PRIVATMEGLEREN

TUNHOVDVEGEN 2338

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra kommunen

Tinglyste dokumenter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Tunhovdvegen 2338 , 3544 TUNHOVD
NORE OG UVDAL kommune
gnr. 126, bnr. 5, fnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 30.08.2025 **Rapportdato:** 02.09.2025 **Oppdragsnr.:** 14483-1670 **Referansenummer:** UP8850

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

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene vil det normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det er viktig å være oppmerksom på at bygningen skal være oppført i henhold til de lover og forskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Dagens tekniske løsninger, forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø mv. er bedre og strengere enn de som var da bygningen ble oppført.

Bygningsdelene er gitt TG ut fra tilstand og generelle vurderinger av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 10-15 år, mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er i forhold til f.eks sol og regn.

TG er satt med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Det er viktig å merke seg at TG er satt med bakgrunn i kriterier i NS3600 jfr. forskrift til avhendingsloven og ikke takstingeniørens subjektive meninger/vurderinger. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes. En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard eller krav. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon og kledd utvendig med stående bordkledning. Taket er konstruert med en kombinasjon av sperrekonstruksjon og takstoler og tekket med profilerte plater fra 2013. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Halvdekkende beslag på pipe. Vinduer i hovedsak i PVC med 2-lags isolerglass fra 2021. Noen enkeltstående vinduer i tre fra byggeåret. Ytterdører i tre. Terrasse konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre. Trapper i tre og i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av heltre furu på gulv og panel på vegger og i himling (innvendig tak). Bygningen har gulv mot grunnet i bjelkelag konstruert som stubbloftskonstruksjon. Pipe i teglstein og rentbrennende ovn med kleberstein. Innvendige fyllingsdører i tre.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Frittstående komfyr (50cm) og kjøl/frys. Over kokesone er det montert mekanisk avtrekk/ventilator med utløp ut til det fri.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom innredet med forbrenningstoalett, urinal og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og åpningsbare vinduer. Utvendig elektrisk inntaksskap med fjernavlest måler og innvendig fordelerskap med skrusikringer og automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn synes å bestå av løsmasser. Bygningen er oppført på ringmur av betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

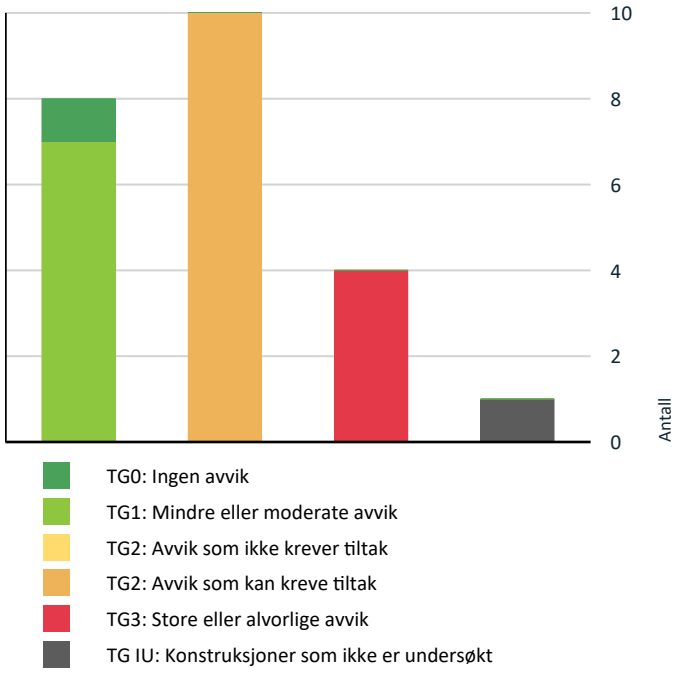
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er bygget til et skjul og det er noen endringer ift. plassering/antall vinduer og innvendige romfordeling og bruk. Terrasse og levegg er ikke tegnet inn på tegning.

Takstingeniøren har ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter.

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Sammendrag av boligens tilstand

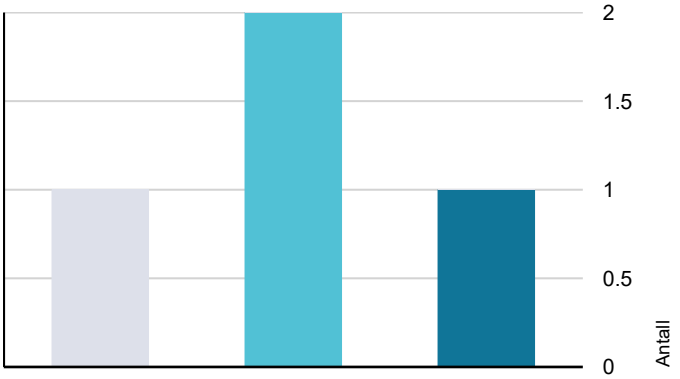
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar
Opplyst av kommunen

Anvendelse
Anvendes som fritidsbolig.

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

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

Vedlikehold
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

Tekket med profilerte plater fra 2013.

Det er påvist noe mindre rustangrep der platene er kuttet i vinkelrennene. De bør påføres overflatebehandling i kuttflater.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Halvdekkende beslag på pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur ved bod. Det er fare for høye fuktverdier under grunnmur og i krypkjeller.

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:

Vann fra nedløp bør ledes bort fra fundamenter i tette rør el. for å i størst mulig grad redusere fukt i grunn under fundamentene.

Det må monteres stigetrinn/plattform for feier.



TG 1 Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon og kledd utvendig med stående bordkledning.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er konstruert med en kombinasjon av sperrekonstruksjon og takstoler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert ventilering av takkonstruksjonen. Det er åpninger i deler av takkonstruksjonen som kan gi adkomst for skadegjørere som mus mv.

Det er påvist noe sprekkdannelser på underlag for søyle ved inngang. Løsningen er uheldig mtp. fuktsikring og det er fare for redusert levetid.

På befaringsdagen var ikke kaldtloft tilgjengelig for inspeksjon og takkonstruksjonen er av den grunn ikke inspisert/vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres inspeksjonsluker slik at konstruksjonen kan overvåkes. Lufting har til hensikt å forhindre kondensering/utvikling av råteskader under undertaket. På befaringsdagen ble det ikke registrert skader som følge av mangelfull lufting. Konstruksjonen kan fungere på en fritidsbolig i tørt fjellklima der bygningen gjerne brukes og varmes i kortere perioder. Bruken av bygningen vil være avgjørende. For å lukke avviket må det etableres lufting og lukking av avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Vinduer

Vinduer i hovedsak i PVC med 2-lags isolerglass fra 2021. Noen enkeltstående vinduer i tre fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer (beslagsløsninger) som gir fare for inntregning av fukt og redusert levetid på vegg. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på de eldste vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Beslagsløsninger bør utbedres. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. alder, men for å lukke avviket må vinduene skiftes.



Bildet viser vindu uten beslag.



Bildet viser at beslag ikke ligger under vindu iht. monteringsveiledning

TG 2 Dører

Ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

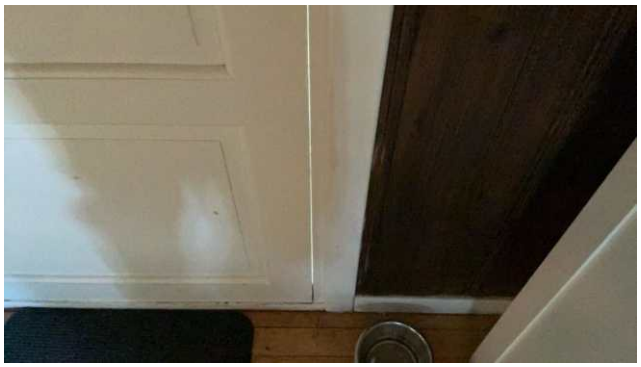
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må dørene justeres slik at den tetter tilstrekkelig mot karm.



Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger



Terrasse konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til 100cm.

Terrassebord ligger inntil yttervegg. Anbefalt avstand er minimum 5cm for å unngå uheldig fuktopptak med fare for utvikling av råteskader i yttervegg og mulighet for overflatebehandling.

Det er påvist noe svikt i terrassebord. Det er benyttet for tynne terrassebord ift. lengden mellom bjelkelaget. Denne type terrassebord er konstruert for cc 40cm mellom bjelkelaget. (senteravstand)

Det er ikke benyttet bjelkesko på søyler/fundament for terrasse. Det er fare for utvikling av råteskader og redusert levetid på søylene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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





TG 3 Utvendige trapper

Trapper i tre og i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk og håndløper i trappen. Det er krav til rekkverk/håndløper der nivåforskjellen er over 50cm. Det er påvist åpninger mellom trinnene på over 10cm. Deler av trappen er i direkte kontakt med jord/bakken og det er fare for utvikling av råteskader og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må trappene utbedres iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport







Andre utvendige forhold

Enkelt utvendig redskapsbod oppført i bindingsverk og punktfundamentert på blokker av lettklinker. Pulttak konstruert som sperrekonstruksjon og tekket med lakkerte stålplater.

Konstruksjonen er oppført med egeninnsats, og har noe utradisjonell oppbygging men fungerer til formålet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har gulv mot grunnet i bjelkelag konstruert som stubbloftskonstruksjon.

Avvik på gulv er målt med laser på tilfeldige steder og skal gi et representativt resultat. Lokalt avvik (innenfor 2m) måles til 16mm. Totalt avvik i to tilfeldige utvalgte rom måles til 22mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg er er satt med bakgrunn i krav til måleavvik i etasjeskille i NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. For å lukke avviket må nivåforskjeller rettes opp, men det vil sjelden være økonomisk rasjonelt. Konstruksjonen fungerer med dette avviket.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein og rentbrennende ovn med kleberstein. Vedovnen er skiftet i 2021 og byttet med egeninnsats/ufaglært.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet foran peisen. Det er påvist riss/skader på brannplate i vedovn. Det knytter seg noe usikkerhet til hvordan røykinnføring i pipe er utført. Det er ingen synlig pakning ved røykinnføring i pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres et branntilsyn for å avklare forhold rundt røykinnføring. Brennplater i vedovn bør skiftes og det bør monteres ildfast plate på gulv foran peisen.







TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er en inspeksjonsluke i grunnmur ved inngangsparti, men denne var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som erfaringsmessig er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner grunnet fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av krypkjeller.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere dører subber mot karm og trenger justering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må dørene tilpasses/justeres.

Gang med dusjkabinett

Gang innredet med dusjkabinett. Vann fra bøtte med trykkpumpe. Avløpet ledes ti grunn. Anlegget er ikke funksjonstestet og det er ikke opplyst om feil eller mangler ved anlegget.

Bygningen har ikke innlagt vann og rommet defineres ikke som et våtrom iht. forskrift. Det er ikke sluk i gulvet og vegger/gulv har ikke vanntett sjikt/membran. Det er viktig at ny eier setter seg inn i hvordan anlegget fungerer og er klar over risikoen for fuktskader i et rom som benyttes som et dusjrom.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Frittstående komfyr (50cm) og kjøl/frys.

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom innredet med forbrenningstoalett, urinal og håndvask.

Utstyret er ikke funksjonsprøvet. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

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

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 På generelt grunnlag opplyses det likevel om at forventet levetid for elektriske anlegg er normalt 25-30 år og det må påregnes utskifting og normalt vedlikehold på anlegget. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av anlegget.

Generell kommentar

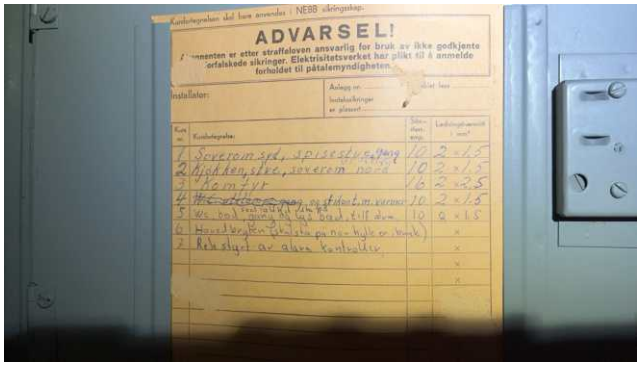
Anlegget bør utbedres og kontrolleres av autorisert elektroinstallatør. Forventet levetid for elektriske anlegg er normalt 25-30 år og det må påregnes utskifting og normal vedlikehold av anlegget.

Det er påvist flere løse ledninger og mangefull innfesting av kabler. Det er fare for at man ved et uhell kan trekke spenningssatte kabler ut av koblingsbokser, stikkontakter mv. Det er påvist åpning/manglende kapsling på stikkontakt.

Kostnadsestimat gjelder kontroll og ikke nødvendigvis utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Tilstandsrapport





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.

Bygningen har 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 2 Fuktsikring og drenering

Drenering er en skjult konstruksjon og tilstand eller utførelse på drenering er ikke mulig å kontrollere med visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal levetid på drenering er fra 20-60 år og levetiden vil være avhengig av utførelse og lokale grunnforhold. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes tiltak med drenering/fuktsikring av fundamenter. Tiltak må ses i sammenheng med avvik nærmere beskrevet under terrengforhold.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført på ringmur av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Avviket må ses i sammenheng med forhold nærmere beskrevet under drenering og terrengforhold.



Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Bygningen er oppført i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

TG er satt med bakgrunn i påvist fall inn mot grunnmur iht. NS3600

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

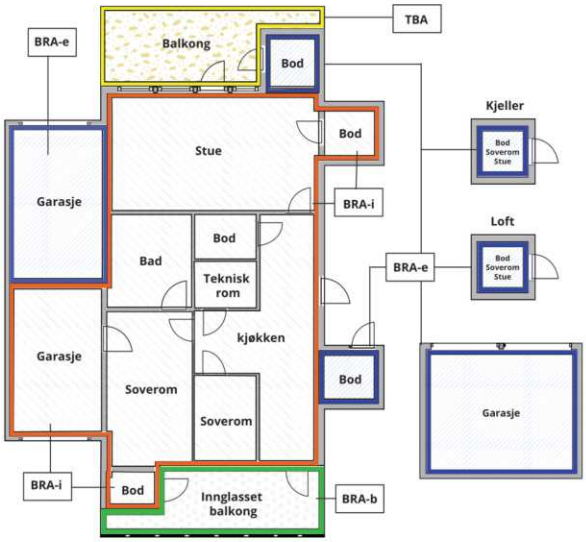
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	84			84	42	1	85
SUM	**84**				**42**	**1**	**85**
SUM BRA	**84**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er bygget til et skjul og det er noen endringer ift. plassering/antall vinduer og innvendige romfordeling og bruk. Terrasse og levegg er ikke tegnet inn på tegning.

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: Eier har byttet de fleste vinduer og vedovn i 2021. I 2025 er det satt opp en redskapsbod. Arbeidene opplyses å være gjort med egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Deler av bodarealet har takhøyde under 220cm.

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	73	11

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.8.2025	Knut Bakke Deinboll	Takstingeniør
	Geir Erland Andreassen	Hjemmelshaver
	Jorun Andreassen	Hjemmelshaver

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3338 NORE OG UVDAL	126	5	16	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Tunhovdvegen 2338			

Hjemmelshaver
Andreassen Geir Erland, Andreassen Jorun

Kommentar
Det er ikke fremlagt opplysninger om festeforholdet. Iht mandat er rapporten utarbeidet uten beregning av verdi og det vises til megler og/eller eier hva gjelder opplysninger om festeavgift, regulering og eventuelt fornyelse av kontrakten.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på 758 moh ca. 700 meter fra strandlinjen på Pålsbufjorden i Nore og Uvdal kommune. Området byr på flott natur sommer som vinter med turmuligheter i skog og fjell. Om sommeren er det merkede turstier til blant annet Dusetind, Nutenutan, Såtenatten og Hallingnatten. Fiskemuligheter i Tunhovdfjorden og Pålsbufjorden samt flere fjellvann i nærheten. På vinterstid går det skiløyper i fjellet innover mot blant annet Langedrag, Såtenatten og løypenettet i Nes kommune. Omkringliggende terreng består i hovedsak av glissent skogsterreng.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Om tomten

Naturtomt beliggende på en naturlig forhøyning i terrenget.

Tinglyste/andre forhold

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

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.08.2025	Rekvirentens egenerklæring samsvarer på de fleste punkter med takstingeniørens egen oppfatning av eiendommen.	Fremvist		Nei
Del med takstmann	28.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Norsk takst

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/UP8850

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Herleiksplass & Partnere

Oppdragsnr.
315251160

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jorun Andreassen	Geir Erland Andreassen

Gateadresse
Tunhovdvegen 2338

Poststed	Postnr
TUNHOVD	3544

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

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: 315251160

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

Beskrivelse: Sprekk i mur utvendig,litt skjeve gulv innv

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: Nei

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Satt inn vinduer og vedovn.satt opp liten redskapbod

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 315251160

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: 315251160

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: 315251160

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jorun Andreassen	ea6fe689a4e010aa6c0d1d573ca3e58298a320cf	15.08.2025 09:52:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir.Erland Andreassen	016df1b24734eba43294fa224ad56ec0c8d17afa	15.08.2025 09:58:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 315251160

- → 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

INFORMASJON FRA KOMMUNEN

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3338 - NORE OG UVDAL
Gårdsnummer:	126
Bruksnummer:	5
Festenummer:	16

Utskriftsdato/klokkeslett:	18.08.2025 kl. 08:08
Produsert av:	Ove Øktedalen - Nore og Uvdal
Attestert av:	Nore og Uvdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Festegrunn
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	16.12.1967
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 126 / 5 / 16	100 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 126 / 5 / 16	0 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		964950946	NORE OG UVDAL KOMMUNE		Sentrum 16 3630 RØDBERG	1 / 1
Fester		180557	ANDREASSEN GEIR ERLAND		Josefine Nilsens vei 5B 3610 KONGSBERG	1 / 2
Fester		200961	ANDREASSEN JORUN		Josefine Nilsens vei 5B 3610 KONGSBERG	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6701622	485379		100 m2	Fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3338 - 126/5 Omnummerert fra: 3052 - 126/5 Omnummerert til: 3338 - 126/5/4 Omnummerert fra: 3052 - 126/5/4 Omnummerert til: 3338 - 126/5/5 Omnummerert fra: 3052 - 126/5/5 Omnummerert til: 3338 - 126/5/6 Omnummerert fra: 3052 - 126/5/6 Omnummerert til: 3338 - 126/5/7 Omnummerert fra: 3052 - 126/5/7 Omnummerert til: 3338 - 126/5/8 Omnummerert fra: 3052 - 126/5/8 Omnummerert til: 3338 - 126/5/10 Omnummerert fra: 3052 - 126/5/10 Omnummerert til: 3338 - 126/5/11 Omnummerert fra: 3052 - 126/5/11 Omnummerert til: 3338 - 126/5/12 Omnummerert fra: 3052 - 126/5/12 Omnummerert til: 3338 - 126/5/13 Omnummerert fra: 3052 - 126/5/13 Omnummerert til: 3338 - 126/5/14 Omnummerert fra: 3052 - 126/5/14 Omnummerert til: 3338 - 126/5/15 Omnummerert fra: 3052 - 126/5/15 Omnummerert til: 3338 - 126/5/16 Omnummerert fra: 3052 - 126/5/16 Omnummerert til: 3338 - 126/5/17 Omnummerert fra: 3052 - 126/5/17 Omnummerert til: 3338 - 126/5/18 Omnummerert fra: 3052 - 126/5/18 Omnummerert til: 3338 - 126/5/20 Omnummerert fra: 3052 - 126/5/20 Omnummerert til: 3338 - 126/5/21 Omnummerert fra: 3052 - 126/5/21 Omnummerert til: 3338 - 126/5/22 Omnummerert fra: 3052 - 126/5/22			

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/23		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/23		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/24		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/24		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/25		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/25		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/27		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/27		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/28		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/28		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/29		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/29		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/30		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/30		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/31		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/31		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/33		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/33		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/34		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/34		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/37		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/37		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/38		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/38		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/39		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/39		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/40		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/40		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/41		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/41		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/45		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/45		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/46		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/46		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/47		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/47		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/48		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/48		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/50		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/50		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/51		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/51		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/52		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/52		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/53		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/53		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/54		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/54		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/55		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/55		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/56		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/56		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/57		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/57		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/58		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/58		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/59		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/59		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/60		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/60		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/61		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/61		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/62		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/62		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/63		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/63		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/64		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/64		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/65		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/65		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/66		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/66		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/67		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/67		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/68		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/68		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/69		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/69		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/70		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/70		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/72		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/72		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/73		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/73		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/74		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/74		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/75		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/75		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/76		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/76		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/77		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/77		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/78		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/78		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/79		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/79		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/81		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/81		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/83		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/83		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/85		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/85		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/86		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/86		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/87		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/87		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/88		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/88		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/89		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/89		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/90		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/90		
		Omnummerert til:	3338 - 126/5/91		
		Omnummerert fra:	3052 - 126/5/91		

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

Omnummerert til:	3338 - 126/5/92
Omnummerert fra:	3052 - 126/5/92
Omnummerert til:	3338 - 126/5/93
Omnummerert fra:	3052 - 126/5/93
Omnummerert til:	3338 - 126/5/94
Omnummerert fra:	3052 - 126/5/94
Omnummerert til:	3338 - 126/5/95
Omnummerert fra:	3052 - 126/5/95
Omnummerert til:	3338 - 126/5/97
Omnummerert fra:	3052 - 126/5/97

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 - 126/5/26 Omnummerert fra: 0633 - 126/5/26 Omnummerert til: 3052 - 126/5/43 Omnummerert fra: 0633 - 126/5/43 Omnummerert til: 3052 - 126/5/84 Omnummerert fra: 0633 - 126/5/84 Omnummerert til: 3052 - 126/5 Omnummerert fra: 0633 - 126/5 Omnummerert til: 3052 - 126/5/4 Omnummerert fra: 0633 - 126/5/4 Omnummerert til: 3052 - 126/5/5 Omnummerert fra: 0633 - 126/5/5 Omnummerert til: 3052 - 126/5/6 Omnummerert fra: 0633 - 126/5/6 Omnummerert til: 3052 - 126/5/7 Omnummerert fra: 0633 - 126/5/7 Omnummerert til: 3052 - 126/5/8 Omnummerert fra: 0633 - 126/5/8 Omnummerert til: 3052 - 126/5/10 Omnummerert fra: 0633 - 126/5/10 Omnummerert til: 3052 - 126/5/11 Omnummerert fra: 0633 - 126/5/11 Omnummerert til: 3052 - 126/5/12 Omnummerert fra: 0633 - 126/5/12 Omnummerert til: 3052 - 126/5/13 Omnummerert fra: 0633 - 126/5/13 Omnummerert til: 3052 - 126/5/14 Omnummerert fra: 0633 - 126/5/14 Omnummerert til: 3052 - 126/5/15 Omnummerert fra: 0633 - 126/5/15 Omnummerert til: 3052 - 126/5/16 Omnummerert fra: 0633 - 126/5/16 Omnummerert til: 3052 - 126/5/17 Omnummerert fra: 0633 - 126/5/17 Omnummerert til: 3052 - 126/5/18 Omnummerert fra: 0633 - 126/5/18		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/20		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/20		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/21		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/21		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/22		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/22		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/23		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/23		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/24		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/24		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/25		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/25		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/27		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/27		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/28		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/28		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/29		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/29		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/30		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/30		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/31		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/31		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/33		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/33		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/34		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/34		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/37		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/37		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/38		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/38		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/39		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/39		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/40		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/40		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/41		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/41		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/45		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/45		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/46		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/46		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/47		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/47		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/48		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/48		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/50		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/50		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/51		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/51		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/52		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/52		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/53		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/53		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/54		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/54		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/55		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/55		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/56		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/56		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/57		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/57		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/58		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/58		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/59		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/59		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/60		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/60		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/61		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/61		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/62		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/62		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/63		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/63		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/64		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/64		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/65		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/65		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/66		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/66		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/67		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/67		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/68		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/68		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/69		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/69		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/70		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/70		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/72		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/72		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/73		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/73		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/74		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/74		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/75		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/75		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/76		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/76		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/77		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/77		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/78		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/78		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/79		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/79		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/81		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/81		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/83		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/83		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/85		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/85		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/86		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/86		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/87		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/87		
		Omnummerert til:	3052 - 126/5/88		
		Omnummerert fra:	0633 - 126/5/88		

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

Omnummerert til:	3052 - 126/5/89
Omnummerert fra:	0633 - 126/5/89
Omnummerert til:	3052 - 126/5/90
Omnummerert fra:	0633 - 126/5/90
Omnummerert til:	3052 - 126/5/91
Omnummerert fra:	0633 - 126/5/91
Omnummerert til:	3052 - 126/5/92
Omnummerert fra:	0633 - 126/5/92
Omnummerert til:	3052 - 126/5/93
Omnummerert fra:	0633 - 126/5/93
Omnummerert til:	3052 - 126/5/94
Omnummerert fra:	0633 - 126/5/94

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	27.04.2012			0633bjs	27.04.2012
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0633 - 126/5	0	
		Berørt	0633 - 126/5/16	0	

Adresser

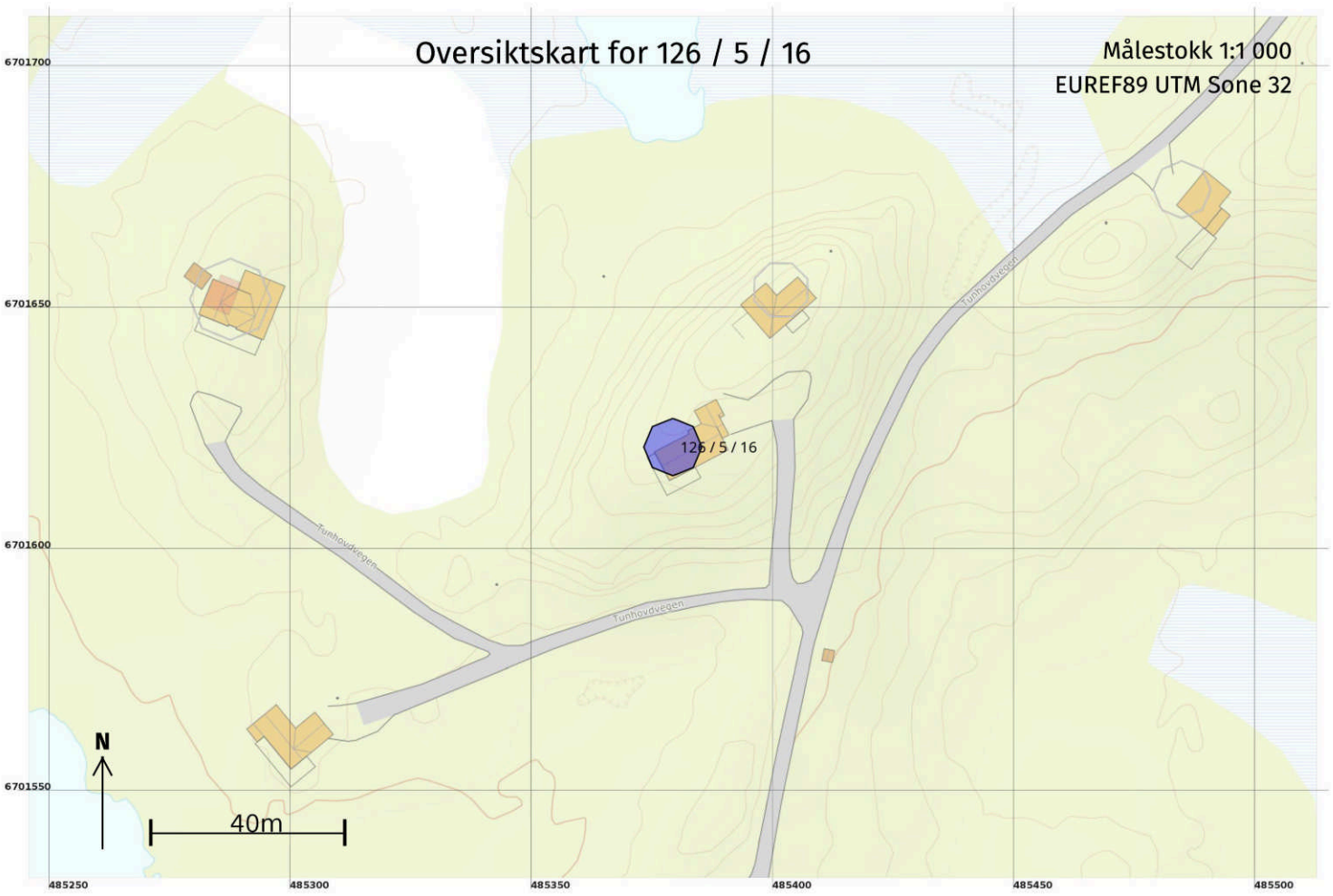
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr			Kretser			Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst				Nei
Vegadresse	Tunhovdvegen	1068	2338			Grunnkrets	0110	Tunhovd	
						Stemmekrets:	4	Tunhovd	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04060503	Tunhovd	
				6701624	485378	Postnr.område:	3544	TUNHOVD	
						Tettsted:			

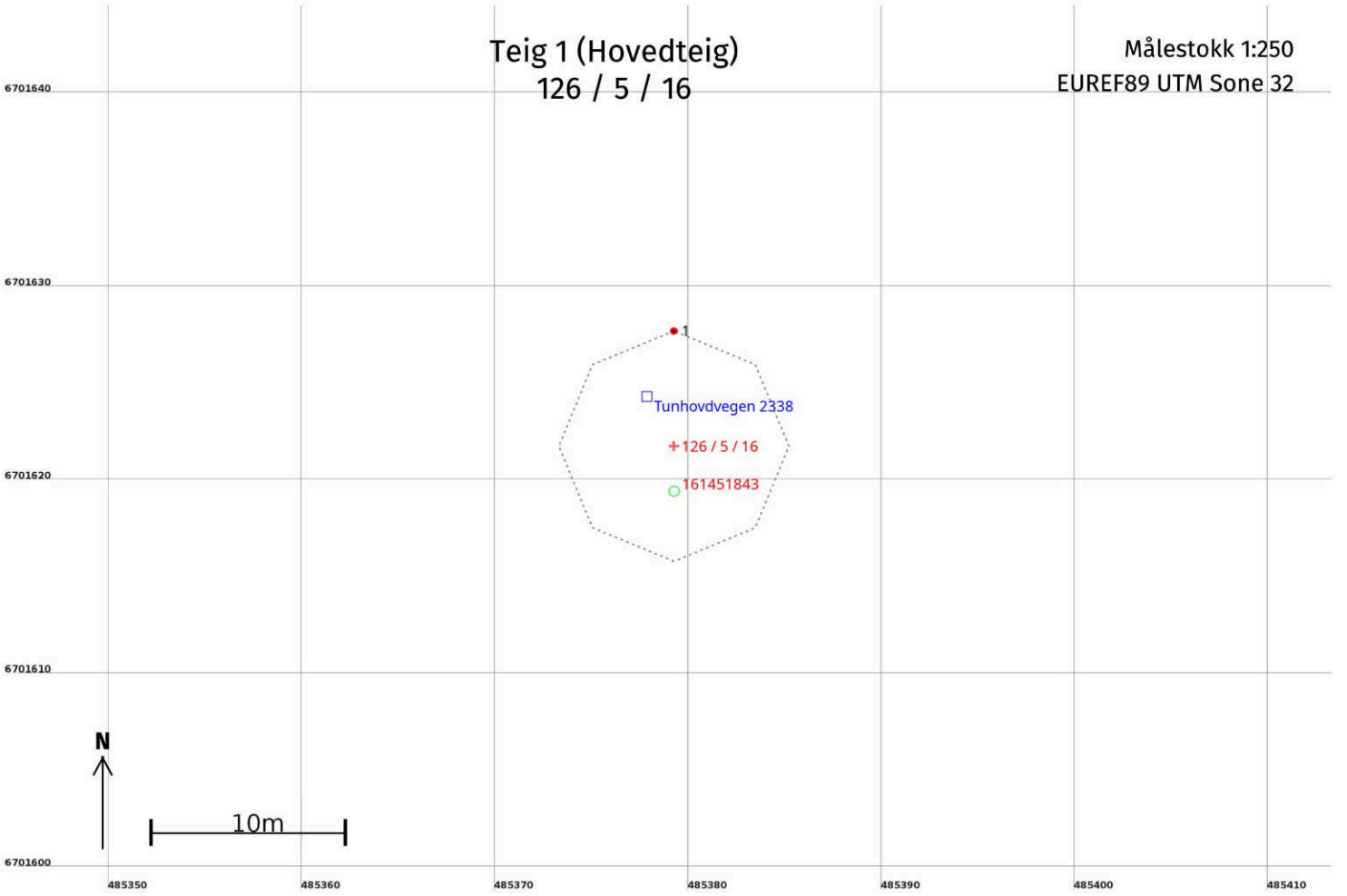
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	161 451 843	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6701620 Øst: 485379	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1068 Tunhovdvegen 2338	H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	126/5/16


Oversiktskart for 126 / 5 / 16
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6701700
6701650
6701600
6701550
126 / 5 / 16
Tunhovdvegen
Tunhovdvegen
Tunhovdvegen
N
40m
485250
485300
485350
485400
485450
485500


Teig 1 (Hovedteig)
126 / 5 / 16
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6701640
6701630
6701620
6701610
6701600
485350
485360
485370
485380
485390
485400
485410
1
Tunhovdvegen 2338
126 / 5 / 16
161451843
N
10m

Areal og koordinater

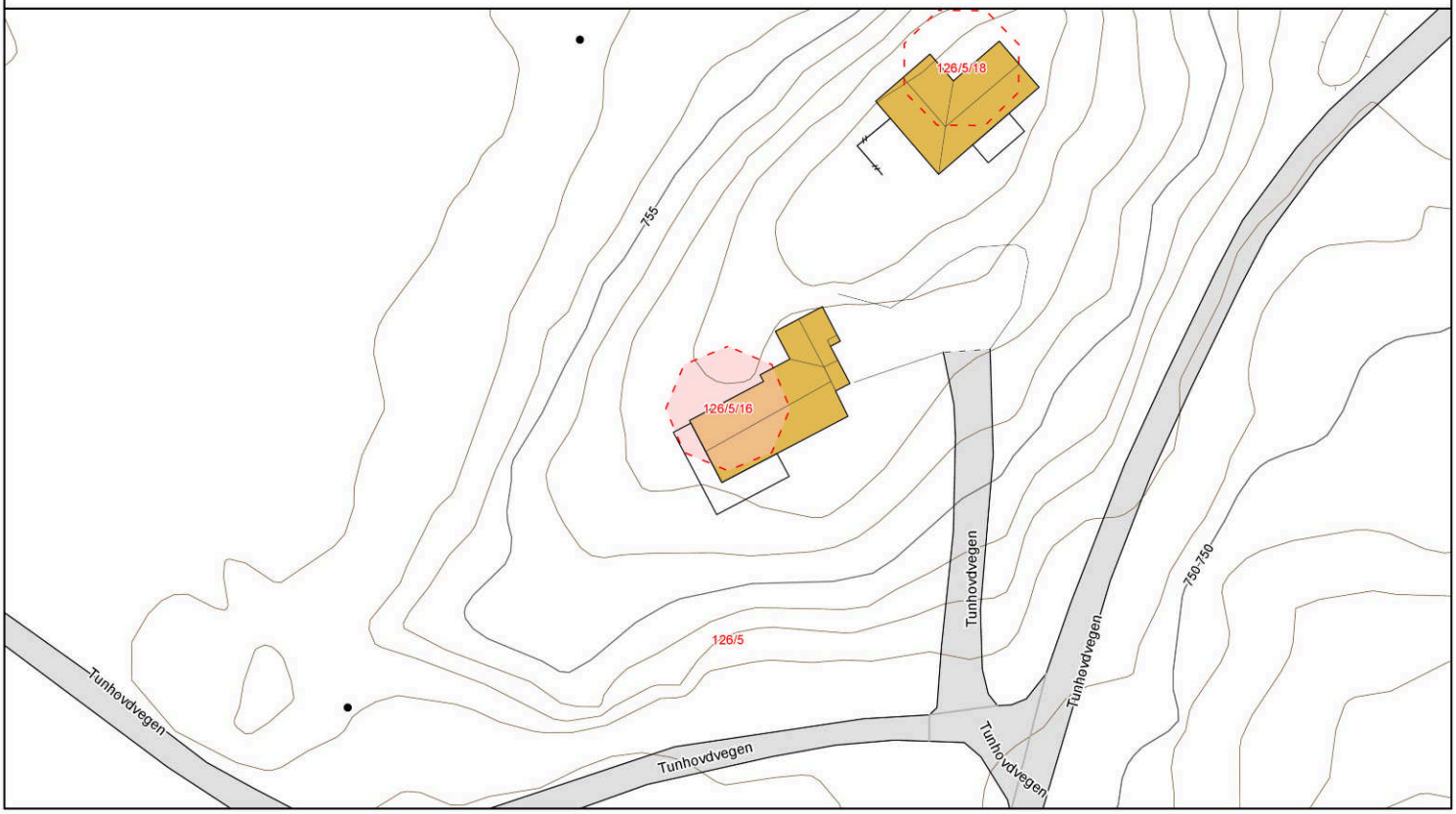
Areal: 100 Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6701622 **Øst:** 485379

Oversiktskart

Adresse: **Tunhovdvegen 2338, 3544 Tunhovd**
Gnr/Bnr: **3338/126/5/16/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 100 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.08.2025



Matrikkelkart

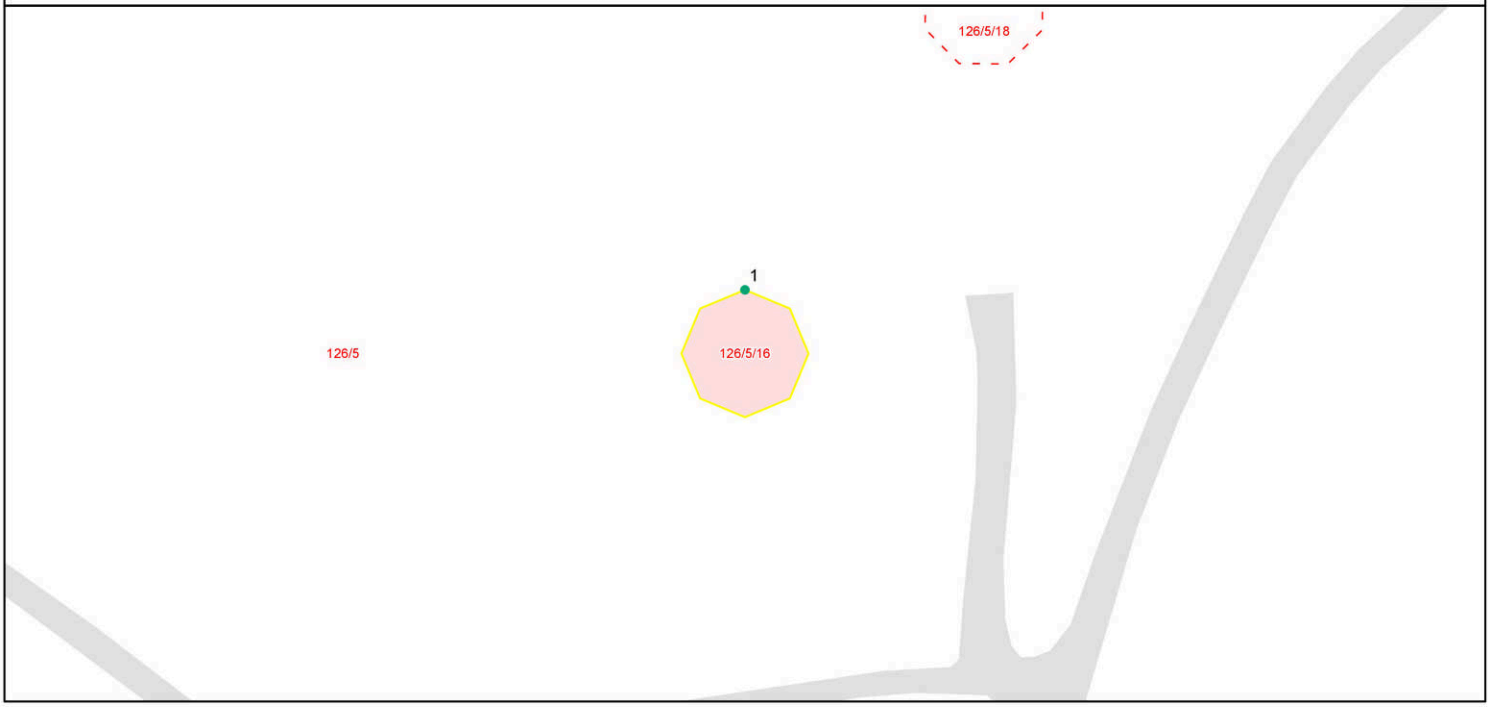
Adresse: **Tunhovdvegen 2338, 3544 Tunhovd**
Gnr/Bnr: **3338/126/5/16/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 100 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.08.2025

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6701627.86	485379.27	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	36.47	0

Kommunedelplan Tunhovd

2006 – 2017

Nore og Uvdal kommune

Bestemmelser

06.06.06

Vedtatt i kommunestyret 19. juni 2006, sak nr. 36/06

Innledning
Arealdelen av kommuneplan for Nore og Uvdal kommune for perioden 2000 – 2010 med tilhørende kommunedelplaner og bestemmelser ble vedtatt av kommunestyret 26.06.00, sak nr. 49/00. Vedtaket er fattet i medhold av Plan- og bygningsloven § 20-5.

Formannskapet vedtok i møte 10.05.04, sak nr. 24/04 planprogram for rullering av arealdelen av kommuneplan for Nore og Uvdal kommune 2004 – 2015. Her ble det lagt opp til at det skulle utarbeides felles bestemmelser for hele kommunen og til sammen 6 kommunedelplaner (kart og bestemmelser). I ettertid har kommunen fått kontra beskjed fra bl.a. Fylkesmannen som sier at kommunen ikke kan vedta bestemmelser til arealdelen av kommuneplan med hjemmel i Plan- og bygningsloven uten tilhørende kart.

Både administrasjonen og den politisk oppnevnte arbeidsgruppen vurderte flere alternative veier fram mot sluttbehandling av bestemmelser og plankart. Konklusjonen ble at saken skulle fremmes for kommunestyret som en prinsippsak, dvs. vedtaket gir føringer og skal legges til grunn for videre rullering av arealdelen av kommuneplan.

Prinsippvedtaket som kommunestyret fattet 14. mars 2005 i sak nr. 28/05 er dermed ikke juridisk bindende fordi det ikke er hjemlet i Plan- og bygningsloven. Det er fremdeles bestemmelsene sammen med plankartene vedtatt 26. juni 2000 som er juridisk bindende fram til ny kommuneplan/delplanener er godkjent.

Bestemmelser - generelt
Arealbrukskategoriene som nyttes på plankartet innenfor rammen av § 20-4 første ledd kan suppleres med bestemmelser etter samme paragrafs andre ledd, slik at bestemmelsene utfylles og uttdyper den fastsatte arealbruk. Bestemmelsene fastsetter i tekst forhold som det ikke er mulig eller hensiktsmessig å framstille på plankartet.

Bestemmelsene etter § 20-4 andre ledd er uttømmende fastlagt i loven. Det vil si at bare bestemmelser hjemlet der har rettsvirkning overfor den enkelte. F.eks kan bestemmelser om grad av utnytting, byggehøyde og lokalisering bare knyttes til byggeområder og til LNF-områder der spredt utbygging er tillatt i medhold av bestemmelsene etter bokstav c).

I tillegg kan det knyttes retningslinjer til planen. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men kun av veiledende og informativ karakter. Retningslinjene kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men kan gi visse føringer for rettslig og planfaglig vurdering av de enkelte arealbrukskategorier og bestemmelser.

KAP. 1 - PLANOMRÅDE

Planområde følger midtfjords Pålsbufjorden fra grensa mot Hol kommune, videre ned Tunhovdfjorden mot Langedragbekken, og følger den gamle fjellplangrensa mellom områdene IV-D og V-D/V-E mot Nes kommune.

KAP. 2 - BYGGEOMRÅDER (§ 20-4, 1. ledd nr. 1)

§ 1 - Eksisterende byggeområder med plan

I område som på plankart er vist som byggeområder, hvor det foreligger godkjent reguleringsplan, bebyggelsesplan eller disposisjonsplan kan arbeid og tiltak som nevnt i Plan- og bygningsloven §§ 86 a, 86b og 93 bare skje i tråd med sist vedtatte reguleringsplan, bebyggelsesplan eller disposisjonsplan. (§ 20-4, 2. ledd, bokstav a).
Det tillates ikke fortetting med nye tomter for fritidsbebyggelse i eksisterende byggeområder med unntak av reguleringsplan Tunhovd seterskog, som kan fortettes med inntil 16 tomter.

Der ikke annet fremgår av gjeldende bestemmelser til reguleringsplan, bebyggelsesplan eller disposisjonsplan gjelder følgende vilkår for fritidsbebyggelse (§ 20-4, 2. ledd, bokstav b):

1. Ny fritidsbebyggelse skal ikke ha mønehøyde over 6 meter over gjennomsnitt ferdig planert terreng.
2. Fritidsboligen kan ha et bruksareal (T-BRA) på inntil på 150 m^2.
3. Det kan settes opp et uthus eller anneks med bruksareal (T-BRA) på inntil 20 m^2.
4. Taket må utformes som saltak, og takvinkel skal være mellom 22 og 33 grader.
5. Det er ikke tillatt med garasje/ carport.
6. Ved utforming og plassering av bygninger skal bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting, fargebruk tilpasses lokal byggeskikk
7. Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer eller fyllinger.
8. Hovedmøneretning skal tilpasses terreng og omgivelser.
9. Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 50 meter fra ytterkant av setervoll.
10. Ved endring av eksisterende plan for fritidsbebyggelse kan tunløsning vurderes der forholdene ligger til rette for det, herunder vurdering av tomtestørrelse, terrengutforming og hensynet til øvrig bebyggelse. Utnyttelsesgrad, antall bygninger etc avklares gjennom endring av den enkelte reguleringsplan. Bygninger i hyttetunet kan ikke fradeles som egne enheter.

§ 2 - Framtidige byggeområder

Antall nye fritidsboliger/ tun som kan bygges innenfor hvert område avsatt til framtidige byggeområder er vist på plankartet. Arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål bare skje etter godkjent reguleringsplan.

Vilkår for fritidsbebyggelse (§ 20-4, 2. ledd, bokstav b):

1. Ny fritidsbebyggelse skal ikke ha mønehøyde over 6 meter over gjennomsnitt ferdig planert terreng.
2. Det kan settes opp et uthus eller anneks med bebygd (T-BRA) på inntil 20 m^2.

3. Taket må utformes som saltak, og takvinkel skal være mellom 22 og 33 grader.
4. Det er ikke tillatt med garasje.
5. Ved utforming og plassering av bygninger skal bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting, fargebruk tilpasses lokal byggeskikk.
6. Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer eller fyllinger.
7. Hovedmøneretning skal tilpasses terreng og omgivelser.
8. Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 50 meter fra ytterkant av setervoll.
9. Fritidsbebyggelsen skal ikke avskjære eksisterende tursti eller skiløype.
10. Utbygging av fritidsbebyggelse/hytter kan ikke skje før veisystem med parkeringsanlegg er godkjent.
    Utbygging av høgstandard fritidsbebyggelse kan ikke skje før de tekniske anleggene som strømforsyning, vannforsyning, avløpsanlegg og veisystem med parkeringsanlegg er godkjent.
13. Ved utforming av nye planer for fritidsbebyggelse kan tunløsning vurderes der forholdene ligger til rette for det, herunder vurdering av tomtestørrelse, terrengutforming og hensynet til øvrig bebyggelse. Utnyttelsesgrad, antall bygninger etc avklares gjennom den enkelte reguleringsplan. Bygninger i hyttetunet kan ikke fradeles som egne enheter.

Retningslinjer til Byggeområdene

Grunneiersamarbeid med felles planlegging, utbygging og drift av områder for fritidsbebyggelse vil bli prioritert av Nore og Uvdal kommune. Dette er likevel ikke til hinder for at enkeltgrunneiere kan fremme planer. Før utbygging kan skje, skal avtaler om gjennomføring av nødvendige fellestiltak som sti- og løypenett være etablert. Fellestiltakene må stå i forhold til utbyggingsgraden.

For høgstandard fritidsbebyggelse skal tiltakshaver legge fram planer for tekniske anlegg som strømforsyning, vannforsyning, avløpsanlegg og veisystem med parkeringsløsninger.

Bebyggelse må ikke plasseres på høydedrag eller på særlig framtredene steder i terrenget.

Det er ikke tillatt med gjerde rundt fritidseiendommen.

Det er ikke tillatt med flaggstang ved fritidsbebyggelse.

Det må skje en fortløpende oppussing/tilsåing av utbyggingsområder etter hvert som tomter/ anlegg bygges.

KAP. 3 - LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

§ 3 - LNF-område hvor kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring er tillatt (§ 20-6, 2. ledd,)

På areal som i plankartet er vist som landbruks-, natur- og fritidsbebyggelse er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og ervervsbebyggelse, samt fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring

§ 4 - LNF-område hvor spredt boligbygging er tillatt (§ 20-4, 2. ledd, bokstav c)

Spredt boligbygging kan tillates, etter byggesøknad hvis tiltaket ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, friluft- eller kulturlandskapsinteresser. Følgende vilkår må oppfylles (§ 20-4, 2. ledd, bokstav b):

1. Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres i tilknytting til eksisterende bebyggelse
2. Taket må utformes som saltak.
3. Bebyggelsen må ha tilfredstillende veg, vann- og avløpsløsning.
4. Ved utforming og plassering av bygninger skal bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting, fargebruk m.m. utformes i samsvar med "Byggjeskikk og bruk. Ein rettleiar om god byggjeskikk i Numedal" utgitt i 1992 av Numedalskommunene
5. Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer eller fyllinger.
6. Hovedmøneretning skal tilpasses terreng og omgivelser.
7. Ny avkjøring fra riksveg eller tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel må gis av vegmyndighetene.
8. Bebyggelsen må ikke avskjære eksisterende sti- eller løypenett
9. For 3 eller flere boliger i et naturlig avgrenset område, må det utarbeides bebyggelsesplan. Gjelder ikke i tilknytting til gårdsbebyggelse.

§ 5 - LNF-område hvor spredt fritidsbebyggelse er tillatt (§ 20-4, 2. ledd, bokstav c)

Antall nye fritidsboliger som kan bygges innenfor hvert område avsatt til spredt fritidsbebyggelse er vist på plankartet. Der det ikke står tall på kartet, er utgangspunktet at det ikke er vurdert nye tomter i disse områdene. Utbygging og fradeling kan bare skje etter godkjent reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Følgende vilkår må oppfylles (§ 20-4, 2. ledd, bokstav b):

1. Ny fritidsbebyggelse skal ikke ha mønehøyde over 6 meter over gjennomsnitt ferdig planert terreng.
2. Fritidsboligen kan ha et bruksareal (T-BRA) på inntil på 150 m^2.
3. Det kan settes opp et uthus eller anneks med tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 20 m^2.
4. Taket må utformes som saltak, og takvinkel skal være mellom 22 og 33 grader.
5. Det er ikke tillatt med frittstående garasje.

6. Ved utforming og plassering av bygninger skal bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting, fargebruk tilpasses lokal byggeskikk.
7. Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer eller fyllinger.
8. Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 50 meter fra ytterkant av setervoll.
9. Fritidsbebyggelsen skal ikke avskjære eksisterende tursti eller skiløype.
10. Det skal taes hensyn til viltbiotoper ved plassering av fritidsbebyggelse.
11. Det skal etableres 2 vinterbrøyta biloppstillingsplasser pr. ny fritidsbolig.
12. Ved utforming av nye planer for fritidsbebyggelse kan tunløsning vurderes der forholdene ligger til rette for det, herunder vurdering av tomtestørrelse, terrengutforming og hensynet til øvrig bebyggelse. Inntil 1/3 av tomtene kan avsettes til tunløsning. Total bygningsmasse kan ha et bruksareal (T-BRA) på inntil 250 m^2 fordelt på inntil 5 bygninger. Hovedbygningen kan ha et bruksareal (T-BRA) på inntil 150 m^2. Bygninger i hyttetunet kan ikke fradeles som egne enheter.

Retningslinjer til LNF-områder

Stedbunden næring er å ta i bruk de naturlige ressurser som er knyttet til et gårdsbruk, ei grend eller et distrikt. Det er å se mulighetene som, i tid og utvikling gir et utbytte som opprettholder arbeidsplasser og bosetting.

Før tiltak/utbygging settes i gang kreves det avklaring av eventuelle interessekonflikter i forhold til landbruk, naturvern, kulturvern, viltområder, friluftsliv og landskap.

Utforming og plassering av bygninger skal i størst mulig grad tilpasses lokal byggeskikk og en god landskapsplassering.

Det er ikke tillatt med gjerde rundt fritidsbebyggelse.

Det er ikke tillatt med flaggstang ved fritidsbebyggelse.

Eksisterende boligbebyggelse i LNF-område kan søkes endret med ombygging eller tilbygg når det ikke etableres nye boenheter.

Fritidsbebyggelsen anses å være spredt når det er minst 30 meter mellom boenhetene, eller minst 80 meter mellom klynger på inntil 5 boenheter.

For fritidsbebyggelse som ligger i 100-meters belte langs vassdrag, skal eventuell utvidelse ikke føre til at bebyggelsen kommer nærmere vassdraget enn opprinnelig bebyggelse.

For næringsbygg vurderes utvidelse av bebyggelsen i forhold til størrelse, beliggenhet, trafikkforhold, verneinteresser og forurensningssituasjon.

Setervoller/ eldre gårdsbebyggelse/ kårhus
Et viktig mål for Nore og Uvdal kommune er å ta vare på den kulturrikdommen og det kulturlandskapet vi har. Manglende drift og lite bruk fører ofte til forfall og etter hvert "nedfall" av bygninger på setervoller. Kommunen ønsker å legge føringer for å ta vare på bygningers opprinnelige særpreg og bevare setervoller som en del av et variert kulturlandskap, samtidig som vi ønsker å legge til rette for tilpassninger til dagens landbruk.

Det kan gis tillatelse til restaurering/ gjenoppbygging av eksisterende bebyggelse på setervoll for å ta vare på bebyggelsen i et kulturhistorisk perspektiv. Den kulturhistoriske verdien må dokumenteres.
Ved gjenoppbygging skal opprinnelig størrelse beholdes.

Det kan gis tillatelse til oppføring av 1 seterbu på setervoll, som del av driftsgrunnlaget for landbrukseiendommen der det ikke er seterbu fra før, eller ikke er mulighet for restaurering eller gjenoppbygging.
Seterbua kan ha et bebygd areal (T-BYA) på inntil på 80 m^2.
Før seterbua kan godkjennes, skal det foreligge en dokumentasjon for behovet for seterbua i forhold til driften av næringsvirksomheten.

Ved utforming og plassering av bygninger skal bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting, fargebruk m.m. utformes i samsvar med "Bebyggelse på setervoller i Nore og Uvdal" retningslinjer vedtatt av Nore og Uvdal bygningsråd 16.02.95.

Nye bygg i et gårdstun eller i et gårdsmiljø skal planlegges og utføres slik at områdets preg opprettholdes. Nore og Uvdal kommune mener det er viktig at nye bygg tilpasses den øvrige bebyggelsen i området.

Verken areal eller bebyggelse på setervoller kan fradeles.

Skogshusvære/ driftshusvære
Det kan gis tillatelse til restaurering/ oppføring av skogshusvære/ driftshusvære på inntil 100 m^2 som er nødvendig for utøvelsen av næringsvirksomheten.

Før skogshusvære kan godkjennes, skal det foreligge en dokumentasjon for behovet for husværet i forhold til driften av næringsvirksomheten.

Skogshusværet/ driftshusværet skal plasseres og utformes etter samme kriterier som for spredt fritidsbebyggelse.

Veibygging
Søknader om veibygging skal være gjenstand for en samordnet behandling etter plan- og bygningsloven og skogloven/ jordloven.

Vegframføring skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Store vegskjæringer og –fyllinger skal så langt som mulig unngås.
I LNF-områder på snaufjellet og i områder med særlige miljøkvaliteter bør ny vegbygging unngås. Det skal stilles krav om skikkelig oppussing av veganleggene.

KAP. 4 - OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

§ 6 - Råstoffutvinning (§ 20-4, 2. ledd, bokstav a)

Etablering av masseuttak eller vesentlig utvidelse av eksisterende masseuttak kan kun skje etter godkjent reguleringsplan

KAP. 5 – GENERELT

§ 7 - Byggeforbud mot vassdrag

Dersom ikke annet følger av regulerings- eller bebyggelsesplan er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 eller fradeling av tomt til slikt formål nærmere enn 100 meter fra vann eller 50 meter fra elver og bekker som vises på kart i målestokk 1:50.000 med unntak av oppføring av naust og mini/ mikrokraftverk (§ 20-4, 2. ledd, bokstav f).

Det kan gis tillatelse til oppføring av naust på følgende vilkår:

1. Naustet kan ha et bebygd areal (T-BYA) på inntil 20 m^2.
2. Det skal foreligge dokumentasjon på at naustet er nødvendig for utøvelse av næringsvirksomheten.
3. Plassering av naustet skal tilpasses terrenget slik at inngrepet blir minst mulig.

Det kan gis tillatelse til oppføring av mini/ mikrokraftverk på følgende vilkår:

1. Det må dokumenteres at energien fra kraftverket i det vesentlige skal benyttes som energikilde i landbruket.
2. Avklaring av eventuelle interessekonflikter i forhold til landbruk, naturvern, kulturvern, viltområder, friluftsliv og landskap må foreligge.

§ 8 – Planstatus (§§20-4, 2. ledd, bokstav h og 20-6, 3. ledd).

Alle reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som er vedtatt og disposisjonsplaner som er godkjent blir ikke berørt av rettsvirkningen ved stadfesting av arealdelen av denne kommunedelplanen.
Kun planer for fritidsbebyggelse er listet opp.

Dette gjelder følgende planer for fritidsbebyggelse:

Plan	Vedtatt -dato	K-sak	Ant. tomter	Gnr/bnr
1. Breivik	2001-04-30	19/01.	4	119/1
2. Breivikåsen	1972-08-28		16	
3. Grevsgardsdokken	1994-03-21	12/94.	42	115/6, 125/15-18, 115/1
				Grevsgard 115/6 - 12 tomter
				Skogstad 125/15,18 10 tomter
				Grevsgardsdokken 115/1 - 20 tomter
4. Grevsgardområde	1980-05-27		14	125/14,19 125/15,18
				Fredheim 125/14,19 - 10 tomer
				Skogstad 125/15,18 - 4 tomter (nå i 3)
5. Storstein	1983-02-02		21	125/33 m.fl
6. Halgrimsfjell	1984-08-29		87	
7. Norebø fjellskog	1983-10-27		6	126/37,48
8. Rotegård	1970-06-29		12	124/5 (inngår i 10, ant.tomter trekkes fra)
9. Rotegård Nordre	1998-10-26	70/98.	3	124/4
10. Rotegård skog II	1999-03-22	18/99.	21	124/6
11. Tunhovd seterskog	1995-06-26	47/95.	149	Flere. Endring av reg.plan kan omfatte inntil 16 nye tomter f grunneierne i Tunhovd seterskog, datert 24.05.05.
12. Tunhovdåsen	1975-12-19		114	

Jordloven §§ 9 og 12 og skogloven § 50 gjelder inntil annet er bestemt gjennom reguleringsplan eller området er fradelt til andre formål enn jord- og skogbruk.

Oversikt over fordeling av tomter i Kommunedelplan for Tunhovd

Vedlegg til bestemmelsene

I eksisterende kommuneplan (vedtatt i 2000) kan det planlegges til sammen 69 tomter i planområdet.

- Fjellplanområde VI-A: 14 tomter
- Fjellplanområde VI-B: 39 tomter
- Fjellplanområde VI-C: 16 tomter
- Fjellplanområde VI-D: 0 tomter

Formannskapet satte som krav under utlegging av kommunedelplanen til offentlig ettersyn at de nye tomtene på gjeldende plan fra 2000 skulle fordeles mellom grunneierne innen høringsfristen. Alle fjellplanområdene har fått til dette, og sendt inn fordelingsnøkkel.

Fjellplanområde VI A 14 tomter

04/808-40, datert 15.09.05 (brev fra N/U kommune, ikke underskrevet fra alle grunneierne) Her er kun 13 av tomtene fordelt. Det rette skal være at alle 14 er fordelt. Bjørn Hallgeir Nedreberg, gnr/bnr 115/1 og 125/18 var ikke kommet med.

Fordeling av 14 tomter

Gnr/bnr	Ant. tomter	Eier	Plankart
115/1 og 125/18	1	Bjørn Hallgeir Nedreberg	H-1
115/6	1	Anne Åsberg	H-1
125/14,19	1	Knut Grevsgård	H-1
125/15,18	1	Anne Lise Maurseth	H-1
126/5+	10	Nore og Uvdal kommune	H-1

Fjellplanområde VI B 39 tomter

04/808-37, datert 07.09.05

Fordeling av 39 tomter

Gnr/bnr		Ant. tomter	Eier	Plankart
116/1	Nord Åsen	4	Helge Asen	H-2
116/2	Sør Åsen	3	Marie Bakka, Ragna Møller	H-2a
117/1	Aspedokken	2	Jens M. Lund	H-3
118/1	N. Lian	1	(Anna Jorunn Erland, ikke sign)	LNF-spredt
119/1	N. Breivik	3	Erling Hole, Kjell Hole	H-5
120/1	Ø. Breivik	1	Egil Eriksen	H-12
123/9	Lislegård Fjellskog	5	(Cathrine B. Sommefelt, ikke sign)	H-3
125/5	Medgård Fjellskog	8	Søren C. Sommerfelt	H-4
126/13	Sønstegård Fjellskog	3	Søren C. Sommerfelt	H-4
126/5+	N/U kommune	9	Asbjørn Sevlejordet	H-4

To av til sammen 10 grunneiere har ikke signert på fordeling et flertall ble enige i på møte 07.09.05. Godkjent reguleringsplan "Breivik" m/ 4 tomter i 2001 er ikke tatt av "kvoten".

Fjellplanområde VI C med 16 tomter

Brev fra Tunhovd seterskog v/ leder Ole Gunnar Haga, datert 24.08.05 (04/808-25)

Tomtene er fordelt etter avtale mellom grunneierne i Tunhovd seterskog. 1 tomt på hver av 16 grunneiere.
Fordelingen aksepteres.
Endring av reguleringsplan for Tunhovd seterskog kan omfatte inntil 16 nye tomter fordelt mellom grunneierne i Tunhovd seterskog, datert 24.05.05.

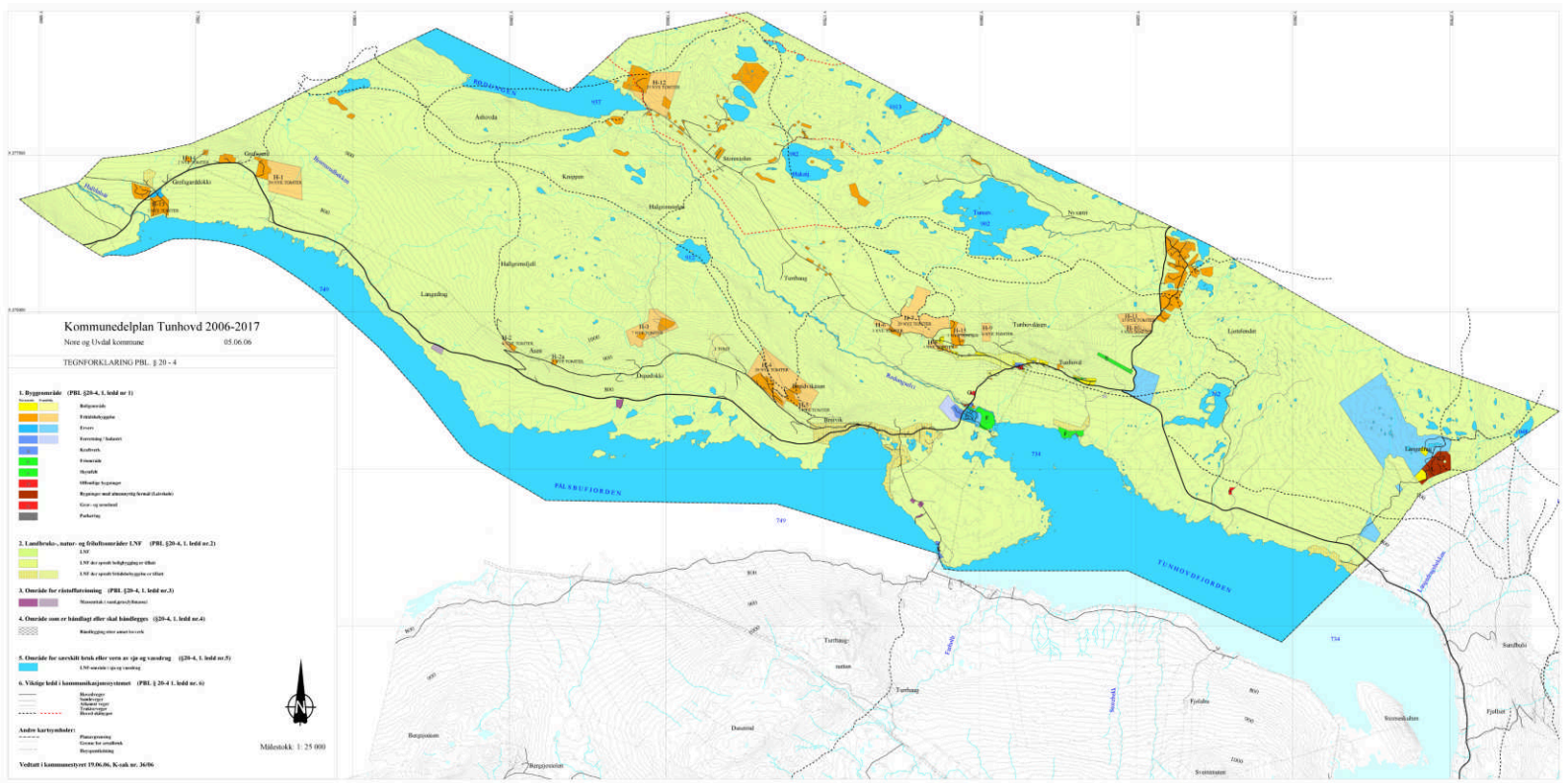
Fjellplanområde VI D med 0 tomter
Byggeområder for fritidsbebyggelse i kommunedelplan Tunhovd

Byggeområder for fritidsbebyggelse på plankartet

H-1	50 tomter
H-2	4 tomter
H-2a	3 tomter
H-3	7 tomter
H-4	20 tomter
H-5	3 tomter
H-6	3 tomter
H-7	20 tomter
H-8	3 tomter
H-9	6 tomter
H-10	5 tomter
H-11	15 tomter
H-12	25 tomter
H-13	3 tomter
H-14	2 tomter
H-15	3 tomter
SUM	**172 tomter**

- I arealdelen av kommuneplan for Nore og Uvdal, godkjent i 2000 er det 69 tomter til fordeling i fire fjellplanområder.
- Og ca. 150 ledige tomter i godkjente planer.
- Forslag til kommunedelplan for Tunhovd (17.03.06) rommer 172 tomter i planlagte byggeområder for fritidsbebyggelse, inkludert de 69 tomtene som var til fordeling fra 2000.
- Det betyr at det legges ut rundt 100 helt nye tomter for fritidsbebyggelse.

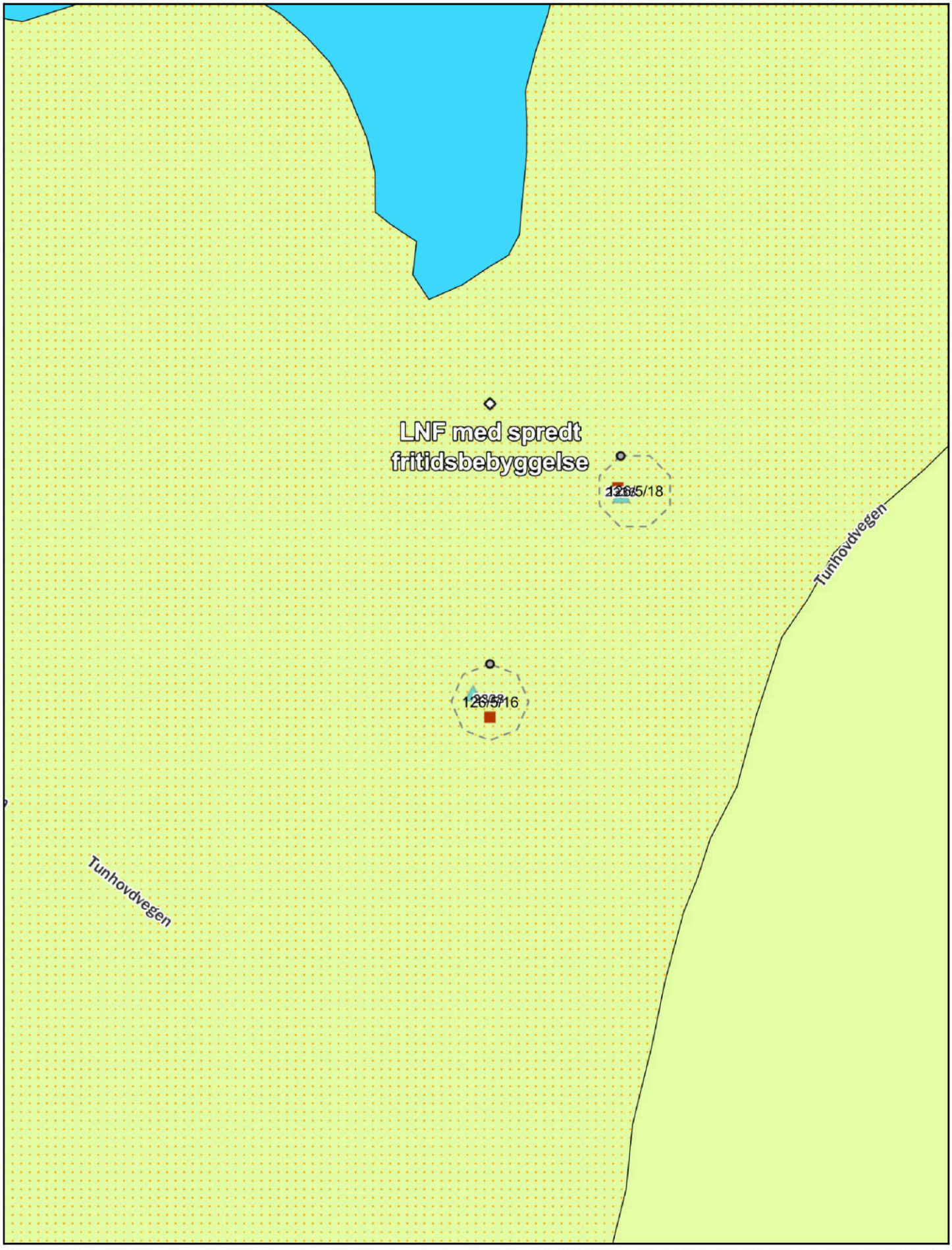
- Totalt vil det være 322 tomter som kan bygges i denne planperioden hvis alt blir bygd ut. Vi har antydet en utbygging på 250 tomter som realistisk.


Kommunedelplan Tunhovd 2006-2017
Nore og Uvdal kommune
05.06.06
TEGNFORKLARING PBL. § 20 - 4
1. Byggeområde (PBL §20-4, 1. ledd nr 1)
Boligområde
Fritidsboliggruppe
Ervervsområde
Kraftverk
Friområde
Idrettsanlegg
Offentlige byggeområde
Gravplass
Parkering
2. Landbruks-, natur- og friluftsområder LNF (PBL §20-4, 1. ledd nr.2)
LNF
LNF der spredt boligbygging er tillatt
3. Område for reiselivsformål (PBL §20-4, 1. ledd nr.3)
4. Område som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1. ledd nr.4)
5. Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (§20-4, 1. ledd nr.5)
LNF-område i sjø og vassdrag
6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL § 20-4 1. ledd nr. 6)
Andre kartsymboler:
Målestokk: 1: 25 000
Vedtatt i kommunestyret 19.06.06, K-sak nr. 36/06
PILKRUFJORDEN
TUNHOVDFJORDEN
Tunhovd
Turtlung
Langedrag
Halgrimsfjell
Knappen
Asthovda
Grafjordskkki
Dagedokki
Bjørnvik
Nystøl
Lystadnatt
Sandbekk
Fjellset
Borgjovatnet
Dasstad
Svartmyrane

Kartutsnitt

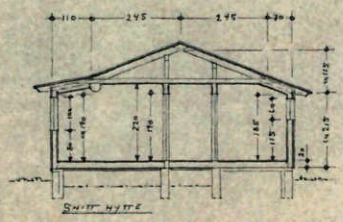
Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler

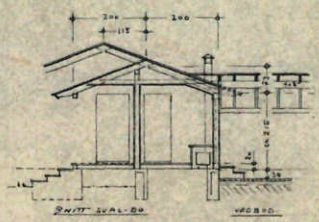
Dato: 18.08.2025 Omtrentlig målestokk: 1:766 Koordinatsystem: UTM-32N

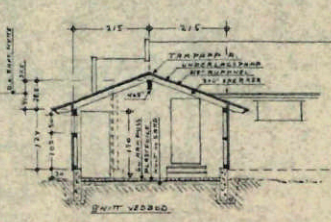


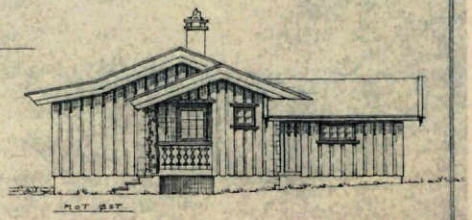
Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

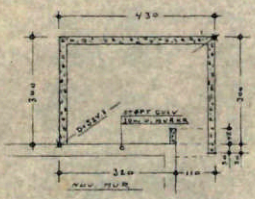
186/2 116

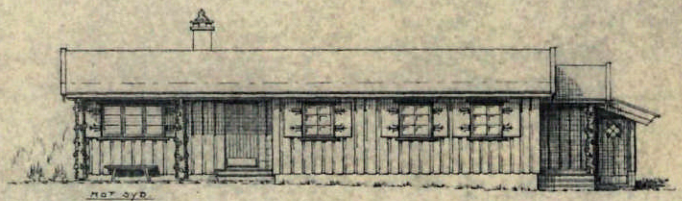


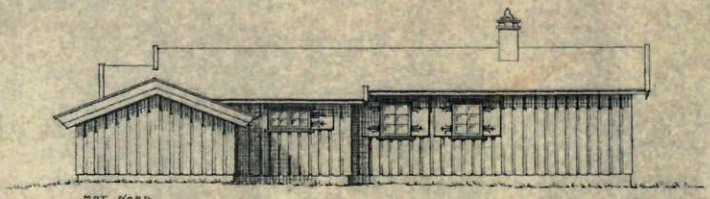












PLAN 1:50 - FASADER OG SNITT 1:100

Godkjent av
BYGNINGSSJEFEN I NORE OG UVDAL
i henhold til delegasjon av myndighet.
Dato 1/16-80 Sign.

HYTTE.

TOMT NR 83. PÅLSBU-TUNHOVD.

SOLVEIG og EINAR VALSTUEN. FLENGKRENDA. 40.
OSLO 9.

MÅL: 1:100	TEGN. SEKTEMB. AUG 1979.	AUGUST MARS 1980. TRYGVE R. RUNNE NESBYEN

Ordre: **80193**

Eiendom: **3338-126/5/16 Andel 0**
Tunhovdvegen 2338
3544 Tunhovd

K33380011 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

MAIBRITT.KARLSRUD@NORE-OG-UVDAL.KOMMUNE.NO, 21.08.2025 10:13:

Levert til kunde

Ingen ferdigattest, hytten ble bygget i 1972, med påbygg i 1980.
Altså før kravet om ferdigattest.

Ordre: **80193**

Eiendom: **3338-126/5/16 Andel 0**
Tunhovdvegen 2338
3544 Tunhovd

K33380007 Vei, vann og avløpsforhold

MAIBRITT.KARLSRUD@NORE-OG-UVDAL.KOMMUNE.NO, 21.08.2025 10:09:

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

Ordre: **80193**

Eiendom: **3338-126/5/16 Andel 0**
Tunhovdvegen 2338
3544 Tunhovd

K33380008 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

MAIBRITT.KARLSRUD@NORE-OG-UVDAL.KOMMUNE.NO, 21.08.2025 10:12:

Levert til kunde

Renovasjon kr. 3750,- pr. år.
Brannforebyggende avgift 742,-
Ingen eiendomsskatt i vår kommune.
Tomteleie/festeavgift kr. 1643,- pr. år., Reguleringsintervall hvert 10 år. Siste reguleringsår 2018. Inngått leiekontrakt 21.11.1998.

TINGLYSTE DOKUMENTER

Returneres til:

Espen Aaby
Anchersens vei 34
3043 Drammen

TINGLYST
9 DES. 1998
KONGSBERG
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 5744

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-8 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Underfestenr
0633	Nore og Uvdal	126	5	16	

Beskaffenhet:			Hva skal grunnen brukes til?								
	X	1 Bebygd 1)			B Boligeiendom		V Forretn./Kontor		L Landbruk		
		2 Ubebygd		X	F Fritidseiendom		I Industri		K Off. vei		A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
964950946	Nore og Uvdal kommune	1/1

3. Til

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
041257-[redacted]	Espen Aaby	1/1

4. Festeavgift pr år

Kr 1.340,00

Doknr: 5744 Tinglyst: 09.12.1998 Emb. 026
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
80	21.11.1998

6. Panterett for festeavgiften 3)

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

X	Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet
	Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst 4)

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses.

Festeavgiften justeres i henhold til tomtefestelovens regler hvert 10. år med konsumprisindeksen eller annen indeks som måtte erstatte denne. Alternativt kan kommunen justere festeavgiften i henhold til markedsprisen på tomten.
Kommunen eller den kommunen gir fullmakt skal godkjenne overdragelse av festeretten. Kommunen forbeholder seg da retten til å kunne justere festeavgiften i henhold til tomtens markedsverdi, samt endre festekontraktens vilkår i tråd med gjeldende tomtefestelov.

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht tomtefesteloven (§ 12).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
03.12.98		

Nr 43E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 35.		
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i § 7-9 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf tomtefesteloven §§ 17, 18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Denne festekontrakten erstatter utgått festekontrakt med Einar Valstuen datert 21.06.1966, tinglyst 16.12.1967. Tomten festes bort som punktfeste og på vilkår inntatt på festekontraktens side 3.		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted	Dato 03.12.98
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Nore og Uvdal kommune
Sted Hokksund	Dato 03.12.98
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Espen Aaby

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv:

VILKÅR FOR FESTE AV HYTTETOMT I KOMMUNESKOGEN.

1. Skogen (med fremtidig foryngelse) på det leiede areal eies av kommunen. Trær som hindrer bebyggelse, vei og utsyn kan fjernes etter samråd med skogsbestyreren.

2. Arealet kan ikke inngjerdes.

3. Bebyggelsen må ikke komme nærmere enn 20 meter fra hovedvei uten spesiell tillatelse.

4. Før gravings- og byggearbeid påbegynnes må såvel situasjonsplan som fasadetegninger forelegges for, og godkjennes av kommunen eller den kommunen bemyndiger. Bebyggelse som er oppført uten at planer og tegninger er godkjent, kan forlanges revet eller ombygget. Bygningene skal vedlikeholdes ordentlig.

5. Veger, utenom de planlagte, kan bare anlegges etter samtykke fra kommunen og kommunen forbeholder seg adgang til å gi pålegg om opparbeidelse av nødvendige veger, eventuelt parkeringsplass, i området.

6. Biler eller andre kjøretøyer må ikke plasseres slik at de sjenerer trafikken på vegene.

7. Kommunen forbeholder seg adgang til å kunne gi pålegg om felles vann- og kloakk-anlegg.
Årlige avgifter og engangsavgift vil beregnes etter de til en hver tid gjeldene kommunale satser vedtatt med hjemmel i lov om vass- og kloakkavgifter av 31.mai 1974 nr. 17.
Brønner og vannledninger kan ikke anlegges uten kommunens samtykke, men kommunen er forpliktet til å gi de tillatelser som er nødvendig for at vannforsyningen i området kan løses i den utstrekning det er mulig.

8. Kloakk, søppel, avfall o.l. må ikke sjenere naboene eller være til skade for vannforsyningen.

9. Det må ikke drives virksomhet som sjenerer naboene ved røk, larm, lukt eller på annen måte.

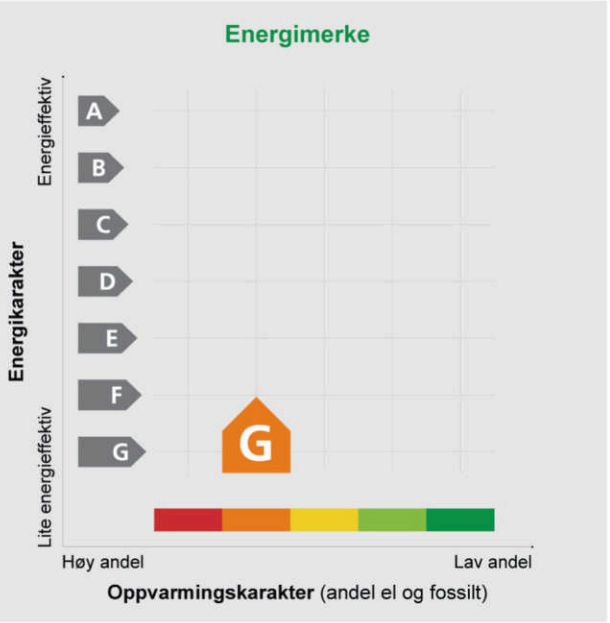
10. Det må ikke drives virksomhet som kafè, herberge, feriehjem e.l eller utsalgsboder eller annen handel.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
03.12.98		

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Tunhovdvegen 2338
Postnr	3544
Sted	TUNHOVD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	126
Bnr.	5
Seksjonsnr.	
Festenr.	16
Bygn. nr.	161451843
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1049880
Dato	11.09.2019



Innmeldt av	

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tunhovdvegen 2338
Postnr/Sted: 3544 TUNHOVD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 11.09.2019 12:49:23
Energimerkenummer: A2019-1049880
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Anne Bækken Nilsen

Gnr: 126
Bnr: 5
Seksjonsnr:
Festenr: 16
Bygnnr: 161451843

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 12: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

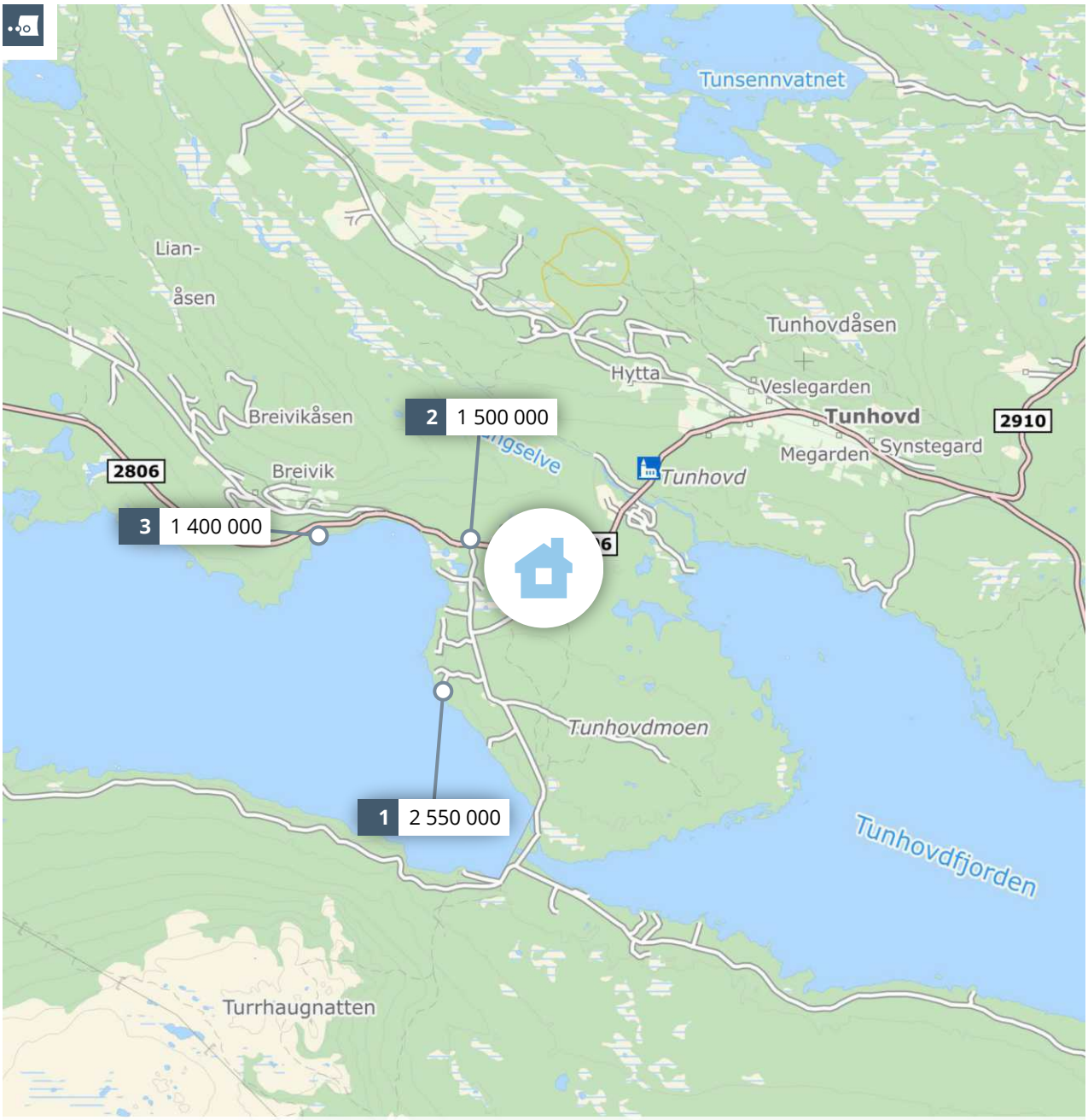
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

TUNHOVDVEGEN 2338

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Herleiksplass & Partnere AS den 09.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tunhovdvegen 2338, 3544 TUNHOVD

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 1972

GNR 126 BNR 5 FNR 16 SNR 0 KOMMUNE 3338 NORE OG UVDAL GRUNNKRETS TUNHOVD

Verdivurdert til

1 500 000

-	1 500 000	17 857
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					100 m²	
Byggeår					1972	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Pålsbuvegen 95				10.07.2023	2 100 000	**2 550 000**	0	2 550 000	**38 060**
	67 m²	1968	1 045 m²	3 sov						
2	Tunhovdvegen 2401				23.08.2021	1 300 000	**1 500 000**	0	1 500 000	**27 778**
	54 m²	1965	1 048 m²	2 sov						
3	Tunhovdvegen 2516				12.06.2025	1 500 000	**1 400 000**	0	1 400 000	**24 561**
	57 m²	1967	1 000 m²	3 sov						

Mellom fjell og vidde finner du et sted som byr på ekte ro, frisk luft og opplevelser tett på naturen. Her kan du vandre på merkede stier, fiske i klare fjellvann eller ta en stille båttur på fjorden en sommerdag. Når vinteren kommer, venter milevis med oppkjørte skiløyper, hvite vidder og lune hytter med peiskos.

Innvendige overflater består av heltre furu på gulv og panel på vegger og i himling (innvendig tak). Bygningen har gulv mot grunnet i bjelkelag konstruert som stubbloftskonstruksjon. Pipe i teglstein og rentbrennende ovn med kleberstein. Innvendige fyllingsdører i tre.

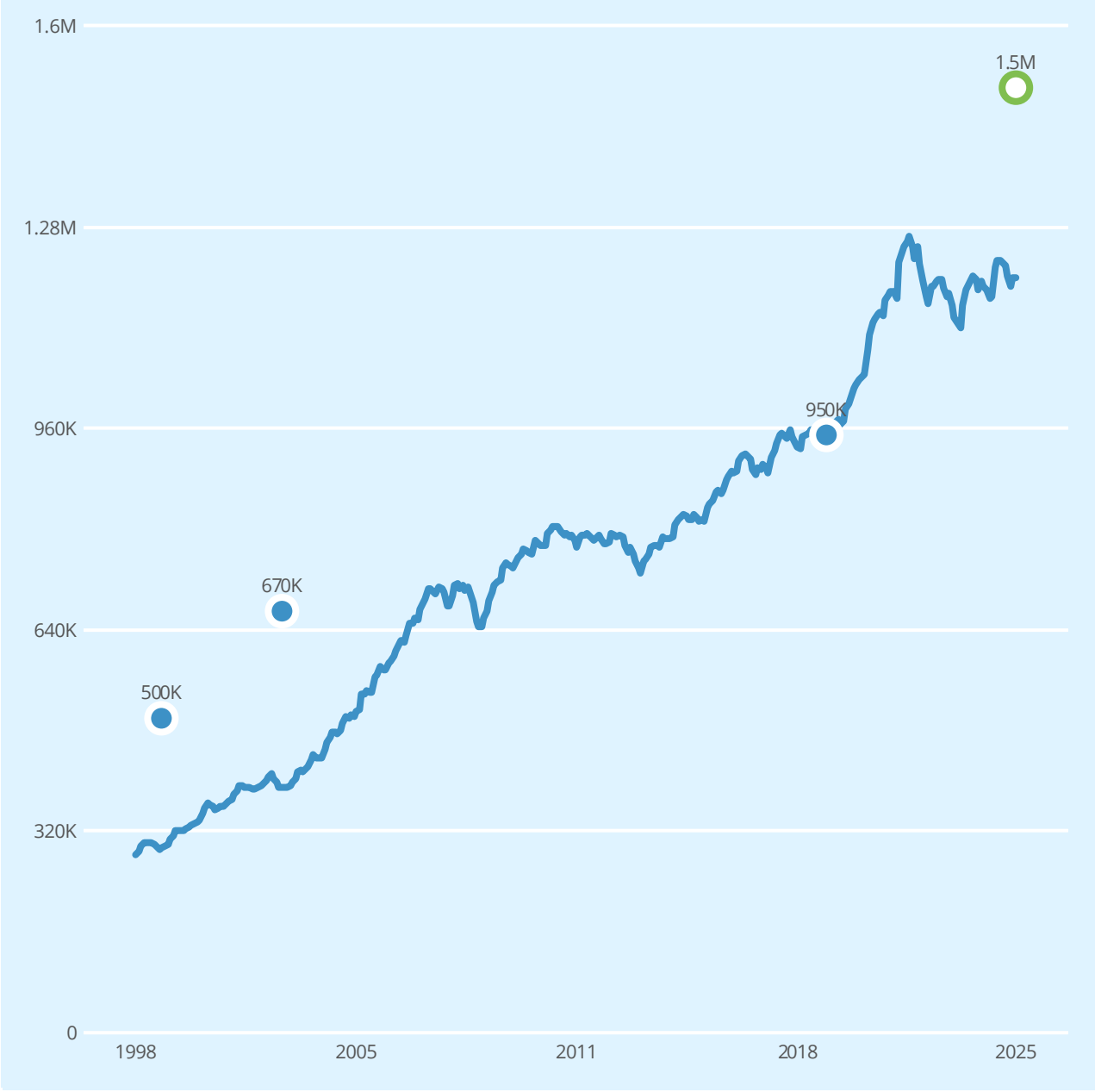
Hytten inneholder:
Stue
Spisestue
Kjøkken
3 soverom
Gang
Toalettrom
2 boder

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.09.2019	11.10.2019	21.11.2019	1 100 000	950 000	0	950 000	1
30.05.2002	13.09.2002	16.10.2002	690 000	670 000	-	670 000	
09.12.1998		09.12.1998	-	500 000	-	500 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedet

Fritidsboliger til salgs i NORE OG UVDAL kommune nå

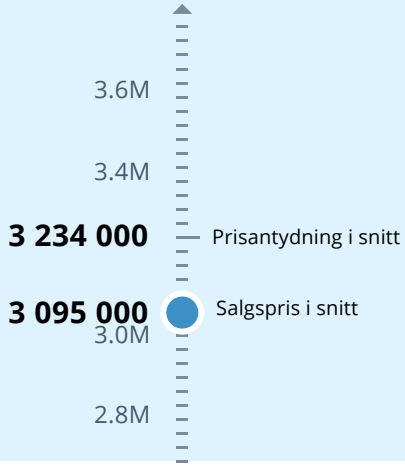
30
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

Fritidsboliger solgt i NORE OG UVDAL kommune siste 3 mnd

16
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
149
dager

for 5.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tunhovdvegen 2338, 3544 Tunhovd
Gnr. 126, Bnr. 5, Fnr. 16, Nore Og Uvdal kommune.

Oppdragsnummer:
315251160

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.
