PRIVATMEGLEREN

BJØNNEBEKKVEGEN 20

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Bjønnebekkvegen 20 , 3632 UVDAL
NORE OG UVDAL kommune
gnr. 10, bnr. 78, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 25.08.2025 **Rapportdato:** 27.08.2025 **Oppdragsnr.:** 14483-1669 **Referansenummer:** CR1565

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
* 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.

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: 2017

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon og kledd utvendig med stående bordkledning med profilerte hjørnestolper. Taket er konstruert som sperrekonstruksjon med limtre og vegger som bærende konstruksjon. Konstruksjonen er luftet med spalter i gesims, og tekket med torv, og konstruert med asfaltpapp (som tettesjikt), knotteplast og torv. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Vinduer i PVC med 2-lags isolerglass. Formpresset ytterdør med glassfelt. Terrassedør i PVC med glassfelt. Terrasse konstruert med bjelkelag og terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført på støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Etasjeskille mellom 1 etg. og loftetasje i tre. Innvendige overflater med fliser og laminat på gulv. Panel på vegger og innvendig tak. Isolert stålpipe med tilluft og vedovn med glassfelt. Trapp i tre mellom etasjene. Formpressede dører med 3 speil.

VÅTROM Gå til side

Badet har panel og fliser på vegger. Panel i himling. Flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk. Badet har plastsluk og smøremembran som tettesjikt på gulv og deler av veggene. Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger. Mekanisk avtrekk på yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Integrert komfyr og steketopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom innredet med vegghengt toalett og håndvask. Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannledninger i kobber og plast. Rør i rør med fordeling i skap med drenering til gulv med sluk. Synlige avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder på 225 liter. Utvendig elektrisk inntaksskap med fjernavlest måler og overbelastningsvern. Innvendig fordelerskap med automatsikringer. Det er montert el-billader på vegg ved parkering.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er oppført på støpt isolert plate på mark med isolerte ringmurselementer. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger i plast fra byggeåret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

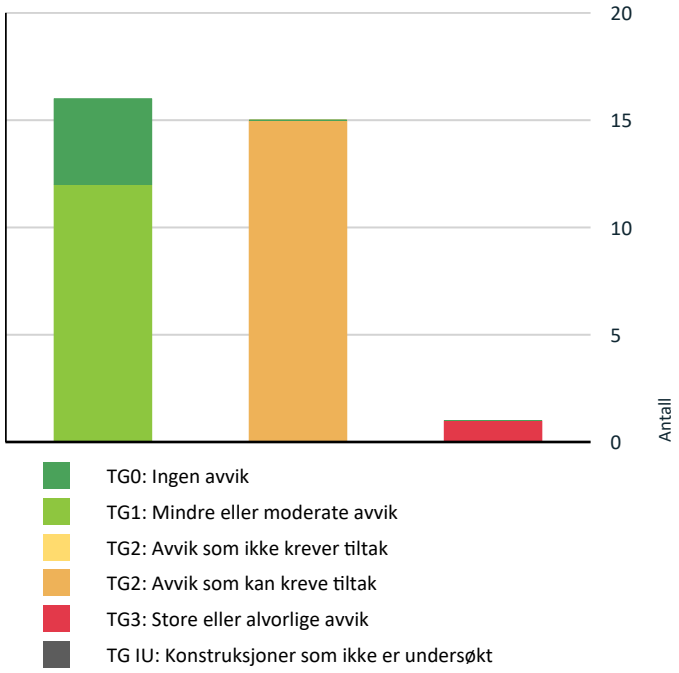
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er noen mindre endringer på utvendig plassering av vindu/dør som anses å ikke forandre bygningen karakter. Med det menes av endringen normalt ikke medfører noe søknadsplikt. Plantegningen er speilvendt i 1 etg. Det er noen endringer på innvendig inndeling av rom og bruk i 2 etg.

Takstingeniøren har ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter.

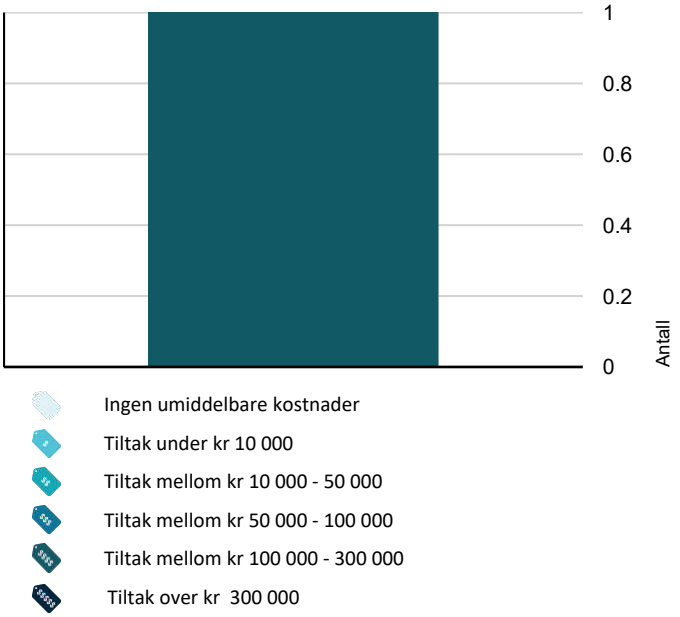
Sammendrag av boligens tilstand

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.

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

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. (vedlagt)

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

Vedlikehold
Med referanse til byggeåret, fremstår bygningen med normalt vedlikeholdsbehov og det meste som følge av normal slitasje og elde.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv, og konstruert med asfaltpapp (som tettesjikt), knotteplast og torv.

Av hensyn til takstingeniørens HMS rutiner, er taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet adkomst, høyde og friksjon på taket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. En kjøper må være oppmerksom på risikoen forannevnte innebærer. TG er basert på alder og forventet levetid på tekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

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.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres stigetrinn/plattform for feier.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon og kledd utvendig med en kombinasjon av stående og liggende bordkledning med profilerte hjørnestolper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stående kledningsbord er avsluttet mot bunnstokk uten tilstrekkelig avstand og beslag på bunnstokk. Det er fare for kapillært oppsug av fukt i kledning, sprekkdannelse og redusert levetid på kledningen. Det er påvist noe mangelfull innfesting av bunnstokk mot øst.

Musebånd har en noe utradisjonell innfesting i nedre del av kledning. Utførelsen er ikke fagmessig, men det er ikke påvist skader eller opplyst om inntregning av skadegjørere som mus i bygningen. Utførelsen begrenser lufting bak kledningen. Lufting har til hensikt å bidra til opptørking av konstruksjonen etter nedfukting av nedbør og eventuell kondensering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket utførelsen utbedres iht. preaksepterte løsninger mtp. lufting og fuktsikring.





Tilstandsrapport













TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er konstruert som sperrekonstruksjon med limtre og vegger som bærende konstruksjon. Konstruksjonen er luftet med spalter i gesims.

TG 2 Vinduer

Vinduer i PVC med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene i 2 etg. har ikke barnesikring. Det er ikke montert beslag på vannbrett over- og under vinduer/dører. Det er fare for inntregning av fukt med kombinasjon av vind og nedbør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om det oppholder seg mindre barn i bygningen/rommet må det monteres barnesikring på vinduer på soverom i loftsetasjen. Det bør monteres beslag på vannbrett over og under vinduer for å redusere faren for fuktinntregning i konstruksjonen og redusert levetid på vinduer og vegg.

TG 2 Dører

Formpresset ytterdør med glassfelt. Terrassedør i PVC med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdøren subber mot karm og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

For å lukke avviket må døren som henger mot karm justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse konstruert med bjelkelag og terrassebord.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Fliser og laminat på gulv. Panel på vegger og innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist bom i flere av flisene. Med bom menes hulrom og manglende kontakt mellom flislim og fliser. Årsaken kan være flere og sammensatte, og gir økt risiko for sprekk/riss i flis og løse fuger ved hard belastning. På befaringsdagen ble det ikke registrert skader/avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. På befaringsdagen ble det ikke registrert sprekker eller løse fliser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen er oppført på støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Etasjeskille mellom 1 etg. og loft i tre.

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

TG 0 Radon

Bygget skal iht. byggteknisk forskrift være utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger som kontrollerklæring ifb. søknad om ferdigattest. Radonsperre er en skjult konstruksjon, og takstingeniøren har ingen mulighet til å verifisere type eller tilstand. TG forutsetter at krav i forskrift er tilfredsstilt.

TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålpipe med tilluft og vedovn med glassfelt. Ildsted og pipe er ikke funksjonsprøvet.

TG 2 Innvendige trapper

Bygningen har trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

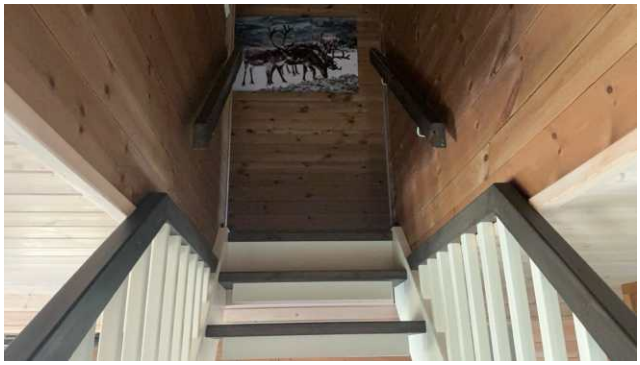
• Det er avvik:

De er ikke montert sammenhengene håndløpere i hele trappeløpet. Jfr. krav i forskrift skal håndløper gå uavbrutt i hele trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må trappen utbedres iht. krav i forskrift.





TG 1 Innvendige dører

Formpressede dører med 3 speil.

Andre innvendige forhold

Rom merket som bod/teknisk rom på tegning er innredet med vaskemaskin, tørketrommel og vask. Rommets bruk tenderer til å være et vaskerom fremfor bod/teknisk rom. Det er bruken av rommet som er avgjørende ift. hvilken krav som stilles til rommet i byggeforskriftene.

Rommet har flislagt gulv med sluk, og det er synlig mansjett for smøremembran på gulvet. Det er imidlertid ikke vanntett sjikt eller egnede overflater i våtsone på vegg med bak vask slik det er krav om hvis rommet betegnes som et vaskerom.

På befaringsdagen ble det ikke påvist skader, men det er viktig å merke seg at rommet ikke er konstruert iht. krav som stilles til et våtrom. Det er viktig å opprettholde god ventilasjon og sørge for at det blir etablert tilluft til rommet som nærmere beskrevet under ventilasjon.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Våtrommet skal være konstruert iht. byggteknisk forskrift Tek10. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har panel og fliser på vegger. Panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fuktbestandige materialer og vanntett sjikt i alle våtsoner iht. krav i forskrift. Det er vindu i våtsonen ved siden av dusjen. Dusjvegger eller dusjkabinett anses ikke som erstatning eller godkjent avgrensing for bruk av fuktbestandige materialer som fliser, våtromsplater ol. da konstruksjonen også skal ivareta eventuelle lekkasjer fra rør, koblinger mv. Trepanel/tømmer er normalt ikke egnet eller godkjent brukt i våtsoner.

På vegger strekker våtsoner seg horisontalt 1m ut fra dusjsone i minimum 240cm høyde og 50cm over og til siden for håndvask, sisterne mm.

TG settes med bakgrunn i standarden (NS3600) krav om egnede materialer i alle våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Vegger blir normalt ikke utsatt for fritt vann og konstruksjonen synes å fungere i en normal brukssituasjon. For å lukke avviket må overflater skiftes til egnet materiale i våtsoner. Ved eventuelle lekkasjer er det fare for skader på overflater og inntrengning av fukt i konstruksjonen.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist bom i flere fliser. Med bom menes manglende kontakt/hulrom mellom flislim og flis. Det gir økt risiko for sprekk/riss i flis ved stor belastning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. bom i flis.





1 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert membran i alle våtsoner på vegger.

Iht. byggtekniske forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner. Med våtsoner menes hele gulvet med overgang gulv/vegg. Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

Panel/tømmer er en vanlig løsning på fritidsboliger av estetiske årsaker, men løsningen tilfredsstiller ikke krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinett/dusjvegger er ikke en godkjent erstatning/avgrensning for vanntett sjikt. Det er viktig å merke seg at i tillegg til bruksvann, skal konstruksjonen også ivareta eventuelle lekkasjer fra rør eller vanninstallasjoner i rommet.

TG3 settes med bakgrunn i standarden (NS3600) krav om vanntette sjikt i alle våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert indikasjoner på skader og konstruksjonen synes å fungere med dagens tilstand og bruk. Det er imidlertid viktig å være oppmerksom på at det er sannsynlig at det vil oppstå skader ved endret bruk og/eller om det skulle oppstå lekkasjer el. på vanninstallasjoner i rommet som ikke er beskyttet av egnet vanntett sjikt.

For å lukke avviket må det etableres vanntett sjikt eller egnede overflater i alle våtsoner. Gjennomføringer må ikke svekke tettheten og må monteres iht. leggeanvisning på produktet.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av hele våtrommet og kostnadene vil være avhengig av valg av overflater mv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

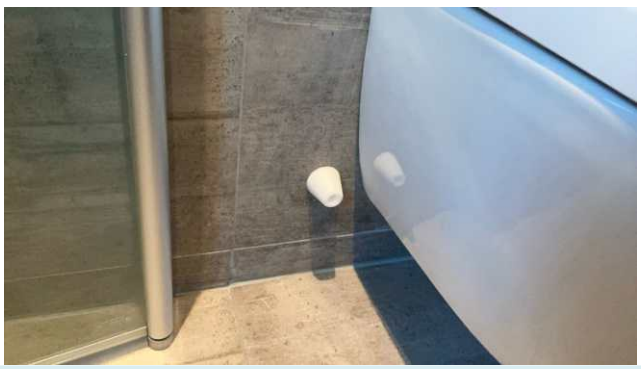




1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet mangler løsning for tilfredsstillende tilluft med eksempelvis spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres tilluft til rommet. Behovet for ventilasjon vil være avhengig av bruken, men mangelfull luftutskifting kan føre til høye fuktnivåer med påfølgende skader på innredning og overflater.

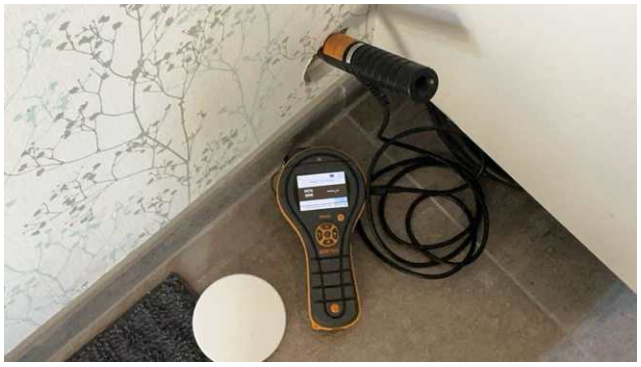


1 ETASJE > BAD

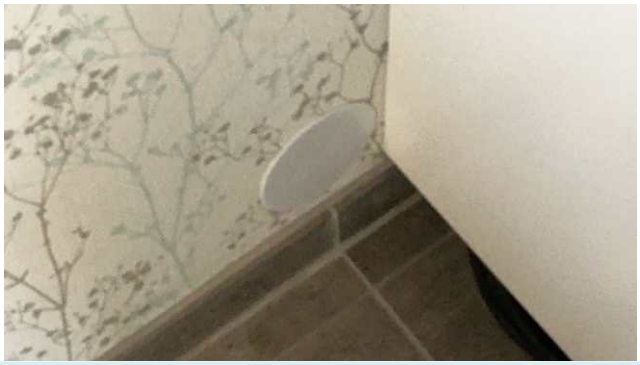
TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking og måling av fukt er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone i gulv. På befaringsdagen var det montert vaskemaskin og tørketrommel foran veggen mot dusjsone der sannsynligheten for fuktskader er størst.

Det ble ikke påvist unormale verdier av fukt i konstruksjonen. Målinger viste under 8 vektprosent fuktighet i bunnsvill.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Integrert komfyr og steketopp.

Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys. Frittstående hvitevarer regnes som innbo og inngår normalt ikke ved omsetning av eiendom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløp til oppvaskmaskin er ikke montert iht. monteringsveiledning. Avløpsslangen skal monteres i medfølgende bøyle oppunder benkeplaten i den hensikt å forhindre tilbakeslag av avløpsvann ved eventuell redusert vanngjennomstrømning i vannlås.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må avløp til oppvaskmaskin monteres iht. monteringsveiledning. Det er fare for tilbakeslag av avløpsvann til oppvaskmaskin.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom innredet med vegghengt toalett og håndvask. Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet mangler løsning for tilfredsstillende tilluft med eksempelvis spalte/ventil ved dør. For at ventilasjon skal fungere etter hensikten må det tilføres samme mengde luft til rommet som viften trekker ut.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannledninger i kobber og plast. Rør i rør med fordeling i skap med drenering til gulv med sluk.

Det er montert magnetventil fra Waterstopp med trådløs bryter ved inngangsdør. Anlegget styres via app. og er ikke funksjonsprøvet. Synlig føler på gulv på toalettrom i 2 etg. Anlegget er ikke trykksatt og testet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fordelerstokker er ikke tilfredsstillende festet. Hovedvannledning ligger ikke i rør inn i fordelerskap med avslutningsmuffe. Det er benyttet silikon el. som tetting, men utførelsen er ikke iht. monteringsveiledning for systemet. Det er fare for kondensering og lekkasjer inn i veggen. Rørkursene er ikke merket. Det var ingen synlig føler på gulv ved oppmaskmaskin på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget bør kontrolleres og utbedres av faglært rørlegger.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Jfr. Byggeforskriftene skal en bygning ha minst ett lufterør ført over tak eller ut på vegg over øverste tappested.

Hensikten med lufting av avløp er å slippe luft inn i anlegget ifb. nedskylling i toalett mv. og lufte ut eventuelle gasser fra avløpssystemet. Ved mangelfull lufting er det fare for at det oppstår vakuum og at andre vannlåser trekkes tørre med påfølgende vond lukt i rom med sluk/vannlåser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke opplyst om problemer ift. mangelfull lufting og anlegget synes å fungere med dagens tilstand og bruk. For å lukke avviket må det etableres lufting over tak eller ut på vegg med tilstrekkelig dimensjon, eller eventuelt annen dokumentert godkjent løsning.

TG 2 Ventilasjon

Fritidsboligen har ingen ventilasjon utover åpningsbare vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har ildsted og flere elektriske vifter som trekker luft ut av bygningen uten at det er etablert system for tilluft uten å åpne vinduer/dører.

Det må være balanse mellom avtrekk og tilluft i bygningen slik at ildsted og avtrekk fra kjøkken, toalettrom og våtrom fungerer etter hensikten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres klaffventiler eller tilsvarende i alle soverom og stue/kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 225 liter.

TG 2 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.

Utvendig inntaksskap med fjernavlest måler og overbelastningsvern. Innvendig fordelerskap med automatsikringer. Det er montert el-billader på vegg ved parkering.

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?
   Nei

   Det foreligger samsvarserklæringå på anlegget fra 2017, men det mangler samsvarserklæring på montering av elbil-lader og noe mindre arbeider. Arbeidene er utført av Uvdal el-service og dokumentert med faktura.

   NS3600 krever samsvarserklæring på anlegget for å gi TG1/0.

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

Tilstandsrapport

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

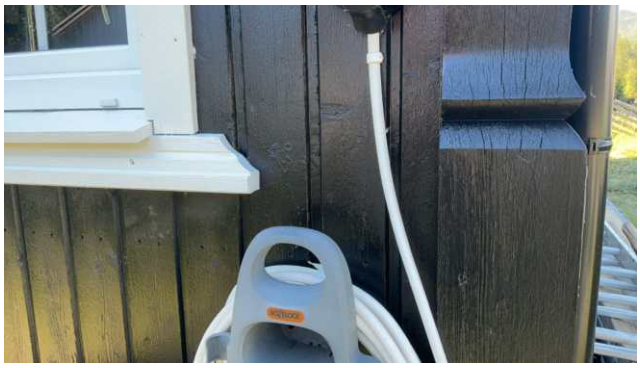
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Kabel til el-billader er ikke tilfredsstillende festet. Kabel er for lang, og monteringen er trolig midlertidig i påvente av etablering av bod. Det er ikke kjent om kabelen er tilstrekkelig strekkavlastet/mekanisk beskyttet og løsningen bør kontrolleres/godkjennes av autorisert foretak. Om spenningsførende ledere uforvarende trekkes ut av laderen er det fare for strømgjennomgang og fare for liv og helse.

NS 3600 krever samsvarserklæring fra autorisert elektroinstallatør for å gi TG 0 eller 1.

TG gis med bakgrunn i manglende samsvarserklæring og uavklart forhold ift. kabelfeste/lader. For å lukke avviket må anlegget kontrolleres/utbedres og det må fremlegges samsvarserklæring på anlegget.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og brannslukkingsapparat.

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

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

Type og utførelse på masser under fundamenter er ikke synlig eller mulig å verifisere uten bildedokumentasjon fra byggeåret.

Byggegrunn synes å bestå av løsmasser. Undersøkelsen har sin begrensing i en visuell betraktning av synlige forhold på befaringsdagen.

TG 1 Drenering

Drenering er en skjult konstruksjon og tilstand eller utførelse på drenering er ikke mulig å kontrollere med visuell befaring. Tg er utelukkende satt med bakgrunn i alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen er oppført på støpt isolert plate på mark med isolerte ringmurselementer. Deler av muren var tildekket med byggematerialer på befaringsdagen og det begrenser inspeksjonen.

TG 0 Terrengforhold

Bygningen er oppført i skrånende terreng. Terrenget rundt bygningen er planert og opparbeidet ved oppføring av bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger i plast fra byggeåret. Bygningsdelen er en skjult konstruksjon og vurderingen er basert på alder og forventet gjenstående levetid.

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

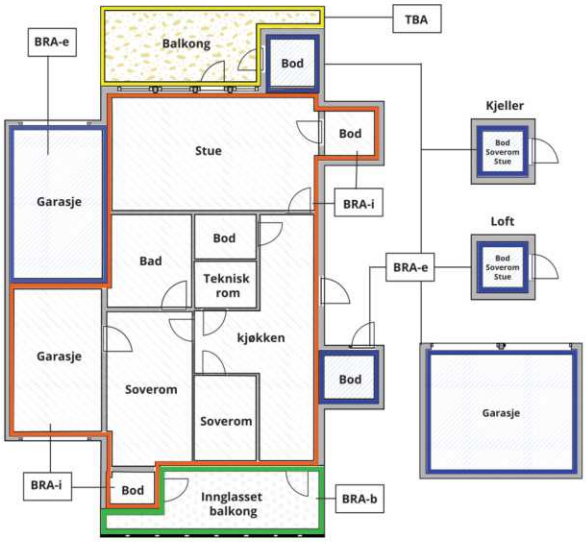
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje	41			41	32		41
2 etasje	27			27		14	41
SUM	**68**				**32**	**14**	**82**
SUM BRA	**68**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Bod/teknisk rom		
2 etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Toalettrom, Gang		

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 de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er noen mindre endringer på utvendig plassering av vindu/dør som anses å ikke forandre bygningen karakter. Med det menes av endringen normalt ikke medfører noe søknadsplikt. Plantegningen er speilvendt i 1 etg. Det er noen endringer på innvendig inndeling av rom og bruk i 2 etg.

Takstingeniøren har ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter.

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	70	3

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Knut Bakke Deinboll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3338 NORE OG UVDAL	10	78		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjønnebekkvegen 20

Hjemmelshaver

Krogstad Frank, Kongelf Helene Louise Jor

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Avstander:
7 km til nærmeste matbutikk
28 km til kommunesenteret Rødberg med de fleste servicetilbud som butikker, bibliotek og kino.
43 km til Geilo.
204 km til Oslo.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til fritidsbebyggelse. Reguleringsbestemmelsene er ikke vurdert av takstmannen.

Plan ID:

3052 2010614 - Myran felt H2, H3, H4
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato: 10.12.2015

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng mot nord. Tomten er delvis opparbeidet med parkeringsplass og uteområde.

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	23.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.08.2025	Rekvirentens egenerklæring samsvarer på de fleste punkter med takstingeniørens egen oppfatning av eiendommen.	Fremvist	5	Nei
Rekvirent	23.08.2025	Ga opplysninger i forbindelse med befaring.	Fremvist	2	Ja

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	
2	28.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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/CR1565

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

Egenerklæring el-anlegg

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

1. Er det gjennomført kontroll fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser de siste 5 år?

   Nei ☒ Ja ☐

   Hvis ja, beskriv avvik og om disse eventuelt er lukket.

   Nei ☐ Ja ☐

---

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

   Nei ☐ Ja ☒

   Hvis nei, hva er eventuelt gjort med egeninnsats/ufaglært?

---

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

   Nei ☐ Ja ☒

   Hvis ja, finnes det i så fall samsvarserklæring fra elektriker?

   Nei ☐ Ja ☒ (manglende samsvarserklæring vil iht. NS3600 kvalifisere til TG2 i rapporten)

Byggeår 2017, utførende: Uvdal El-Service AS

4. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?

2023

Uvdal El-Service AS

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

   Nei ☒ Ja ☐

---

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

   Nei ☒ Ja ☐

(skjemaet trenger ikke signeres om det returneres ferdig utfylt fra din e-post adresse)

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
2020	Påbegynt utebod: støpt armert fundament 8,64m2, isolert plate med Jackofoam på pukksåle, klargjort for strøm ut til bod, samt elbillader.	Egeninnsats + Numedal Betong AS Uvdal El-Service AS
2025	Beiset hytte utvendig m/Jotun Drygolin pluss oljedekkbeis + oppfrisking av maling på vindus- og dørkarmer m/Jotun Drygolin Ultimat vindu.	Egeninnsats

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Herleiksplass & Partnere

Oppdragsnr.
315251157

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Frank Krogstad	Helene L Jor Kongelf

Gateadresse
Bjønnebekkvegen 20

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 315251157

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

Svar: Nei

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Montert elbillader, montert nytt stikk i tak i stue.

Arbeid utført av: Uvdal El-Service AS

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee 11kW hurtiglader

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

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: Nei

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

Document reference: 315251157

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: Reguleringsplan Myranslåtta, eiendom 10/17 og del av eiendom 10/8 i Nore og Uvdal Kommune, vedtatt 11.05.2017 i hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk, sak 39/17 Plan id 2014002

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

Document reference: 315251157

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: 315251157

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Krogstad	9df97adab91aa6a30a360 77a0cb18dc10cb0dee1	26.08.2025 18:39:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Kongelf	9d47b44aa0f63a12ad49f 8dcf14e8447732743b0	26.08.2025 18:45:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 315251157

→ 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: **79900**

Eiendom: **3338-10/78/0/1 Andel 0**
Bjønnebekkvegen 20
3632 Uvdal

K33380008 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

MAIBRITT.KARLSRUD@NORE-OG-UVDAL.KOMMUNE.NO, 19.08.2025 09:20:

Under behandling
Vannavgift fastledd og forbruk kr. 7053,- pr. år
Kloakkavgift fastledd og forbruk kr. 7075,- pr. år.
Renovasjon kr. 3750,- pr. år.
Brannforebyggende avgift kr. 742,- pr. år.

ANDISSTRAZDINS@GMAIL.COM, 19.08.2025 09:27:

Oppdateres
endring

ANDISSTRAZDINS@GMAIL.COM, 19.08.2025 09:28:

Levert til kunde
Vannavgift fastledd og forbruk kr. 7053,- pr. år Kloakkavgift fastledd og forbruk kr. 7075,- pr. år. Renovasjon kr. 3750,- pr. år. Brannforebyggende avgift kr. 742,- pr. år.

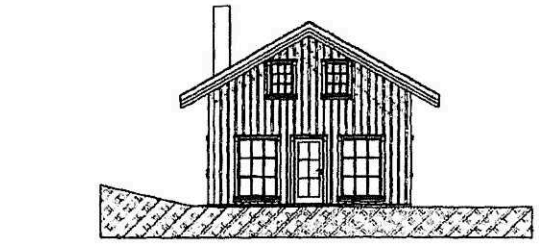
Ordre: **79900**

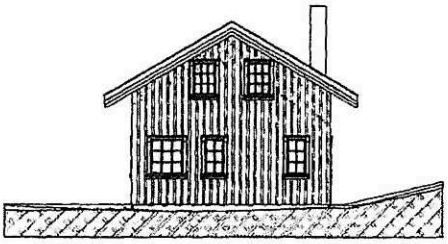
Eiendom: **3338-10/78/0/1 Andel 0**
Bjønnebekkvegen 20
3632 Uvdal

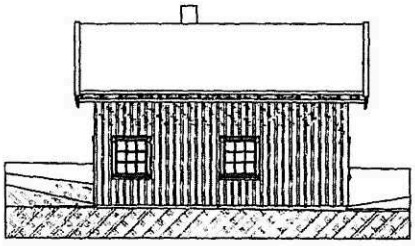
K33380007 Vei, vann og avløpsforhold

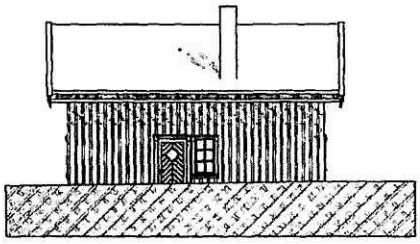
MAIBRITT.KARLSRUD@NORE-OG-UVDAL.KOMMUNE.NO, 19.08.2025 09:17:

Levert til kunde
Privat vei.
Tilkoblet off. vann og avløp.









E1

E2

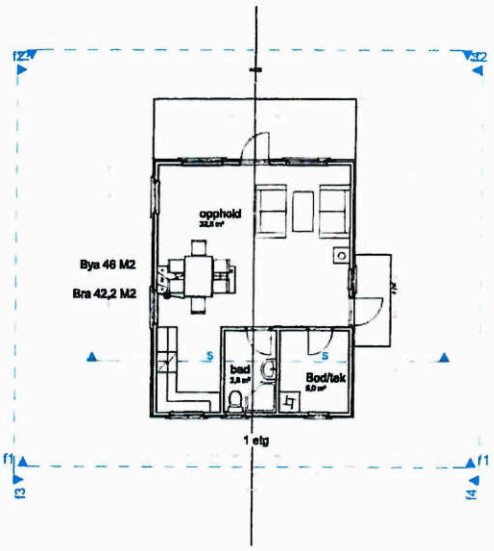
6 stk. FRITIDSBUSTADER

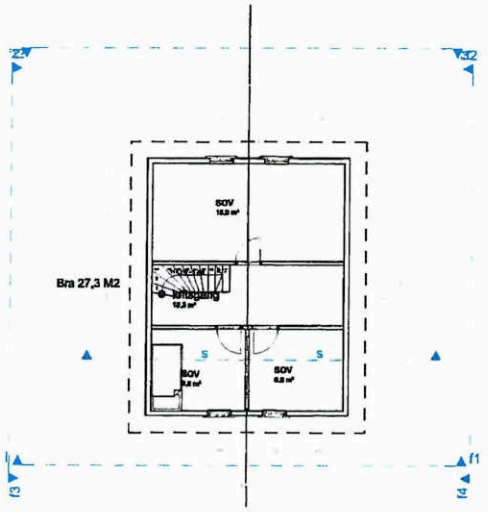
Gbnr 10/78 Nore og Uvdal kommune

Fjellsjøhus AS
Venstøphøgda 174
3721 Skien

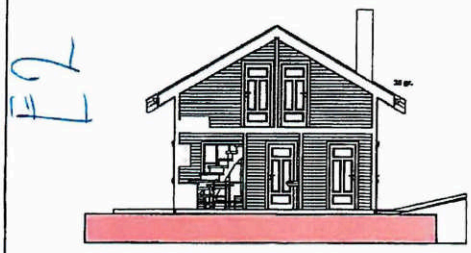
Fasader

23.01.2014 | 1:100





E1



6 stk. FRITIDSBUSTADER

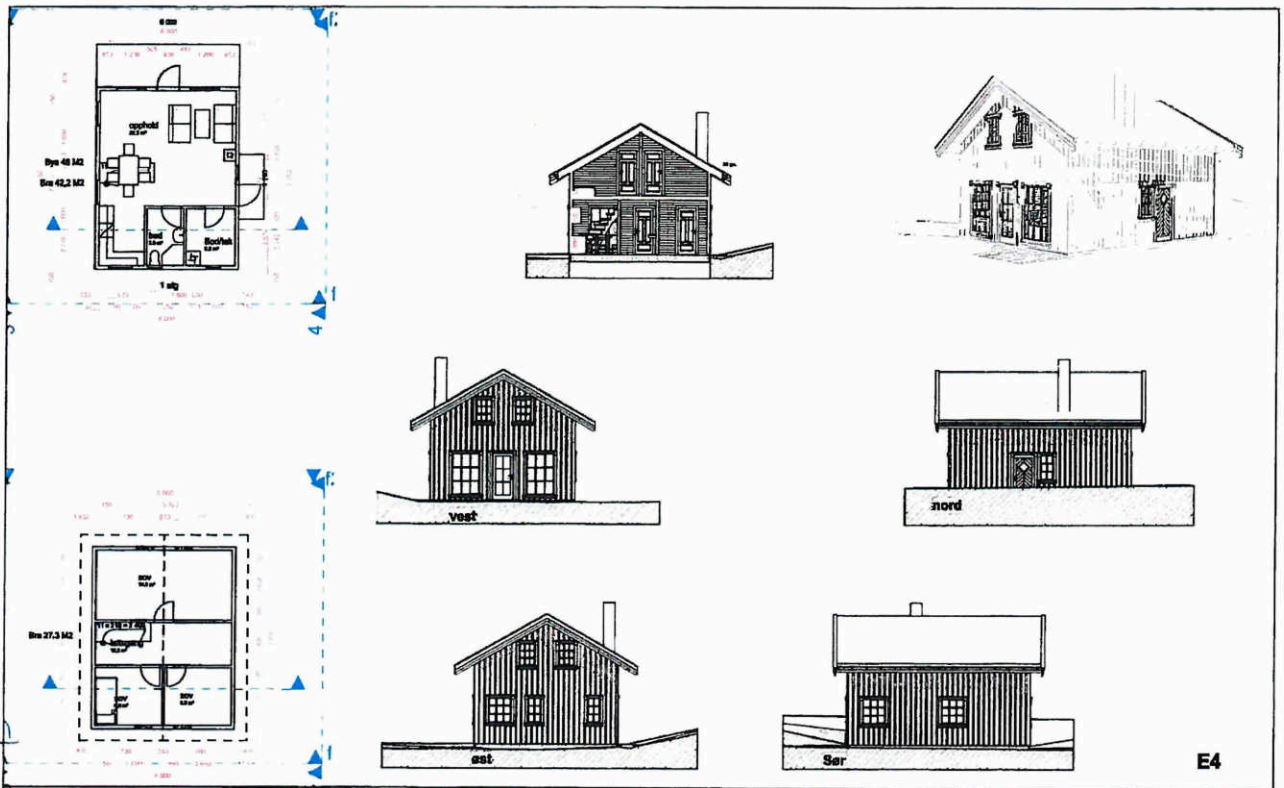
Gbnr 10/78 Nore og Uvdal kommune

Tiltaksutvikler:

Fjellsjøhus AS
Venstøphøgda 174
3721 Skien

Plan og snitt

23.01.2014 | **1:100**



E4

Byggemeldingstegninger for Nabovarsling 6 stk småhytter type Maybritt **Gbnr 10/78 Nore og Uvdal kommune**

Fjellsjøhus AS 1:200 23.01.2014

NORE OG UVDAL KOMMUNE
Næring, miljø og kommunalteknikk

Delegert vedtak
Nr. 808/17

Frank Krogstad

Brevikmyra 13
1555 Son

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2014/118-23	HIL, 31024609	10/78 TH2-1	28.08.2017

Ferdigattest - Hytte - 10/78 seksjon 1 - Myran/ Uvdal Alpinsenter

Saken gjelder:
Anmodning om ferdigattest datert 24.08.2017 er mottatt 24.08.2017 og gjelder hytte på eiendommen, gnr. 10, bnr. 78 – seksjon I.

Fakta:
Byggetillatelse er gitt 07.04.2014, delegert vedtak nr. 107/14.
I vedtak datert 19.10.2016, delegert vedtak 440/16 har Frank Krogstad overtatt ansvaret som selvbygger.

Bygningsnummer 300431725.

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

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

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

Kommunalsjefens vedtak:
I samsvar med Plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for hytte på eiendommen, gnr. 10, bnr. 78 – seksjon I.

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

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

Gro Rudi
Kommunalsjef

Hilde Mari Loftsgård
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Delegasjonshjemmel:
Vedtaket er fattet av fagsjefen etter delegert myndighet, jfr. kommunestyresak nr. 63/09, vedtatt 02.11.09.

Klageadgang:
Vedtaket, eller vilkårene i vedtaket, kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud innen 3 uker fra den dagen dette brevet kom fram til påført adressat, jfr. Plan- og bygningslovens § 15 og kap.VI i Forvaltningsloven. Klagen skal sendes Nore og Uvdal kommune, 3630 Rødberg.

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

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3338 - NORE OG UVDAL
Gårdsnummer:	10
Bruksnummer:	78
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	1

Utskriftsdato/klokkeslett:	19.08.2025 kl. 07:57
Produsert av:	Ove Øktedalen - Nore og Uvdal
Attestert av:	Nore og Uvdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	04.07.2014
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 6 i matrikkelenhet 10 / 78
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120177	KONGELF HELENE L JOR	H0101	Brevikmyra 13 1555 SON	1 / 2
Hjemmelshaver		040376	KROGSTAD FRANK	H0101	Brevikmyra 13 1555 SON	1 / 2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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 - 10/78		
		Omnummerert fra:	3052 - 10/78		
		Omnummerert til:	3338 - 10/78/0/1		
		Omnummerert fra:	3052 - 10/78/0/1		
		Omnummerert til:	3338 - 10/78/0/2		
		Omnummerert fra:	3052 - 10/78/0/2		
		Omnummerert til:	3338 - 10/78/0/3		
		Omnummerert fra:	3052 - 10/78/0/3		
		Omnummerert til:	3338 - 10/78/0/4		
		Omnummerert fra:	3052 - 10/78/0/4		
		Omnummerert til:	3338 - 10/78/0/5		
		Omnummerert fra:	3052 - 10/78/0/5		
		Omnummerert til:	3338 - 10/78/0/6		
		Omnummerert fra:	3052 - 10/78/0/6		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3052 - 10/78		
		Omnummerert fra:	0633 - 10/78		
		Omnummerert til:	3052 - 10/78/0/1		
		Omnummerert fra:	0633 - 10/78/0/1		
		Omnummerert til:	3052 - 10/78/0/2		
		Omnummerert fra:	0633 - 10/78/0/2		
		Omnummerert til:	3052 - 10/78/0/3		
		Omnummerert fra:	0633 - 10/78/0/3		
		Omnummerert til:	3052 - 10/78/0/4		
		Omnummerert fra:	0633 - 10/78/0/4		
		Omnummerert til:	3052 - 10/78/0/5		
		Omnummerert fra:	0633 - 10/78/0/5		
		Omnummerert til:	3052 - 10/78/0/6		
		Omnummerert fra:	0633 - 10/78/0/6		
Seksjonering	27.06.2014	Tinglyst	10.07.2014	0633bjs	27.06.2014
Seksjonering	14/516	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0633 - 10/78		
		Etablert/Endret	0633 - 10/78/0/1		
		Etablert/Endret	0633 - 10/78/0/2		
		Etablert/Endret	0633 - 10/78/0/3		
		Etablert/Endret	0633 - 10/78/0/4		
		Etablert/Endret	0633 - 10/78/0/5		
		Etablert/Endret	0633 - 10/78/0/6		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 431 725	Bebygd areal:	46	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	69,5	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	07.04.2014
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	07.04.2014
	Nord: 6685383 Øst: 473907	Bruksareal totalt:	69,5			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	28.08.2017
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

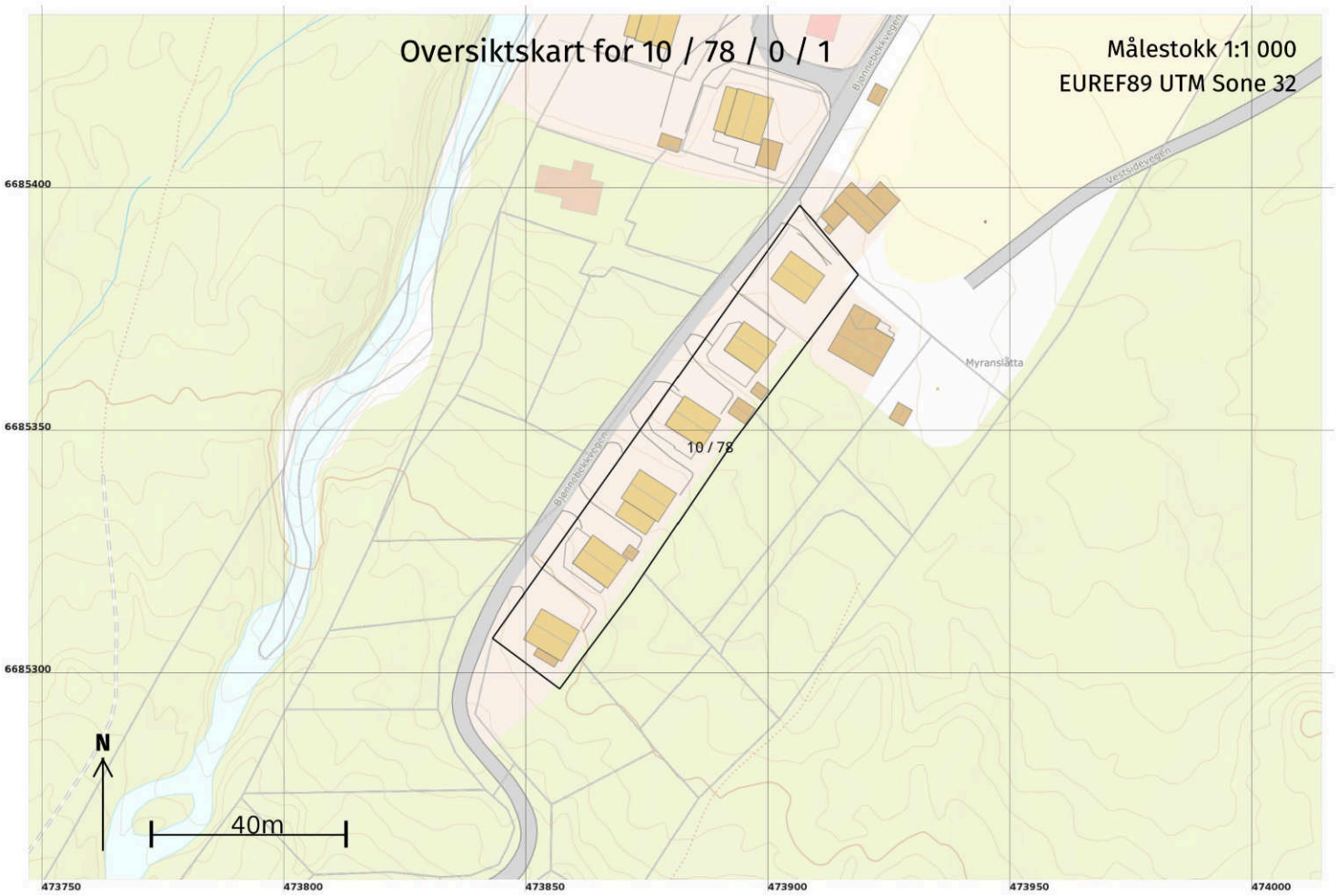
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	27,3	0	27,3	0	0	0	0	0
H01	0	42,2	0	42,2	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1202 Bjønnebekkvegen 20	H0101	Fritidsbolig	69,5	2	Kjøkken	1	1	10/78/0/1

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	898087522	UTSJÅ HYTTEUTLEIE AS		Venstøphøgda 140 3721 SKIEN


Oversiktskart for 10 / 78 / 0 / 1
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Bjørndalsvegen
Vestsidevegen
Myranslåtta
10 / 78
6685400
6685350
6685300
N
40m
473750
473800
473850
473900
473950
474000

UVDAL ALPINSENTER
MYRAN FELT H2, H3, H4
2010 614

Nore Uvdal kommune

Bestemmelser for

Reguleringsplan for Myran, del av gbnr. 10/20 og 10/53 i Nore og Uvdal.

§ 1. Avgrensning:
Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankart nr. 1002/ 1.01B.

§2. Reguleringsformål:
Området reguleres til følgende formål i hht. Plan- og bygningslovens § 12-5.

- 1. Bebyggelse og anlegg:
  - Byggeområde fritidsbebyggelse.
  - Område for leik.
- 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - Veg.
  - Annen veggrunn.
- 3. Grønnstruktur:
  - Friområde.
  - Vegetasjonsskjerm.

§ 3. Felles bestemmelser:

1. I søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for i hht. plan- og bygningslovens krav, bla.: - terrengforhold, - vegetasjon, - bygningers plassering med høyde angivelse, - forhold til bebyggelse på naboeiendommen.

2. Dominerende TV – antenner og flaggstenger tillates ikke.

3. Vegetasjon skal søkes bevart. Eventuell hogst skal utføres av grunneier og skal skje i samarbeid med hytteeierforeningen og i samråd med skogbrukssjefen. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være til hinder for allmennhetens ferdsel.

4. Ved planering og rydding av tomten skal det tas hensyn til terreng og vegetasjon. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser, bør disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Skjemmende skjæringer og fyllinger og planering i større utstrekning bør ikke tillates. Veiskråninger og andre planerte arealer skal være fri for røtter og stor stein. Ved utbygging skal det skje en fortløpende oppussing av området.

5. Gjerder rundt hyttene tillates normalt ikke, men kan tillates når spesielle grunner foreligger, f.eks. for å holde beitedyr unna den enkelte hytte. Utforming skal stå i stil med bygninger på tomta.

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

§ 4. Bebyggelse og anlegg:

Fritidsbebyggelse.

1. I område for tettliggende hytter, (H2, H3 og H4), tillates en utnyttelse av området på inntil 30 % BYA av netto tomteareal.
   Innefor H2 kan bygges dobbelthytter eller frittliggende hytter. Hyttene kan bygges inntil tomtegrense mellom tomtene innefor gjeldende brannforskrifter – se plankart.
   Innenfor H3 og H4 kan bebyggelse oppføres innenfor angitte byggegrenser.

2. For feltene H2, H3 og H4 samlet, skal det anlegges en felles lekeplass med størrelse min. 0,5 daa.

3. Hytter kan oppføres med maks. mønehøyde 6,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader. Innenfor H3 og H4, kan det oppføres anneks eller uthus på inntil 20 m2 BYA, i tillegg til selve hytta.

4. Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg terreng og vegetasjon med en enkel og harmonisk utforming og være i samsvar med retningslinjer for god byggeskikk for Nore og Uvdal kommune – "Byggjeskikk og bruk". Ein rettleiar om god byggjeskikk i Numedal", (utgitt i 1992). Hovedmøneretning skal tilpasses nærliggende bygninger.
   Forøvrig skal bebyggelsen ha følgende utforming:
   - Bebyggelsen skal utformes i bindingsverk eller laft.
   - Kles med stående kledning med kraftige hjørnemarkeringer om hytta oppføres i bindingsverk, evt. kan liggende kledning tillates.
   - Brede vindskibord.
   - Torvtekking, bord eller trespon med matt og mørk virkning eller liknende. Metallplater tillates ikke.
   - Oppdelte vinduer.
   - Utvendig treverk skal beises i mørke jordfarger. Vindskier, dører og vindusomramming kan ha noe lysere farge.

5. Bygninger plasseres innenfor tomtegrense og i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

1. Innenfor regulerte frisiktsoner må det holdes fritt for sikthindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk m. m. som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veier.

§ 6. Grønnstruktur.

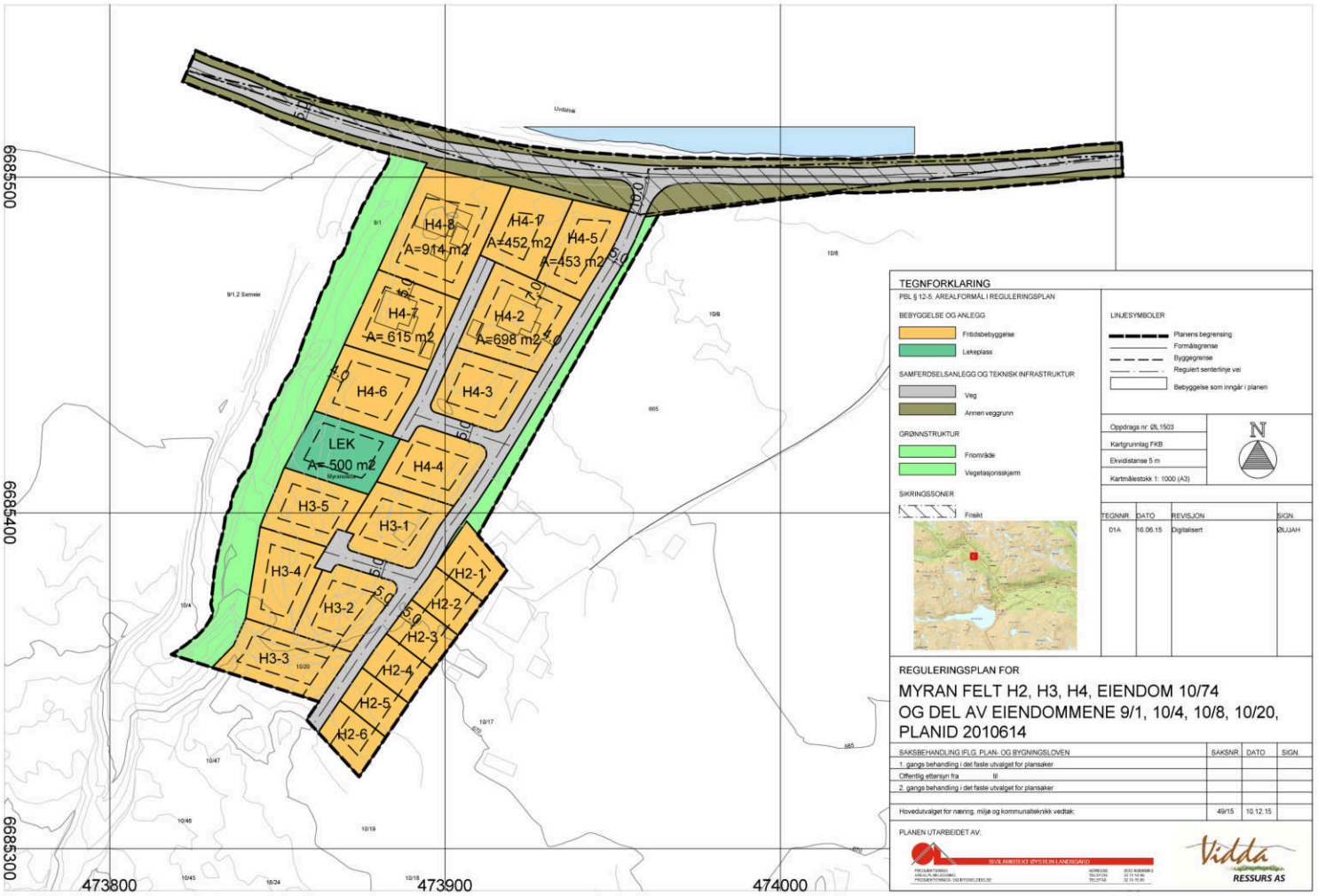
Friområde.

1. I friområdet er det ikke tillatt å sette i verk bygnings- eller anleggsmessige tiltak som beskrevet i Plan- og bygningsloven.
2. Innenfor disse områder er det ikke tillatt med hogst eller liknende. Randvegetasjon mot vassdrag skal bevares.

Vegetasjonsskjerm.

1. Innenfor området skal eksisterende vegetasjon bevares og vedlikeholdes.

Rødberg 15.04.2010, ØL 1002REG3.BST
Rødberg 19.04.2010, ØL
Rødberg 10.05.2010, ØL, (rev. etter e-post av 10.05.2010 fra kommunen).



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Fritidsbebyggelse
- Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Veg
- Annen veggrunn

GRØNNSTRUKTUR
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

SIKRINGSSONER
- Frisikt

LINJESYMBOLER
- Planens begrensing
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje vei
- Bebyggelse som inngår i planen

Oppdrags nr: Øl.1503
Kartgrunnlag FKB
Ekvidistanse 5 m
Kartmålestokk 1: 1000 (A3)

N

TEGNNR	DATO	REVISJON	SIGN.
01A	16.06.15	Digitalisert	ØLIJAH

REGULERINGSPLAN FOR

MYRAN FELT H2, H3, H4, EIENDOM 10/74 OG DEL AV EIENDOMMENE 9/1, 10/4, 10/8, 10/20, PLANID 2010614

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SIGN.
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Hovedutvalget for næring, miljø og kommunalteknikk vedtak:	45/15	10.12.15	

PLANEN UTARBEIDET AV:

SIVILARKITEKT ØYSTEIN LANDSVERK

Vidda RESSURS AS

Oversiktskart

Adresse: **Bjønnebekkvegen 30, 3632 Uvdal**
Gnr/Bnr: **3338/10/78/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1881 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.08.2025



Matrikkelkart

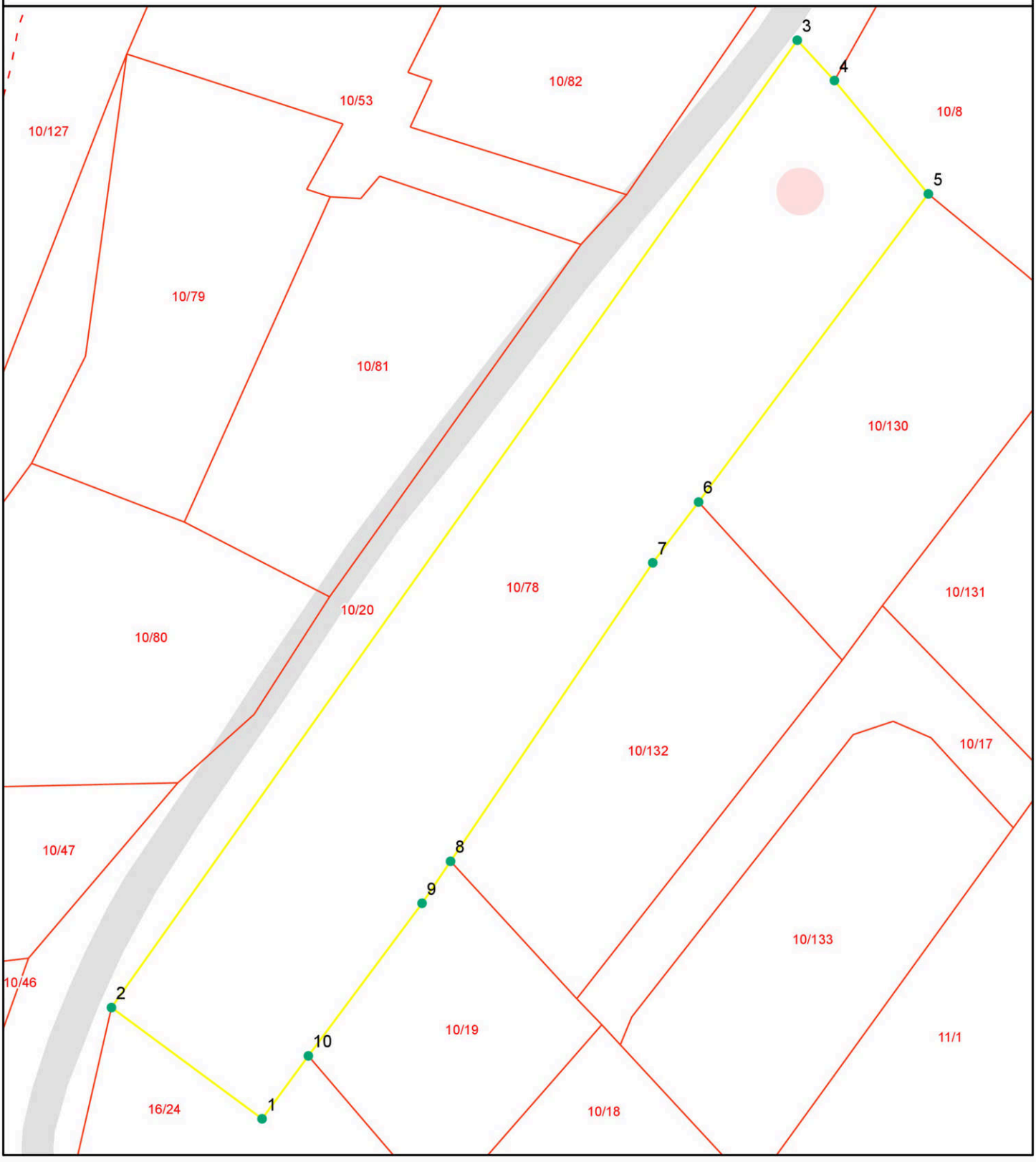
Adresse: **Bjønnebekkvegen 30, 3632 Uvdal**
Gnr/bnr: **3338/10/78/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1881 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.08.2025

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: 1881 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6685297.67	473856.98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	17.3	0
2	6685307.94	473843.08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	109.57	0
3	6685397.18	473906.36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	5.07	0
4	6685393.46	473909.79	Jordfast stein	Kors	Totalstasjon	13	13.61	0
5	6685383	473918.46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	35.52	0
6	6685354.57	473897.26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.03	0
7	6685348.97	473893.03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	33.32	0
8	6685321.43	473874.37	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	4.69	0
9	6685317.56	473871.74	Jordfast stein	Kors	Totalstasjon	13	17.59	0
10	6685303.48	473861.25	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	7.22	0

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:
Bjønnebekkvegen 20, 3632 Uvdal
Gnr. 10, Bnr. 78, Snr. 1, Nore Og Uvdal kommune.

Oppdragsnummer:
315251157

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.
