT PÅ DAGALITJELL. SE SÆRBESTEMMELSER (6)

a) Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 1 N

b) Tomta er avmerket i terrenget med peler i tomtehjørnene.

2. **Festeavgift.**

Festeavgiften er kr. 500 for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. 1000 pr. kalenderår. Avgiften for første ~~og annet~~ år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut.
Festeavgiften indeksreguleres hvert ~~femte~~/tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.
Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1 kan hver av partene kreve full revisjon av festeavgiften etter prisnivået i distriktet.
I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.

3. **Bebyggelse.**

Festeren har rett til å føre opp én bygning (hytte) som skal plasseres
a) slik at pelen i terrenget faller innenfor hytta.
~~b) innenfor pelene i tomtehjørnene.~~
Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe farger må ikke brukes på noen del av hytta. 1) SE SÆRBESTEMMELSER

4. **Renovasjon.**

Avfall og kloakk må ikke forurense noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenere omgivelsene.
Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende renovasjon, kloakkering m. v.

5. **Atkomst.**

Festet gir rett til rimelig atkomst til fots over eierens eiendom, og likeledes leilighetsvis framkjøring av proviant etc. Slik ferdsel må ikke sjenere driften av eiendommen.
For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, ~~forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e.l.~~ Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren. SE SÆRBESTEMMELSER (2)

6. **Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.**

Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde og ikke i vesentlig grad forandre områdets karakter. Festeren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarkskarakter. Materialtransport m. v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m. v.
Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.
Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom.
Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. I spesielle tilfeller kan gjerde til vern av hytte mot beitedyr settes opp.

7. **Forretningsmessig virksomhet.**

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta, så som varesalg, herbergevirksomhet o. l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

8. **Bebyggelse m. v. i nabolaget.**

Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt.
Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m. v., forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.

9. **Salg m. v.**

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
Framleie av festeretten er ikke tillatt.

10. **Regler for festetidens utløp.**

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning.

11. **Regler ved mislighold.**

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3, punkt 9. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnlatelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6 snarest mulig etter mottatt krav om dette.
Eieren kan, om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 6 % p.a.

Grunneieren har 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og andre krav med rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytta eller til tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

12. **Omkostninger.**

Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til tinglysing og stempling av kontrakten samt konsesjon, bæres av festeren.

13. **Særbestemmelser,** som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

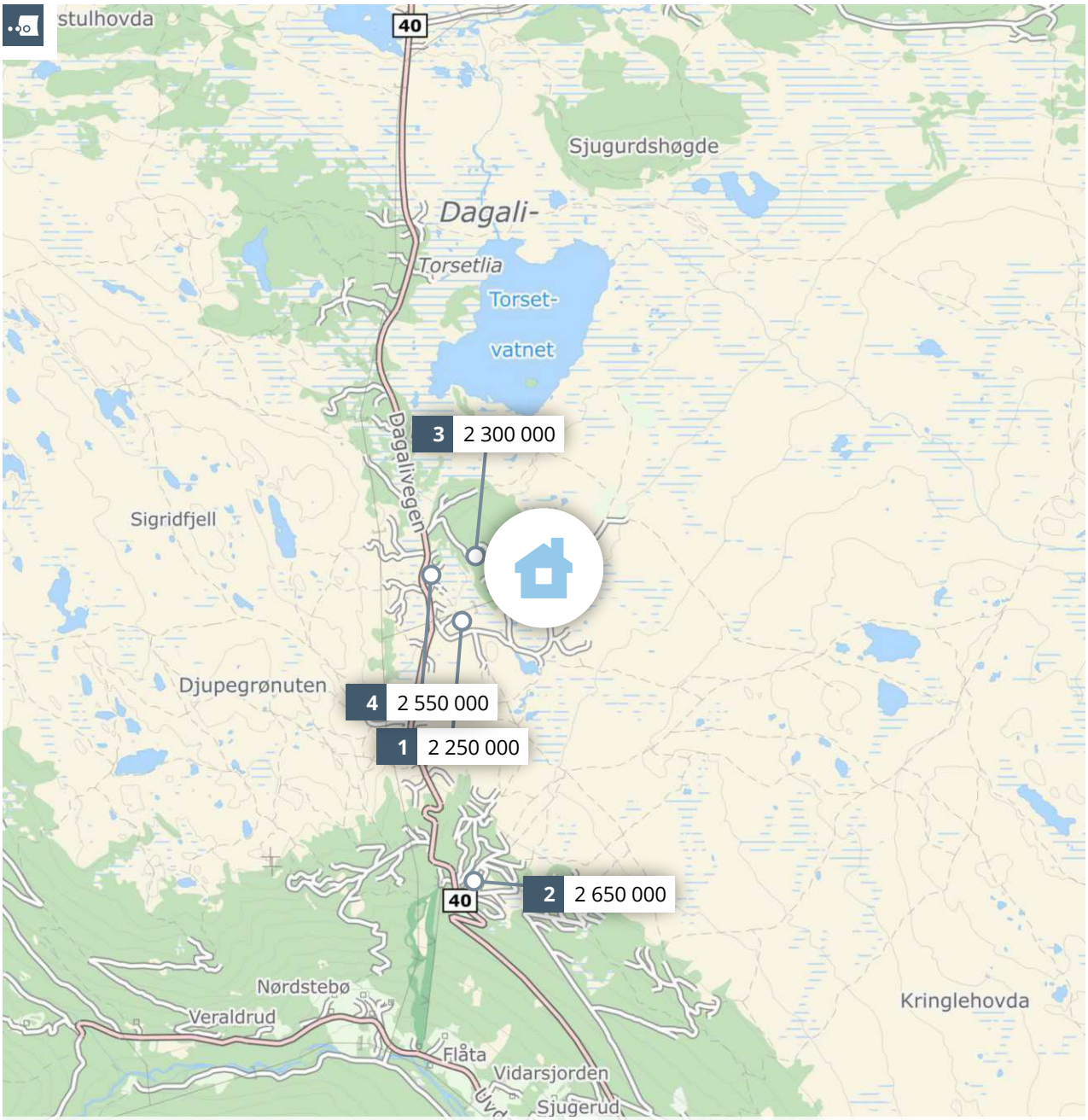
1) BEBYGGELSE I H.T. REGULERINGSBESTEMMELSENE.
2) FESTEREN HAR RETT TIL Å BRUKE DEN VEI EIEREN DISPONERER TIL VANLIG, NØDVENDIG FERDSEL.
3) FESTEREN KAN IKKE SETTE OPP FAKK STANG.
4) DET ER IKKE TILLATT INSTALLERT PARAFIN/GASS-OVN I FESTERENS BEBYGGELSE UTEN GRUNNEIERENS TILLATELSE.
5) FESTEREN FORPLIKTER SEG TIL Å MØKE DEN VEI SOM SKAL BRUKES PÅ NYTTA AV GRUNNEIEREN TIL DALENS PRIS DERSOM HAN KAN SKAFFE DEN.
6) FESTEREN OG GRUNNEIER FØLGER FORSKRIFTENE REGULERINGSPLANEN FOR OMRÅDET, JFR. U. NR. 635/75, ARK 714.8.
7) FESTEREN FORPLIKTER SEG TIL Å OPPFØRE HYTTE LEVERT AV DALEN BYGGETILBUD, DALEN.

14. Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

Sted	Dato
SØRE BRØSTRUD	10. MAI 1976
Eier	Fester
[signature]	Ragnhild Skåtun

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

1. [signature]
2. [signature]



Meglers verdivurdering

ÅNDETJØNNVEGEN 160

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Herleiksplass & Partnere AS den 25.08.2025

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: Kristoffer Tomin Waage.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åndetjønnvegen 160, 3632 UVDAL

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 1976

GNR 12 BNR 1 FNR 2 SNR 0 KOMMUNE 3338 NORE OG UVDAL GRUNNKRETS FLÅTA

Verdivurdert til

2 390 000

-	2 390 000	56 905
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	42 m²	18 m²	- m²	33 m²	- m²	- m²
Tomt						300 m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åndetjønnvegen 34				24.09.2021	2 100 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**50 000**
	45 m²	1969	100 m²	2 sov						
2	Røsslyngbakken 9				16.12.2024	2 750 000	**2 650 000**	0	2 650 000	**39 552**
	67 m²	1992	741 m²	3 sov						
3	Vedahovda 78				19.08.2024	2 690 000	**2 300 000**	0	2 300 000	**41 818**
	55 m²	1967	1 023 m²	3 sov						
4	Dagalivegen 858				13.02.2024	2 650 000	**2 550 000**	0	2 550 000	**30 000**
	85 m²	1954	2 500 m²	3 sov						

Velkommen til Åndetjønnvegen 160- 1070MOH

Hytta har en fantastisk beliggenhet i et vakkert høyfjellsterreng på snaufjellet med panoramautsikt utsikt over fjellheimen. De gode solforholdene nytes i hytteveggen. Dagalifjell byr på norsk natur fra sin beste side, enten man foretrekker lange skiturer, vandring i vakker natur, nærmøter med dyreliv eller gleden av å lene seg tilbake og vente på at fisken skal bite. Området har merkede turstier og preparerte langrennsløyper i alle himmelretningene.

Inneholder:
Hytta:
Stue/kjøkken, 2 soverom, toalettrom, entré, biingang, gang.

Anneks:
Soverom, bad, bod og vedbod.

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	
17.03.2017	28.03.2017	20.04.2017	1 250 000	1 450 000	0	1 450 000	1
29.11.1999		29.11.1999	-	520 000	-	520 000	
05.12.1995		05.12.1995	-	330 000	-	330 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Fritidsboliger til salgs i FLÅTA grunnkrets nå

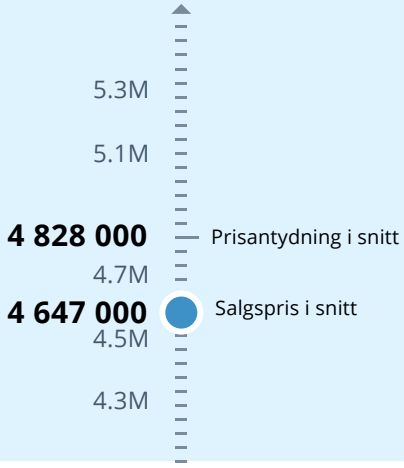
16
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
135
dager

Fritidsboliger solgt i FLÅTA grunnkrets siste 6 mnd

10
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
149
dager

for 3.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

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:
Åndetjønnvegen 160, 3632 Uvdal
Gnr. 12, Bnr. 1, Fnr. 2, Nore Og Uvdal kommune.

Oppdragsnummer:
315251145

Meglerforetak: PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere

Saksbehandler: Kristoffer Tomin Waage

Telefon / Mobil: 97 97 51 51 / 909 77 517

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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