PRIVATMEGLEREN

NEDRE NØRDSTEBØLIE 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring fra selger

Informasjon fra Hol kommune

Tinglyste dokumenter

Energiattest

Meglers verdivurdering

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Nedre Nørdstebølie 8 , 3632 UVDAL
NORE OG UVDAL kommune
gnr. 5, bnr. 229, fnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 **Rapportdato:** 12.11.2025 **Oppdragsnr.:** 14483-1710 **Referansenummer:** YA5442

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

NUMEDAL TAKST

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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 30 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 er medlem i NITO Norges ingeniør og teknologorganisasjon.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon og kledd utvendig med stående bordkledning. Taket er konstruert som sperrekonstruksjon med limtre og vegger som bærende konstruksjon og tekket med bordtak. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Vinduer i tre med to-lags isolerglass. Ytterdør med glassfelt og terrassedør i tre med glassfelt. Terrasse konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre med glass på deler av terrassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av fliser og heltre furu på gulv og panel på vegger og i himling (innvendig tak). Boden har fliser på gulv og OSB plater på vegger. Kott på loft har gulv i spon. Bygningen er oppført på støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Etasjeskille mellom 1 etg. og loft i tre. Bygningen har trapp i tre mellom etasjene. Innvendige fyllingsdører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad i loftsetasjen har våtromsplater på vegger og panel i himling (innvendig tak). Flislagt gulv med varmekabel og nedsenket dusjnisje. Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte).

Bad i 1 etg. har våtromsplater på vegger og panel i himling (innvendig tak). Flislagt gulv med varmekabel og nedsenket dusjnisje. Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger. Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte).

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

Badstu med innvendige overflater med fliser på gulv og panel på vegger og i himling. Rommet er innredet med sittebenker i tre og elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Isolert stålpipe og vedovn med glassfelt. Synlige vann- og avløpsledninger i kobber og plast. Rør-i-rør med fordeling i skap med drenering til gulv med sluk. Inntak og hovedkran er montert i kott under trappen. Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og åpningsbare vinduer. Varmtvannsbereder på 190 liter. Utvendig elektrisk inntaksskap med fjernavlest måler og innvendig fordelerskap med automatsikringer. Ladeboks for el-bil med uttak ved parkeringsplass.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn synes å bestå av stedlige løsmasser. Bygningen er oppført på støpt isolert plate på mark med isolerte ringmurselementer. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger i plast fra byggeåret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

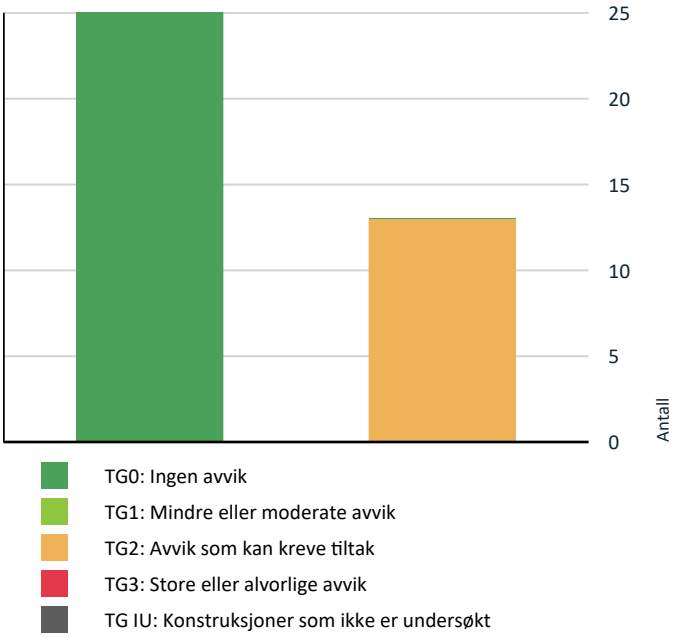
Fritidsbolig

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

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 innredet. Takstmann tar et spesifikt forbehold om skjulte feil/avvik som var dekket med innbo/løsøre på befaringsdagen. Slike forhold er eier/rekvirent sin risiko da det i praksis ikke er mulig å tømme/rydde bygningen på befaring. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Bilder i rapporten må ikke forstås som uttømmende. Med det menes at det kan være avvik som ikke fremkommer på eller med bilder i rapporten.

Som dokumentasjon på utførelse er det lagt til grunn kontrollerklæringer som skal være vedlagt søknad om ferdigattest/brukstillatelse. Det er ikke foretatt dokumentkontroll om ikke annet er spesielt opplyst i rapporten.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og rekvirent/hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Takstingeniøren kan ikke holdes til ansvar for feil opplysninger fra rekvirent/eier eller eventuelt andre. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges 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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Loft/hems > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft/hems > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft/hems > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft/hems > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2025

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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
Bygningen holder god standard jfr. beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen er nylig oppført.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med bordtak. Undertaket opplyses å være asfalt vindtettplater fra Hunton.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Diffusjonsåpent undertak er ikke en anbefalt eller preakseptert løsning med bordtak som tekking. Det vises til byggdetaljer 525.866 Undertak. Diffusjonsåpen undertak benyttes normalt som forenklet undertak og er vanntett, men slipper gjennom damp (vann i gassform) der molekylene er mindre i den hensikt å fungere som lufting av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bordtak betraktes ikke som vanntett tekking da det må påregnes at det trenger inn i vann i sprekker, skjøter og overganger på tekkingen. I tillegg må det påregnes at det driver inn føykesnø mellom tekking og undertaket.

På befaringsdagen ble det ikke påvist indikasjoner på lekkasjer, men det er viktig å være oppmerksom på at løsningen med bordtak og forenklet dampåpent undertak ikke er preakseptert eller en anbefalt løsning. Anbefalt løsning er asfaltpapp eller tilsvarende robust undertak med luftespalte under for å sikre konstruksjonen mot inntregning av fukt med påfølgende fare for skader.

Tekking må jevnlig overvåkes, og ved omlegging av tekking bør det velges en løsning iht. anbefalinger i Sintef byggdetaljer.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert plattform for feier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres plattform for pipe for å sikre en forsvarlig adkomst for feiing, tilsyn mv.

TG 0 Veggkonstruksjon

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

Tilstandsrapport

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er konstruert som sperrekonstruksjon med limtre og vegger som bærende konstruksjon. Det er benyttet diffusjonsåpent undertak som lufting av konstruksjonen.

TG 0 Vinduer

Vinduer i tre med to-lags isolerglass.

TG 0 Dører

Ytterdører med glassfelt og terrassedør i tre med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre med glass på deler av terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Nivåforskjellen mellom terreng og terrassedekket er stedvist over 50 cm og det oppstilles dermed krav til rekkverk med en høyde på min 100cm.

Avstanden mellom terrassebord og ytterkledning måles til ca. 1 cm. på tilfeldig sted. Anbefaling i NS3420 og Sintef byggdetaljer er min. 5cm for å unngå uheldig fuktpåvirkning av veggkonstruksjonen og tilstrekkelig plass til å behandle endeveden i ytterkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres rekkverk iht. dagens krav. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. avstand terrassebord og kledning. Basert på erfaring er det liten risiko for redusert levetid på bygningsdelene, men konstruksjonen bør overvåkes.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av fliser og heltre furu på gulv og panel på vegger og i himling (innvendig tak). Boden har fliser på gulv og OSB plater på vegger. Kott på loft har gulv i spon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det er påvist noe mindre knirk/svikt i gulvbord i stue.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

På befaringsdagen ble det ikke registrert skader/avvik i fliser/fuger og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. knirk og svikt i gulvbord, men for å lukke avviket må gulv utbedres.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Avvik på gulv er målt med laser på tilfeldige steder og skal gi et representativt resultat. Lokalt avvik (innenfor 2m) måles til 6 mm. Totalt avvik i to tilfeldige utvalgte rom måles til 10 mm.

TG 0 Radon

Bygget skal iht. byggteknisk forskrift være utført med forskriftsmessig radonsperre. Radonsperre er en skjult konstruksjon, og takstingeniøren har ingen mulighet til å verifisere type, utførelse eller tilstand. TG forutsetter at krav i forskrift er tilfredsstilt.

TG 0 Pipe og ildsted

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

TG 2 Innvendige trapper

Bygningen har trapp i tre mellom etasjene. Trappen har praktiske skuffer til oppbevaring i de nederste trinnene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke rekkverk/håndløper i hele trappeløpet. Iht. krav i forskrift skal det være håndløper/rekkverk på begge sider i hele trappeløpet. Frihøyden mellom bjelke i etasjeskillet og trinn i trappen tilfredsstiller ikke minimumskrav på 210cm. Høyden måles til 178cm. Det er fare for sammenstøt for høye personer i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



TG 0 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører i tre.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFT/HEMS > BAD

Generell

Våtrommet skal være konstruert iht. byggteknisk forskrift TEK17. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

LOFT/HEMS > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

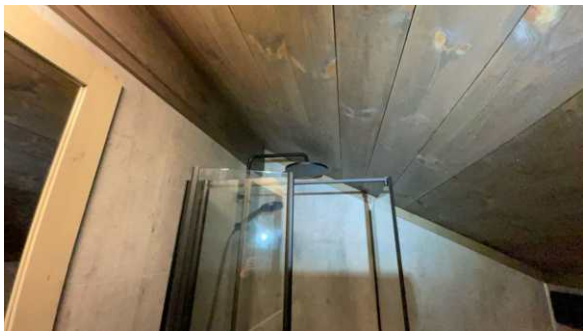
Badet har våtromsplater på vegger og panel i himling (innvendig tak).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater i våtsoner i himling er ikke av fuktbestandige materialer iht. forskriftskrav. Ved skråtaksløsning under 240cm vil også innvendig tak over dusjsone betraktes som våtsone. (Se illustrasjon fra Sintef byggdetaljer)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Sannsynligheten for skader/fuktskjolder ved normal bruk av våtrommet anses som marginal. For å lukke avviket må overflater skiftes til egnet materiale i våtsoner i himling. Bruken av dusjen vil være avgjørende og må hensyntas. Trepanel bør ikke eksponeres for fritt vann.



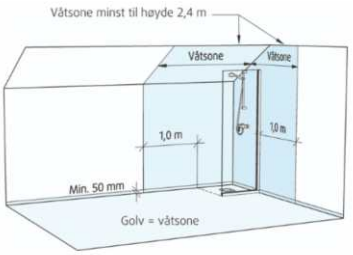


Fig. 33 b
Soneinndeling på et bad med skrå himling
Figuren viser minimumsmål for de våte sonene. Ofte vil man foretrekke samme løsning på hele veggen.

LOFT/HEMS > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har fliser med varmekabel og nedsenket dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at gulvet har stedvis motfall utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvet utenfor dusjsonen blir normalt ikke eksponert for fritt vann og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Manglende/redusert fall til sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluket, glatte overflater utenfor dusjsonen og stående vann på gulvet. For å lukke avviket må fallforholdene utbedres.

Tilstandsrapport



LOFT/HEMS > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk m/klemring og smøremembran som tettesjikt på gulv og våtromsplater som tettesjikt på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Ved skråtaksløsning under 240cm vil også innvendig tak over dusjsone betraktes som våtsone. (Se illustrasjon fra Sintef byggdetaljer)

Klemring og mansjett er dekket med flislim og det er ikke mulig å verifisere type eller utførelse på tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. manglende membran i himling. Sannsynligheten for skader ved normal bruk av våtrommet anses som liten. Bruken av dusjen vil være avgjørende og må hensyntas. Himling må ikke eksponeres for fritt vann. For å lukke avviket må det etableres membran iht. krav i forskrift.

LOFT/HEMS > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Den innebygde sisternen er ikke montert iht. monteringsveiledning/typegodkjenning med vanntett sjikt/membran bak, og minimum 50cm over og til siden for sisternen. Det er krav om at eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og ledes til sluk uten at konstruksjonen tar skader ved eventuelle lekkasjer inne i veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må løsningen utbedres iht. typegodkjenning og krav i forskrift. Ved eventuelle lekkasjer fra sisternen er det fare for fuktskader i konstruksjonen.

LOFT/HEMS > BAD

TG 0 Ventilasjon

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte) med tilluft under dør.

LOFT/HEMS > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygget er nytt og våtrommet er ikke tatt i bruk. Det er av den grunn ikke foretatt hulltaking eller fuktmåling inne i konstruksjonen da dette anses som lite hensiktsmessig. Det anses som svært lite sannsynlig å avdekke fuktskader før bygget er tatt i bruk. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator uten at det er påvist unormale verdier.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet skal være konstruert iht. byggteknisk forskrift TEK17.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Badet har våtromsplater på vegger og panel i himling (innvendig tak).

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel og nedsenket dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk m/klemring og smøremembran som tettesjikt på gulv. Våtromsplater som tettesjikt på vegger.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Den innebygde sisternen er ikke montert iht. monteringsveiledning/typegodkjenning med vanntett sjikt/membran bak, og minimum 50cm over og til siden for sisternen. Det er krav om at eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og ledes til sluk uten at konstruksjonen tar skader ved eventuelle lekkasjer inne i veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må løsningen utbedres iht. typegodkjenning og krav i forskrift. Ved eventuelle lekkasjer fra sisternen er det fare for fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte) med tilluft under dør.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygget er nytt og våtrommet er ikke tatt i bruk. Det er av den grunn ikke foretatt hulltaking eller fuktmåling inne i konstruksjonen da dette anses som lite hensiktsmessig. Det anses som svært lite sannsynlig å avdekke fuktskader før bygget er tatt i bruk. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator uten at det er påvist unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

I kjøkkenøy er det montert koketopp med nedtrekksvifte og kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NS3600 krever ventilator med avtrekk ut til det fri for å gi TG0/1. Vifter med nedtrekk og kullfilter har god evne til å filtrere matos, men damp/fuktighet fra koking vil føres tilbake til rommet om det ikke er etablert annen type mekanisk ventilasjon i bygningen som ivaretar damp/fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det er viktig å være oppmerksom på at kullfilter trenger jevnlig vedlikehold/renhold for å fylle sin funksjon og mht. fettansamling og brannsikkerhet.

For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk med kanal ut på yttervegg eller tak.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 0 Overflater og konstruksjon

Badstu med innvendige overflater med fliser på gulv og panel på vegger og i himling. Rommet er innredet med sittebenker i tre og elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannledninger i kobber og plast. Hovedinntak og hovedkran med vannmåler er montert i kott under trappen. Rør i rør med fordeling i skap med drenering til gulv i kott under trapp med sluk. Det er montert automatisk vannstoppeventil med føler på gulv under oppvaskbenk på kjøkken og på gulv i kottet som kompensatorisk tiltak for manglende våtromsgulv.

Bygningen har utvendig tappekran med lekkasjedeteksjon under koblingspunkt i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik ift. krav i forskrift. Det er krav om at lekkasje/drenering fra fordelingsskap skal ledes til våtromsgulv. Med våtromsgulv menes gulv med vanntett sjikt m/oppkant, sluk, fall mv. Gulvet i kottet har sluk, men tilfredsstiller ikke krav til våtromsgulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det er montert lekkasjestopper med føler på gulv som i de fleste tilfeller vil detektere og stoppe eventuelle lekkasjer på røropplegget. For å lukke avviket må røropplegg/gulv utbedres iht. krav i forskrift.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert vakuumventil som lufting av avløp. Hensikten med lufting av avløp er å slippe luft inn i anlegget ifb. nedskylling i toalett mv.

Vakumventil er ment som supplement til annen lufting over tak på eksempelvis rekkehus ol. Jfr. Byggeforskriftene skal en bygning ha minst ett lufterør ført over tak, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende med annen løsning. Det er ikke fremlagt slik dokumentasjon, og takstmannen er ikke kjent med at det finnes godkjente vakuumventiler med nødvendig dokumentasjon.

Det er ikke registrert indikasjoner på at lufting ikke fungerer tilfredsstillende, og løsningen synes å fungere med dagens tilstand og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da anlegget opplyses å fungere med dagens tilstand og bruk. For å lukke avviket må lufting føres over tak eller vegg over øverste avløpsinstallasjon.

TG 0 Ventilasjon

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

TG 0 Varmtvannstank

Bygningen har varmtvannsbereder på 190 liter montert i kott med sluk i gulvet.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Bygningen har utvendig elektrisk inntaksskap med fjernavlest måler og innvendig fordelerskap med automatsikringer. Ladeboks for el-bil med uttak ved parkeringsplass.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 0 Fuktsikring og drenering

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

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført på støpt isolert plate på mark med isolerte ringmurselementer.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med naturlig fall vekk fra bygningskroppen.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger i plast fra byggeåret. Vurdering er basert på alder og forventet gjenstående levetid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

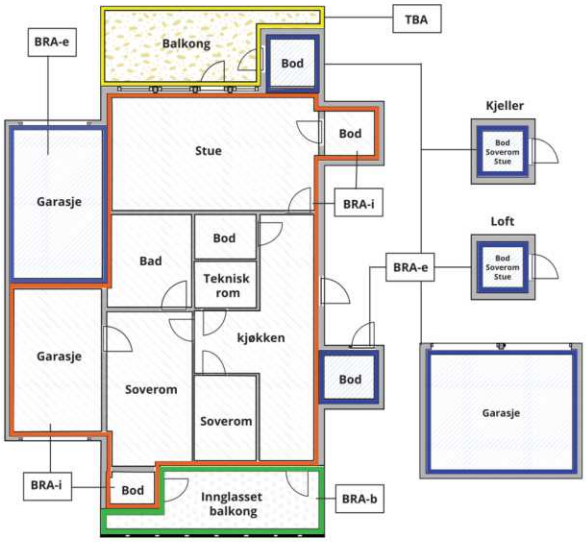
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)
Loft/hems	21			21		14	35
1. etasje	67	8		75	46		75
SUM	**88**	**8**			**46**	**14**	**110**
SUM BRA	**96**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft/hems	Soverom 1, soverom 2, bad, loftsstue/hems		
1. etasje	Soverom 1, soverom 2, bad, stue/kjøkken, badstue	Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygningen er nylig oppført.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Hems/loft blir benyttet til overnatting men har ikke lovlig størrelse på vindu ift. rømningsvei. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. (lysåpning) Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 m.

Vinduene har i utgangspunktet riktig størrelse, men utvendig utforing på vindu begrenser åpningen av vinduet slik at lysåpningen reduseres til under minimumskravet.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	88	8

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Knut Bakke Deinboll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3338 NORE OG UVDAL	5	229	5	0	1100.7 m²	Festekontrakt	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Nedre Nørdstebølie 8	08.08.2022	08.08.2026	

Hjemmelshaver
Uvdal Utvikling AS

Kommentar
Iht. mandat er rapporten utarbeidet uten beregning av verdi og det vises til megler og/eller eier hva gjelder opplysninger om festeforholdet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på 1 023 m.o.h. i Nørstebølia i Nore og Uvdal kommune og utpreger seg med særdeles flott utsikt over Øvre Uvdal. Nørstebølia ligger ved foten av Hardangervidda som er Nord Europas største høyfjells-platå. Området er regulert for fritidsbebyggelse med gode muligheter for aktiviteter sommer som vinter. Enkel adkomst til Uvdal alpinpark og Uvdal alpinsenter med varmestue, kafe, pub, sportsbutikk, skiskole og skiutleie. Totalt 6 heiser med en høydeforskjell på ca. 600 meter fra topp til bunn.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng mot syd og er delvis opparbeidet med oppstillingsplass for flere biler. Eiendommen utpreger seg med gode sol- og lysforhold og flott utsikt mot omkringliggende områder.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	14.11.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	14.11.2025		Fremvist		Nei
Eier/rekvirent		Ga opplysninger i forbindelse med befaring.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	
2	29.12.2025	Revidert etter ny befaring og vurdering av utbedrede avvik.
3	30.12.2025	
4	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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/YA5442

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.
315251222

Selger 1 navn
Uvdal Utvikling AS

Gateadresse
Nedre Nørdstebølie 8

Poststed	Postnr
Uvdal	3632

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

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: 315251222

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Numedal Rør har stått for sanitær
Arbeid utført av	Uvdal Trelast Eiendom AS og Numedal Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nybygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Stått for dette
Arbeid utført av	Numedal Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Stått for hele el-anlegget
Arbeid utført av	Uvdal El-Service

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Egen lader montert på yttervegg

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

Document reference: 315251222

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elementbygg
Arbeid utført av	Numedal element AS og Uvdal Trelast Eiendom AS

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

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: 315251222

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: 315251222

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Prestegården	7e8141bf05b3b7d02f3bb936db69e9015b603054	30.12.2025 13:04:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 315251222

- 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:	5
Bruksnummer:	229
Festenummer:	5

Utskriftsdato/klokkeslett:	13.11.2025 kl. 14:10
Produsert av:	Simen Haakestad Bjerkholt
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:	Tomt 5
Etableringsdato:	09.07.2018
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 5 / 229 / 5	1 100,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		171064	FLAATA GRETHE		UVDALSVEGEN 2877 3632 UVDAL	1 / 1
Fester		976321006	ALPINPARKEN UTVIKLING AS		c/o Uvdal Snekkerverksted AS Uvdalsvegen 712 3632 UVDAL	1 / 1
Framfester		981915410	UVDAL UTVIKLING AS		c/o Uvdal Snekkerverksted AS Uvdalsvegen 712 3632 UVDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Framfester registrert hos Skatteetaten		981915410	UVDAL UTVIKLING AS		c/o Uvdal Snekkerverksted AS Uvdalsvegen 712 3632 UVDAL	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6688172	472179		1 100,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3338 - 5/229 Omnummerert fra: 3052 - 5/229 Omnummerert til: 3338 - 5/229/3 Omnummerert fra: 3052 - 5/229/3 Omnummerert til: 3338 - 5/229/4 Omnummerert fra: 3052 - 5/229/4 Omnummerert til: 3338 - 5/229/5 Omnummerert fra: 3052 - 5/229/5			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3052 - 5/229/1 Omnummerert fra: 0633 - 5/229/1 Omnummerert til: 3052 - 5/229/2 Omnummerert fra: 0633 - 5/229/2 Omnummerert til: 3052 - 5/229 Omnummerert fra: 0633 - 5/229 Omnummerert til: 3052 - 5/229/3 Omnummerert fra: 0633 - 5/229/3 Omnummerert til: 3052 - 5/229/4 Omnummerert fra: 0633 - 5/229/4 Omnummerert til: 3052 - 5/229/5 Omnummerert fra: 0633 - 5/229/5			
Opprett ny festegrunn	28.06.2018	Tinglyst	09.07.2018	0633bjs	09.07.2018
Oppmålingsforretning	18/482 46/18	Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver 0633 - 5/229 −1 100,7 Mottaker 0633 - 5/229/5 1 100,7 Berørt 0633 - 4/8 0 Berørt 0633 - 5/3 0			

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Nedre Nørdstebølie	1290	8			Grunnkrets	0207	Flåta	Nei
						Stemmekrets:	1	Uvdal	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04060502	Uvdal	
				6688179	472177	Postnr.område:	3632	UVDAL	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 301 089 691
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6688176 Øst: 472175
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	116,9	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	133	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	09.08.2022	
Bruksareal totalt:	133			Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	232			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	232	Har heis:	Nei			

Etasjer

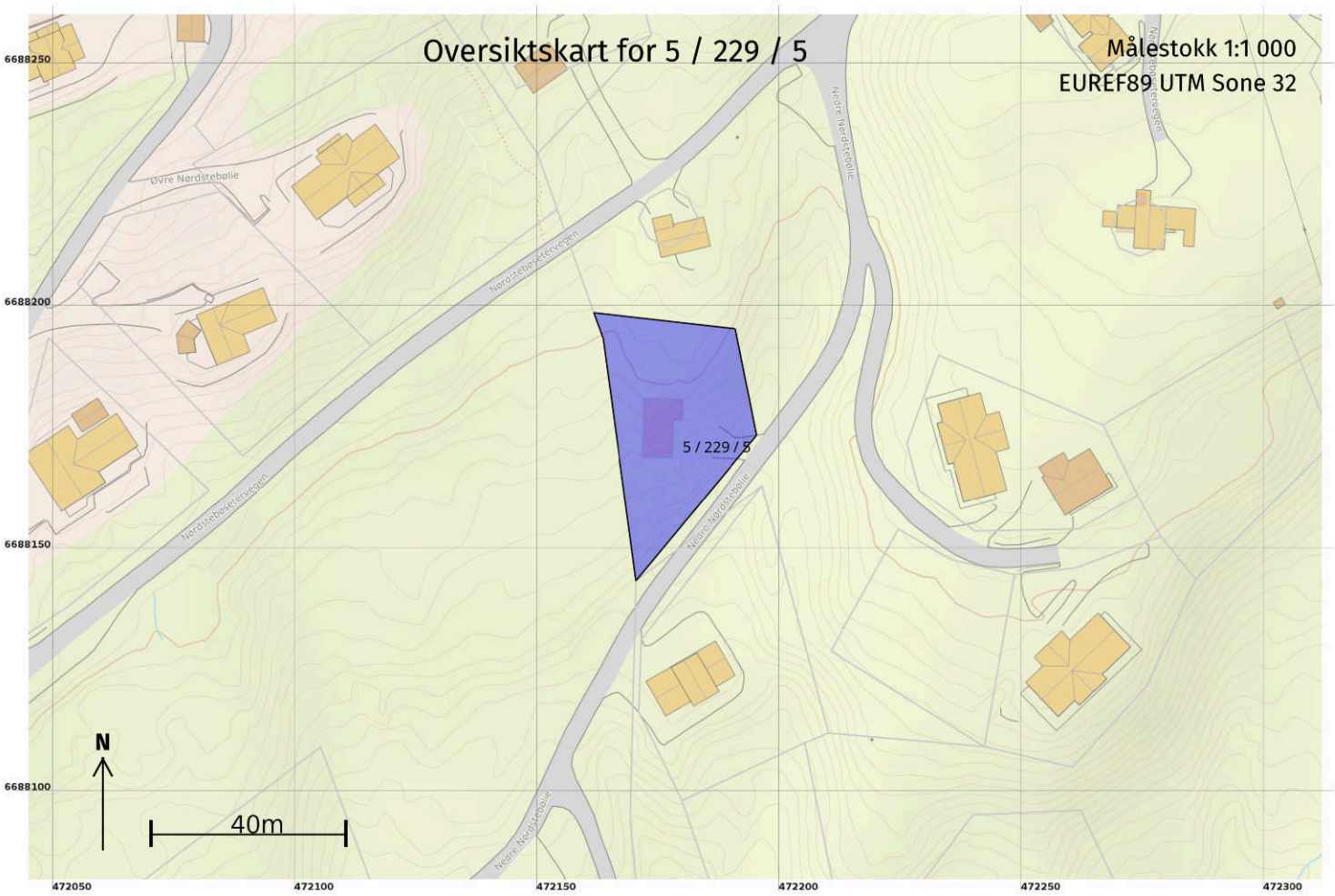
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	0	19	19	0	116	116
H01	0	0	114	114	0	116	116

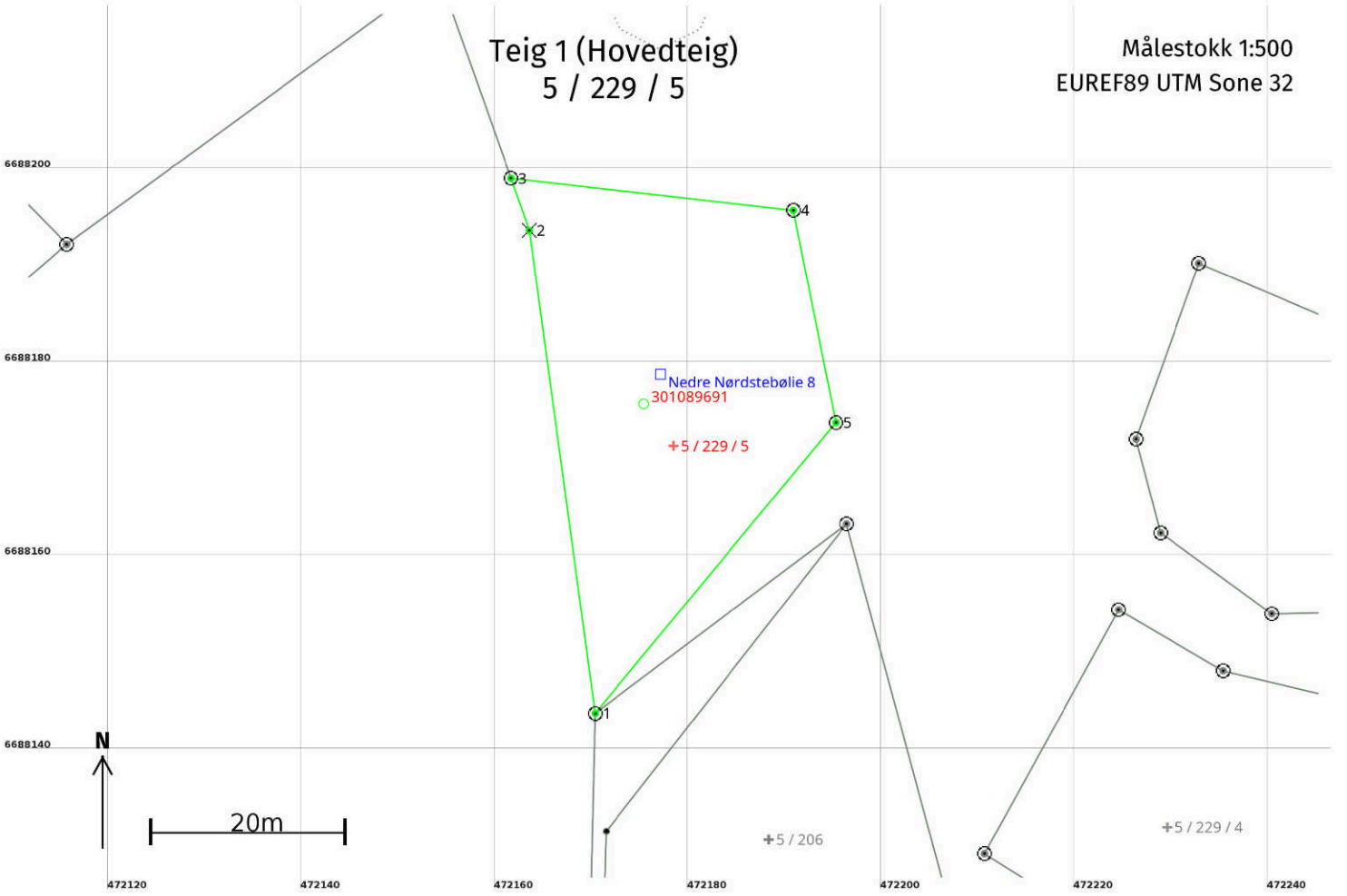
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1290 Nedre Nørdstebølie 8	H0101	Fritidsbolig	133	5	Kjøkken	2	2	5/229/5

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	981915410	UVDAL UTVIKLING AS		c/o Uvdal Snekkerverksted AS Uvdalsvegen 712 3632 UVDAL


Oversiktskart for 5 / 229 / 5
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
5 / 229 / 5
Øvre Nordstebøllie
Nordstebøsetervegen
Nordstebøsetervegen
Nedre Nordstebøllie
Nedre Nordstebøllie
Nedre Nordstebøllie
Nordstebøsetervegen
N
40m
6688250
6688200
6688150
6688100
472050
472100
472150
472200
472250
472300


Teig 1 (Hovedteig)
5 / 229 / 5
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6688200
6688180
6688160
6688140
1
2
3
4
5
Nedre Nørdstebølie 8
301089691
+5 / 229 / 5
+5 / 206
+5 / 229 / 4
N
20m
472120
472140
472160
472180
472200
472220
472240

Areal og koordinater

Areal: 1 100,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6688172 **Øst:** 472179

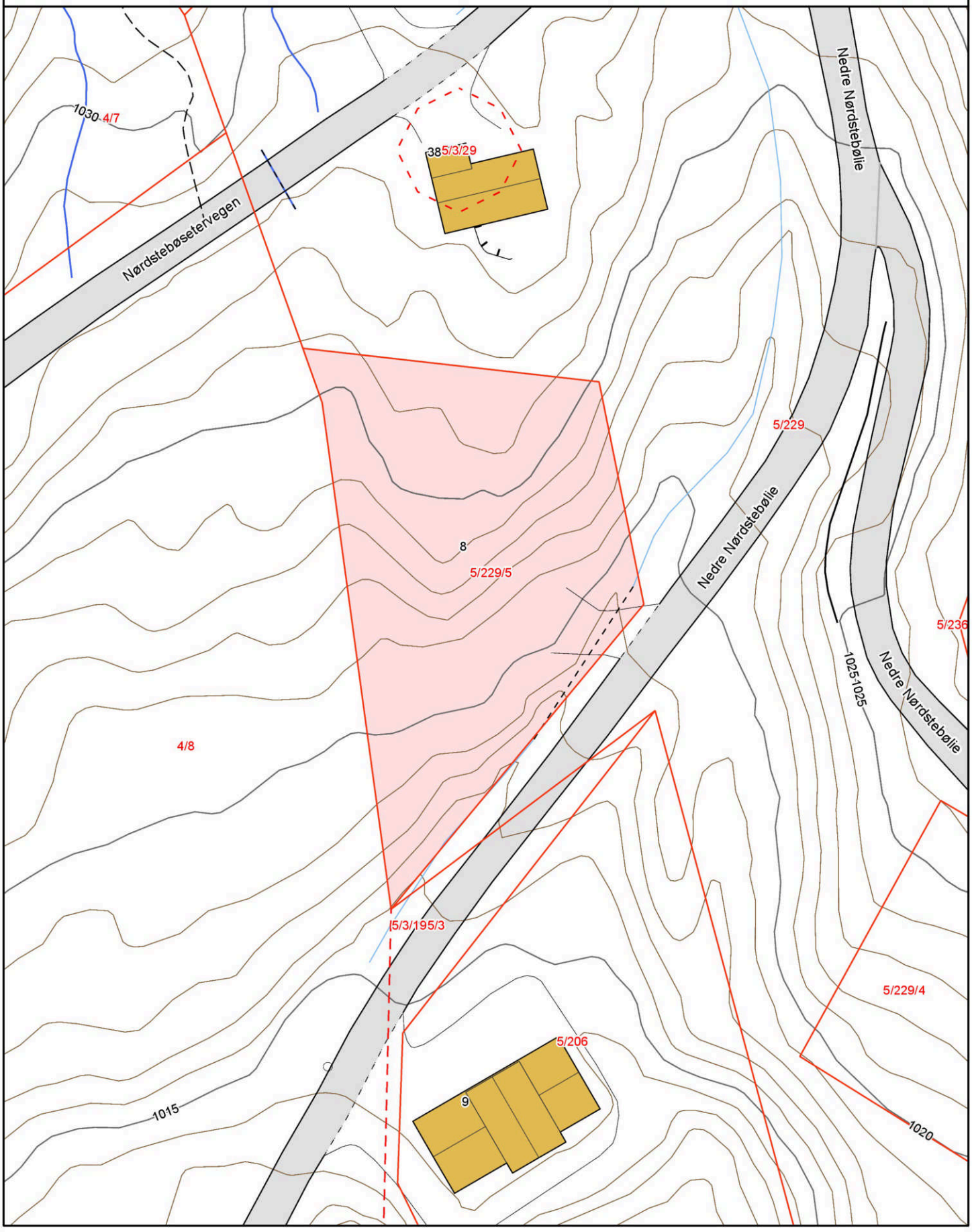
Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6688144,08	472170,41	Jord 50,30	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	
2	6688193,92	472163,62	Jordfast stein 5,70	Kors	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	
3	6688199,29	472161,71	Jord 29,37	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6688195,99	472190,89	Jord 22,34	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6688174,09	472195,31	Jord 38,99	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Oversiktskart

Adresse: **Nedre Nørdstebølie 8, 3632 Uvdal**
Gnr/Bnr: **3338/5/229/5/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1101 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.11.2025



Matrikkelkart

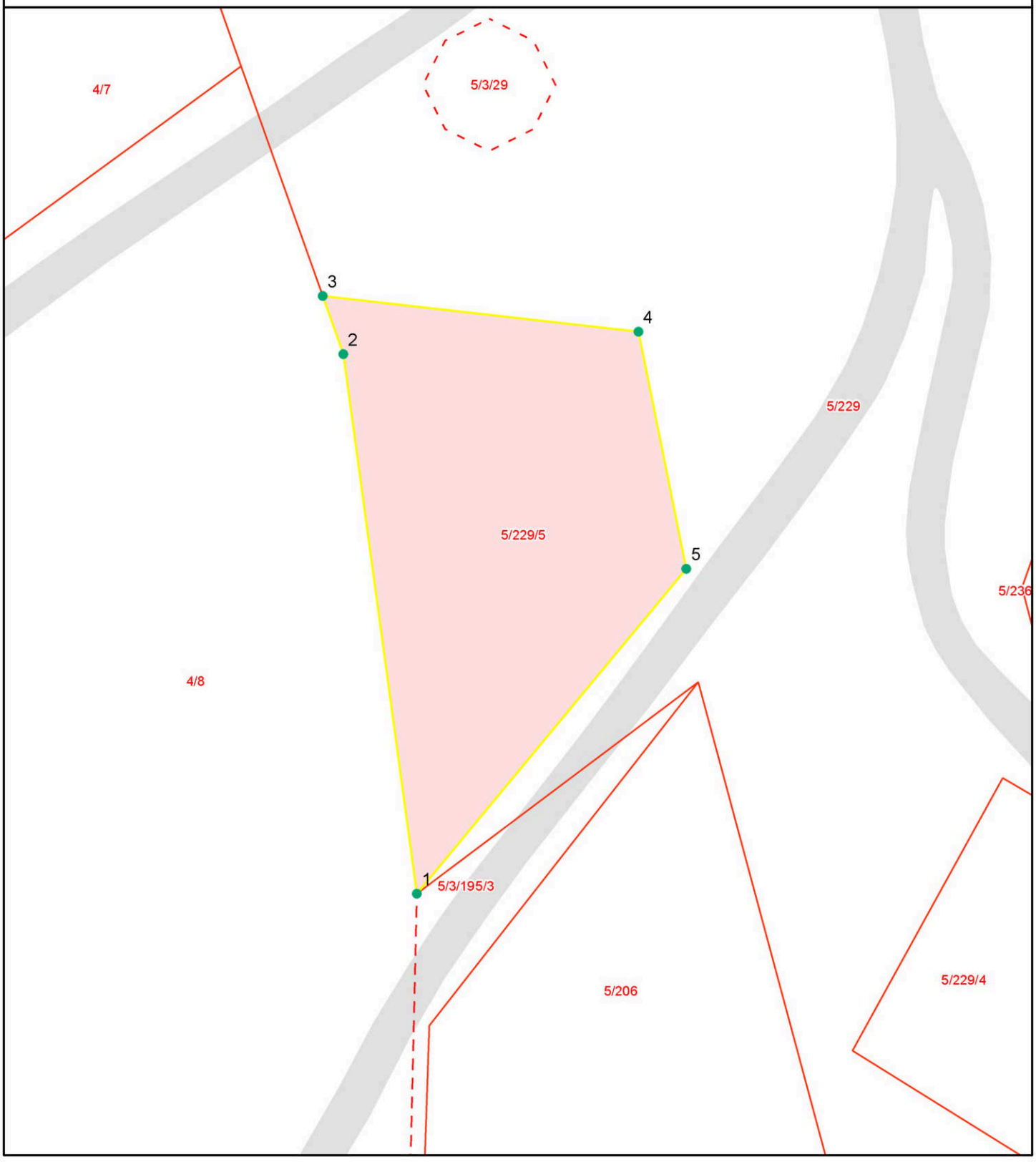
Adresse: **Nedre Nørdstebølie 8, 3632 Uvdal**
Gnr/bnr: **3338/5/229/5/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1101 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.11.2025

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: 1101 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6688144.08	472170.41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	10	50.38	0
2	6688193.92	472163.62	Jordfast stein	Kors	Teodolitt med elektronisk	10	5.71	0
3	6688199.29	472161.71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	29.41	0
4	6688195.99	472190.89	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.38	0
5	6688174.09	472195.3	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	39.05	0

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR ØVRE UVDAL REISELIVSOMRÅDE, NORE OG UVDAL KOMMUNE

Plan-ID 2012005

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt 14.03.2016,
endret 05.02.2018
endret 16.03.2022
endret 13.06.2022
endret 17.04.2024, delegert vedtak nr. 153/2024
endret 04.11.2024, kommunestyresak nr. 107/2024

1. FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å sikre samordnede arealavklaringer og en helhetlig utvikling for det samlede reiselivsområdet Øvre Uvdal. Planen legger til rette for gjennomføring av tiltak innenfor den reiselivsmessige infrastrukturen og utvikling av fritidsboliger og reiselivsområder.

2. AVGRENSING AV OMRÅDET

Avgrensing av området er vist på plankartet datert 11.02.2016 med plangrense.
Planen omfatter byggeområdene:

- Nørstebølia Vest: Nr 16V
- Nørstebølia Øst: Nr 9, 16Ø, 10, 83N og 83F
- Uvdal hyttegrend: Nr 35
- Høk: Nr 6
- Nordre Brøstrud
- Fjellsnaret 3: Nr 13
- Brøstrud boligområde: Nr 77B
- Alpinsvingen: Nr 40
- Toppen av Uvdal Alpinsenter: Nr 3,7 og 87F

Planen erstatter deler av følgende reguleringsplaner:

Plan	Vedtatt år	Endring gjennom områdereguleringsplanen
Uvdal Alpinsenter	1983	Område 7, 40 og deler av 87F erstatter deler av planen
Gjermundrud Boligfelt	1985	Deler av Miljøringtraseen erstatter del av planen
Vestsida	1991	Miljøringtraseen endrer deler av planen
Uvdal alpinpark	1997	Område 10, 83 og område for servicebygg erstatter deler av planen
Høk	1999	Område 6 erstatter deler av planen
Uvdal Hyttegrend	1999	Atkomst til område 35 endrer deler av planen
Nørstebølia	2000	Område 9 erstatter deler av planen
Brøstrudlia	2003	Område 13 erstatter deler av planen

Veraldrud	2005	Del av veitrase justeres, og ny atkomst til område 16 V erstatter deler av planen
Fjellsnaret 1	2007	Deler av Miljøringtraseen erstatter del av planen og skileikområdet utvides sørover
Fjellsnaret 2	2011	Miljøringtraseen endrer deler av planen

3. FELLES BESTEMMELSER

3.1 Terrengbehandling

Terrenginngrep skal utformes på en skånsom måte. Vegene skal detaljprosjekteres og opparbeides med tanke på best mulig terrengtilpassing for å unngå store vegskjæringer og -fyllinger.

I anleggsperioden er det tillatt å bruke deler av byggeområdene til mellomlagring av masser.

Anleggsområder skal snarest mulig settes i stand, sår i terrenget skal tilbakeføres til naturlig terreng og tilsås. Uteområdene skal avsluttes med en tiltalende utforming.

3.2 Behandling av ubebygde arealer

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I byggeområdene skal behandlingen av skog og terreng ha som hovedhensikt å bevare landskapets karakter og rekreasjonsverdi.

3.3 Vann, avløp, strømtilførsel og tekniske anlegg

Planområdet skal opparbeides med høy sanitærteknisk standard. Alle bygninger med sanitæropplegg skal knytte seg til vann- og avløpsnett i henhold til vann- og avløpsplan for området. Det er ikke tillatt å legge inn vann i bygninger før de kan knytte seg til et godkjent avløpsanlegg.

Kabler og ledninger skal graves ned i grøfter, fortrinnsvis i traseer hvor det ellers må foretas anleggsarbeid.

Det kan tillates å legge kabler og ledninger i tomtegrenser og gjennom friluftsområder / alpintraseer der dette er nødvendig.

Vann- og avløpsledninger skal legges i henhold til godkjent VA-plan.

3.3.1 Brannvann

Det skal etableres punkt for uttak av slokkevann med maksimum 300 meter mellom hvert punkt i område 13 og område 3, 7 og 87F. For område 9, 16Ø, 16V, 35, 40 og 83N/ 83F skal det etableres et sentralt plassert punkt for uttak av slokkevann. Punktene skal etableres og merkes i samråd med brannsjefen i Nore og Uvdal kommune. For område 87F og områdene ved Uvdal Alpinpark kan brannvann kombineres med vanntilførsel for snøproduksjon etter avtale med brannsjefen i Nore og Uvdal.

3.4 Utbyggingsrekkefølge

3.4.1 Miljøringtraseen

Miljøringtraseen skal senest opparbeides parallelt med utbygging av byggeområdene, og det kan ikke gis byggetillatelse til mer enn:

- 20 % av enhetene før minimum 20 % av traseen er ferdigstilt
- 30 % av enhetene før minimum 30 % av traseen er ferdigstilt
- 40 % av enhetene før minimum 40 % av traseen er ferdigstilt
- 50 % av enhetene før minimum 50 % av traseen er ferdigstilt
- 60 % av enhetene før minimum 60 % av traseen er ferdigstilt
- 70 % av enhetene før 100 % av traseen er ferdigstilt

Med enheter menes her enkelttomter for frittstående fritidsbebyggelse, tuntomter og leiligheter innenfor områdene som er detaljregulert for privat fritidsbebyggelse og utleie gjennom denne planen, ref punkt 5.2, 5.4, 5.6, 5.7, 5.8.1 under. Planen legger til rette for maksimalt til sammen 743 nye enheter i disse områdene.

I tillegg gjelder:

Før Miljøringtraséen mellom atkomstvei til Fjellsnaret og Fv 40 anlegges, skal planfri kryssing av Fv 40 ved Brøstrud være ferdigstilt. Det kan ikke gis byggetillatelse til mer enn 50 enheter i Fjellsnaret 3 (område 13) før planfri kryssing over Fv 40 ved Brøstrud er opparbeidet.

Det kan ikke gis byggetillatelse til mer enn 50 enheter i området Høk og Nørstebølia Øst (område 6, 9, 10, 16Ø, 35, 83F, 83N, S) før planfri kyssing av Fv 40 ved Høk er opparbeidet.

Kryssing av Fv 123 skal være i plan, og ved opparbeidelse av traseen skal det samtidig gjøres fartsreduserende tiltak på Fv 123 i form av fartsdumper og skilting.

Der «Miljøringen» krysser alpinløyper i Uvdal Alpinsenter, atkomstvei til Nørstebølia og atkomstvei til Fjellsnaret skal det settes opp varselskilt samtidig med utbygging.

3.4.2 Hovedvei til toppen av Uvdal Alpinsenter

Hovedvei til toppen av Uvdal Alpinsenter skal senest ferdigstilles før ferdigattest utstedes for første utbyggingsenhet. Gjelder bebyggelse knyttet til område 3, 7 og 87F.

3.4.3 Atkomstvei 16V

Før det gis byggetillatelse innenfor område 16V må ny avkjøring etableres og eksisterende atkomstvei som ligger innenfor planen utbedres i henhold til plankartet.

3.4.4 Arkeologisk utgraving

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen innenfor følgende områder skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredede kulturminnene markert som bestemmelsesområde på plankartet:

Område	**Berørte automatisk fredede kulturminnene**	**Bestemmelsesområde på plankartet**
Miljøringtraséen på strekningen mellom Høk og Fv 23	125925-16, 125727, 124733, 21606, 125694, 172892, 172893, 172894 og 172896	#6 - #14
Nordre Brøstrud	125808, 125825, 125826, 125827 og 125757	#15, #16, # 20, #21 og #24
13, Fjellsnaret 3	125878-3 og 4, 105947-9, 125911, 105941-1, 125892, 125901, 105941-3	#4, #17, #18, #19, #22, #23 og #25
77	120082-1 og 2	#2

16Ø	172842	#5
40	116672-1 og 2	#1 og #3

Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes

3.4.5 Passeringslomme ved etablering av ny avkjøring fra Fv 40

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak på område S, skal ny avkjøring fra Fv 40 være etablert med passeringslomme som vist på plankartet.

3.4.6 Krav til flomvurdering

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak på område 3, 7, 87 og 35 skal det gjennomføres en helhetlig vurdering av flomfare og fare for jord- og flomskred. Områdene 3, 7 og 87 skal ses i sammenheng. Det skal både gjøres vurderinger av flomfare for planlagt ny utbygging, og hvordan ny utbygging eventuelt påvirker flomfare for eksisterende bebyggelse i områdene nedenfor.

3.4.7 Friområde/akebakke mellom Høk og Fjellsnaret 1

Friområde/akebakke F2 i reguleringsplan Fjellsnaret 1 (plan ID 2007830) skal forlenges ned til Miljøringtraseen og opparbeides før byggetillatelse kan gis for område 6 i områdereguleringsplanen

3.5 Krav til søknad om byggetillatelse

For behandling av byggesøknad er det krav til situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller 1:500.

I tillegg skal det foreligge terrengprofiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder. På situasjonskartet og terrengsnitt (lengde og tverrsnitt) skal plasseringen av bebyggelsen og parkeringsareal være inntegnet i sammenheng med eksisterende bebyggelse. Med søknad om tillatelse til anleggelse av vei, skal det vedlegges veiprofil som viser skjæringer og fyllinger der terrenginngrepet er mest omfattende. Bredde og lengde på veitraséen skal fremkomme av søknaden. Lengdeprofilen skal vises på situasjonskart i egnet målestokk.

Ved søknad om avløpsanlegg skal det foreligge situasjonsplan i egnet målestokk som viser plassering av anlegget.

Ved byggesøknad for områdene skal det foreligge plan for håndtering av masser for hovedanleggene for vei, vann- og avløp.

Det skal opplyses BRA pr etasje og totalt BYA, og antall rom for varig opphold over 6 m2.

Det skal opplyses om farge og taktekking ved byggesak.

4. REISELIVSMESSIG INFRASTRUKTUR, AKTIVITETSOMRÅDE- OG LEKEPLASS

4.1. Skiløyper og turstier

Det kan tillates opparbeiding av skiløyper etter søknad i tråd med reguleringsplan.

Regulerte skiløyper innenfor planområdet skal opparbeides med minimum 4,5 m bredde med tillegg av grøft, skjæring og fylling. Det er tillatt å opparbeide enkle rasteplasser med bål / grillplasser, bord og benker i tilknytning til skiløypene. Det kan tillates oppføring av gapahuk/lavvo etter søknad.

Det kan etter søknad tillates å anlegge nødvendige installasjoner for snøproduksjon og lysetting inntil regulerte skiløyper, med unntak av traseer over innmark.

Bålplasser skal godkjennes av brannsjef.

Se punkt 7.1 om terrengbearbeidelser i område LNF1 inn mot skiløype ved kryssingspunkt Høk.

4.1.1 Miljøringtraseen

Det skal opparbeides breddeutvidelse/lommer for nedbremsing og forbikjøring for minimum hver 500 m på hensiktsmessige steder.

Der Miljøringtraseen krysser Fv 40 ved Brøstrud skal skitraseen krysse veien i bro eller kulvert. Der Miljøringtraseen krysser Fv 40 ved Høk skal skitraseen krysse veien i kulvert.

4.1.2 Skiløype fra Nordstjerna til Uvdal alpinsenter og Uvdal alpinpark

Det kan ikke utføres terrenginngrep på skiløype regulert over innmark.
Der skiløypa anlegges tett på elvekant skal den anlegges skånsomt slik at en kantsone mot elva opprettholdes.

4.2. Alpinanlegg

Det er etter søknad tillatt å opparbeide:

- Barnebakke med skitrekk ved Uvdal Alpinsenter. Denne ligger på innmark, og det skal ikke gjøres terrenginngrep sett bort fra heisanlegg
- Nødvendige installasjoner og trasèer for alpinanlegg i Uvdal Alpinsenter
- Nødvendige installasjoner og trasèer for alpinanlegg fra Vasstulan til Uvdal Alpinpark

4.3 Utsiktsrom Alpinområde (A)

Innenfor alpinområde A kan det oppføres et utsiktsrom. Bygget skal ha høy arkitektonisk kvalitet, og være et landemerke som forholder seg godt til landskapet. Formålet med bygget er å legge til rette for at reiselivsområdet Øvre Uvdal får en identitetsmarkør hvor publikum kan nyte utsikten over Øvre Uvdal. Maksimal størrelse er BYA = 100 m^2 i en etasje. Ved bygging må materialtransport foregå på frossen mark, eller ved helikoptertransport for å unngå sår i landskapet.

4.4 Nærmiljøanlegg /aktivitetsområde (i omr 13)

Området kan opparbeides som aktivitetsområde for leik og idrett. Det er tillatt å anlegge vannspeil for skøyting. Det er tillatt å anlegge grill- og bålpasser og oppføre mindre bygg som bygger opp under funksjonen i området, eksempelvis sanitæranlegg, redskapsbod, gapahuk, varmestue. Samlet maksimal BRA= 150 m^2 i en etasje.

4.5. Lekeplass (område 9)

Det kan etter søknad tillates å fylle opp og planere arealet forutsatt at det settes i stand til bruk som lekeområde.

5. BEBYGGELSE

5.1 Plassering og utforming av bygg

5.1.1 Plassering

Plassering av bygninger på plankartet er veiledende og skal fastsettes endelig ved utarbeidelse av situasjonsplan ved byggesøknad.

Der ikke annet framgår av plankartet er byggegrenser 6 m fra senterlinje atkomstvei, 50 m fra senterlinje Fv 40, 15 m fra senterlinje Fv 123 og 6 m fra skiløype. For tomt 53 i område 3 er byggegrensen 2 meter fra grensen mot formål skianlegg.

Bygningene skal plasseres lavest mulig i terrenget / bearbeidet terreng, og store planerte oppfyllinger til byggegrunn skal unngås. Maksimal høyde på oppfyllinger er 1,5 m over eksisterende terreng.

5.1.2 Utforming, farge og materialbruk

Der annet ikke framgår av bestemmelsene for de enkelte områdene gjelder følgende:

Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng (bratthet fra ca 1:5 ref temakart) bør løsning med underetasje benyttes, eventuelt at gulvnivået avtrappes etter terrenget ("halvetasje") for å unngå store inngrep og forandringer i terrenget. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og / eller deles opp i mindre enheter. Det er tillatt å bruke underetasje til parkering.

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men slik at det harmonerer med landskapet og tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det også brukes naturstein, glass, mur. Det skal benyttes mørke tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, godkjennes ikke. Bygningene skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 32 grader. Taktekking skal være torv, tre, skifer, mørk takpapp eller mørk og matt takstein.

Der hvor det bygges underetasje skal denne forblendes med naturstein, eventuelt i kombinasjon med kledning av trepanel.

Dersom det er behov for forstøtningsmurer, skal dette utføres av naturstein (tørrmur).

Boligbebyggelse i område 77B er unntatt fra bestemmelsene i dette pkt, ref egne bestemmelser i punkt 5.10.

5.1.3 Beregningsgrunnlag for grad av utnytting

Der bygningen har underetasje og avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50 % av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.

5.1.4 Krav til større bygningsvolumer

I områder hvor det tillates tettere utbygging skal store bygningsvolumer brytes opp i mindre enheter / flater. Detaljprosjektene skal vise en helhetlig utforming av bygg og utearealer som sikrer tiltalende og funksjonelle uterom for lek og opphold.

5.2. Frittliggende fritidsbebyggelse og tuntomter i områdene 3, 6, 7, 10, 13, 16V, 16Ø, 35, 83F og 87F

Tabellen under viser antall enheter ny fritidsbebyggelse i hvert av delområdene:

Område nr	Antall nye tomter for frittstående fritidsboliger	Antall nye tuntomter
3	11	1
6	5	
7	9	1
10	9	2
13	140	13
16V	32	1
16Ø	39	1
35	3	
83F	9	
87F	188	6

5.2.1 Gjerder og utstyr

Tomtene skal ikke gjerdes inn. Et mindre areal på opptil 20 m^2 inntil hytta kan gjerdes inn med en gjerdetype som er tilpasset byggeskikken i området.
Det kan ikke settes opp parabolantenner i områder som har utbygd fiber. Det kan ikke settes opp flaggstenger og portaler innenfor byggeområdene.

5.2.2 Frittliggende fritidsbebyggelse: Utnyttelse, størrelser og høyder

Der annet ikke framgår av bestemmelsene for de enkelte områdene (pkt 5.2.2.1 – 5.2.2.5) gjelder følgende:

Det kan det settes opp inntil 2 bygninger per tomt. Areal på hovedhytte skal ikke overstige 200 m^2 BRA. I tillegg kan det oppføres en bygning som uthus/anneks/garasje. For hver hyttetomt skal det være parkeringsareal for to biler. Parkeringsarealet skal være minimum 36 m^2 BRA, og inngår i det totale BRA på tomten. Samlet BRA per tomt kan maksimalt være på 300 m^2.

Ref punkt 5.1.2 og 5.1.3 bør bygg i bratt terreng ha underetasje / avtrappes i halvetasjer.

Hovedhytte kan ha mønehøyde på inntil 6 meter over planert terreng. Uthus/anneks/garasje kan ha mønehøyde på inntil 5,0 meter over planert terreng, og samme takvinkel som hovedhytte.

5.2.2.1 Område 6 – Høk

I område 6 er det ikke tillatt med anneks / uthus / garasje.

5.2.2.2 Område 35 – Uvdal Hyttegrend

Innenfor område 35 er maksimal mønehøyde 5,0 m over planert terreng.

5.2.2.3 Område 13 – Fjellsnaret

Der hvor det er bratt terreng (bratthet fra ca 1:5 ref temakart) skal løsning med underetasje benyttes, eventuelt at gulvnivået avtrappes etter terrenget (”halvetasje”) for å unngå store inngrep og forandringer i terrenget.

Taktekking skal være torv, tre eller skifer.

På tomtene 1 - 20 er samlet tillatt BRA pr tomt maksimalt 160 m^2, og maksimal mønehøyde 5,0 m over planert terreng.

5.2.2.4 Område 3, 7 og 87F

I områdene 3,7 og 87F kan det på hovedhyttens areal tillegges opptil 30m2 i form av åpent overbygget BRA innenfor maksimalt BRA på tomten.

5.2.2.5 Område 16V

I område 16V, Berget hytteområde, er maksimal mønehøyde 5,0 meter for tomtene 13, 14, og 16-22. For de resterende tomtene er maksimal mønehøyde 6,0 meter.

5.2.3 Tuntomter: Utnyttelse, størrelser og høyder

På tuntomter kan det oppføres inntil tre bygg i form av en fritidsbolig nr 1 med maksimalt bruksareal BRA = 150 m^2, en fritidsbolig nr 2 med maksimalt bruksareal BRA = 80 m^2 og et anneks / uthus / garasje med maksimalt bruksareal BRA = 40 m^2. Samlet maksimalt bruksareal pr tuntomt inkludert parkeringsareal er BRA = 320 m^2.

Bestemmelsene om høyder i punkt 5.2.2 gjelder tilsvarende for tuntomter.

Krav til parkering: Minimum tre biloppstillingsplasser (54 m^2 BRA) pr tuntomt.

5.3 Nordre Brøstrud

Det må lages detaljreguleringsplan for byggeområdene før de kan bygges ut. Maksimalt tillatt antall tomter er 24.

5.4. Konsentrert fritidsbebyggelse område 9A

Innenfor området kan det oppføres inntil 10 enheter med konsentrert fritidsbebyggelse. Det skal ikke opparbeides kjørbar atkomst fram til hver hytte, bare gangtraseer fra felles p-plasser. Maksimal størrelse på hver fritidsbolig er BRA = 80 m^2 (eksklusiv parkering). Maksimal tillatt mønehøyde for hovedbygning er 5,0 m målt i forhold til planert terreng. Det er ikke tillatt med anneks / uthus / garasjer innenfor området.

Fasadene kan være i naturstein eller trematerialer.

Det skal opparbeides 1,5 biloppstillingsplass pr enhet.

5.5 Service / næring område 9B

Innenfor området er det tillatt å bygge et felleshus / servicebygg for område 9A) og 9C) som også kan romme funksjoner og tilbud til fritidsbebyggelse utenfor område 9.

5.6 Privat fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie i områdene 3, 7, 9C kombinert formål, 10, 40 og 87F: Utnyttelse, størrelser og høyder

Innenfor områdene illustrert med leilighetsbygg på plankartet er det tillatt å bygge private fritidsboliger som er særlig tilrettelagt for mulig utleie.

Uteområdene skal tilrettelegges slik at de fungerer godt som felles uteareal. Leilighetene skal utformes med tanke på å være attraktive å leie og leie ut, og store enheter skal ha stor overnattingskapasitet.

Hvert område kan bygges ut med maksimalt og minimum antall enheter gitt i tabellen under:

Område nr	Maks og min antall nye fritidsboliger i leilighet
3	9 – 18
7	6 - 12
9C	15 – 22

10	55 – 74
40	18 – 26
87F	40 – 56

Innenfor kombinert formål i område 9C er det tillatt å bygge treningssenter i kombinasjon med leiligheter. Samlet BRA for område 9C = 3500 m^2, inkludert parkering.

5.6.1 Størrelser, høyder og krav til parkering

Det er tillatt med utbygging i rekke / kjede / leiligheter i inntil 2 etasjer samt hems. I bratt terreng (bratthet fra ca 1:5 ref temakart) kan det i tillegg bygges underetasje for felles parkering, boder, trimrom, badstu, garderobe, dusjanlegg med mer. (Ref punkt 5.1.2 og 5.1.3)

Maksimal størrelse på hver enhet er BRA = 120 m^2, eksklusiv parkering. Maksimal tillatt mønehøyde er 11,6 meter over ferdig planert terreng. Der parkeringskjeller har innkjøring fra gavlvegg er maksimal tillatt mønehøyde 12,8 m.

For tomt 53 i område 3 kan det bygges inntil 6 enheter på inntil 52 m2 BYA, i tillegg kommer plass til 2 parkeringsplasser på til sammen 36 m2 BYA pr. enhet. Det kan ikke settes opp ytterligere bygg som bod, garasje, anneks eller lignende. Største takhøyde på tomten er 6 meter over planert terreng.

I område 3, 7 og 87F skal det ikke benyttes fiktivt etasjeplan i utregningen av totalt BRA for leighetene.

Krav til parkering:

- Minimum 1,0 biloppstillingsplass for leiligheter opp til 60 m^2 bruksareal
- Minimum 1,5 biloppstillingsplass for leiligheter mellom 60 m^2 - 100 m^2 bruksareal
- Minimum 2,0 biloppstillingsplass for leiligheter mellom 100 m^2 - 120 m^2 bruksareal

5.7 Utleieenheter område 83N: Utnyttelse, størrelser og høyder

Innenfor området kan det oppføres inntil 7 bygg for utleie med til sammen inntil 48 leiligheter. Maksimal tillatt BRA for området = 6500 m^2, inkludert parkering. Punkt 5.6.1 om størrelser, høyder og krav til parkering gjelder tilsvarende for område 83N.

5.8 Næringsbebyggelse

5.8.1 Område for servicebygg Uvdal Alpinpark (S)

Innenfor området kan det oppføres servicebygg og anlegges parkering for alpinanlegget. Bygg kan inneholde ulike funksjoner som bygger opp under driften av alpinanlegget, slik som billettsalg, proshop, varmestue, servering og liknende. Det er tillatt å bygge inntil 10 leiligheter i 2. etasje. Byggesøknad må inneholde støyberegninger som dokumenterer at leilighetene blir tilstrekkelig skjermet for vegstøy.

Maksimalt tillatt BYA = 45%. Maksimal tillatt mønehøyde er 12,8 m over planert terreng.
Det er tillatt å fylle opp arealet til en flate opp til maksimalt kote 1004.

Byggegrense B1 = 15 m fra senterlinje Fv 40 gjelder i forhold til opparbeiding av parkering.
Byggegrense B2 = 30 m fra senterlinje Fv 40 gjelder i forhold til bebyggelse.

5.8.2 Område for servering «Saga Pub»

Innenfor næringsområde SP kan det oppføres et bygg for servering på maks BYA = 200 m^2. Maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 m over planert terreng. Atkomst til området skal løses i byggesak, og Statens Vegvesen skal ha byggesaken til uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

5.8.3 Næringsområder turistformål, servering og overnatting i område 13 og 87

Næringsområdene kan utnyttes til turistformål, servering og overnatting. Før områdene kan bygges ut må det lages detaljreguleringsplan.

Innenfor næringsområdet på 87 skal det settes av plass til parkering øremerket for fritidsbebyggelsen vest for Bjønnebekk slik at de får tilkomst til alpinbakkene.

5.8.4 Kombinert formål massedeponi / næring

I anleggsperioden er det tillatt å bruke området til internt massedeponi for mellomlagring og håndtering av masser til bruk ved anlegning av veier og tomter. Det skal utøves en skånsom terrengutforming i området. Så snart driften er avsluttet skal området benyttes til hovedformålet næring og følge bestemmelsene i punkt 5.8.3

Det er tillatt å anlegge midlertidig anleggsvei inn i området fra oversiden som vist på kartet. Når driften er avsluttet skal anleggsveien tilbakeføres til friluftsområde.

5.9 Næringsområde setervollene Øvre Seter og Sønstebøåsen (i område 13) og Nørstebøsetra (i område 16Ø)

Setervollene kan utnyttes til turistformål, servering og overnatting for utleie.

Ved oppføring av nytt bygg / restaurering av seterbyggene skal grunnmur skal bygges opp igjen med samme utstrekning som tuftene, med naturstein. I hellende terreng skal grunnmur bygges opp så murkrona blir plan. På laveste side skal murens høyde ikke overstige 30 cm over terreng. Kun små terrengendringer er tillatt. (+/- 0,25 meter)

Mønehøyde fra topp grunnmur skal ikke overstige 5,5 meter. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 27 grader. Taket skal ha torvtekking.

5.9.1 Nørstebøsetra

På Nørstebøsetra kan det i tillegg bygges to mindre bygg med maks BRA = 80 m^2 pr bygg. Maks mønehøyde, takvinkel og taktekking som for seterbygningen.

5.9.2 Sønstebøåsen

På Sønstebøåsen kan det bygges et serveringsbygg på inntil 150 m2 BRA, et overnattingsbygg på inntil 80 m2 BRA og et foredlings- og utsalgsbygg på inntil 30 m2 BRA. Maksimal tillatt mønehøyde er 5,5 m. Driftsbygningen skal kunne utvides slik at den er funksjonell til landbruksformål.

5.10 Boligbebyggelse Brøstrud område 77B

Det kan oppføres én frittliggende enebolig på hver av de tre boligtomtene. Maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 30 % (inkludert parkering). I hver enebolig er det tillatt med inntil 2 hybler. Byggene skal ha underetasje, eller avtrappes i terrenget, og maksimal tillatt gesimshøyde er 6,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde er 9,5 m målt fra ferdig planert terreng.

Garasjer og uthus skal tilpasses hovedbygningen m h t form, farge og materialbruk.

Krav til parkering: Minimum 2 p-plasser pr hovedbolig og 1 p-plass pr hybel.

5.11 Forsamlingslokale «Nordstjerna»

Området skal brukes til forsamlingslokale. Byggegrense 30 m fra senterlinje Fv 40. Statens Vegvesen skal ha byggesaken til uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

6. SAMFERDSELSANLEGG

6.1 Veger

Deler av Fv 40 og Fv 123 som inngår i planen er offentlig veg. Alle andre regulerte veger innenfor planområdet er private veger. De skal opparbeides med bredder som vist på plankartet. Antatt maksimalt skråningsutslag er vist som illustrasjon på plankartet. Ved detaljert prosjektering og opparbeidelse av veien kan skråningsutslagene bli noe justert i forhold til dette. Deler av skråningsutslagene vil inngå som del av tomteareal flere steder (framgår av plankartet). Når veien ferdigstilles skal skråningsutslagene påføres jord og tilsås.

Det skal settes opp bom ved avkjøringen opp til område 87.

6.2 Parkering

Ved Uvdal alpinsenter og Nordstjerna kan det opparbeides parkeringsplasser som vist på plankartet. Ved Norstjerna gjelder byggegrense 10 m fra senterlinje Fv 40 for opparbeiding av parkeringsplass.

7. FRILUFTSOMRÅDER

Friluftsområdene skal i størst mulig grad opprettholdes i nåværende stand. Det kan gjennomføres forsiktig tynningshogst og nødvendig sikring av bekker mot flom etter tillatelse fra grunneier. Friluftsområdene kan opparbeides på en enkel måte med bål / grillplasser, bord, benker, gapahuk og turstier / kulturstier / enkle skitraséer.
Bålplasser skal godkjennes av brannsjef.

7.1 Oppfylling av område LNF1

I forbindelse med etablering av skiløype nord for serviceområde S ved Høk er det tillatt å fylle opp område LNF1 til maks kote 1010 med avtrapping som følger fallet på skiløypa.

8. KULTURMINNER

Dersom det under arbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet stanses straks og regionaletaten varsles, jf kulturminneloven § 8.2.

9. HENSYNSSONER

9.1 Hensynssone frisikt (H140)

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten kan tillates.

9.2 Hensynssone fareområde for snøskred (H310)

Området er skredutsatt for snøskred og skal ikke tilrettelegges for frikjøring. Ved opparbeidelse av alpinområdet skal området merkes med skilt som varsler skredfare.

9.3 Hensynssone friluftsliv (H530_1 og 530_2)

Sone H530_1 (ved 83N og 10): Det skal sikres en korridor for fri ferdsel fra leilighetene og ned til alpinbakken i dette området. Korridoren skal ikke krysses med vegareal / parkering.

Sone H530_2 (mellom område 16Ø, 9 og 10): Området skal holdes tilgjengelig for fri ferdsel ned til alpinbakken. Vegetasjonen kan tynnes for å tilrettelegge for frikjøring ned til alpinbakken.

9.4 Hensynssone naturmiljø (H560)

Vegetasjon innenfor område markert som naturmiljø skal bevares intakt.

For skoglokaliteter som ikke trenger skjøtsel: Trær og øvrig vegetasjon innenfor område markert som hensynsområde naturmiljø skal bevares intakt uten hogst av trær (inklusive vedhogst) eller andre tekniske inngrep eller inngrep som påvirker hydrologien i området. Rydding av trær som faller over ende langs stier kan gjennomføres, samt øvrig skånsom beskjæring i forhold til eventuell bebyggelse og veger. Unødvendig hogst må unngås, og grove trær og død ved må i særdeleshet bevares. Ekstensivt beite av husdyr er tillatt.

For lokaliteter som er avhengige av skjøtsel (naturbeitemark): Naturverdiene knyttet til naturtypen naturbeitemark er betinget av beite eller slått. Naturverdiene er knyttet til at arealene er ugjødslet eller lite gjødslet og gjødsling er ikke tillatt. Beite og/ eller slått er avgjørende for å opprettholde verdiene. Dagens beitetrykk bør videreføres. Gjengroing av småbjørk og einer bør fjernes.

9.5 Hensynssone kulturminne (H570, Bevaring kulturmiljø)

Vegetasjonen og landskapet skal bevares slik at kulturminnene kan oppleves i en meningsfull landskapskontekst. For at kulturmiljøet skal kunne oppleves, kan det, etter avtale med kulturminnemyndigheten, tillates tilrettelegging for turløyper og stier, samt utføres vegetasjonspleie og plukk-hogst av trær. Det skal utformes skjøtselsplan og lages avtaler om vegetasjonspleie der det er ønskelig å tilrettelegge for informasjon om kulturminnene/ kulturmiljøet. Dette må godkjennes av kulturminnemyndigheten.

9.6 Hensynssone båndlegging av kulturminne (H730)

Båndlagt etter lov om kulturminne av 1978. Innenfor gjeldende område (H730) ligger automatisk fredet kulturminne. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

10. Bestemmelsesområder

10.1 Bestemmelsesområde for kulturminner det søkes dispensasjon for

Riksantikvaren har gitt dispensasjon fra kulturminneloven for 26 kullgroper og et jernvinneanlegg som er avmerket i plankartet med bestemmelsesområde #1, #2 osv. Det er gitt egne rekkefølgekrav om arkeologisk utgraving før tiltak, se punkt 3.4.4 over.

10.2 Bestemmelsesområde for vegpartier - delområde 16V

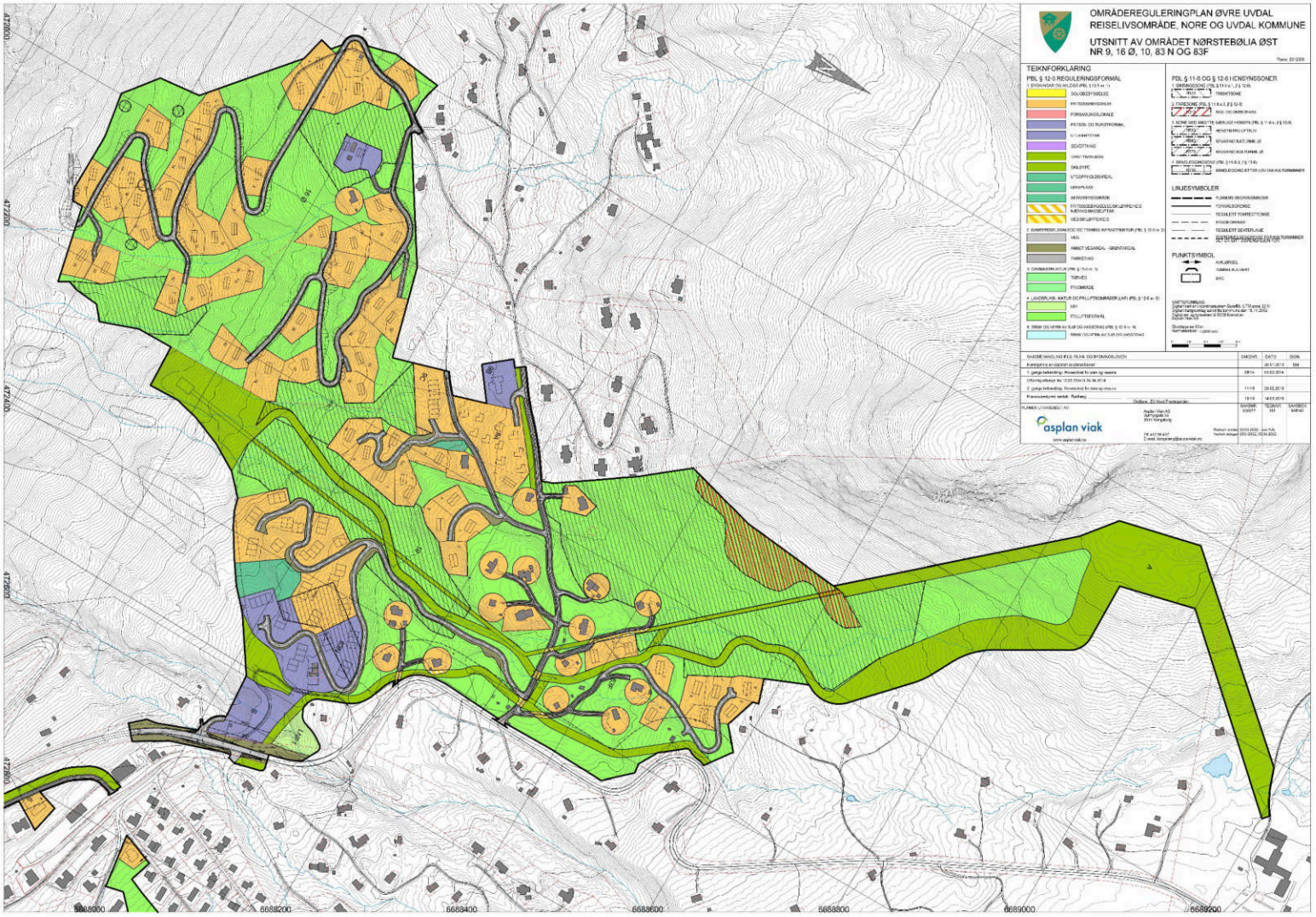
Bestemmelsesområde #1 gjelder for vegpartier som ligger i et utfordrende terreng, og som potensielt kan gi store sideutslag med skjæringer- og fyllinger. Innenfor bestemmelsesområde skal vegene anlegges med veghøyder som angitt i profiltegningene vedlagt denne reguleringsendringen. Alternativt kan veghøyden justeres hvis dette viser seg å være en bedre løsning ved nærmere detaljprosjektering, men dette skal i såfall dokumenteres med

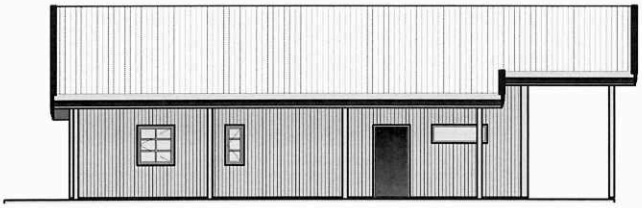
profiltegninger, slik at ny løsning er likestilt eller bedre enn opprinnelige profiltegning, og viser reduserte sideutslag. Horisontalkurvatur (stigning) skal ivaretas under alle forhold, og ikke inneha dårligere stigningsforhold enn profiltegningene vedlagt denne reguleringsendringen. Vegens sideutslag skal til enhver tid ligge innenfor arealformål «annen veggrunn- grøntanlegg» som angitt på plankartet.

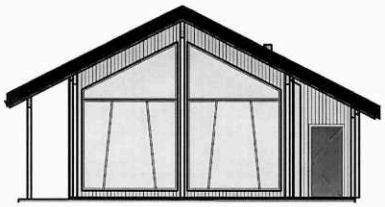
I områder hvor det ved nærmere utførelse / detaljprosjektering viser seg å være større avvik mellom teoretisk / antatt løsmassemektighet og fjellsjikt, som vist i profiltegningene vedlagt denne reguleringsendringen, skal det utføres avbøtende tiltak på den aktuelle strekningen slik at skråningsutslagene ivaretas best mulig i forhold til opprinnelig profiltegninger. Det skal eksempelvis anlegges naturstenmur for den aktuelle vegstrekningen hvis fjellskjæring ikke kan etableres i områder hvor det er større løsmassemektighet enn først antatt.

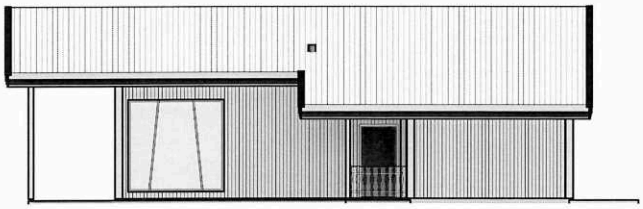
Skråning for løsmasser / jordsjikt skal etablertes med minimum stigning 1:2 og maksimalt 1:1,5. Det kan tillates brattere sideutslag ved etablering av avbøtende tiltak, som eksempelvis geonett eller lignende for å stabilitet skråningen. Alternativ kan deler av sideutslaget terrasseres. Det skal i byggesøknad beskrive eventuelle avbøtende tiltak for alle jordskjæringer.

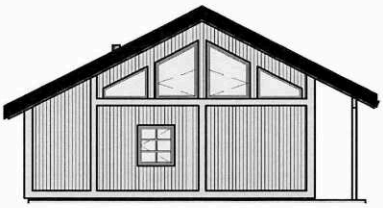
Ved byggesøknad / detaljprosjektering skal det dokumenteres en likestilt eller bedre løsning enn opprinnelige profiltegninger vedlagt denne reguleringsendringen, og med mål å redusere skjæring- og fyllingsutslag. Det skal i byggesøknad redegjøres for avbøtende tiltak på strekningene.


OMRÅDEREGULERINGPLAN ØVRE UVDAL
REISELIVSOMRÅDE, NORE OG UVDAL KOMMUNE
UTSNITT AV OMRÅDET NØRSTEBØLIA ØST
NR 9, 16 Ø, 10, 83 N OG 83F
TEIKNFORKLARING
PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL
PBL § 11-8 OG § 12-6 I HENSYNSSONER
LINJESYMBOLER
PUNKTSYMBOL
asplan viak
6688000
6688200
6688400
6688600
6688800
6689000
6689200
6720000
6720200
6720400
6720600
6720800









13-Jun-22 22:01:15

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
3	13.06.2022	Rev3	SM	
2	04.05.2022	Rev2	SM	
1	18.03.2021	Rev1		

3DMake.no

Kvearvegen 96
3614 Kongsberg

TLF: 948 92 977
post@3dmake.no
www.3DMake.no

Tegningsstatus

Konsept

Tegningen må være kontrollert og godkjent av ansvarlig prosjekterende før den kan benyttes i produksjon. Det tas forbehold om feil i modellen

Oppdragsgiver:
Uvdal Utvikling AS

Prosjekt
Sport 2+60cm - Basis

Tegningsnavn
Fasader

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:
13.06.2022	BM	GP	-

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 100	A211	3



Plan 01G
1 : 100



Plan 02G
1 : 100

13-Jun-22 22:01:10

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
3	13.06.2022	Rev3	SM	
2	04.05.2022	Rev2	SM	
1	18.03.2021	Rev1		

3DMake.no
Kvearvegen 96
3614 Kongsberg
TLF: 948 92 977
post@3dmake.no
www.3DMake.no

Tegningsstatus: Konsept

Tegningen må være kontrollert og godkjent av ansvarlig prosjekterende før den kan benyttes i produksjon. Det tas forbehold om feil i modellen

Oppdragsgiver: Uvdal Utvikling AS

Prosjekt: Sport 2+60cm - Basis

Tegningsnavn: Planoversikt

Dato: 13.06.2022

Tegnet av: BM

Kontrollert av: GP

Prosjektnr.: -

Målestokk: 1 : 100

Tegningsnr.: A101

Rev.: 3



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
3	13.06.2022	Rev3	SM	
2	04.05.2022	Rev2	SM	
1	18.03.2021	Rev1		

3DMake.no
Kvearvegen 96
3614 Kongsberg
TLF: 948 92 977
post@3dmake.no
www.3DMake.no

Tegningsstatus
Konsept

Tegningen må være kontrollert og godkjent av ansvarlig prosjekterende før den kan benyttes i produksjon. Det tas forbehold om feil i modellen

Oppdragsgiver:
Uvdal Utvikling AS

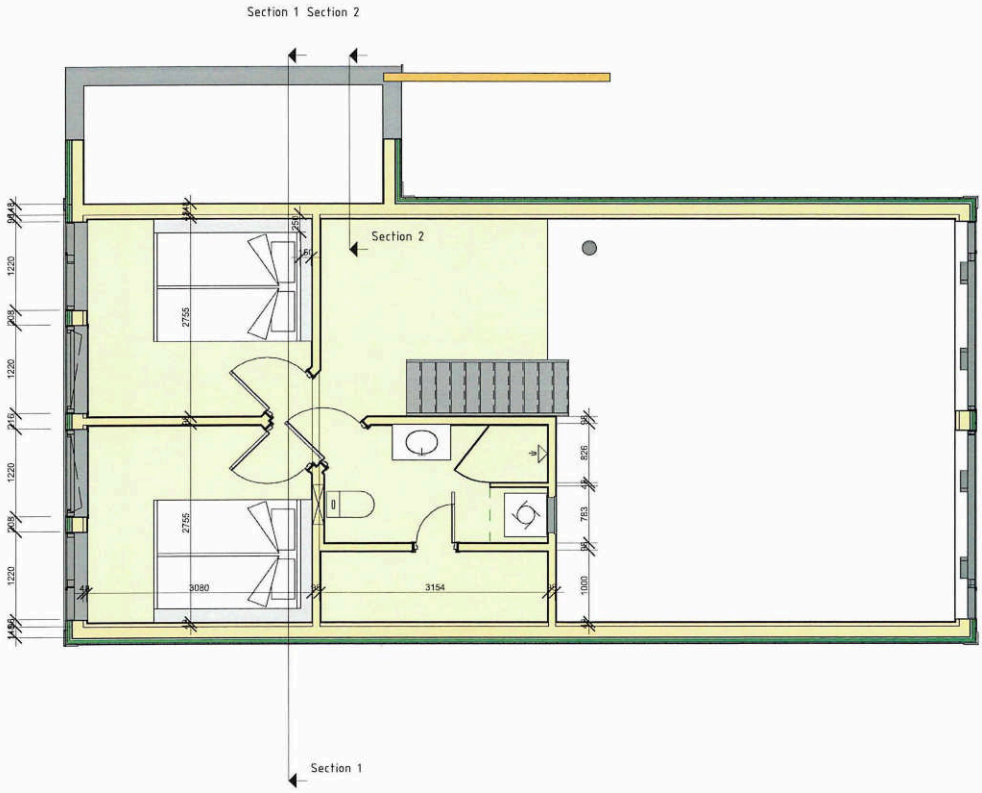
Prosjekt:
Sport 2+60cm - Basis

Tegningsnavn:
Plan 01

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:
13.06.2022	BM	GP	-

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 50	A111	3

13-Jun-22 22:01:11



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
3	13.06.2022	Rev3	SM	
2	04.05.2022	Rev2	SM	
1	18.03.2021	Rev1		

3DMake.no
Kvaervegen 96
3614 Kongsberg
TLF: 948 92 977
post@3dmake.no
www.3DMake.no

Tegningsstatus
Konsept

Tegningen må være kontrollert og godkjent av ansvarlig prosjekterende før den kan benyttes i produksjon. Det tas forbehold om feil i modellen

Oppdragsgiver
Uvdal Utvikling AS

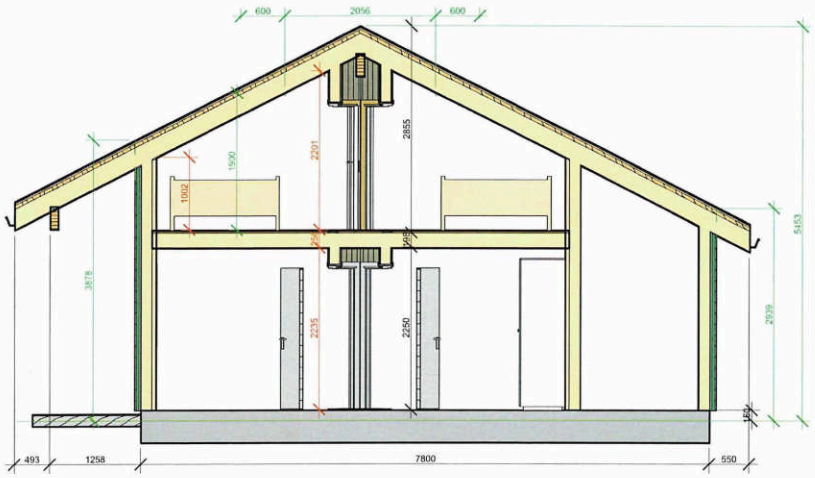
Prosjekt
Sport 2+60cm - Basis

Tegningsnavn
Plan 02

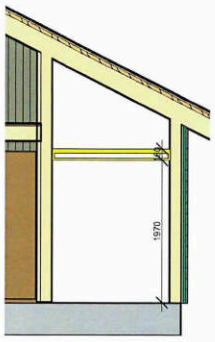
Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:
13.06.2022	BM	GP	-

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1 : 50	A112	3

13-Jun-22 22.01.12



Section 1
1 : 50



Section 2
1 : 50

13-Jun-22 22:01:16

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
3	13.06.2022	Rev3	SM	
2	04.05.2022	Rev2	SM	
1	18.03.2021	Rev1		

3DMake.no
Kvaervegen 96
3614 Kongsberg
TLF: 948 82 977
post@3dmake.no
www.3DMake.no

Tegningsstatus: Konsept

Tegningen må være kontrollert og godkjent av ansvarlig prosjekterende før den kan benyttes i produksjon. Det tas forbehold om feil i modellen

Oppdragsgiver: Uvdal Utvikling AS

Prosjekt: Sport 2+60cm - Basis

Tegningsnavn: Snitt

Dato: 13.06.2022

Tegnet av: BM

Kontrollert av: GP

Prosjektnr.: -

Målestokk: 1 : 50

Tegningsnr.: A221

Rev.: 3

UVDAL BYGG OG HYTTEOMSETNING AS
Uvdalsvegen 911
3632 UVDAL

19.12.2025

Delegert vedtak Plan, miljø og utvikling - nr. 520/2025

Deres ref.:	Vår.ref.:	Saksbeh.:	Arkivkode:
	2022/2769 20	Elise Eckhoff	2/229/5/L42

Ferdigattest - Ny hytte - 5/229/5 - Nedre Nørdstebølie 8

Ansvarlig søker:	UVDAL BYGG OG HYTTEOMSETNING AS
Tiltakshaver:	UVDAL UTVIKLING AS
Gjeldende plan:	Øvre Uvdal Reiselivsområde, PlanID 3338 2012005
Søknad mottatt:	09.10.2025
Søknad komplett:	19.12.2025 (ved innvilget dispensasjon)

VEDTAK:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for tilbygg og avløpsanlegg til hytte på eiendommen gnr. 5, bnr. 229, fnr. 5 – Nedre Nørdstebølie 8.

Bygningsnummer: 301089691

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

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

Fakta og kommunens vurdering:
Saken gjelder søknad om ferdigattest for ny hytte på eiendommen gnr. 5, bnr. 229, fnr. 5 – Nedre Nørstebølie 8.

Byggetillatelsen er gitt 09.08.2022 i delegert vedtak nr. 288/2022. Dispensasjon fra arealformål og endring av byggetillatelsen er gitt 19.12.2025 i delegert vedtak nr. 510/2025.

Bygningsnummeret er 301089691.

Siste gjennomføringsplan er datert 09.10.2025.

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

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

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

Andre opplysninger:
Tilsyn
Det må påregnes at kommunen fører tilsyn jfr. plan- og bygningsloven § 25-1.

Opplysning om klageadgang
Eventuell klage kan sendes skriftlig til kommunen innen 3 uker etter mottatt vedtak. Dette følger av forvaltningsloven §§ 28-34. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klage må begrunnes godt. I klagen må det oppgis:
- Hvilket vedtak det klages på
- Årsaken til klagen
- Den eller de endringer som det ønskes
- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klage.

Kommunen kan omgjøre vedtaket, eller sende det videre til Statsforvalteren, som er klageinstans.

Delegeringshjemmel
Vedtaket er fattet av virksomhetsleder etter delegert myndighet jf. kommunestyresak nr. 23/2021, vedtatt 12.04.2021.

Med vennlig hilsen

Elise Eckhoff
Saksbehandler

Lars Fullu
Kommunalsjef samfunnsutvikling

Kopi til:
UVDAL UTVIKLING AS

Ordre: **83730**

Eiendom: **3338-5/229/5**
Nedre Nørdstebølie 8
3632 Uvdal

K33380007 Vei, vann og avløpsforhold

MAIBRITT.KARLSRUD@NORE-OG-UVDAL.KOMMUNE.NO, 13.11.2025 14:53:

Levert til kunde
Privat vei.
Tilknyttet off. vann og avløpsnett.
Ingen septik tank.

Ordre: **83730**

Eiendom: **3338-5/229/5**
Nedre Nørdstebølie 8
3632 Uvdal

K33380008 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

MAIBRITT.KARLSRUD@NORE-OG-UVDAL.KOMMUNE.NO, 13.11.2025 14:56:

Levert til kunde

Gebyrene starter først ved innvilget ferdigattest.
Ingen eiendomsskatt.
Hytterenovasjon kr. 3750,- pr. år.
Brannforebyggende avgift kr. 742,- pr. år
Fastledd vann + 10m3 forbruk kr. 4087,- pr. år
Fastledd kloakk + 10m3 forbruk kr. 4542,- pr. år.
Dette er 2025 gebyrsatser

UVDAL BYGG OG HYTTEOMSETNING AS
Uvdalsvegen 911
3632 UVDAL

19.12.2025

Delegert vedtak Plan, miljø og utvikling - nr. 510/2025

Deres ref.:	Vår.ref.:	Saksbeh.:	Arkivkode:
	2022/2769 19	Elise Eckhoff	2/229/5/L42

Innvilget dispensasjon og endring av byggetillatelse - Ombygging av adkomstveg til hytte - 5/229/5 - Nedre Nørdstebølie 8

Ansvarlig søker:	UVDAL BYGG OG HYTTEOMSETNING AS
Tiltakshaver:	UVDAL UTVIKLING AS
Gjeldende plan:	Øvre Uvdal Reiselivsområde, PlanID 3338 2012005
Søknad mottatt:	03.12.2025
Søknad komplett:	03.12.2025

VEDTAK:
Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra arealformålet friluftsformål for endring av adkomstveg/innkjøring til hytte på eiendom gnr. 5, bnr. 229, fnr. 5 – Nedre Nørdstebølie 8. Dispensasjonen gis i henhold til søknad datert 27.10.2025.

Dispensasjonen begrunnes med at lovens vilkår vurderes å være oppfylt. Kommunen kan ikke se at omsøkt tiltak vil ha negativ innvirkning på disse interessene da en dispensasjon ikke vil føre til noen innskrenket rett for allmennheten til å ferdes forbi hytten. Det vises for øvrig til saksbehandlers vurdering.

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 20-3 jfr. § 21-4 gis tillatelse til endring av adkomstvegen/innkjøringen på eiendommen gnr. 5, bnr. 229, fnr. 5 – Nedre Nørdstebølie 8.

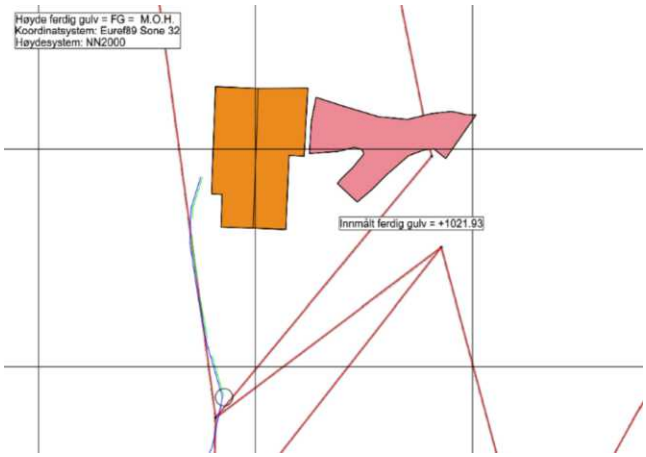
Tillatelsen gjelder:
- **Situasjonsplan datert 02.10.2025**

Tillatelsen har en varighet på 3 år.

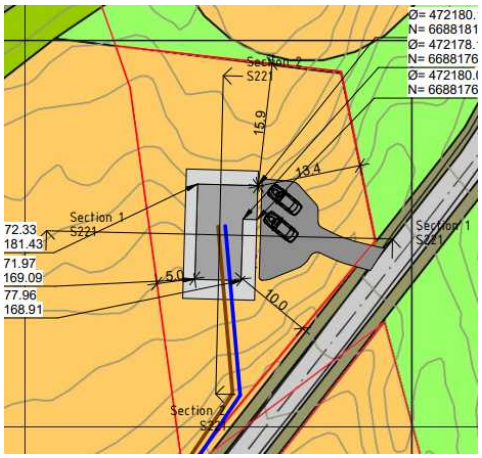
Saken gjelder:
Søknad om dispensasjon fra arealformål friluftsformål og endring av byggetillatelse for

bygging av adkomstveg/innkjøring til hytte på eiendommen gnr. 5, bnr. 229, fnr. 5 – Nedre Nørdstebølie 8.

Tiltaket
Byggetillatelse er gitt 09.08.2022 i delegert vedtak nr. 288/2022. Adkomstvegen er justert og er ikke opparbeidet i tråd med tillatelsen.



Situasjonsplan datert 02.10.2025.
Rosa markerer innmålt adkomstveg/innkjøring.



Situasjonsplan datert 01.08.2022.
Lagt til grunn ved byggetillatelse.

Fakta:
Planstatus
Tomten inngår i Områdeplan Øvre Uvdal, PlanID 3338 2012005, ikrafttredelsesdato 14.03.2026. Adkomstvegen/innkjøringen er delvis lagt i område regulert til friluftsformål.


Utsnitt av gjeldende reguleringsplan. Lilla markerer innmålt adkomstveg/innkjøring.

Saken behandles etter plan- og bygningsloven kap. 20 § 20-3, jfr. § 20-1.

Avviket i trase krever dispensasjon fra planformålet i reguleringsplanen.

Adkomst og parkering
Adkomst er fra privat veg med parkering på tomta.

Nabovarsel
Det vurderes ikke nødvendig å nabovarsle endringen. Endringen utgjør ingen vesentlig forskjell.

Naturfare
Tomten er undersøkt i NVEs aktsomhetskart (NVE Atlas). Området er ikke registrert som aktsomhetsområde på kart pr. 15.12.2025.


Utsnitt av NVEs aktsomhetskart. Hentet 15.12.2025.

Dispensasjon
Det søkes om dispensasjon fra arealformålet friluftsformål for bygging av adkomstveg til hytte. Søknaden om dispensasjon er datert 27.10.2025

Dispensasjonsspørsmålet behandles etter kapittel 19 i plan- og bygningsloven. Av plan- og bygningsloven § 19-1 følger det at dispensasjon krever grunngitt søknad. Det skal beskrives hvilke forhold det søkes dispensasjon for og angis begrunnelse for dispensasjonssøknaden. Mottatt søknad vurderes å innfri lovens formkrav.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende:
Under prosessen med gravearbeid, ble avkjøringen endret litt fordi den ellers ville blitt for bratt og farlig. Det gikk heller ikke an å få lastebiler opp med betong og elementer. Dette så vi som en ubetydelig endring, og det ble dessverre ikke tatt noe mer tak i da.

Det arealet som er tatt av gnr. 5 bnr. 229 anses som ubetydelig og har ingen bruksverdi. Grunneier Grethe Flaata har gitt samtykke til at avkjøringen ble flyttet slik som den nå er bygget.

Det søkes derfor om dispensasjon til å få benyttet arealet som er innmålt av Heggelien Oppmåling AS for bruk til avkjøring.

Saksbehandlers vurdering:
Dispensasjonsspørsmålet behandles etter kapittel 19 i plan- og bygningsloven.

Saken anses å være av en slik karakter at statlige og regionale myndigheters saksområde ikke blir direkte berørt. Endringen er liten og skjer innenfor regulert område. Høring anses derfor ikke å være nødvendig.

I henhold til § 19-2 kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene ved en samlet vurdering. Loven angir således to kumulative vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. I utgangspunktet må dispensasjonen være en fordel for allmennheten, ikke private interesser.

Det første vilkåret i § 19-2 som må være oppfylt går på at hensynene det skal dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikke må bli «vesentlig tilsidesatt». Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. En dispensasjon innebærer normalt en viss tilsidesettelse av hensynene det dispenseres fra. Dette utelukker ikke i seg selv at det kan gis dispensasjon. Det er i de tilfellene der hensynene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke er til stede.

I denne saken dreier det seg om en beskjeden del av et areal som er avsatt til fritidsformål i gjeldende reguleringsplan hvor det er bygget adkomstveg/innkjøring til hytte. Området kan betraktes som et hyttefelt. Formålet med å avsette et areal til friluftsformål er å sikre allmenhetens bruk til friluftsopplevelser- og aktivitet. En dispensasjon vil kun innebære at adkomstvegen etableres få meter lenger øst enn det som fremgår i reguleringsplanen. Kommunen kan ikke se at omsøkt tiltak vil ha negativ innvirkning på disse interessene da en dispensasjon ikke vil føre til noen innskrenket rett for allmennheten til å ferdes forbi hytten.

En dispensasjon vil således ikke føre til en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsene det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser.

Det andre vilkåret i § 19-2 som må være oppfylt er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det er uttalt i lovens forarbeider at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak. Ifølge forarbeidene vil det normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Det er altså hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og lovens formålsbestemmelse som bør danne utgangspunktet for en interesseavveining av fordeler og ulemper. I utgangspunktet må dispensasjonen være en fordel for allmennheten, ikke private interesser. Dette utelukker allikevel ikke fordeler som kun tilfaller den enkelte.

Det vil være en fordel for tiltakshaver å legge veien slik som omsøkt da etablering av en ny adkomstveg vil bli både kostnadskrevende og lite hensiktsmessig. Dagens plassering av veien vil også være en fordel for allmennheten da man med denne løsningen unngår store naturinngrep og forhindrer en bratt og mer risikabel innkjøring. Kommunen kan ikke se at en dispensasjon i denne saken vil medføre ulemper for allmennheten.

Etter en samlet vurdering mener administrasjonen at begge vilkårene i § 19-2, annet ledd er oppfylt. Hvis begge vilkårene er oppfylt kan kommunen gi dispensasjon. Kommunen må altså vurdere hvorvidt den ikke finner det riktig å innvilge dispensasjon på tross av at vilkårene er oppfylt. Det forutsettes imidlertid at kommunen må ha saklig grunn for ikke å dispensere når vilkårene er oppfylt. Alternativet til en dispensasjon vil være en planendring, men det anses at en dispensasjon i dette tilfellet ikke vil vanskeliggjøre den videre gjennomføringen av reguleringsplanen. Administrasjonen mener på bakgrunn av opplysningene i saken, og vurderingene ovenfor, at det her er tilrådelig å anbefale at det innvilges dispensasjon for omsøkte tiltak.

Faren for å skape uheldig presedens må alltid vurderes ved behandling av dispensasjonssaker. Det er gitt dispensasjon i lignende saker og det vurderes at en innvilget dispensasjon vil kunne medføre presedens for nye tilsvarende søknader i området. Det må imidlertid alltid gjøres en selvstendig og konkret vurdering i lignende saker hvor ulike forhold vil gjøre seg gjeldende.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabankens artskart. Det er ikke registrert naturtyper eller arter i området som er viktige for å opprettholde

naturmangfoldet. Derfor er det ikke påvist potensielle effekter på naturmangfold dersom dispensasjonen innvilges. Kravet om kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldloven § 8 vurderes dermed oppfylt, og føre-var-prinsippet i § 9 tillegges mindre vekt. I henhold til § 10 skal den samlede belastningen økosystemet blir eller er utsatt for vurderes. Omsøkte tiltak vurderes ikke å endre belastningen av området. Det vurderes ikke nødvendig å foreta vurdering etter naturmangfoldloven §§ 11-12.

Gjennom innvilgelse av dispensasjon anses søknaden om endring av gitt byggetillatelse å være i tråd med planformålet og det ligger til rette for å fatte vedtak om endringen.

Andre opplysninger:

- Kommunale avgifter fastsettes i henhold til gjeldende kommunale satser.
- Alle gebyrer i forbindelse med saksbehandlingen blir ettersendt tiltakshaver.
- Det må påregnes at kommunen fører tilsyn jfr. plan- og bygningsloven § 25-1.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket, eller vilkårene i vedtaket, kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken innen 3 uker fra den dagen dette brevet kom fram til påført adressat, jfr. Plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap.VI. Klagen skal sendes Nore og Uvdal kommune, Sentrum 16, 3630 Rødberg.

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

Delegeringshjemmel:
Vedtaket er fattet av kommunalsjef etter delegert myndighet jf. kommunestyresak nr. 23/2021, vedtatt 12.04.2021.

Med vennlig hilsen

Elise Eckhoff
Saksbehandler

Lars Fullu
Kommunalsjef samfunnsutvikling

Kopi til:
UVDAL UTVIKLING AS
GRETHE FLAATA

TINGLYSTE DOKUMENTER

FESTEKONTRAKT FOR FREMFESTE AV TOMT TIL FRITIDSBEBYGGELSE

Innsenders navn og adresse (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
ALPINPARKEN UTVIKLING AS V/ Geir Erik Prestegården Uvdalsvegen 713 3632 UVDAL Org.nr.: 976 321 006	Doknr: 976877 Tinglyst: 02.09.2022 STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1 – 7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.:	Kommunenavn	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Tomt nr.
0633	Nore og Uvdal	5	229	5	

Beskaffenhet:	Tomtens areal:	Tomteverdi:
Hyttetomt	1100,7	Kr. 1.000.000,-

2. Bortfestes av

Fødselsnr. (11 siffer)/ Organisasjonsnr. (9 siffer)	Navn	Ideell andel
976 321 006	ALPINPARKEN UTVIKLING AS	1/1

3. Til

Fødselsnr. (11 siffer)/ Organisasjonsnr. (9 siffer)	Navn:	Ideell andel
981 915 410	UVDAL UTVIKLING AS	1/1

4. Festeavgift pr. år
Kr. 17.500,-

5. Festetid:
Antall år: Opprettet: 01.08.2022

6. Panterett for festeavgiften
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomta for skyldig festeavgift for de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta.

7. Supplerende tekst
Se vedlegg.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
08.08.22	Geir E. Prestegården	Geir E. Prestegården

GF GEP

Fester bekoster selv trekking av strømkabel fra fordelingsskap i nærheten av tomt til hytte samt etablering av inntaksskap på egen tomt.

Fester dekker påkoblingsavgift/etableringsgebyr for strøm, som faktureres direkte fra Uvdal kraftforsyning til fester.

Fester betaler videre for nettleie til Uvdal Kraftforsyning SA. Fester velger selv strømleverandør.

12.4 Fiber
Fiberbredbånd er trukket frem til fordelingsskap. Fester bekoster selv trekking fra fordelingsskap og påkobling av fiber.

Fester inngår selv avtale med leverandør, som for tiden er Numedal Fiber AS. Årlig avgift vil være avhengig av hvilken løsning som velges av fester.

12.5 Oppmåling og fradeling av tomt
Bortfester dekker kostnader til oppmåling og fradeling av tomt.

12.6 Renovasjon
Fester betaler årlig avgift for renovasjon til Nore og Uvdal kommune. Avfall fraktes til etablert mottak.

12.7 Reiselivsmessig infrastruktur
Fester er forpliktet til å betale en årlig avgift på kr. 1.500,- + mva. til drift av stier, skiløyper og annen reiselivsmessig infrastruktur i Øvre Uvdal til Miljøringen SA eller den bortfester måtte utpeke. Avgiften justeres etter konsumprisindeksen med basis i konsumprisindeksen pr. 15. oktober forutgående år. Utgangspunkt for indeksregulering er pr. 15.10.2010.
Bestemmelse om dette skal tinglyses. For tiden er avgiften kr 1.726 pr. år.

12.8 Eventuell innløsning
Ved eventuell innløsning av tomta er fester fortsatt forpliktet til å betale vederlag for rettighetene som nevnt ovenfor.

13. Råderett over tomta
Til bruk innenfor festeformålet har festeren samme fysiske råderett over tomtearealet som eier har.

Festeren må finne seg i at det beites i området.

14. Framtidig utvikling
Fester forplikter seg til å akseptere videre næringsutvikling/fremtidig utnytting av grunneiers eiendom.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, fiberbredbånd el.l. Dersom luftkabler, jordkabler eller ledningsnett ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over sin tomt uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold. Festeren har krav på istandsetting av tomta etter at inngrepene er utført.

15. Mislighold – heftelser
Tomtefestelovens bestemmelser kommer til anvendelse med hensyn til eventuelt mislighold av festeavtalen fra bortfester eller fester.

Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinndrevet uten søksmål etter §§ 7-2 og 4-18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

GF GEP

RETTIGHETER OG VILKÅR (SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

8. Tomtas beliggenhet
Festetomta er i samsvar med matrikkelbrev tinglyst 09.07.2018.

Tomta er oppmålt i henhold til reguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde. Tomta har et oppmålt areal på 1100,7 m².

Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren. Grunn under vann er ikke inkludert i tomta.

9. Bebyggelse
Fester gis rett til å sette opp bebyggelse i tråd med den til enhver tid gjeldende reguleringsplan for eiendommen.

10. Innløsning
Eventuell rett til innløsning reguleres av lov og forskrift.

11. Festeavgiftens betaling og regulering
Festeavgiften betales forskuddsvis den 15.01 hvert år. Avgiften skal etter denne kontrakt reguleres hver år.

Festeavgiften på kr. 17.500,- er en avkastning av tomteverdien beregnet etter 1,75 % av verdien som pr. i dag er kr. 1.000.000,-

Festeavgiften reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, og beregnes ved å benytte indekstallet for oktober måned året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for oktober måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

12. Grunnlagsinvesteringer og avgifter
Ved kontraktunderskrift betales andel av fellesinvesteringer for tomta med kr. 300.000, -.
Dette beløpet inkluderer følgende grunnlagsinvesteringer:

12.1 Veg
Det er bilveg fram til tomtegrense.

Fester er forpliktet til å betale sin andel av den til enhver tid årlige avgift for drift og vedlikehold av veg og øvrig infrastruktur i hytteområdet. Pr 01.06.18 er prisen kr 7500,- Indeksreguleres hvert år. Denne avgiften kan økes ved dokumenterte økte kostnader ut over konsumprisindeks.

12.2 Vann og avløp
Ledninger for vann og avløp er lagt helt fram til nærmeste påkoblingspunkt. Fester skal selv anlegge og drifte varmekabel i vannledningen fra hytta og frem til påkoblingspunkt.

Tomta kobles til kommunalt vann- og avløpsanlegg. Fester dekker kostnader til kommunal tilknytning.

Årlig kommunale avgifter betales direkte til Nore og Uvdal kommune etter de til enhver tid gjeldende vann- og avløpsgebyrer.

12.3 Strøm
Varerør for strømkabel er trukket fram til fordelingsskap.

GK BEP

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

16. Dekning av kostnader
Festeren skal dekke følgende kostnader:

1. Alle omkostninger ved tinglysing eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt.

2. Alle løpende offentlige avgifter vedrørende eiendommen som påløper etter festetidens begynnelse. Fester skal også dekke eventuell eiendomsskatt som måtte bli utskrevet på tomt og bebyggelse. Dersom kommunen fremsetter krav om eiendomsskatt direkte overfor bortfester for verdien av tomten/grunnen, skal fester dekke bortfester sine kostnader til slik skatt. Fester plikter ikke å dekke eventuell formuesskatt som måtte bli avkrevd bortfester for tomten/grunnen.

3. Refusjonsforpliktelser overfor det offentlige eller andre som måtte oppstå som følge av tiltak som iverksettes etter festetidens begynnelse.

4. Andre kostnader som knytter seg til festetomten.

17. Andre bestemmelser
Det kan ikke drives forretningsvirksomhet på tomta uten at dette er avklart med planmyndighetene. Slik virksomhet krever bortfester sin godkjenning.

Reguleringsplanen m/bestemmelser anses som en del av denne kontrakt, og kan ikke fravikes uten etter samtykke fra Nore og Uvdal kommune og grunneier.

Utbyggere i området er opptatt av å skape et helhetlig og veldrevet hytteområde som alle trives i. Det legges derfor stor vekt på at bebyggelsen er tilpasset terrenget og følger norske tradisjoner for bygging i fjellet. Plassering av bebyggelsen skal skje etter godkjent reguleringsplan. Dersom det søkes dispensasjon fra reguleringsplan skal bortfester varsles.

Det er ikke anledning til å montere parabolantenne verken på hytta eller på tomta.

***

Denne kontrakt er utstedt i 3 – tre - eksemplar, hvorav ett eksemplar beholdes av fester, 1 eksemplar beholdes av bortfester og ett eksemplar sendes til tinglysing.

20. UNDERSKRIFTER	
Sted Uvdal	Dato 08.08.22
Bortfesters underskrift Geir E. Prestegården	Gjentas med blokkbokstaver ALPINPARKEN UTVIKLING AS V/ GEIR ERIK PRESTEGÅRDEN
Sted Uvdal	Dato 08.08.22
Festers underskrift Geir E. Prestegården	Gjentas med blokkbokstaver UVDAL UTVIKLING AS V/ GEIR ERIK PRESTEGÅRDEN
Sted Uvdal 8/8 - 22	Dato 08.08.22
Grunneiers samtykke Grethe Flaata	Gjentas med blokkbokstaver GRETHE FLAATA

Tillegg til festekontraktens punkt 7 – supplerende tekst

7.1 Drift av reiselivsmessig infrastruktur
Den til enhver tid rettighetshaver av gnr. 5 bnr. 229 fnr. 5 i Nore og Uvdal kommune er forpliktet til å betale en årlig avgift på kr. 1.500,- til drift av stier, skiløyper og annen reiselivsmessig infrastruktur i øvre Uvdal til Miljøringen SA, org.nr. 994874659. Evt. merverdiavgift av beløpet kommer i tillegg. Avgiften justeres hvert år med basis i konsumprisindeks pr. 15. oktober 2010 og betales første gang for kalenderåret 2019. Dersom Miljøringen SA opphører, skal denne forpliktelsen forvaltes av Nore og Uvdal kommune (org. nr. 964950946).

7.2 Fremleie er ikke tillatt uten grunneier og bortfester sitt samtykke.

7.3 Overdragelse av festeretten skal godkjennes av bortfester, men kan ikke nektes av bortfester uten saklig grunn.

7.4 Bruk av eiendommen i strid med reguleringsplanen og dens vedtekter er ikke tillatt. Fester kan ikke motsette seg endringer i reguleringsplanen.

Dato:	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
08.08-22	Geir E. Prestegaard	Geir E. Prestegaard

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00103822	13.11.2025	315251222

Ident
2022/976877/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

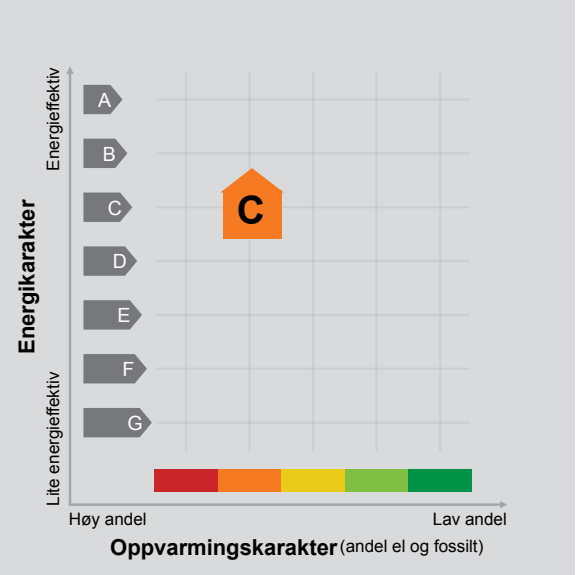
Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Nørdstebølie 8
Postnummer	3632
Sted	UVDAL
Kommunenavn	Nore og Uvdal
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	229
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	5
Bygningsnummer	301089691
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-199881
Dato	09.12.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Tiltak utendørs
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Bruk varmtvann fornuftig

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

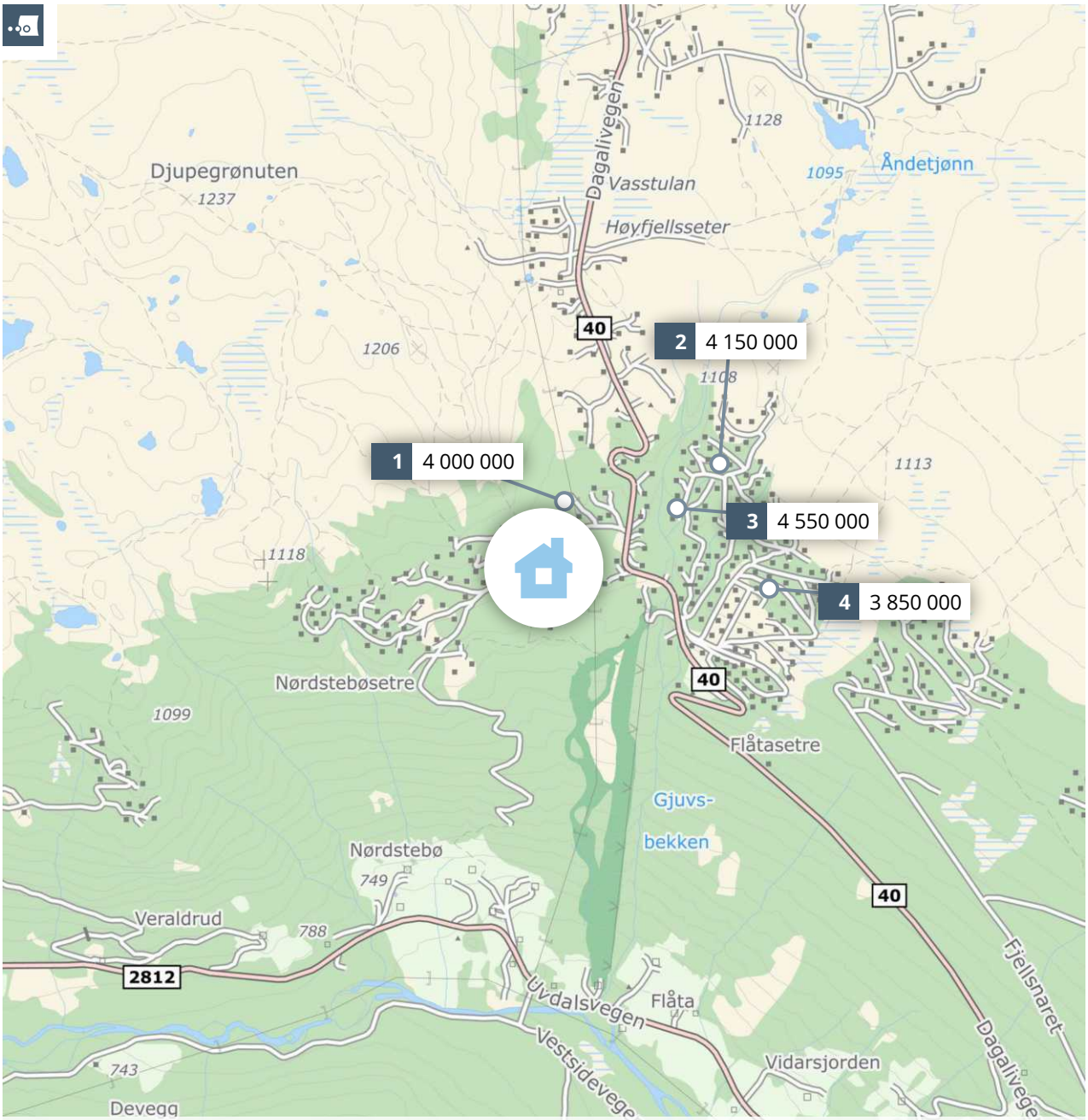
Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

NEDRE NØRDSTEBØLIE 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Herleiksplass & Partnere AS den 11.12.2025

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: Ådne Holestøl Hognerud.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Nedre Nørdstebølie 8, 3632 UVDAL

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 2025

GNR 5 BNR 229 FNR 5 SNR 0 KOMMUNE 3338 NORE OG UVDAL GRUNNKRETS FLÅTA

Verdivurdert til

4 850 000

-	4 850 000	55 114
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	88 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 101 m²	
Byggeår					2025	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nørdstebøsetervegen 21					31.01.2022	3 900 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**56 338**
	71 m²	1950	0 m²	2 sov							
2	Flåtajuvhalle 56					24.03.2025	3 800 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**54 605**
	76 m²	2000	1 483 m²	3 sov							
3	Flåtajuvhalle 74					03.10.2025	4 950 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**39 565**
	115 m²	2000	1 416 m²	4 sov							
4	Steinlykkja 44					20.02.2024	3 400 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**46 951**
	82 m²	1998	1 293 m²	3 sov							

Nørstebølia ligger høyt og fritt, ca. 1000 meter over hverdagen, med vakker utsikt innover Hardangervidda og de omkringliggende fjellene.

Vinterstid kan skiene spennes på rett utenfor hytta, med direkte tilgang til over 140 km velpreparerte langrennsløyper i snøsikre omgivelser på Dagalifjell. For den alpintinteresserte er det kort vei til Alpinparken, med videre forbindelse til Uvdal Alpinsenter – et familievennlig skisenter med barneområder, terrengpark, gode frikjøringsmuligheter og afterski. Totalt byr anlegget på flere heiser og et bredt utvalg nedfarter i varierte fjellomgivelser.

Sommer og høst byr området på flotte tur- og sykkelmuligheter, jakt, fiske og bærplukking rett utenfor døren.

Hytta er nyoppført har navnet sporsthytta av en grunn. Her er det lagt til rette for en aktiv hverdag til fjells. Inneholder: Stue, spisestue, kjøkken, 2 bad - et med badstu, 4 soverom, hemsstue, gang og bod. Fine utearealer året rundt.

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

1 Fritidsbygg

Ingen historiske omsetninger registrert

Fritidsboliger til salgs i FLÅTA grunnkrets nå

20
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Fritidsboliger solgt i FLÅTA grunnkrets siste 3 mnd

11
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
127
dager

for 3.9% 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:
Nedre Nørdstebølie 8, 3632 Uvdal
Gnr. 5, Bnr. 229, Fnr. 5, Nore Og Uvdal kommune.

Oppdragsnummer:
315251222

Meglerforetak: PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere

Saksbehandler: Ådne Holestøl Hognerud

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

E-post: adne.holestol.hognerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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