



PRIVATMEGLEREN

NEDRE NØRDSTEBØLIE
15

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Informasjon fra kommunen

Tinglyste dokumenter

Energiattest


Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema


TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport


NUMEDAL TAKST

 Fritidsbolig

 Nedre Nørdstebølie 15, 3632 UVDAL  NORE OG UVDAL kommune

 gnr. 5, bnr. 234

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 260 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 28.03.2026

Oppdragsnr.: 14483-1767

Eiendomsverdi ref nr: PF5297

Foretak: Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll

Takstingeniør: Knut Bakke Deinboll




NUMEDAL TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Numedal takst

Sertifisert takstingeniør og bygningsakkyndig 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 eierskifteforsikring



Rapportansvarlig

Knut B. Deinboll

Knut Bakke Deinboll
Uavhengig Takstingeniør
knut@numedaltakst.no
969 08 893



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 fuktøk.

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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 stavlaftet konstruksjon med laftet tømmer i gavlvegger. Stavlaft er en tradisjonell konstruksjonsmåte der man kombinerer laft med bunn- og toppstokk og søyler med utfyllende bindingsverk mellom søylene.

Saltak konstruert med takåser og taksperrer som bærende konstruksjon og tekket med bordtak. Takrenner og nedløp i varmgalvanisert overflatebehandlet stål. Ytterdører i tre og vinduer i tre med tre-lags isolerglass. Delvis overbygget veranda konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre med utfyllende glass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført på støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Etasjeskillere i tre. Innvendige overflater består av heltre furu og fliser på gulv og panel på vegger og i himling (innvendig tak). Gavlvegger og loft/hems har vegger i tømmer. Bygningen har elementpipe med peisovn i 1 etg. Pipe og peisovn er forblendet med skifer. I underetasjen er det installert vedovn med glassfelt. Innvendige fyllingsdører i tre.

Bygningen har innredet underetasje der vegger er kledd med trepanel. Øvrige vegger har murpuss som overflate. Yttervegger/grunnmur er oppført med isolerte elementer fylt med betong. Bygningen har trapp i heltre eik mellom etasjene og trapper i tre opp til loftsrom/hems.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bygningen har to bad i 1 etg. med flislagte vegger og trepanel i himling (innvendig tak). Gulvene er flislagte med nedsenket gulv i dusjsone. Rommene er innredet med dusjvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning med håndvask og ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte) med tilluft under dør.

Bad i underetasjen har våtromsplater på vegger og panel i himling. Gulvet er flislagt med nedsenket gulv i dusjsone. Rommet er innredet med dusjnische med dør i glass, toalett og baderomsinnredning med håndvask og ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte) med tilluft under dør.

Vaskerommet i underetasjen har trepanel på vegger og i himling og flislagt gulv. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og innredning med profilerte fronter i tre og benkeplate i stein med nedfelt skyllekum. Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøleskap. Over kokesone er det montert mekanisk avtrekk/ventilator med utløp ut til det fri.

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](#)

Vann- og avløpsledninger i kobber og plast. Rør i rør med fordeling i skap med drenering til gulv med sluk. Bygningen har naturlig ventilasjon med åpningsbare vinduer og dører og avtrekk fra våtrom. Varmtvannsbereder på 281 liter. Utvendig elektrisk inntaksskap med fjernavlest måler og innvendig fordelerskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Anneks - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Saltak konstruert med takåser og taksperrer som bærende konstruksjon og tekket med bordtak. Takrenner og nedløp i varmgalvanisert overflatebehandlet stål. Ytterdører i tre og vinduer i tre med tre-lags isolerglass. Delvis overbygget veranda konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre med utfyllende glass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført på støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Etasjeskiller til loft/hems i tre. Innvendige overflater består av heltre furu og fliser på gulv og panel på vegger og i himling (innvendig tak). Gavlvegger og loft/hems har vegger i tømmer. Bygningen har vedovn med glassfelt og isolert stålpipes. Trapp i tre opp til hems/loftsrom. Innvendige fyllingsdører i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har våtromsplater på vegger og panel i himling (innvendig tak). Gulvet er flislagt med nedsenket gulv i dusjsone. Badet er innredet med dusjvegger, toalett og baderomsinnredning med håndvask og ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte) med tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter i tre og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjølfrys. Over kokesone er det montert mekanisk avtrekk/ventilator med utløp ut til det fri.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom innredet med toalett og håndvask og ventilert med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsledninger i kobber og plast. Rør i rør system med fordeling som åpen forlegning i bod/teknisk rom. Varmtvannsbereder på 194 liter. Bygningen har naturlig ventilasjon

Beskrivelse av eiendommen

med åpningsbare vinduer. Utvendig elektrisk inntaksskap med fjernavlest måler og innvendig fordelerskap med automatsikringer. Ladeboks for el-bil fra Easee på yttervegg ved parkering.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

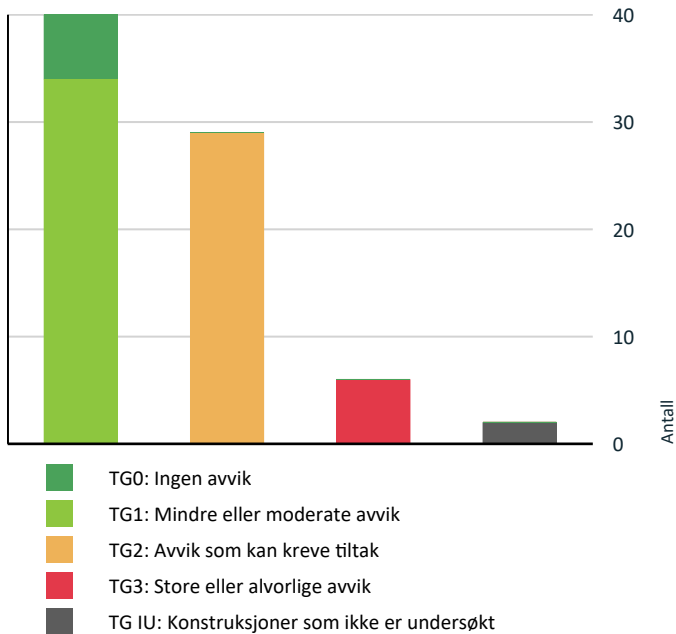
Rom benevnt som "bod" i underetasjen er innredet som soverom. Bruksendringer er søknadspliktige og krever normalt oppdaterte tegninger og godkjenning av kommunen.

Anneks

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

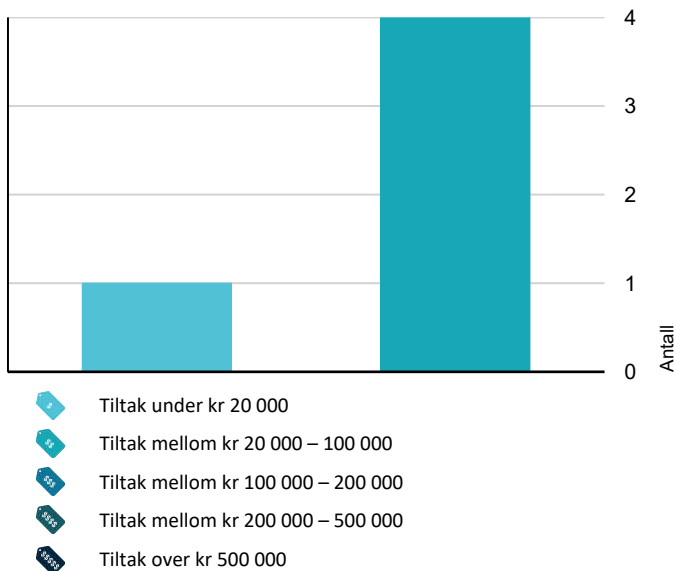
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var et krav på oppføringstidspunktet.

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

Det er ikke montert beslag i overgang yttervegg/tekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Underetasje > Bad (u-etg) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Badet har et bi-sluk under sokkel for innredning. Sluket har ikke lett tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring. Forholdet leder til TG3 i NS3600.



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert membran/tettesjikt på vegg i våtsone bak skyllevask. 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 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

Mansjetten i sluket er ikke skåret ved klemringen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at det ikke er overheng på bunnstokk over forblending på mur i underetasjen. Anbefaling er minimum 3 cm overheng med dryppkant eller eventuelt annet kompensatorisk tiltak med eksempelvis beslag el. for å sikre at nedbør ledes vekk fra konstruksjonen.

Det er ikke etablert fall og/eller tilstrekkelig beskyttelse for nedbør på lafthodene. (Del av tømmer eller plank som stikker utenfor vegg ved laftet).

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert beslag på fastmonterte isolerglass i fasaden. Det er ikke montert beslag på vannbrett over vinduer. Beslag har til hensikt å redusere faren for inntregning av fukt i konstruksjonen med kombinasjon av vind og nedbør.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved hulltaking ble det påvist at plastisolasjon i elementene (styrenplast) ikke er dekket med brannhemmende materiale som eks. gips, murpuss el. I byggeforskrifter er det krav om at isolasjonen i konstruksjonen ikke skal bidra til økt brannrisiko eller brannspredning.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulvet tilfredsstillende ikke krav til våtromsgulv. Det er gjennomføringer i vegg uten bruk av veggbokser og det er ikke vanntett sjikt eller fuktbestandige overflater på vegg bak fordeling/siklemikk slik vedlagte prinsippkisse fra Sintef viser.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rom uten vinduer har ingen ventilasjon. Bygningen har to ildsteder og tilsammen fem elektriske vifter som trekker luft ut av bygningen uten at det er etablert system for tilluft uten å åpne vinduer/dører. På fjellet er det ikke gitt at vinduer/dører kan stå åpne ift. fare for inndrev av snø/regn.

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

! Våtrom > Etasje > Bad (1etg. øst) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist avvik i lokalt fall til sluk. Fall måles til under minimumskrav på 1:50 (2%), og gjelder for de tilfeller nedsenk/nivåforskjell er under 10mm.

! Våtrom > Etasje > Bad (1etg. øst) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sokkel på innredningen er i heltre (ikke fuktbestandig) og er i direkte kontakt med våtromsgulvet. Døren til dusjen subber mot gulvet og er vanskelig å betjene.

! Våtrom > Etasje > Bad (1etg. øst) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Spalten til tilluft under døren vurderes til å være for liten som tilførsel til avtrekksviften.

! Våtrom > Etasje > Bad (1etg. vest) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er vindu plassert innenfor det som regnes som våt sone. Dette er ikke i henhold til anbefalinger fra Sintef, men er en vanlig problemstilling på mindre bad hvor det ofte er utfordrende å finne alternative plasseringer.

! Våtrom > Etasje > Bad (1etg. vest) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist avvik i lokalt fall til sluk. Fall måles til under minimumskrav på 1:50 (2%), og gjelder for de tilfeller nedsenk/nivåforskjell er under 10mm.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad (1etg. vest) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sokkel på innredningen er i heltre (ikke fuktbestandig) og er i direkte kontakt med våtromsgulvet.

! Våtrom > Etasje > Bad (1etg. vest) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Spalten til tilluft under døren vurderes til å være for liten som tilførsel til avtrekksviften.

! Våtrom > Underetasje > Bad (u-etg) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist avvik i lokalt fall til sluk. Fall måles til under minimumskrav på 1:50 (2%), og gjelder for de tilfeller nedsenk/nivåforskjell er under 10mm. Gulvet har stedvis motfall til sluk utenfor dusjsone.

! Våtrom > Underetasje > Bad (u-etg) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sokkel på innredningen er i heltre (ikke fuktbestandig) og er i direkte kontakt med våtromsgulvet.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke fuktbestandige materialer i våtsone iht. krav i forskrift bak vask. Trepanel er ikke egnet eller godkjent brukt i våtsone. I tillegg til bruksvann skal konstruksjonen også kunne ivareta vannsøl, lekkasjer fra rør, koblinger mv. På vegger strekker våtsone seg horisontalt 50cm over og til siden for håndvask, systerne mm. og ned til gulv.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulvet har stedvis motfall og det er avvik ift. fall mot sluk iht. krav i forskrift. Det er organisk materiale (listverk i treverk) i kontakt med våtromsgulvet.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

På et av skapene er sokkel i direkte kontakt med våtromsgulvet. Sokkel på innredning er i heltre og er ikke fuktbestandig.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rommet mangler løsning for tilfredsstillende tilluft med spalte/ventil mot tilstøtende rom. Avtrekksviften leder luften til tilstøtende rom og ikke ut på yttervegg/tak.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Det mangler rekkverk på en liten del av verandaen mot vest. Nivåforskjellen mellom terreng og terrassebord er over 50cm og det er krav til rekkverk.

Innvendig trapp mangler håndløper på den ene veggen i trappeløpet. Det er ikke montert barnesikring vinduer på loft/hems.

Det er påvist avvik på krav til gasstetthet mellom garasjerom og rom for varig opphold. Det er gipsplater i himling i garasjerommet, men disse er ikke sparklet og tettet i skjøter slik at de er gasstette. Det er ikke tilfredsstillende gasstett sluse/sekundærrom mellom garasjerom og rom for varig opphold.

Anneks

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var et krav på oppføringstidspunktet.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke montert beslag på fastmonterte isolerglass i fasaden og det er indikasjoner på at det har vært fuktinntregning inn i konstruksjonen på vinduer mot vest. Det er ikke montert beslag på vannbrett over vinduer. Beslag har til hensikt å redusere faren for inntregning av fukt i konstruksjonen med kombinasjon av vind og nedbør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at mansjetten ikke er klemmet tilfredsstillende i sluket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert/skåret dryppkant på bunnstokk på anneks iht. byggdetaljer fra Sintef byggforsk og Bransjenorm for laftebygg. Det er en anbefaling med minimum 3 cm overheng og dryppkant på bunnstokk for å forhindre at vann trenger inn mellom bunnstokk og grunnmur.

Det er ikke etablert fall og/eller tilstrekkelig beskyttelse for nedbør på laftehodene. (Del av tømmer eller plank som stikker utenfor vegg ved laftet).

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe tape og synlig isolasjon rundt gjennomføring for pipe i takkonstruksjonen. Det knytter seg noe usikkerhet til om isolasjonen er steinull eller tilsvarende ikke-brennbar isolasjon.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulvet tilfredsstillende ikke krav til våtromsgulv. Det er gjennomføringer i vegg uten bruk av veggbokser og det er ikke vanntett sjikt eller fuktbestandige overflater på vegg bak fordeling slik vedlagte prinsippkisse fra Sintef viser.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Bygningen har ildsted og tre elektriske vifter som trekker luft ut av bygningen uten at det er etablert system for tilluft uten å åpne vinduer/dører. På fjellet er det ikke gitt at vinduer/dører kan stå åpne ift. fare for inndrev av snø/regn.

Det må være balanse mellom avtrekk og tilluft i bygningen slik at ildsted og avtrekk fungerer etter hensikten.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist noen skader i platene på grunnmurselementene. Det er påvist at markisolasjonen under grunnmurselementene ikke har tilfredsstillende overdekning/beskyttelse rundt deler av bygningen.

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Rommet mangler lekkasjedeteksjon (fuktfølger) som leder til automatisk avstenging av vann ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner i rommet.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er vindu/dør plassert innenfor det som regnes som våt sone. Dette er ikke i henhold til anbefalinger fra Sintef, men er en vanlig problemstilling på mindre bad hvor det ofte er utfordrende å finne alternative plasseringer.


Det er påvist noe mangelfull utførelse på silikoner mellom sokkelflis og veggplater. Det er påvist at den ene sokkelflisen ved dør ikke har tilfredsstillende tilpasning/utførelse.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er påvist avvik i lokalt fall til sluk. Gulvet har stedvis motfall til sluk utenfor dusjsone.

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sokkel på innredningen er i heltre (ikke fuktbestandig) og er i direkte kontakt med våtromsgulvet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Det er ikke montert barnesikring vinduer på loft/hems. Rekkverket på utvendig terrasse/veranda er under dagens krav til høyde på 100cm.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2025

Kommentar

Bygningen ble satt opp utvendig i 2019 og ferdigstilt i 2024. Ferdigattesten er utstedt 23.01.2025.

Anvendelse

Anvendes som fritidsbolig.

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

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er nylig oppført/ferdigstilt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med bordtak med asfaltbelegg som undertak.

Deler av taket var dekket av snø på befaringsdagen og det begrenser mulighet for inspeksjon. Taket bør inspiseres nærmere i sommerhalvåret.

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i varmgalvanisert overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var et krav på oppføringstidspunktet.

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

Det er ikke montert beslag i overgang yttervegg/tekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres snøfangere på taket. Det er fare for dyr eller mennesker som måtte oppholde seg i sonen for takras. Det må monteres stigerinn/plattform for å sikre en forsvarlig adkomst for feiing, tilsyn mv. Det må monteres beslag/skottrenne i overgang mellom yttervegg og tekking for å redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen ved kombinasjon av nedbør og vind. Inntrengning av fukt kan føre til følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Konstruksjonsmåten gir noen utfordringer med å etablere gjennomgående luftesjikt bak kledningsbordene om man sammenligner med dagens byggeskikk i bindingsverk uten at dette vurderes til å utgjøre et avvik. Det er viktig at ny eier fortsetter å benytte samme type overflatebehandling, og ikke bytter til diffusjonstett overflatebehandling som eksempelvis maling. Overflatebehandlingen er avgjørende for levetiden slik at konstruksjonen opprettholder sin evne til å tørke etter den har blitt eksponert for fuktighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at det ikke er overheng på bunnstokk over forblending på mur i underetasjen. Anbefaling er minimum 3 cm overheng med dryppkant eller eventuelt annet kompensatorisk tiltak med eksempelvis beslag el. for å sikre at nedbør ledes vekk fra konstruksjonen.

Det er ikke etablert fall og/eller tilstrekkelig beskyttelse for nedbør på laftehodene. (Del av tømmer eller plank som stikker utenfor vegg ved laftet).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres overheng med dryppkant eller monteres beslag for å hindre at vann trenger inn mellom forblending og mur, samt mellom bunnstokk/svill og mur.

Det bør gjennomføres tiltak for å beskytte laftehodene mot fukt. Det er fare for utvikling av råteskader og redusert levetid på lafteknutene og omkringliggende konstruksjoner.

Fuktinntrengning kan føre til følgeskader på konstruksjonen med redusert levetid samt frostsprengning bak forblending. Frostsprengning kan føre til at deler av forblendingen løsner fra underlaget.

Tilstandsrapport



Bildet viser overgang mellom trekonstruksjon og forblending på yttervegg i underetasjen.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruert med takåser og taksperrer som bærende konstruksjon. Vindskier og vindskibord i tre.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag på fastmonterte isolerglass i fasaden. Det er ikke montert beslag på vannbrett over vinduer. Beslag har til hensikt å redusere faren for inntregning av fukt i konstruksjonen med kombinasjon av vind og nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres beslag på vannbrett over- og under vinduer for å redusere faren for fuktinntregning i konstruksjonen og redusert levetid på vinduer og vegg. Manglende beslag kan føre til at vann fra nedbør eller kondens trenger inn bak ytterkledningen/konstruksjon, noe som kan medføre fuktskader og redusert levetid på både vinduer og tilstøtende bygningsdeler.

Vinduer på gavlvegger og vinduer uten tilstrekkelig beskyttelse av takutstikk på langvegger er spesielt utsatt.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har ytterdører i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Delvis overbygget veranda konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre med utfyllende glass.

På befaringsdagen var deler av konstruksjonen dekket med snø og det begrenser mulighet for inspeksjon og oppmåling. Konstruksjonen bør undersøkes nærmere i sommerhalvåret for å avdekke eventuelle behov for utbedring og/eller vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av heltre furu og fliser på gulv og panel på vegger og i himling (innvendig tak). Gavlvegger og loft/hems har vegger i tømmer. Alle rom med unntak for bod/teknisk rom og hems/loftsrom har elektrisk gulvvarme. (Kilde: Rekvirent)

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygningen er oppført på støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Etasjeskillere i tre.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har elementpipe med peisovn i 1 etg. Pipe og peisovn er forblendet med skifer. I underetasjen er det installert vedovn med glassfelt. Ildsted og pipe er ikke funksjonsprøvet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har innredet underetasje der vegger er kledd med trepanel. Øvrige vegger har murpuss som overflate. Yttervegger/grunnmur er i utført med isolerte elementer fylt med betong.

Innredet rom under bakkeplan betraktes som risikokonstruksjon og har erfaringsmessig høy skadefrekvens. På befaringsdagen ble det ikke registrert indikasjoner på skadelige nivåer av fukt i konstruksjonen. Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk på utsatte steder i kjellerstue og i bod der vegger er kledd med panel. På murvegger ble det brukt fuktindikator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking ble det påvist at plastisolasjon i elementene (styrenplast) ikke er dekket med brannhemmende materiale som eks. gips, murpuss el. I byggeforskrifter er det krav om at isolasjonen i konstruksjonen ikke skal bidra til økt brannrisiko eller brannspredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må isolasjonen dekket med brannhemmende materiale iht. typegodkjenning/monteringsveiledning på elementene. Det er fare for økt brannrisiko, farlige gasser og/eller brannspredning i konstruksjonen.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Bygningen har trapp i heltre eik mellom etasjene og trapper i tre opp til loftsrom/hems.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører i tre.

VÅTROM

ETASJE > BAD (1ETG. ØST)

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet skal være konstruert iht. byggt teknisk forskrift TEK17. Ferdigattest foreligger, og ansvarlige prosjekterende og utførende entreprenører skal gjennom søknad om ferdigattest ha bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

ETASJE > BAD (1ETG. ØST)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og trepanel i himling.

ETASJE > BAD (1ETG. ØST)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med nedsenket gulv i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i lokalt fall til sluk. Fall måles til under minimumskrav på 1:50 (2%), og gjelder for de tilfeller nedsenk/nivåforskjell er under 10mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Gulvet har en nivåforskjell i overgang ved dusjsone og vannet vil ledes til sluk selv om fallet er under krav i forskrift. Konsekvensen av avviket kan være at vannet ikke ledes effektivt til sluket.



ETASJE > BAD (1ETG. ØST)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk m/klemring og smøremembran som tettesjikt.

ETASJE > BAD (1ETG. ØST)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sokkel på innredningen er i heltre (ikke fuktbestandig) og er i direkte kontakt med våtromsgulvet. Døren til dusjen subber mot gulvet og er vanskelig å betjene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak slik at innredningen ikke får fuktskader dersom gulvet eksponeres for fritt vann ved lekkasjer eller tett sluk. Døren til dusjen bør justeres eller utbedres slik at den ikke subber mot gulvet og blir lettere å betjene.



ETASJE > BAD (1ETG. ØST)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spalten til tilluft under døren vurderes til å være for liten som tilførsel til avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres tilstrekkelig tilluft til rommet fra tilstøtende rom. Behovet for ventilasjon vil være avhengig av bruken, men mangelfull luftutskifting kan føre til høye fuktnivåer med påfølgende skader på innredning og overflater. Anbefaling fra Sintef byggforsk er minimum 10 mm mellom dør og terskel. For at viften skal fungere etter hensikten må det tilføres samme mengde luft til rommet som viften trekker ut.

ETASJE > BAD (1ETG. ØST)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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.

ETASJE > BAD (1ETG. VEST)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet skal være konstruert iht. byggeteknisk forskrift TEK17. Ferdigattest foreligger, og ansvarlige prosjekterende og utførende entreprenører skal gjennom søknad om ferdigattest ha bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

ETASJE > BAD (1ETG. VEST)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er vindu plassert innenfor det som regnes som våt sone. Dette er ikke i henhold til anbefalinger fra Sintef, men er en vanlig problemstilling på mindre bad hvor det ofte er utfordrende å finne alternative plasseringer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vindu og utføring er utført i heltre, som normalt har god evne til å oppta og avgi fukt uten at det nødvendigvis oppstår skader. Vindu eller omramming blir ved normal bruk ikke eksponert for fritt vann, og løsningen vurderes til å kunne fungere tilfredsstillende ved normal bruk. Det er imidlertid viktig at ny eier er kjent med risikoen, overvåker tilstanden på vindu, omramming og utføring, og gjennomfører tiltak dersom det oppstår indikasjoner på fuktskjolder eller endret utseende på treverket.



ETASJE > BAD (1ETG. VEST)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med nedsenket gulv i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i lokalt fall til sluk. Fall måles til under minimumskrav på 1:50 (2%), og gjelder for de tilfeller nedsenk/nivåforskjell er under 10mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Gulvet har en nivåforskjell i overgang ved dusjsone og vannet vil ledes til sluk selv om fallet er under krav i forskrift. Konsekvensen av avviket kan være at vannet ikke ledes effektivt til sluket.



ETASJE > BAD (1ETG. VEST)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk m/klemring og smøremembran som tettesjikt.

ETASJE > BAD (1ETG. VEST)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

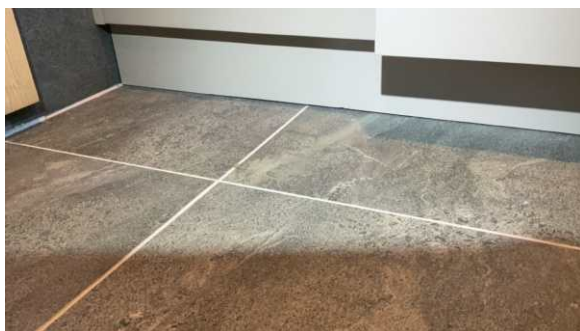
- Det er avvik:

Sokkel på innredningen er i heltre (ikke fuktbestandig) og er i direkte kontakt med våtromsgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak slik at innredningen ikke får fuktskader dersom gulvet eksponeres for fritt vann ved lekkasjer eller tett sluk.



ETASJE > BAD (1ETG. VEST)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spalten til tilluft under døren vurderes til å være for liten som tilførsel til avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres tilstrekkelig tilluft til rommet fra tilstøtende rom. Behovet for ventilasjon vil være avhengig av bruken, men mangelfull luftutskifting kan føre til høye fuktnivåer med påfølgende skader på innredning og overflater. Anbefaling fra Sintef byggforsk er minimum 10mm mellom dør og terskel. For at viften skal fungere etter hensikten må det tilføres samme mengde luft til rommet som viften trekker ut.

ETASJE > BAD (1ETG. VEST)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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.

UNDERETASJE > BAD (U-ETG)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet skal være konstruert iht. byggeteknisk forskrift TEK17. Ferdigattest foreligger, og ansvarlige prosjekterende og utførende entreprenører skal gjennom søknad om ferdigattest ha bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

UNDERETASJE > BAD (U-ETG)

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD (U-ETG)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med nedsenket gulv i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i lokalt fall til sluk. Fall måles til under minimumskrav på 1:50 (2%), og gjelder for de tilfeller nedsenk/nivåforskjell er under 10mm. Gulvet har stedvis motfall til sluk utenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Gulvet har en nivåforskjell i overgang ved dusjsone og bruksvann vil ledes til sluk selv om fallet er under krav i forskrift. Konsekvensen av avviket kan være at vannet ikke ledes effektivt til sluk.

UNDERETASJE > BAD (U-ETG)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran som tettesjikt på gulv og våtromsplater som tettesjikt på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har et bi-sluk under sokkel for innredning. Sluket har ikke lett tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring. Forholdet leder til TG3 i NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med referanse til avvik på innredning, bør det gjennomføres tiltak slik sluket kan inspiseres og rengjøres ved behov. Sluk og utførelse på tettesjikt er ikke vurdert, og det er fare for at det kan være avvik som gir økt risiko for fukskader i konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD (U-ETG)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjnisje med dør i glass, toalett og baderomsinnredning med håndvask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sokkel på innredningen er i heltre (ikke fuktbestandig) og er i direkte kontakt med våtromsgulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak slik at innredningen ikke får fuktskader dersom gulvet eksponeres for fritt vann ved lekkasjer eller tett sluk.



UNDERETASJE > BAD (U-ETG)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD (U-ETG)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet skal være konstruert iht. byggeteknisk forskrift TEK17. Ferdigattest foreligger, og ansvarlige prosjekterende og utførende entreprenører skal gjennom søknad om ferdigattest ha bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har trepanel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fuktbestandige materialer i våtsone iht. krav i forskrift bak vask. Trepanel er ikke egnet eller godkjent brukt i våtsone. I tillegg til bruksvann skal konstruksjonen også kunne ivareta vannsøl, lekkasjer fra rør, koblinger mv. På vegger strekker våtsone seg horisontalt 50cm over og til siden for håndvask, systerne mm. og ned til gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å skifte ut overflater bak utslagsvask til fuktbestandig og godkjent materiale for våtsoner, for å redusere risikoen for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer.

Det ble ikke påvist skader ved befarings, men dagens løsning med trepanel i våtzone medfører økt risiko for fremtidige fuktskader.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

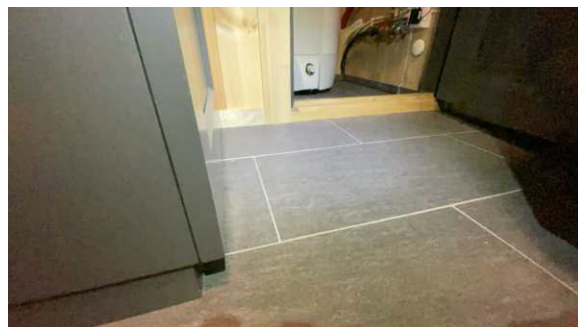
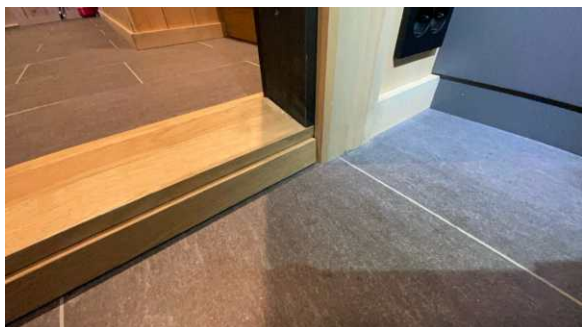
Gulvet har stedvis motfall og det er avvik iht. fall mot sluk iht. krav i forskrift. Det er organisk materiale (listverk i treverk) i kontakt med våtromsgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må fallforholdene utbedres. Et våtrom med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt dersom gulvet eksponeres for fritt vann. Dette kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, glatte overflater og stående vann på gulvet.

Treverk som er i kontakt med gulvet bør erstattes med fuktbestandig materiale. Dersom treverket blir eksponert for fritt vann er det fare for fuktskjolder og skader.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert membran/tettesjikt på vegg i våtzone bak skyllevask. Iht. byggt tekniske forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner. Med våtsoner menes hele gulvet med overgang gulv/vegg. Våtsoner på vegger strekker seg 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

Mansjetten i sluket er ikke skåret ved klemringen.

Konsekvens/tiltak

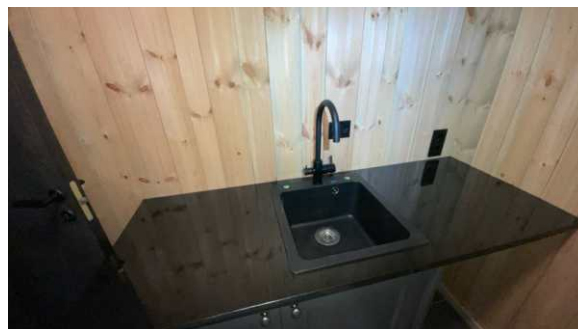
- Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres vanntett sjikt eller egnede overflater i alle våtsoner. Gjennomføringer må ikke svekke tettheten og må monteres iht. leggeanvisning på produktet. Det er viktig å merke seg at i tillegg til bruksvann, skal konstruksjonen også ivareta eventuelle lekkasjer fra rør eller vanninstallasjoner i rommet.

Mansjetten i sluket må kuttes/ferdigstilles i sluk. Ved eventuelle lekkasjer er det fare for fuktskader i omliggende konstruksjoner. Kostnadsestimatet gjelder etablering av vanntett sjikt i våtsoner i rommet og vil være avhengig av valg av overflater mv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og vaskeromsinnredning med profilerte fronter i tre og benkeplate i stein med nedfelt vask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På et av skapene er sokkel i direkte kontakt med våtromsgulvet. Sokkel på innredning er i heltre og er ikke fuktbestandig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak slik at innredningen ikke får fuktskader dersom gulvet eksponeres for fritt vann ved lekkasjer eller tett sluk.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk (elektrisk vifte) som leder luften inn på badet. (tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler løsning for tilfredsstillende tilluft med spalte/ventil mot tilstøtende rom. Avtrekksviften leder luften til tilstøtende rom og ikke ut på yttervegg/tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres tilstrekkelig tilluft til rommet fra tilstøtende rom. Behovet for ventilasjon vil være avhengig av bruken, men mangelfull luftutskifting kan føre til høye fuktnivåer med påfølgende skader på innredning og overflater. Anbefaling fra Sintef byggforsk er minimum 10mm mellom dør og terskel. For at viften skal fungere etter hensikten må det tilføres samme mengde luft til rommet som viften trekker ut.

Det bør etableres egen kanal fra viften og ut på yttervegg. Det er ingen heldig løsning av avtrekksviften på badet må startes for at rommet/ene skal ha tilfredsstillende ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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 fuksøk med fuktindikator uten at det er påvist unormale verdier.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Integreerte hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøleskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet tilfredsstiller ikke krav til våtromsgulv. Det er gjennomføringer i vegg uten bruk av veggbokser og det er ikke vanntett sjikt eller fuktbestandige overflater på vegg bak fordeling/siklemikk slik vedlagte prinsippkisse fra Sintef viser.

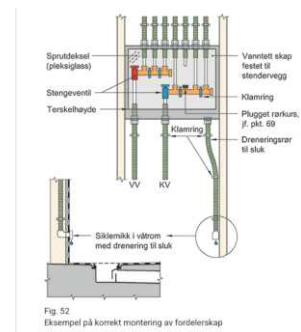
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er montert lekkasjestopper med føler på gulv som kompensatorisk tiltak. Vannstoppeventilen vil stenge tilførsel av vann om sensor eksponeres for fritt vann/lekkasjer. Det er imidlertid fare for at eventuelt lekkasjevann ledes inn i konstruksjonen ved gjennomføringer i vegg uten at sensor på gulv nødvendigvis blir utsatt for vann og lukker vannstoppeventilen. Fukt inn i konstruksjonen kan føre til følgeskader på omliggende konstruksjoner.

For å lukke avviket må det røropplegg og gulv utbedres slik at funksjonskrav i forskrift er oppfylt.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det fremlegges dokumentasjon på at det er etablert tilfredsstillende lufting av avløpet. Hensikten med lufting av avløp er å slippe luft inn i anlegget ifb. nedskylling i toalett mv. og luften ut eventuelle gasser fra avløpssystemet. Ved mangelfull lufting er det fare for at det oppstår vakuum og at andre vannlåser trekkes tørre med påfølgende vond lukt i rom med sluk/vannlåser.

Avløp til oppvaskmaskin festes og må monteres iht. monteringsveiledning. Det er fare for tilbakeslag av avløpsvann til oppvaskmaskin og fuktskader.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har naturlig ventilasjon med åpningsbare vinduer og dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom uten vinduer har ingen ventilasjon. Bygningen har to ildsteder og tilsammen fem elektriske vifter som trekker luft ut av bygningen uten at det er etablert system for tilluft uten å åpne vinduer/dører. På fjellet er det ikke gitt at vinduer/dører kan stå åpne ift. fare for inndrev av snø/regn.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull ventilering kan føre til kondensering på vinduer/overflater, dårlig innelima mv. For å lukke avviket må det etableres tilstrekkelig tilluft til bygningen. Det må være balanse mellom tilluft og avtrekk i bygningen for at ildsted og avtrekksvifter skal fungere etter hensikten og for at det skal være tilfredsstillende innelima i bygningen iht. krav i forskrift.

TG1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bygningen har varmtvannsbereder på 281 liter.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 bygningsakkkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

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

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

På befaringsdagen var bakken dekket med snø og det begrenser takstmannens mulighet for å vurdere byggegrunn.

TG I Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstand eller utførelse på drenering er ikke mulig å kontrollere med visuell befaring uten bruk av kamera spesielt konstruert for en slik type undersøkelse. En slik undersøkelse inngår ikke i denne typen rapport. På befaringsdagen var bakken dekket med snø, og det begrenser takstmannens mulighet for å vurdere drenering. Tg er utelukkende satt med bakgrunn i alder.

TG I Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført på støpt plate på mark.

På befaringsdagen var deler av grunnmuren dekket med terrasse og snø, og det begrenser inspeksjonen av grunnmur. TG er satt med bakgrunn i synlige forhold.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Bakken var dekket med snø/is på befaringsdagen og det begrenser takstmannens mulighet for inspeksjon.

Eventuelt manglende fall, og/eller bortledning av overflatevann kan føre til frostsprengning under grunnmur og fundamenter. Det bør foretas vurdering av fallforhold vekk fra grunnmuren i sommerhalvåret.

Tilstandsrapport



TGI Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler rekkverk på en liten del av verandaen mot vest. Nivåforskjellen mellom terreng og terrassebord er over 50cm og det er krav til rekkverk.

Innvendig trapp mangler håndløper på den ene veggen i trappeløpet. Det er ikke montert barnesikring vinduer på loft/hems.

Det er påvist avvik på krav til gasstetthet mellom garasjerom og rom for varig opphold. Det er gipsplater i himling i garasjerommet, men disse er ikke sparklet og tettet i skjøter slik at de er gasstette. Det er ikke tilfredsstillende gasstett sluse/sekundærom mellom garasjerom og rom for varig opphold.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør monteres barnesikring på vinduer om det oppholder seg barn på loft/hems.

Det bør monteres rekkverk eller eventuelt redusere nivåforskjellen på veranda/terreng for å redusere risikoen for fallskader. Det bør monteres håndløper der dette mangler på innvendig trapp for å redusere risikoen for fallskader.

Det må gjennomføres tiltak mht. fare for spredning av farlige gasser fra garasjerommet. Man kan ha innvendig atkomst til garasje, men det oppstilles flere krav til tiltak for å redusere faren for spredning av farlige gasser. Adkomsten kan gå via et sekundært rom som i dette tilfellet er en gang. Det sekundære rommet må minst være ventilert med en ytterveggsventil og dører/åpninger mellom det sekundære rommet og resten av bygningen må være gasstette. Hvis rommet har mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon eller avtrekksventilasjon), kan rommet få tilført luft direkte fra ventilasjonsanlegget eller via overstrømming fra boligen for øvrig, for eksempel spalte under døra mellom det sekundære rommet og bygningen for øvrig. Kilde: Sintef byggedetaljer

Tilstandsrapport



ANNEKS



Byggeår
2025

Kommentar

Bygningen ble satt opp utvendig i 2019 og ferdigstilt i 2024. Ferdiggattesten er utstedt 23.01.2025.

Anvendelse

Anvendes som fritidsbolig.

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

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er nylig oppført/ferdigstilt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med bordtak med asfaltbelegg som undertak.

Deler av taket var dekket av snø på befaringsdagen og det begrenser mulighet for inspeksjon. Taket bør inspiseres nærmere i sommerhalvåret.

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i varmgalvanisert overflatebehandlet stål.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var et krav på oppføringstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres snøfangere på taket. Det er fare for dyr eller mennesker som måtte oppholde seg i sonen for takras.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Konstruksjonsmåten gir noen utfordringer med å etablere gjennomgående luftesjikt bak kledningsbordene om man sammenligner med dagens byggeskikk i bindingsverk uten at dette vurderes til å utgjøre et avvik. Det er viktig at ny eier fortsetter å benytte samme type overflatebehandling, og ikke bytter til diffusjonstett overflatebehandling som eksempelvis maling. Overflatebehandlingen er avgjørende for levetiden slik at konstruksjonen opprettholder sin evne til å tørke etter den har blitt eksponert for fuktighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert/skåret dryppkant på bunnstokk på annekst iht. byggdetaljer fra Sintef byggforsk og Bransjenorm for laftebygg. Det er en anbefaling med minimum 3 cm overheng og dryppkant på bunnstokk for å forhindre at vann trenger inn mellom bunnstokk og grunnmur.

Det er ikke etablert fall og/eller tilstrekkelig beskyttelse for nedbør på laftehodene. (Del av tømmer eller plank som stikker utenfor vegg ved laftet).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres dryppkant på bunnstokk/svill iht. anbefalinger slik at nedbør og fukt ikke fører til redusert levetid på bunnstokk. Det bør gjennomføres tiltak for å beskytte laftehodene mot fukt. Det er fare for utvikling av råteskader og redusert levetid på lafteknutene og omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruert med takåser og taksperrer som bærende konstruksjon. Vindskier og vindskibord i tre.

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag på fastmonterte isolerglass i fasaden og det er indikasjoner på at det har vært fuktinntregning inn i konstruksjonen på vinduer mot vest. Det er ikke montert beslag på vannbrett over vinduer. Beslag har til hensikt å redusere faren for inntregning av fukt i konstruksjonen med kombinasjon av vind og nedbør.

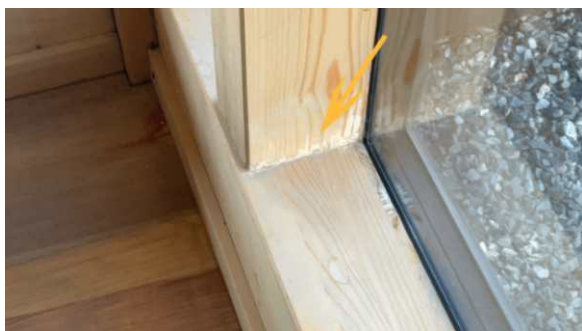
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres beslag på vannbrett over- og under vinduer for å redusere faren for fuktinntregning i konstruksjonen og redusert levetid på vinduer og vegg. Manglende beslag kan føre til at vann fra nedbør eller kondens trenger inn bak ytterkledningen/konstruksjon, noe som kan medføre fuktskader og redusert levetid på både vinduer og tilstøtende bygningsdeler.

Vinduer på gavlvegger og vinduer uten tilstrekkelig beskyttelse av takutstikk på langvegger er spesielt utsatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har ytterdør i tre og terrassedør i tre med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre og glass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige overflater består av heltre furu og fliser på gulv og panel på vegger og i himling (innvendig tak). Gavlvegger og loft/hems har vegger i tømmer. Alle rom med unntak for bod/teknisk rom og hems/loftsrom har elektrisk gulvvarme. (Kilde: Rekvirent)

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har vedovn med glassfelt og isolert stålpipe.

Vurdering av avvik:

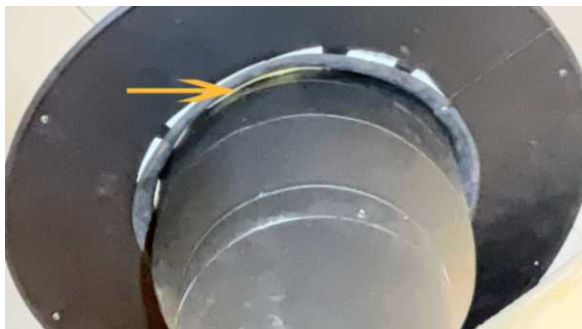
- Det er avvik:

Det er noe tape og synlig isolasjon rundt gjennomføring for pipe i takkonstruksjonen. Det knytter seg noe usikkerhet til om isolasjonen er steinull eller tilsvarende ikke-brennbar isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør avklares om isolasjonen rundt gjennomføringen for pipe i takkonstruksjonen er av ikke-brennbar type slik typegodkjenning og monteringsveiledning forutsetter. Usikkerhet om isolasjonens brannmotstand kan medføre økt risiko for brann.



Bildet viser gjennomføring i tak og det som ser ut som Glava/brennbar isolasjon.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre opp til loftsrom. I byggtekniske forskrifter oppstilles det ingen krav til trappen når trappen fører til et rom som ikke er målbart. Det tilrådes likevel å ha håndløper på begge sider i trappeløpet samt unngå åpninger i trappen over 10cm. mtp. små barn og fare for fallskader.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører i tre.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet skal være konstruert iht. byggeteknisk forskrift TEK17. Ferdigattest foreligger, og ansvarlige prosjekterende og utførende entreprenører skal gjennom søknad om ferdigattest ha bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu/dør plassert innenfor det som regnes som våt sone. Dette er ikke i henhold til anbefalinger fra Sintef, men er en vanlig problemstilling på mindre bad hvor det ofte er utfordrende å finne alternative plasseringer.

Det er påvist noe mangelfull utførelse på silikonerings mellom sokkelflis og veggplater. Det er påvist at den ene sokkelflisen ved dør ikke har tilfredsstillende tilpasning/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu og utførelser er utført i heltre, som normalt har god evne til å oppta og avgi fukt uten at det nødvendigvis oppstår skader. Vindu eller omramming blir ved normal bruk ikke eksponert for fritt vann, og løsningen vurderes til å kunne fungere tilfredsstillende ved normal bruk. Det er imidlertid viktig at ny eier er kjent med risikoen, overvåker tilstanden på vindu, omramming og utførelse, og gjennomfører tiltak dersom det oppstår indikasjoner på fuktskjolder eller endret utseende på treverket.

Silikonerings og sokkelflis bør utbedres. Det er fare for at vann trenger inn bak sokkelflis og våtromsplate. Fuktinntrengning kan føre til skader i våtromsplater og omliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt med nedsenket gulv i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i lokalt fall til sluk. Gulvet har stedvis motfall til sluk utenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Gulvet har en nivåforskjell i overgang ved dusjsone og bruksvann vil ledes til sluk selv om fallet er under krav i forskrift. Konsekvensen av avviket kan være at vannet ikke ledes effektivt til sluket.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran og våtromsplater som tettesjikt på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at mansjetten ikke er klemt tilfredsstillende i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas lokal utbedring av klemring og mansjett. Det er fare for at fukt kan trenge inn i under tettesjiktet i gulv. Fukt under tettesjiktet kan føre til at tettesjikt og fliser løsner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet er tatt nede i sluket og viser overgang mellom sluk og klemring der mansjetten skulle vært klemt fast med klemringen i stål.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Sokkel på innredningen er i heltre (ikke fuktbestandig) og er i direkte kontakt med våtromsgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak slik at innredningen ikke får fuktskader dersom gulvet eksponeres for fritt vann ved lekkasjer eller tett sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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 > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter i tre og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Integreerte hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjølfrys.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom innredet med toalett og håndvask og ventilert med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Rommet mangler lekkasjedeteksjon (fuktføler) som leder til automatisk avstenging av vann ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må det etableres tilstrekkelig tilluft til rommet fra tilstøtende rom. Anbefaling fra Sintef byggforsk er minimum 10 mm mellom dør og terskel. For at viften skal fungere etter hensikten må det tilføres samme mengde luft til rommet som viften trekker ut.

Konsekvensen av manglende tiltak er redusert luftkvalitet.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon på laveste punkt på gulvet slik at eventuelle lekkasjer fra rør eller koblinger stoppes. Ved lekkasjer er det fare for skader i konstruksjonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør/ledninger er i plast og kobber. Rør i rør system med fordeling som åpen forlegning i bod/teknisk rom.

Vurdering av avvik:

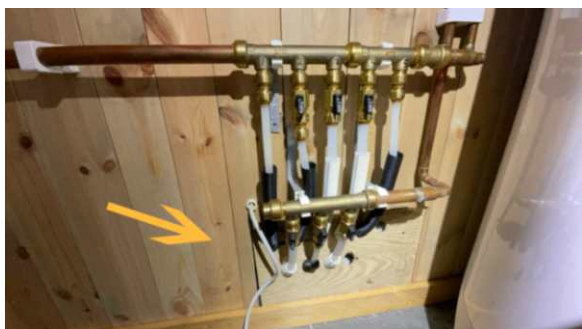
- Det er avvik:

Gulvet tilfredsstillende ikke krav til våtromsgulv. Det er gjennomføringer i vegg uten bruk av veggbokser og det er ikke vanntett sjikt eller fuktbestandige overflater på vegg bak fordeling slik vedlagte prinsippskisse fra Sintef viser.

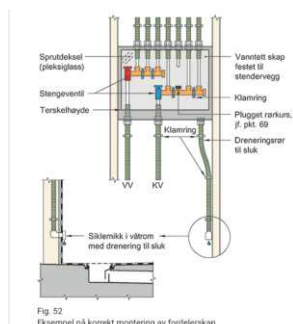
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det røropplegg og gulv utbedres slik at funksjonskrav i forskrift er oppfylt. Ved eventuelle lekkasjer er det fare for fuktinntregning og skader i omkringliggende konstruksjoner.



Bildet viser at det ikke er tettesjikt og oppkant langs yttervegger.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

For å lukke avviket må det fremlegges dokumentasjon på at det er etablert tilfredsstillende lufting av avløpet. Hensikten med lufting av avløp er å slippe luft inn i anlegget ifb. nedskylling i toalett mv. og luften ut eventuelle gasser fra avløpssystemet. Ved mangelfull lufting er det fare for at det oppstår vakuum og at andre vannlåser trekkes tørre med påfølgende vond lukt i rom med sluk/vannlåser.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon med åpningsbare vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har ildsted og tre elektriske vifter som trekker luft ut av bygningen uten at det er etablert system for tilluft uten å åpne vinduer/dører. På fjellet er det ikke gitt at vinduer/dører kan stå åpne ift. fare for inndrev av snø/regn.

Det må være balanse mellom avtrekk og tilluft i bygningen slik at ildsted og avtrekk fungerer etter hensikten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mangelfull ventilering kan føre til kondensering på vinduer/overflater, dårlig innelima mv. For å lukke avviket må det etableres tilstrekkelig tilluft til bygningen. Det må være balanse mellom tilluft og avtrekk i bygningen for at ildsted og avtrekksvifter skal fungere etter hensikten og for at det skal være tilfredsstillende innelima i bygningen iht. krav i forskrift.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bygningen har varmtvannsbereider på 194 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

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

Det er montert ladeboks fra Easee på yttervegg ved parkering.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2026

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

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereeder, 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

På befaringsdagen var bakken dekket med snø og det begrenser takstmannens mulighet for å vurdere byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstand eller utførelse på drenering er ikke mulig å kontrollere med visuell befaring uten bruk av kamera spesielt konstruert for en slik type undersøkelse. En slik undersøkelse inngår ikke i denne typen rapport. På befaringsdagen var bakken dekket med snø, og det begrenser takstmannens mulighet for å vurdere drenering. Tg er utelukkende satt med bakgrunn i alder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført på støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noen skader i platene på grunnmurselementene. Det er påvist at markisolasjonen under grunnmurselementene ikke har tilfredsstillende overdekning/beskyttelse rundt deler av bygningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak på plater med skader, men de kan med fordel erstattes med nye. Markisolasjonen bør dekkes til iht. anbefalinger fra Sintef med minimum 30cm overdekning.



TG 10 Terrenghold

Beskrivelse

Bakken var dekket med snø/is på befaringsdagen og det begrenser takstmannens mulighet for inspeksjon.

Eventuelt manglende fall, og/eller bortledning av overflatevann kan føre til frostsprengning under grunnmur og fundamenter. Det bør foretas vurdering av fallforhold vekk fra grunnmuren i sommerhalvåret.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke montert barnesikring vinduer på loft/hems. Rekkverket på utvendig terrasse/veranda er under dagens krav til høyde på 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

For å redusere risikoen for personskade må det gjennomføres tiltak for å lukke de påviste avvikene.

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

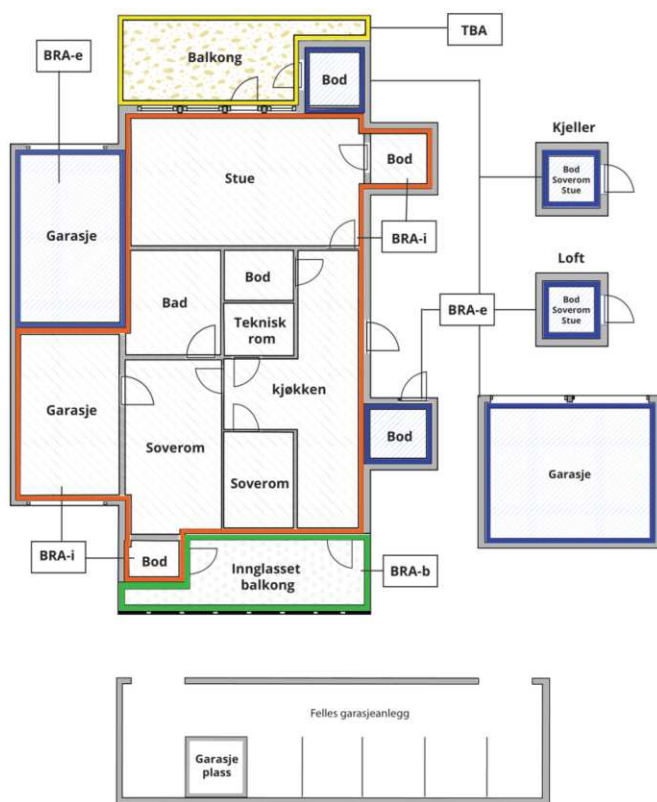
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsfaglige 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft/hems						56	56
Etasje	104			104			104
Underetasje	97			97			97
SUM	201					56	257
SUM BRA	201						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft/hems	Hems, disponibelt, soverom		
Etasje	Entré, soverom 1, bad (1etg. øst), soverom 2, stue/kjøkken, soverom 3, bad (1etg. vest)		
Underetasje	Entré, stue, soverom 1, soverom 2, bad (u-etg), badstue, hall, garasje, vaskerom, teknisk rom		

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.

På befaringsdagen var deler av terrasse/veranda dekket med snø, og arealet er av den grunn ikke oppmålt. Arealet regnes som åpent areal (TBA).

Loft/hems tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold. Det kan være takhøyde, dagslysflate mv. Loftet kan dermed ikke betraktes som en etasje jfr. byggt teknisk forskrift Tek17 kapittel 6. Beregning- og målereglene. Arealet har imidlertid en vesentlig bruksverdi, og det er derfor valgt å synliggjøre arealet og bruken i rapporten. I ovenstående oppstilling er arealet beskrevet som ALH.

Arealet i denne bygningen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Bygningen har flere innforede vegger, utspring/innspring mv. som gjør det utfordrende å måle nøyaktighet med håndholdt lasermåler. Nøyaktig arealangivelse kan kun oppnås med å gjennomføre en 3D-skanning av bygningen. Et eventuelt arealavvik anses å ha liten betydning og vil, etter takstingeniørens vurdering, ikke forsvare kostnaden med å utføre en 3D-skanning. Kjøper/selger oppfordres til å ta kontakt om det er ønskelig med en 3D-skanning av bygningen.

Arealet er fastsatt etter oppmåling og beste mulige skjønn med håndholdt lasermåler. Det tas et spesifikt forbehold om at det kan forekomme arealavvik.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom benevnt som "bod" i underetasjen er innredet som soverom. Bruksendringer er søknadspliktige og krever normalt oppdaterte tegninger og godkjenning av kommunen.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft/hems						30	30
1. Etasje	59	3		62	35		62
SUM	59	3			35	30	92
SUM BRA	62						

Romfordeling

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

Loft/hems tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Det kan være takhøyde, dagslysflate mv. Hemsene kan dermed ikke betraktes som en etasje jfr. byggeteknisk forskrift Tek17 kapittel 6. Beregning- og måleregler. Arealet har imidlertid en vesentlig bruksverdi, og det er derfor valgt å synliggjøre arealet og bruken i rapporten. I ovenstående oppstilling er arealet beskrevet som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Knut Bakke Deinboll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3338 NORE OG UVDAL	5	234		0	1179.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Nørdestebølie 15

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på 1 028 m.o.h. i Nørdestebølia i Nore og Uvdal kommune og utpreger seg med særdeles flott utsikt over Øvre Uvdal, Flåtafjellet, nedre del av Jønndalen og omkringliggende områder. Nørdestebølia 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 alpintenter med varmetue, kafe, pub, sportsbutikk, skiskole og skiutleie.

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 svært 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
Egenerklæring	26.03.2026	Selgers egenerklæring samsvarer med takstmannens egen oppfatning av eiendommen.	Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	23.01.2025		Gjennomgått	2	Nei
Byggetegninger	26.06.2019		Gjennomgått	31	Nei
Eier/revkirent		Ga opplysninger i forbindelse med befaringsdato.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.03.2026	
2	28.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd og innredet. Takstmann tar et spesifikt forbehold om skjulte feil/avvik som var dekket med innbo/løsøre på befaringsdagen. Slike forhold er eier/revirent 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 revirent/hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Takstingeniøren kan ikke holdes til ansvar for feil opplysninger fra revirent/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. På befaringsdagen var bakken, taket og deler av bygningen dekket med snø og det begrenser takstingeniørens mulighet for inspeksjon. Med det menes at det kan være forhold som kan ha innvirkning på rapporten som ikke er hensyntatt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Herleiksplass & Partnere	
Oppdragsnr.	
315251223	
Selger 1 navn	
Uvdal Utvikling AS	
Gateadresse	
Nedre Nørdstebølie 1	
Poststed	Postnr
Uvdal	3632
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalenr.	2771492

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar Nei Ja
- Beskrivelse Rørleggerarbeid av Numedal Rør, fliser og membran av Uvdal Trelast Eiendom AS
- Arbeid utført av Numedal Rør
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse Gjort i hht forskrift.
- 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 Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse Noen veldig små sprekker i garasjegulv.
- 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 Gjort all el-arbeid
- Arbeid utført av Uvdal EI-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
- Beskrivelse Sluttkontroll av elektriker
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse Montert på Annekset

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse

Denne erklæringen gjelder Nedre Nørstebølie 15.

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 avhendingsloven § 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir E Prestegården	7e8141bf05b3b7d02f3bb 936db69e9015b603054	26.03.2026 15:22:37 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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

**For matrikkelenhets:**

Kommune: 3338 - NORE OG UVDAL
Gårdsnummer: 5
Bruksnummer: 234

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.11.2025 kl. 13:43
Produsert av: Ove Øktedalen - Nore og Uvdal
Attestert av: Nore og Uvdal kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhets ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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/matrikelbrev

Matrikelenhet

Matrikelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 09.04.2021
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 5 / 234 1 179,4 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		171064	FLAATA GRETHE		UVDALSVEGEN 2877 3632 UVDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eiere registrert hos Skatteetaten		171064	FLAATA GRETHE		UVDALSVEGEN 2877 3632 UVDAL	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6688045	472252		1 179,4 m2	

Forretninger der matrikelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3338 - 5/234		
		Omnummerert fra:	3052 - 5/234		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	09.04.2021	Tinglyst		09.04.2021	0633bjs 09.04.2021
Oppmålingsforretning	21/1163		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	3052 - 5/3	-1 179,4
	37/21		Mottaker	3052 - 5/234	1 179,4
			Tidligere festegrunn	3052 - 5/3/106	0
			Berørt	3052 - 5/3/105	0
			Berørt	3052 - 5/233	0

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Nedre Nørdstebølie	1290	15		Grunnkrets: 0207 Flåta Stemmekrets: 1 Uvdal Kirkesokn: 04060502 Uvdal Postnr.område: 3632 UVDAL Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6688047	472255		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	300 768 731	Bebygd areal:	135,3	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6688048 Øst: 472258	Bruksareal annet:	164,3	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 07.10.2019
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	164,3	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest: 07.01.2025
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	112,9	112,9	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	0	51,4	51,4	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1290 Nedre Nørdestebølie 15	H0101	Fritidsbolig	164,3	5	Kjøkken	3	3	5/234

Kontaktpersoner

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

Bygningsnr:	300 768 735	Bebygd areal:	85,9	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6688029 Øst: 472256	Bruksareal annet:	70,4	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	07.10.2019
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	70,4	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	07.01.2025
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	70,4	70,4	0	0	0

Bruksenheter

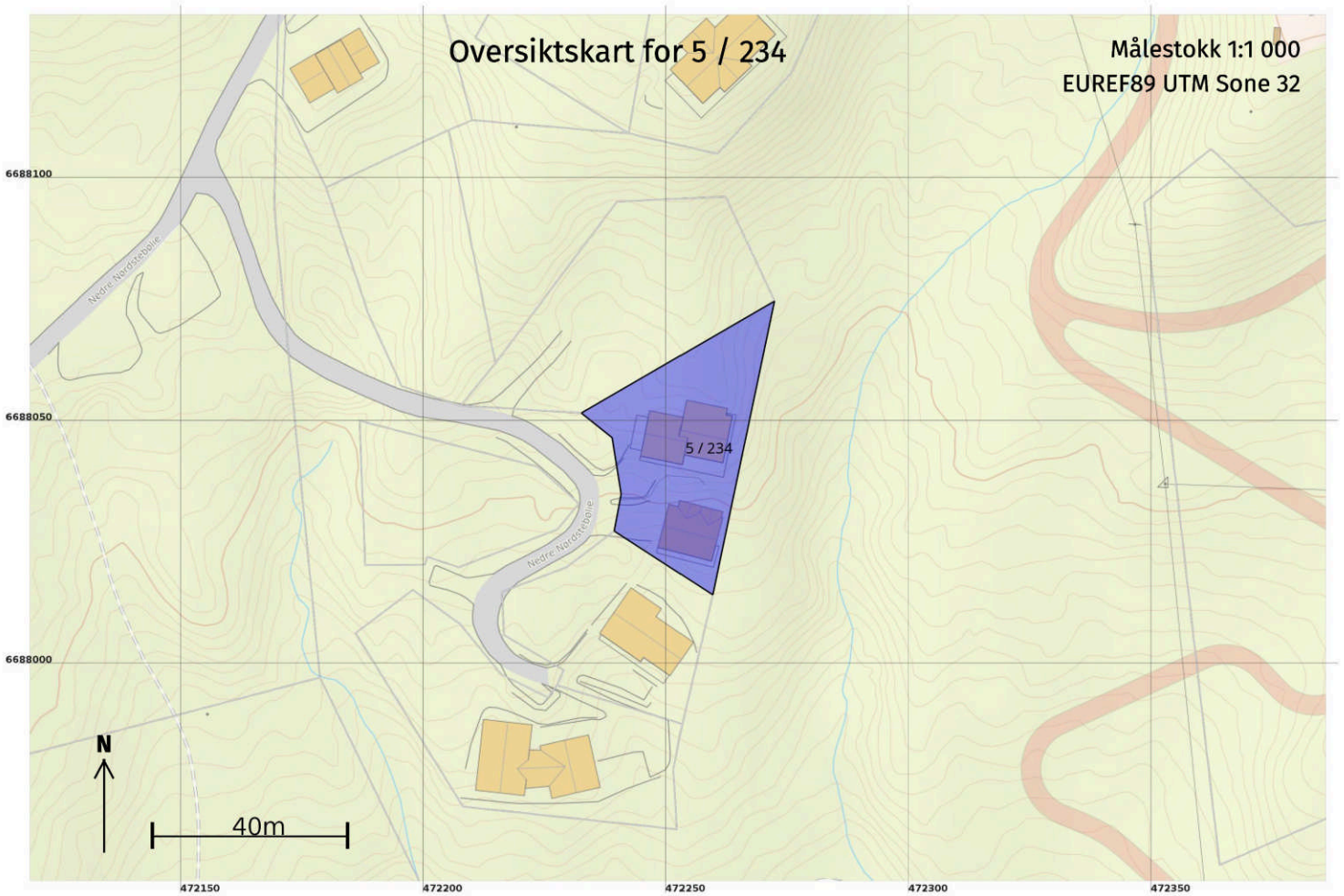
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	5/234

Kontaktpersoner

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

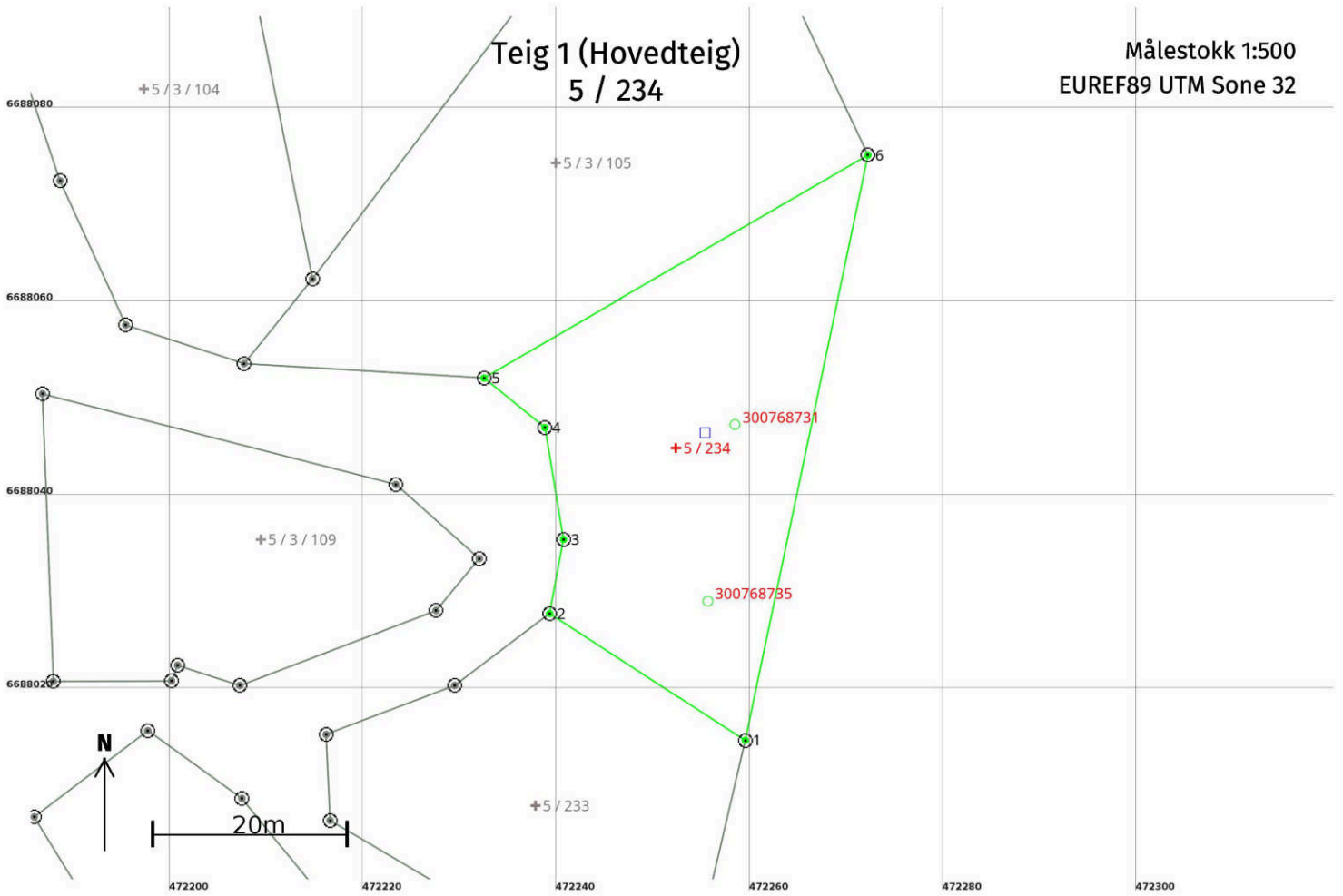
Oversiktskart for 5 / 234

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig) 5 / 234

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 1 179,4

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6688045 Øst: 472252

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6688015,01	472259,53	Jord 24,08	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6688028,13	472239,34	Jord 7,80	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6688035,80	472240,78	Jord 11,71	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6688047,35	472238,85	Jord 8,11	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6688052,47	472232,56	Jord 45,85	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6688075,48	472272,22	Jord 61,78	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Utskrift fra Matrikkelen

Leveret av ePlassen fra Proconet as, 27.11.2025 10:31

Eiendom 3338-5/234

Bruksnavn		Etablert dato	09.04.2021	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	3338	Beregnet areal	1179,4	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	5	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	234	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Nedre Nørdstebølie 15	3632 Uvdal	Flåta	Uvdal	Uvdal

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
09.04.2021	Oppmålingsforretning	3338-5/234	Mottaker	1179,4
		3338-5/3	Berørt	0
		3338-5/233	Berørt	0
		3338-5/3	Avgiver	-1179,4
		3052-5/3	Tidligere festegrunn	0
01.01.2024	Omnummerering	3338-5/234	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	300768735	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	07.10.2019	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	70,4/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	70,4/0		
Areal, (bebygd/ubebygd)	85,9/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	70,4/0	70,4/0

Bygg 2 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	300768731	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	07.10.2019	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	164,3/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	164,3/0		

Etasjer 2

Areal, (bebygd/ubebygd) 135,3/

Har heis Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	164,3	5	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	112,9/0	112,9/0
U01	Underetasje	0	0/0	51,4/0	51,4/0

Utskrift fra Grunnboken

Levert av ePlassen fra Proconet AS, 27.11.2025 10:31



Grunnboksutskrift fra Statens kartverk
27.11.2025 kl. 10.31

Data uthentet:

Kommune: 3338 NORE OG UVDAL
Gnr: 5 Bnr: 234

Oppdatert per: 27.11.2025 kl. 10.31

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1995/4947-1/26
07.11.1995
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 150 000
FLAATA GRETHE
F.NR: 171064 *****
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1953/1829-1/26
31.12.1953
ERKLÆRING/AVTALE
Vegvesenets betingelser vedtatt
Bestemmelse om drenevann/stikkrenner m.v.
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/2084-1/26
07.09.1966
SKJØNN
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/3489-1/26
24.11.1969
SKJØNN
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/3721-2/26
26.08.1975
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:5
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/4887-3/26
11.10.1978
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:6
Bestemmelse om vannrett
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/1779-2/26
09.04.1980
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:7
Bestemmelse om vannrett
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/2819-1/26
15.05.1981
FREDNINGSVEDTAK
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/2820-1/26
15.05.1981
FREDNINGSVEDTAK
MØSVATN AUSTFJELL LANDSKAPSVERNOMRÅDE
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/2821-1/26
15.05.1981
FREDNINGSVEDTAK
HARDANGERVIDDAS NASJONALPARK
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift fra Grunnboken

Levert av ePlassen fra Proconet AS, 27.11.2025 10:31



1991/1241-2/26
19.03.1991
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:21
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/2443-1/26
16.05.1994
JORDSKIFTE
Grensegangssak
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/3976-1/26
18.09.1995
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder i 40 år
Bestemmelser om forlengelse
Rettighetshaver: Nore og Uvdal kommune
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/4947-5/26
07.11.1995
BRUKSRETT
Bruksrett til Flaata seter på Dagalifjell
Rettighetshaver: Astrid Elisabeth Flaata, f. 05.04.59
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/6543-1/26
16.12.1997
FREDNINGSVEDTAK
FORSKRIFT FOR HARDANGERVIDDAS NASJONALPARK
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/3663-1/26
04.08.1999
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:5
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:16
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:17
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:20
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:25
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:26
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:33
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:42
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:56
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/1813-1/26
14.04.2000
JORDSKIFTE
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/3088-1/26
14.06.2002
FREDNINGSVEDTAK
FORSKRIFT OM VERN AV HARDANGERVIDDAS NASJONALPARK
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/3692-2/26
01.07.2004
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:6
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/772794-1/200
26.09.2011
UTBYGGINGSAVTALE
RETTIGHETSHAVER: MILJØRINGEN SA
ORG.NR: 994 874 659
Utbyggingsavtale om reiselivsmessig infrastruktur i Uvdal
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/301083-3/200
11.04.2014
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:216
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift fra Grunnboken

Levert av ePlassen fra Proconet AS, 27.11.2025 10:31



2014/301083-4/200	BESTEMMELSE OM VANNRETT
11.04.2014	RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:216 OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2014/1113878-2/200	BESTEMMELSE OM VEG
17.12.2014	RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:219 F
tinglyst: 02.03.1967	Tinglyst i henhold til tidligere tinglyst festekontrakt doknr.510, OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2016/928427-1/200	UTBYGGINGSAVTALE
11.10.2016	RETTIGHETSHAVER: ALPINPARKEN UTVIKLING AS ORG.NR: 976 321 006 OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2016/935667-1/200	UTBYGGINGSAVTALE
12.10.2016	RETTIGHETSHAVER: UVDAL UTVIKLING AS ORG.NR: 981 915 410 OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/293017-2/200	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
04.04.2017	RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:9 F OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/701647-2/200	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
29.06.2017 21.00	RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:225 F OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/701647-3/200	BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
29.06.2017 21.00	RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:225 F OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/701647-4/200	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
29.06.2017 21.00	RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:225 F OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/701647-5/200	ERKLÆRING/AVTALE
29.06.2017 21.00	RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:225 F Bestemmelse om infrastruktur OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/749833-2/200	UTBYGGINGSAVTALE
10.07.2017 21.00	RETTIGHETSHAVER: UVDAL ALPINPARK AS ORG.NR: 977 539 684 bestemmelse om utbygging av deler av eiendommen uteglemt registrert Rettet etter tingl. §18 19.07.2017 arkivref. 19.07.2017 OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/980320-4/200	BESTEMMELSE OM VEG
08.09.2017 21.00	RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:102 F OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/980320-5/200	BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
08.09.2017 21.00	RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:102 F OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/980320-6/200	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
08.09.2017 21.00	RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:102 F OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3

Utskrift fra Grunnboken

Levert av ePlassen fra Proconet AS, 27.11.2025 10:31



GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/980320-7/200
08.09.2017 21.00
BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:102 F
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1319717-2/200
24.11.2017 21.00
BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:11 F
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1319717-3/200
24.11.2017 21.00
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:11 F
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/760643-4/200
14.05.2018 21.00
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:103 F
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/760643-7/200
14.05.2018 21.00
BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:103 F
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1207878-2/200
14.10.2019 21.00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:35 F
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1241352-2/200
21.10.2019 21.00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR:3338 GNR:5 BNR:3 FNR:4 F
OVERFØRT FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2021/405738-1/200
09.04.2021 10.13
FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3338 GNR:5 BNR:3
UTGÅTT FESTENR: KNR:3052 GNR:5 BNR:3 FNR:106
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/451302-1/200
01.01.2024 00.00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:3052 GNR:5 BNR:234

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Oversigtskart



Adresse: Nedre Nørdestebølie 15, 3632 Uvdal

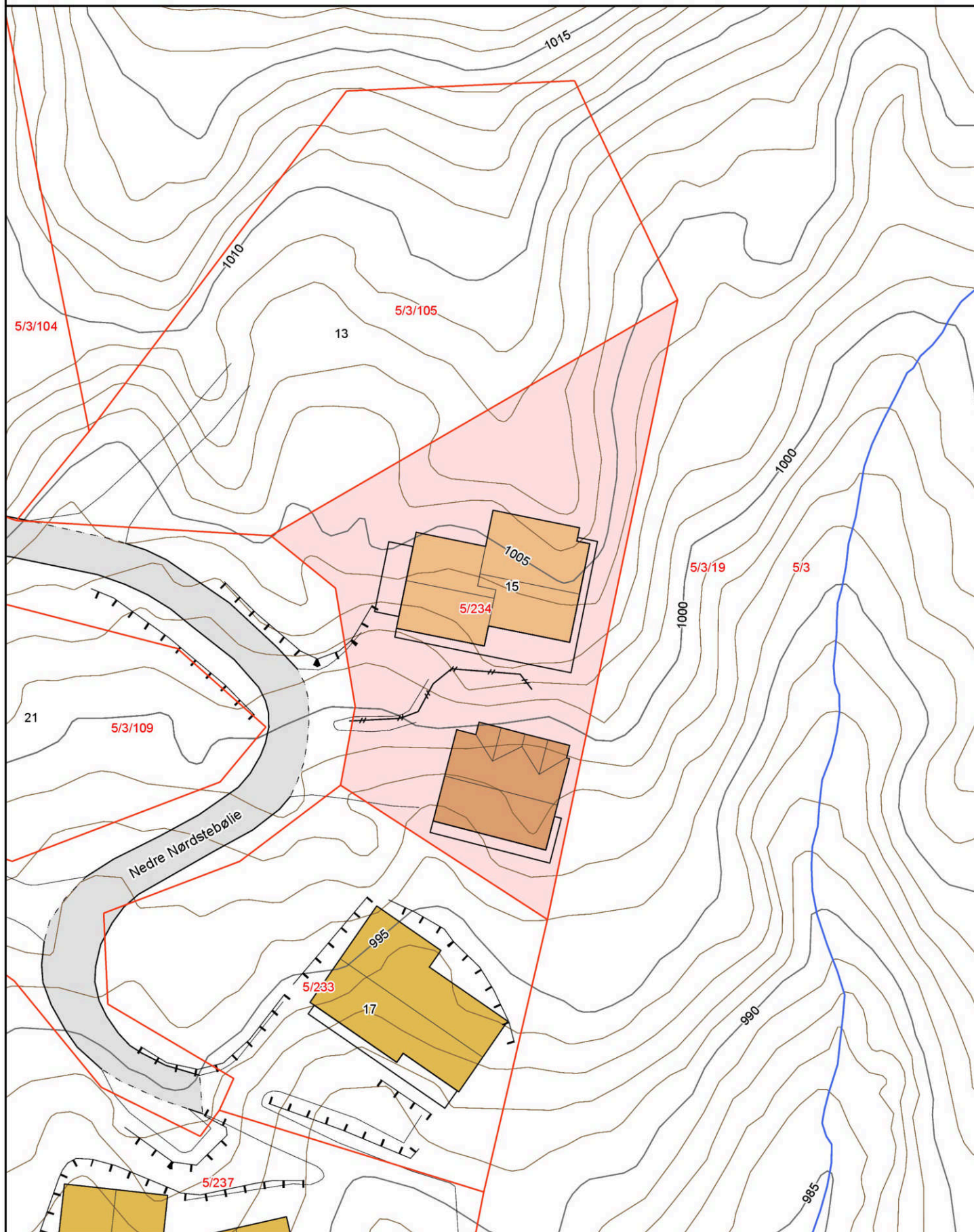
Gnr/Bnr: 3338/5/234/0/0

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1179 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 27.11.2025



Matrikkelkart



Adresse: **Nedre Nørdestebølie 15, 3632 Uvdal**
Gnr/bnr: **3338/5/234/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1179 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.11.2025

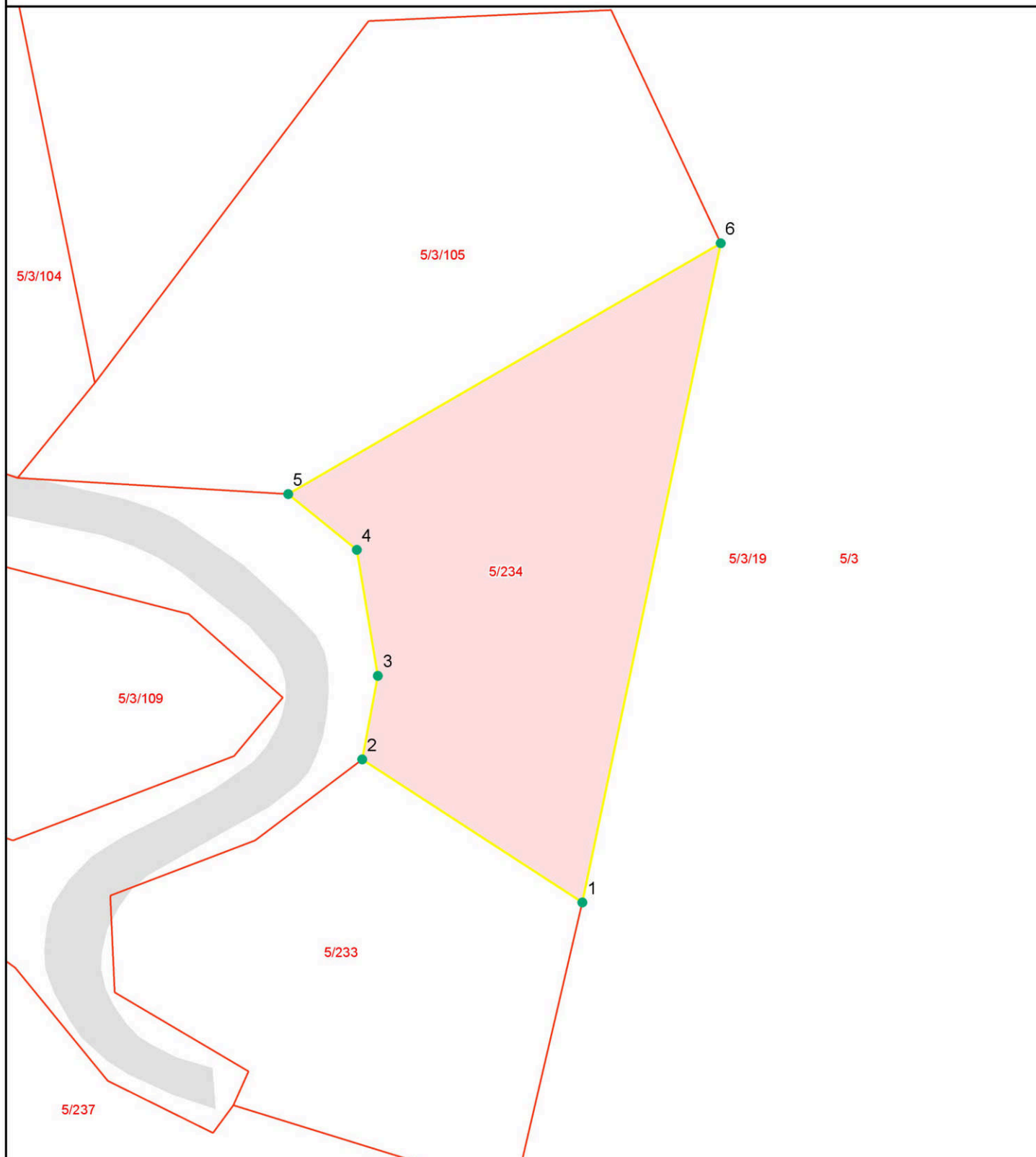


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

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.



Grensepunkttrapp

Beregnet areal: 1179 m²

Arealmerkna:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6688015.01	472259.53	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	24.12	0
2	6688028.13	472239.34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.81	0
3	6688035.8	472240.77	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.73	0
4	6688047.35	472238.85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.12	0
5	6688052.47	472232.56	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	45.92	0
6	6688075.48	472272.22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	61.88	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
- Alpingsvingen: 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

Veraldруд	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 sanitært teknisk standard. Alle bygninger med sanitær opplegg 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 kryssing av Fv 40 ved Høk er opparbeidet.

Kryssing av Fv 123 skal være i plan, og ved opparbeidelse av traseen skal det samtidig gjøres fartsreducerende 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 lyssetting 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 $BYA = 100 \text{ m}^2$ 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 lek 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, varrestue. Samlet maksimal $BRA = 150 \text{ m}^2$ 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 utnyttning

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 utnyttning.

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 m² 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 settes opp inntil 2 bygninger per tomt. Areal på hovedhytte skal ikke overstige 200 m² 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 m² BRA, og inngår i det totale BRA på tomten. Samlet BRA per tomt kan maksimalt være på 300 m².

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 m², 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 m², en fritidsbolig nr 2 med maksimalt bruksareal BRA = 80 m² og et anneks / uthus / garasje med maksimalt bruksareal BRA = 40 m². Samlet maksimalt bruksareal pr tuntomt inkludert parkeringsareal er BRA = 320 m².

Bestemmelsene om høyder i punkt 5.2.2 gjelder tilsvarende for tuntomter.

Krav til parkering: Minimum tre biloppstillingsplasser (54 m² 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 kjørbare atkomst fram til hver hytte, bare gangtraseer fra felles p-plasser. Maksimal størrelse på hver fritidsbolig er BRA = 80 m² (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 treningscenter i kombinasjon med leiligheter. Samlet BRA for område 9C = 3500 m², 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 m², 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 m² bruksareal
- Minimum 1,5 biloppstillingsplass for leiligheter mellom 60 m² - 100 m² bruksareal
- Minimum 2,0 biloppstillingsplass for leiligheter mellom 100 m² - 120 m² 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 m², 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 billett-salg, proshop, varmetue, 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 m². 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 m² 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 opparbeidning 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 eier 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 skjøtelsesplan 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 profiltegnningene 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 vegg-runn- grøntanlegg» som angitt på plankartet.

I områder hvor det ved nærmere utførelse / detaljprosjektering viser seg å være større avvik mellom teoretisk / antatt løsmassemekting 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 løsmassemekting 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 stabilisere skråningen. Alternativ kan deler av sideutslaget terraseres. 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.



UVDAL BYGG OG HYTTEOMSETNING
AS
Uvdalsvegen 911
3632 UVDAL

23.01.2025

**Delegert vedtak Plan, miljø og utvikling -
nr. 9/2025**

Deres ref.:

Vår.ref.:
2019/1393 8

Saksbeh.:
Mats Halland

Arkivkode:
5/3/106/L42

Ferdigattest - ny hytte og anneks - 5/234 - Uvdal alpinpark

Ansvarlig søker: UVDAL BYGG OG HYTTEOMSETNING AS
Tiltakshaver: UVDAL UTVIKLING AS
Gjeldende plan: OMRÅDEPLAN ØVRE UVDAL REISELIVSOMRÅDE

Søknad mottatt: 19.12.2024
Søknad komplett: 19.12.2024

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for ny hytte og anneks på eiendommen gnr. 5, bnr. 234 - Uvdal alpinpark.

Bygningsnummer: 300768731
300768735

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 og anneks på eiendommen gnr. 5, bnr. 234 – Uvdal alpinpark.

Byggetillatelse er gitt 18.09.2019, i delegert vedtak nr. 584/2019.

Bygningsnummer er 300768731 og 300768735.

Siste gjennomføringsplan er datert 17.12.2024.

Ferdigattesten skal gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. plan- og 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

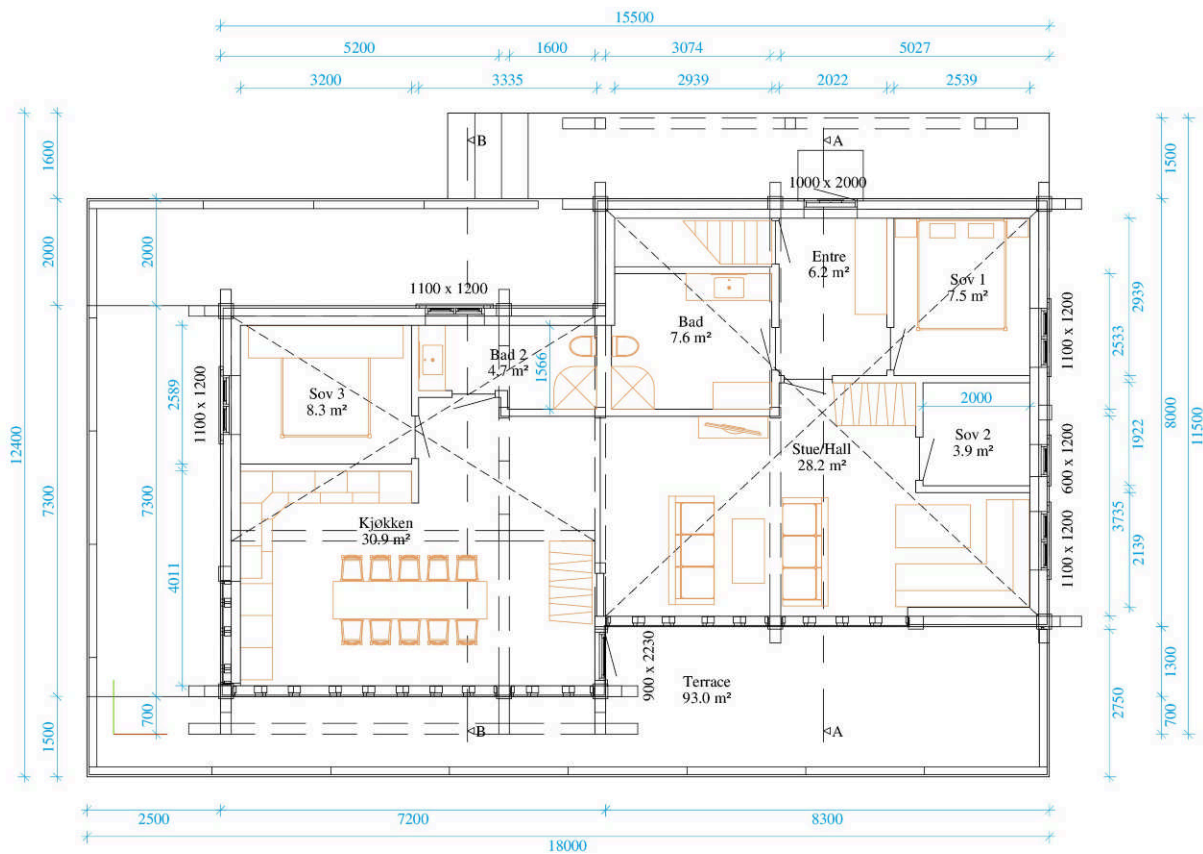
Vedtaket er fattet av virksomhetsleder etter delegert myndighet jf. kommunestyresak nr. 23/2021, vedtatt 12.04.2021.

Med vennlig hilsen

Mats Halland
Saksbehandler

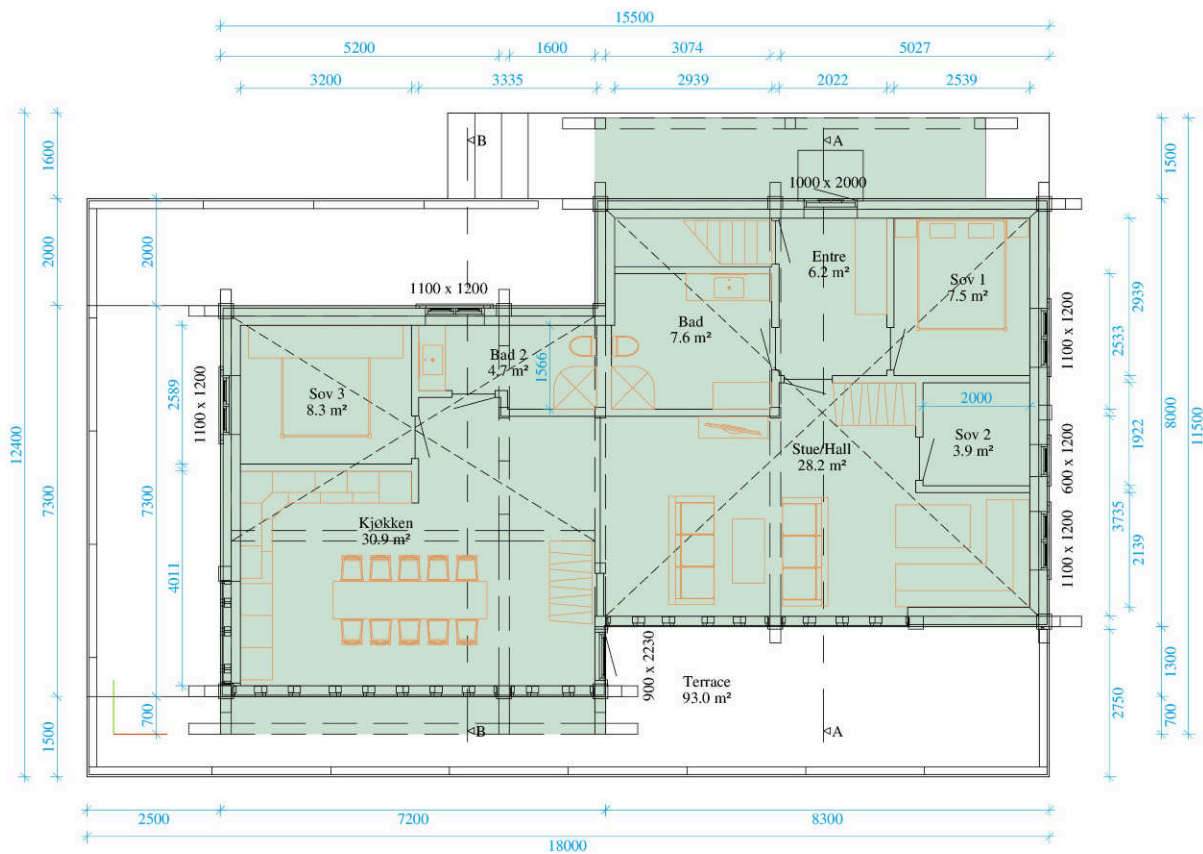
Lars Fullu
Virksomhetsleder

Kopi til:
UVDAL UTVIKLING AS



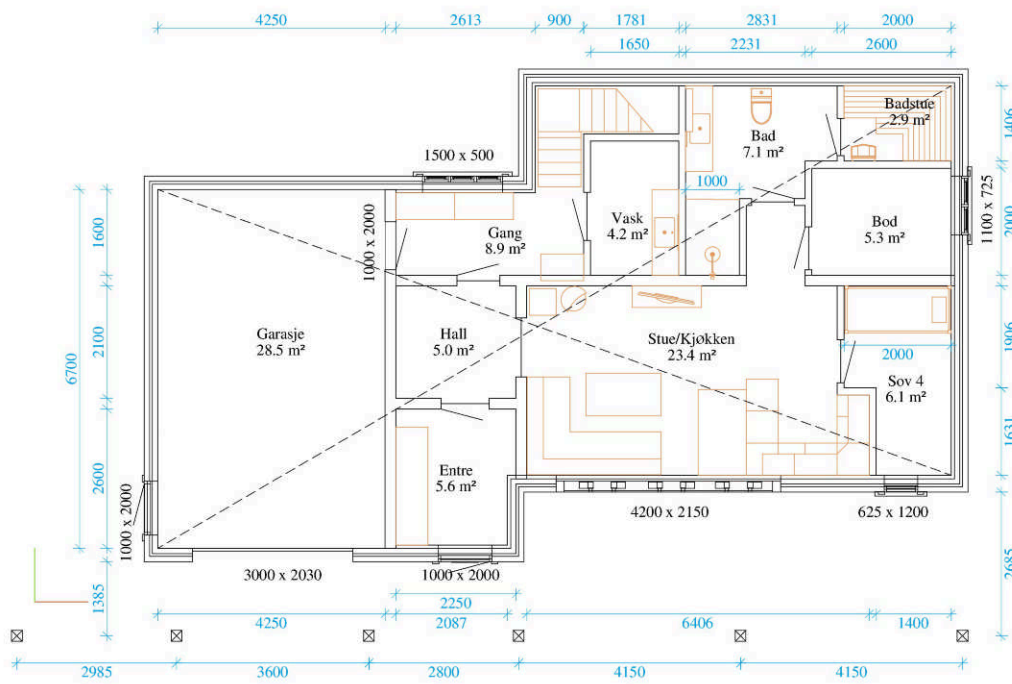
BRA 212.5 m²
 BRA 1 floor 112.9 m²
 BRA 0 floor 102.9 m²
 BYA 135.3 m²

Project: Fjellesola VI	Date: 26.06.2019
Drawing: 1 Floor	Scale: 1:100
www.panoramahytten.no	
	



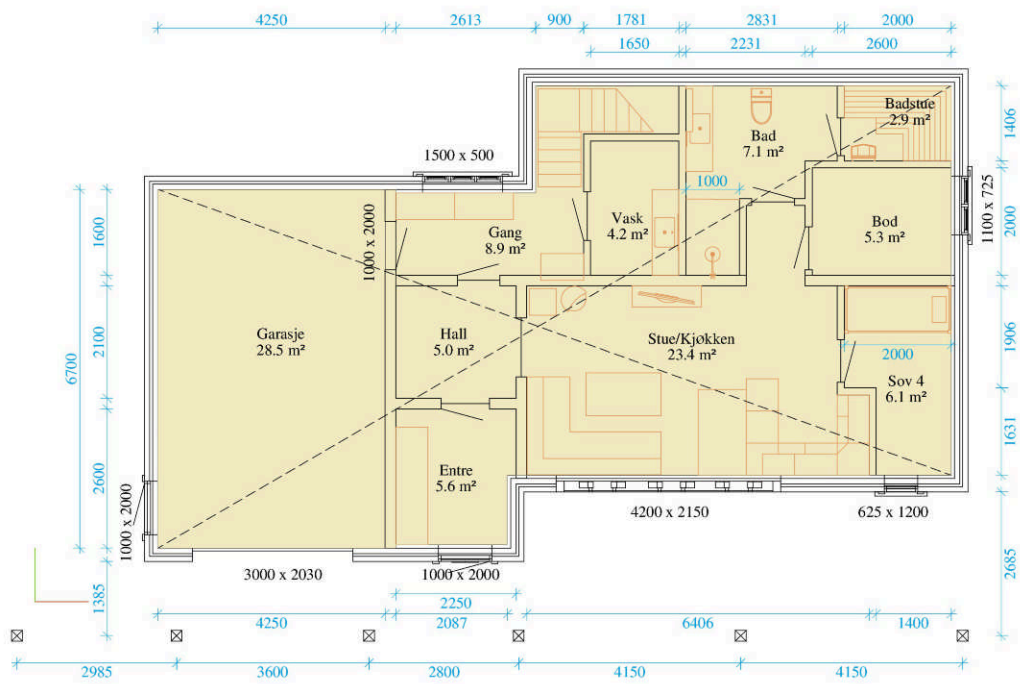
BRA 212.5 m²
 BRA 1 floor 112.9 m²
 BRA 0 floor 102.9 m²
 BYA 135.3 m²

Project: Fjellesola VI	Date: 26.06.2019
Drawing: BYA	Scale: 1:100
www.panoramahytten.no	
 PANORAMAHYTTE <i>inspired by nature</i>	



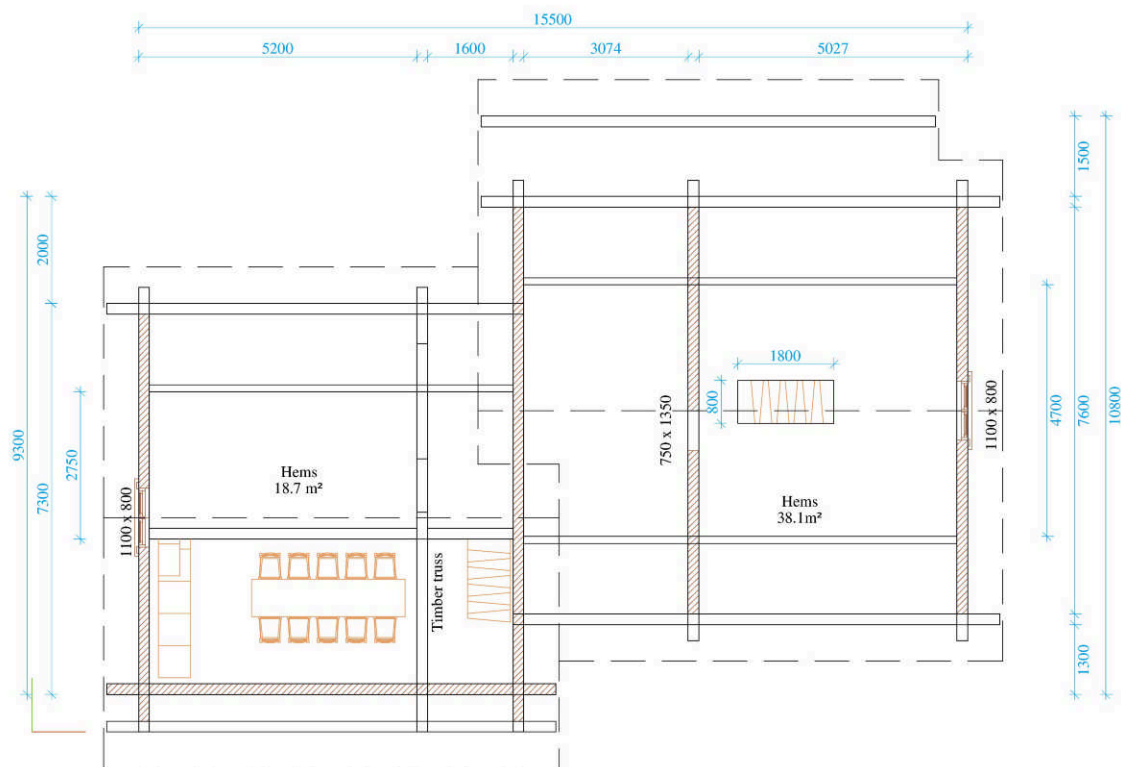
BRA 0 floor 102.9 m²

Project: Fjellesola VI	Date: 26.06.2019
Drawing: 0 Floor	Scale: 1:100
www.panoramahytten.no	
 PANORAMAHYTTE <i>inspired by nature</i>	

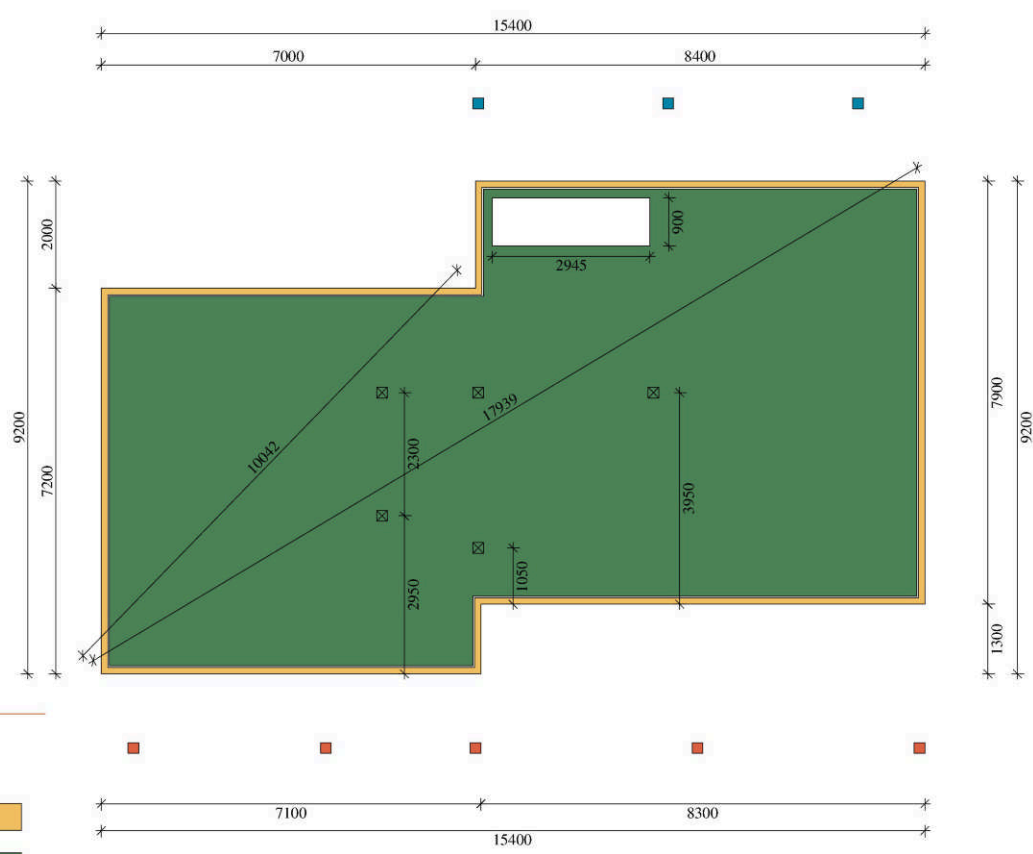


BRA 0 floor 102.9 m²

Project: Fjellesola VI	Date: 26.06.2019
Drawing: 0 Floor BRA	Scale: 1:100
www.panoramahytten.no	
 PANORAMAHYTTE <i>inspired by nature</i>	



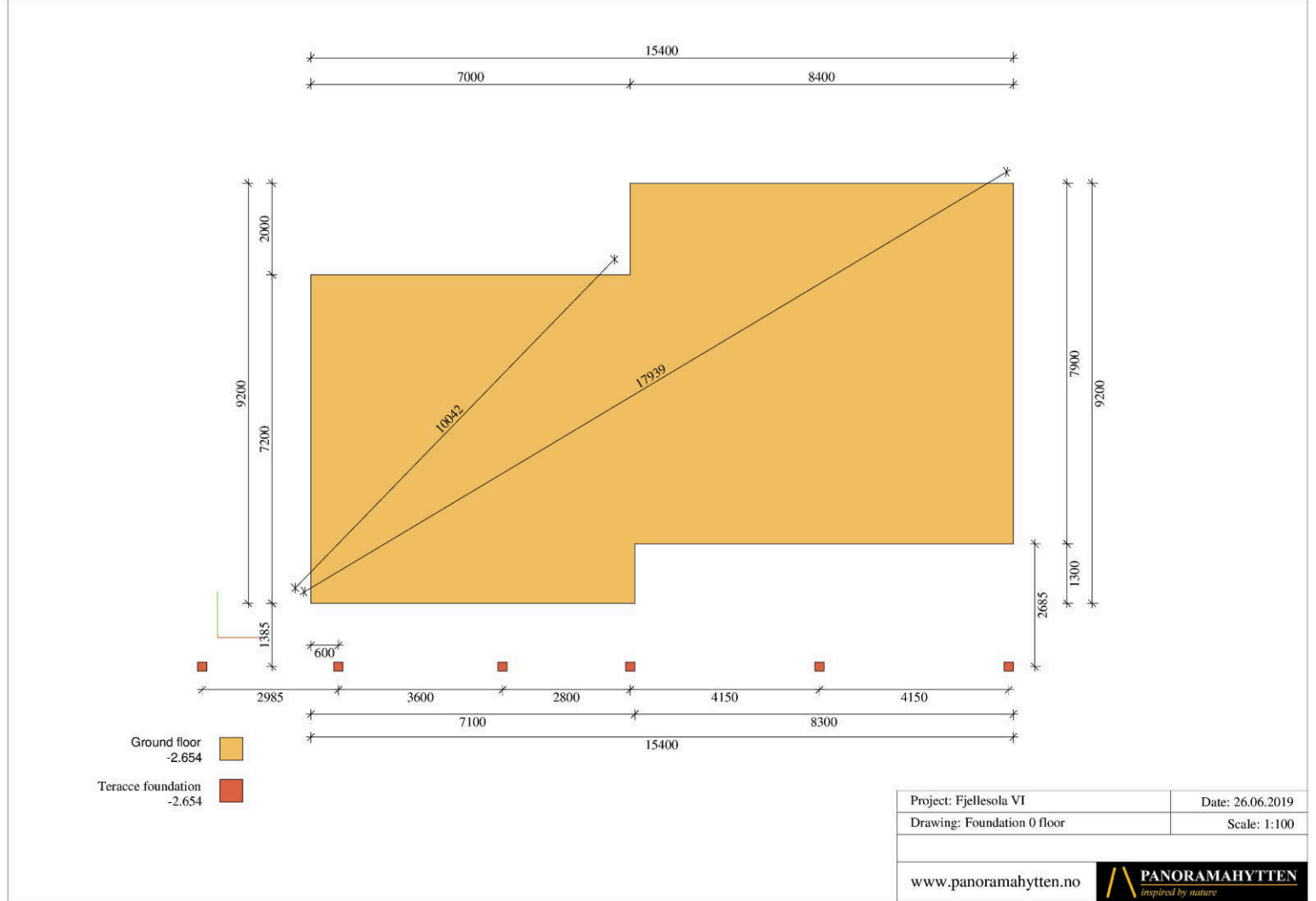
Project: Fjellesola VI	Date: 26.06.2019
Drawing: 2 Floor	Scale: 1:100
www.panoramahytten.no	
	

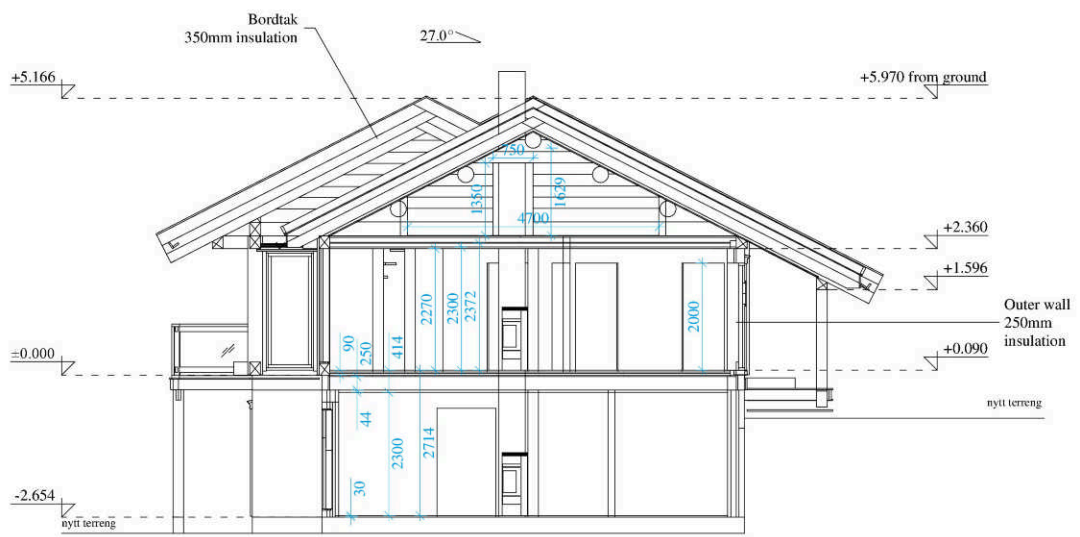


- Main plate ±0.000
- Leca element -0.030
- Terrace foundation -0.300
- Terrace foundation -2.654

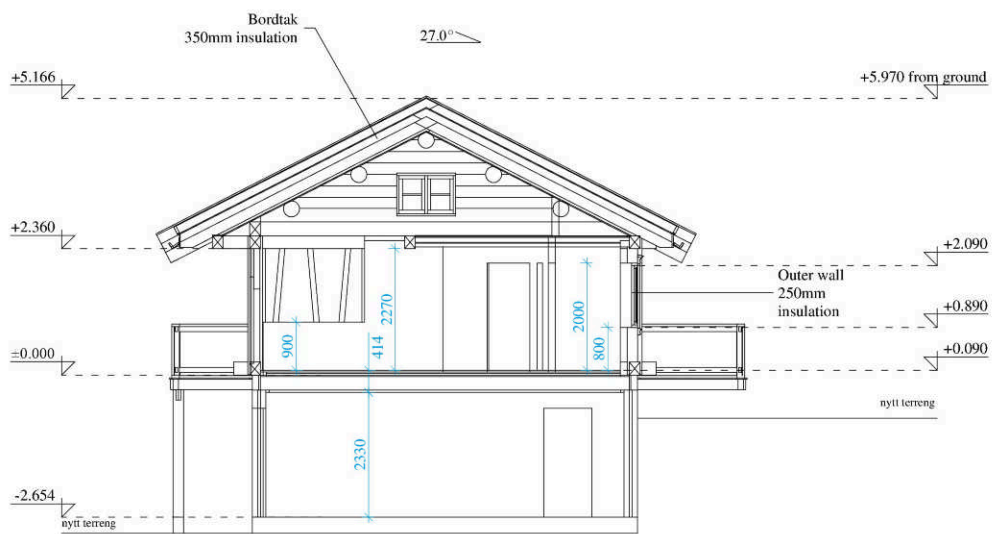
Project: Fjellesola VI	Date: 26.06.2019
Drawing: Foundation 1 floor	Scale: 1:100

www.panoramahytten.no





Project: Fjellesola VI	Date: 26.06.2019
Drawing: A - A	Scale: 1:100
www.panoramahytten.no	
	



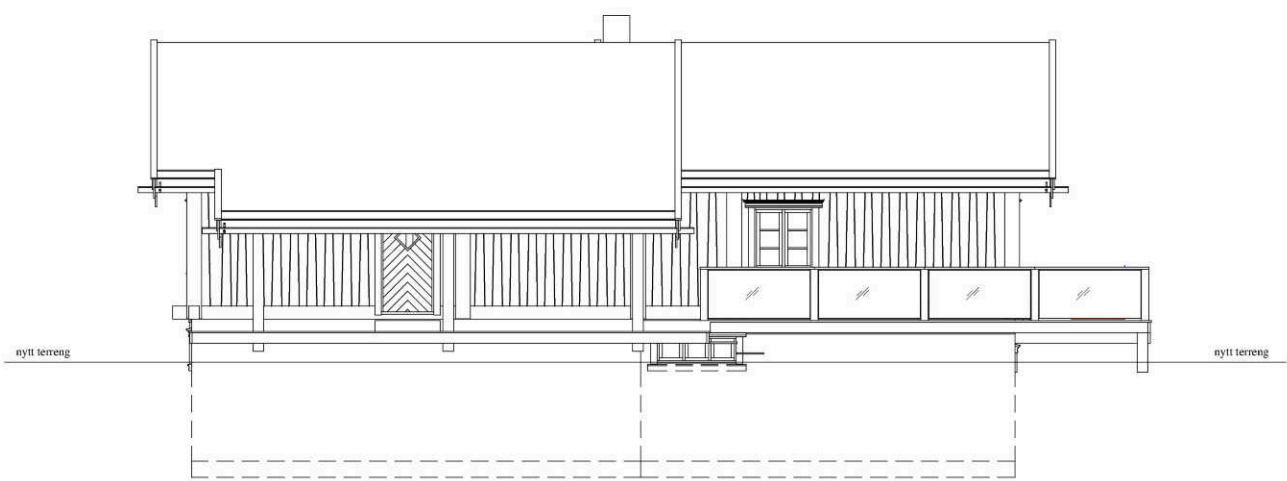
Project: Fjellesola VI	Date: 26.06.2019
Drawing: B - B	Scale: 1:100
www.panoramahytten.no	



Project: Fjellesola VI	Date: 26.06.2019
Drawing: Front	Scale: 1:100
www.panoramahytten.no	
 PANORAMAHYTTE <i>inspired by nature</i>	



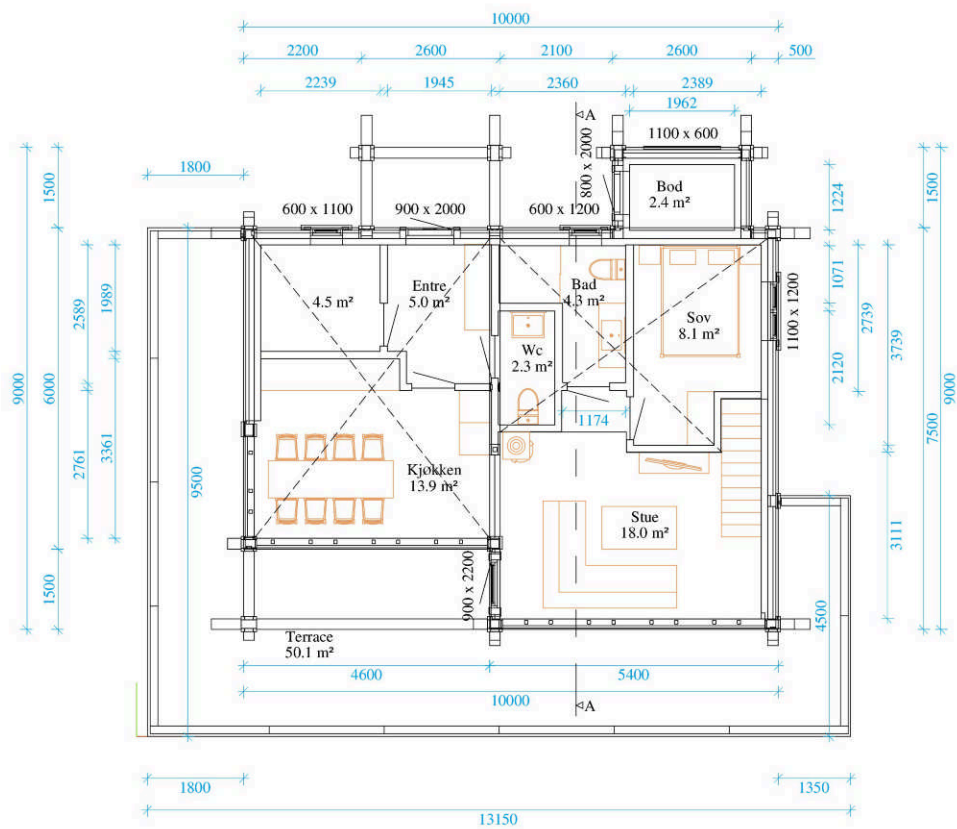
Project: Fjellesola VI	Date: 26.06.2019
Drawing: Left	Scale: 1:100
www.panoramahytten.no	
 PANORAMAHYTTE <i>inspired by nature</i>	



Project: Fjellesola VI	Date: 26.06.2019
Drawing: Back	Scale: 1:100
www.panoramahytten.no	
	

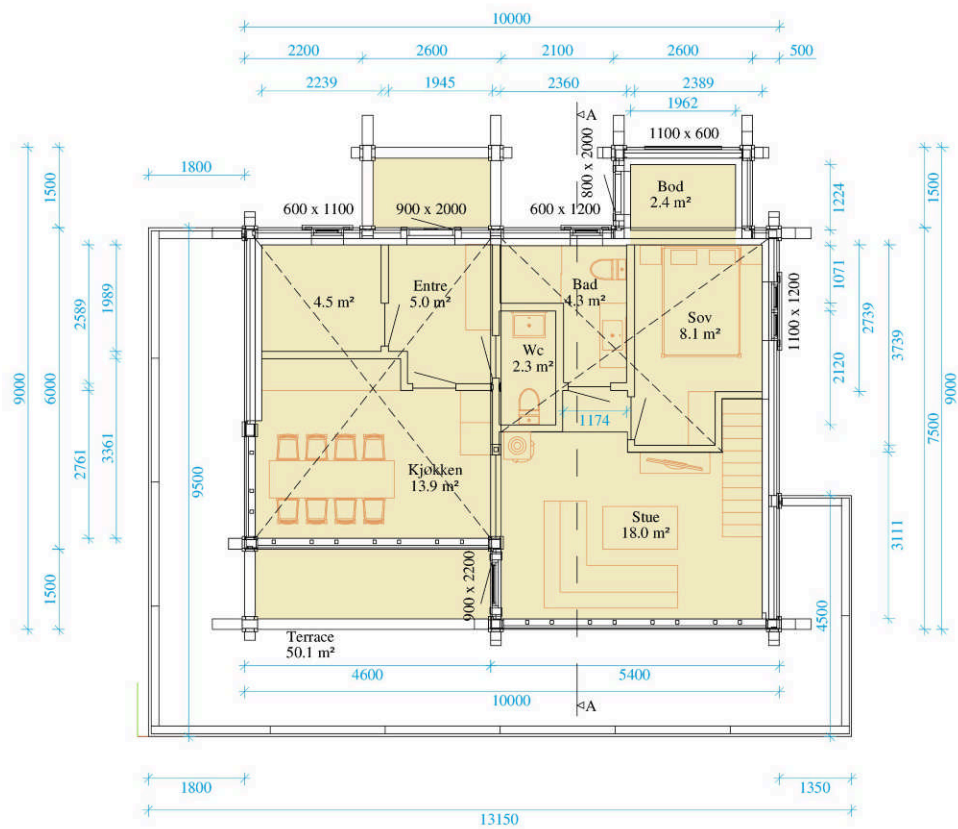


Project: Fjellesola VI	Date: 26.06.2019
Drawing: Right	Scale: 1:100
www.panoramahytten.no	
	



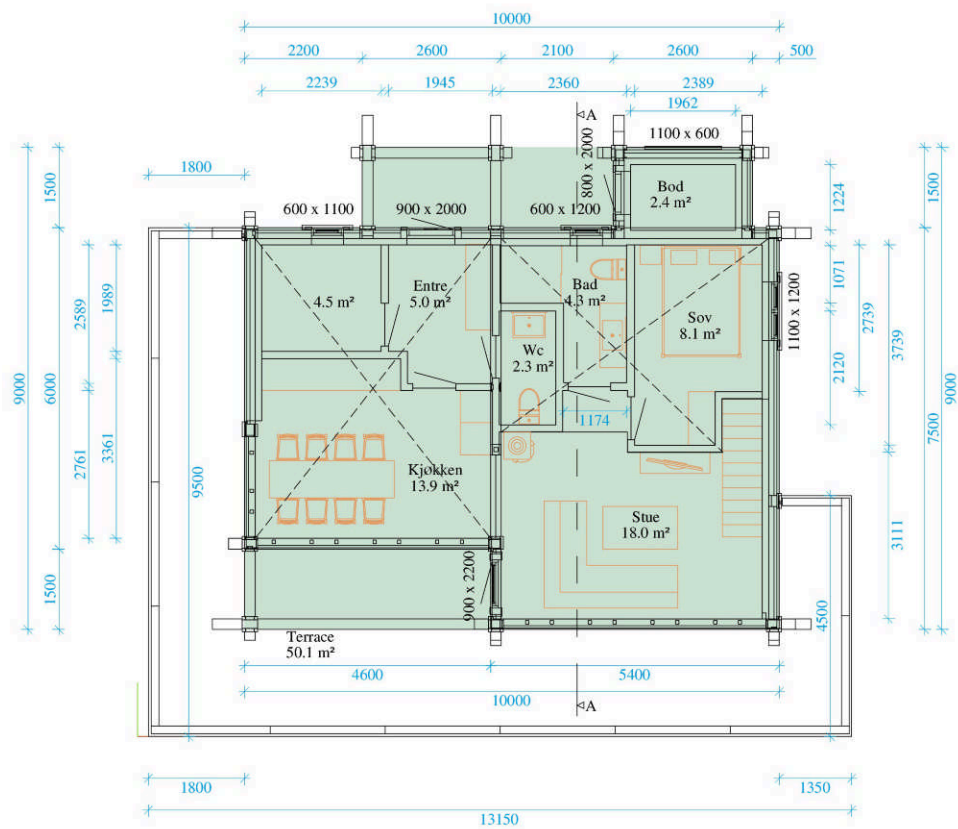
BRA 70.4 m²
 BYA 85.9 m²

Project: Fjellesola VI Annex	Date: 26.06.2019
Drawing: 1 Floor	Scale: 1:100
www.panoramahytten.no	
 PANORAMAHYTTE <i>inspired by nature</i>	



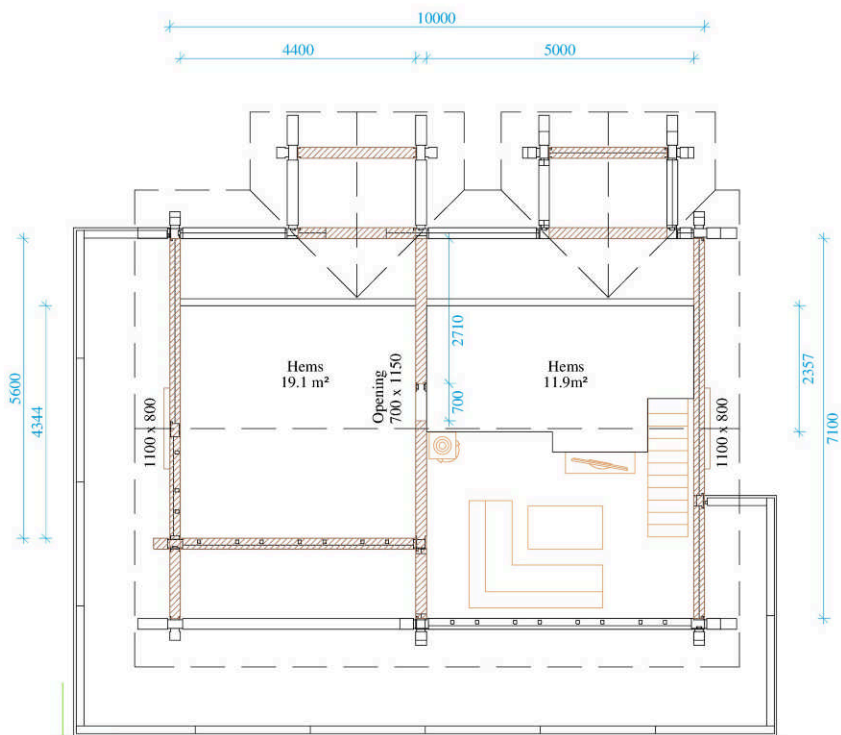
BRA 70.4 m²
 BYA 85.9 m²

Project: Fjellesola VI Annex	Date: 26.06.2019
Drawing: BRA	Scale: 1:100
www.panoramahytten.no	
 PANORAMAHYTTE <i>inspired by nature</i>	



BRA 70.4 m²
 BYA 85.9 m²

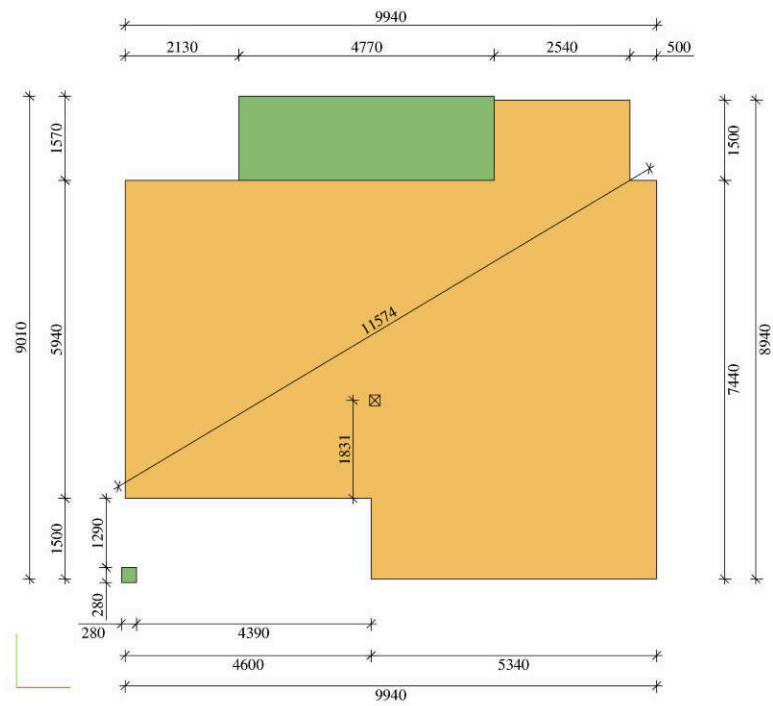
Project: Fjellesola VI Annex	Date: 26.06.2019
Drawing: BYA	Scale: 1:100
www.panoramahytten.no	
 PANORAMAHYTTE <i>inspired by nature</i>	



Project: Fjellesola VI Annex	Date: 26.06.2019
Drawing: 2 Floor	Scale: 1:100

www.panoramahytten.no



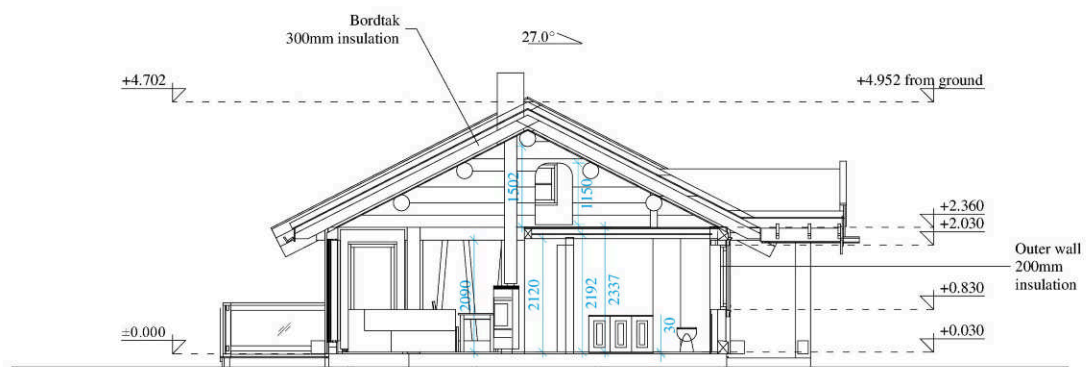


- Main plate ±0.000
- Terrace belt -0.300
- Entre plate -0.090

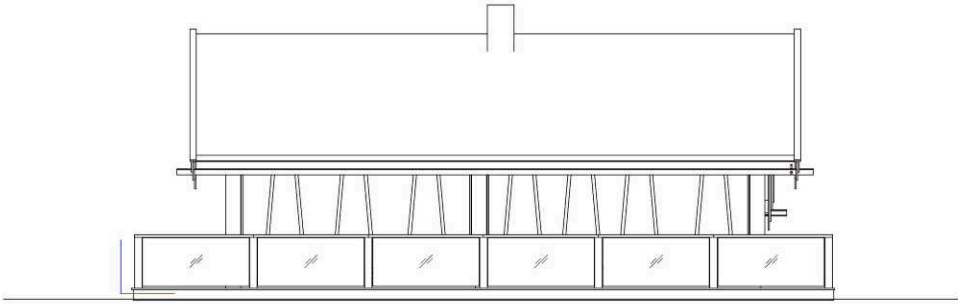
Project: Fjellesola VI Annex	Date: 26.06.2019
Drawing: Foundation	Scale: 1:100

www.panoramahytten.no





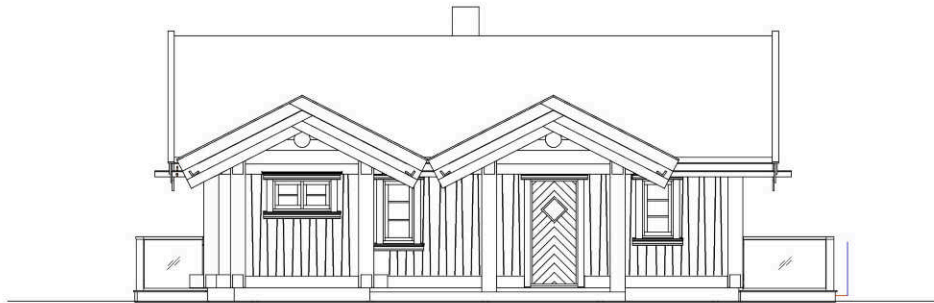
Project: Fjellesola VI Annex	Date: 26.06.2019
Drawing: A - A	Scale: 1:100
www.panoramahytten.no	
 PANORAMAHYTTE <i>inspired by nature</i>	



Project: Fjellesola VI Annex	Date: 26.06.2019
Drawing: Front	Scale: 1:100
www.panoramahytten.no	
	



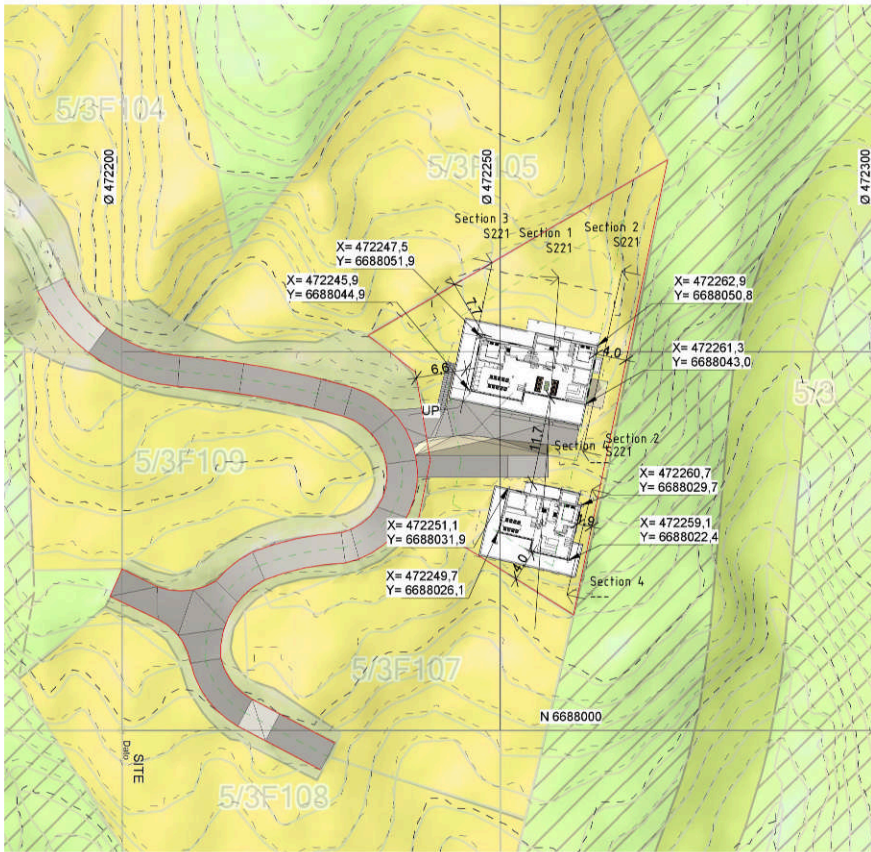
Project: Fjellesola VI Annex	Date: 26.06.2019
Drawing: Left	Scale: 1:100
www.panoramahytten.no	
 PANORAMAHYTTE <i>inspired by nature</i>	



Project: Fjellesola VI Annex	Date: 26.06.2019
Drawing: Back	Scale: 1:100
www.panoramahytten.no	
 PANORAMAHYTTE <i>inspired by nature</i>	



Project: Fjellesola VI Annex	Date: 26.06.2019
Drawing: Right	Scale: 1:100
www.panoramahytten.no	
 PANORAMAHYTTE <i>inspired by nature</i>	



2019-06-20 10:22:07 AM

Rev	Dato	Revisjon/gjelder	Text	Tegn	Korr
1	11.08.2019	Revisjon gjelder			



Bjørnsdalsveien 92
3926 Raing

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

Tegningstittel

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

Tegningsnavn:
Situasjonsplan

Prosjekt:
Fjellsola VI

Dato:
11.08.2019

Tegnet av:
BM

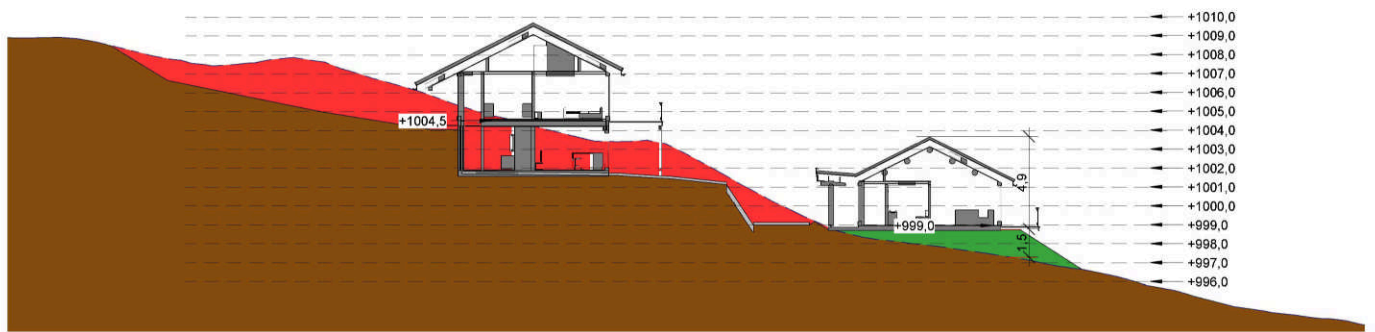
Kontrollert av:
Checker

Prosjekt nr.:
2019.1

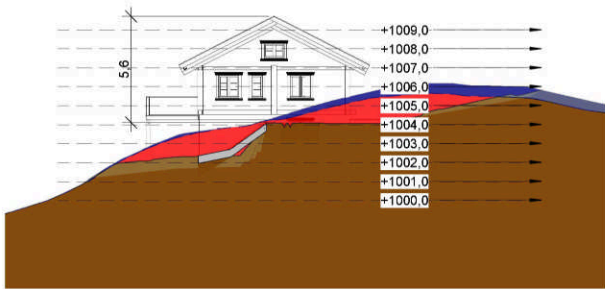
Målestokk:
1 : 500

Tegningsnr.:
S110

Rev.:
1



Section 1
1 : 200



Section 2
1 : 200



Section 3
1 : 200

2019-08-20 10:22:08 AM

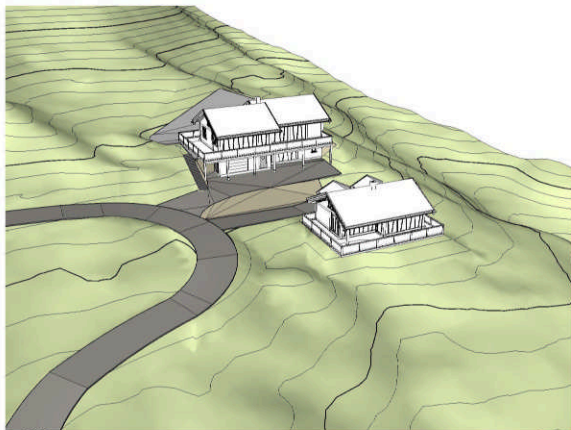
Rev	Dato	Revisjon/gjelder	Text	Tegn	Korr
1	11.08.2019	Revisjon gjelder			


 Bunnstøttestien 92
 3526 Roling
 TLF: 948 92 977
 post@3dmake.no
 www.3dmake.no

Tegningstittel
 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
Tegningsnavn: Snitt

Prosjekt: Fjellsola VI			
Dato: 11.08.2019	Tegnet av: BM	Kontrollert av: Checker	Prosjekt nr.: 2019.1
Målestokk: 1 : 200	Tegningsnr.: S221	Rev.: 1	



3D1

2019-08-20 10:22:10 AM

1	11.08.2019	Revisjon gjerder	Text	Tegn	Korr
---	------------	------------------	------	------	------



Bjørnsdalsveien 92
3526 Roling

3DMake.no

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

Tegningstittel
Utkast

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
Tegningsnavn: 3D1

Prosjekt Fjellsola VI			
Dato: 11.08.2019	Tegnet av: BM	Kontrollert av: -	Prosjekt nr.: 2019.1
Målestokk: 1 : 1	Tegningsnr.: S311	Rev.: 1	

Ordre: **84148**



Eiendom: **3338-5/234/0**

Nedre Nørdstebølie 15

3632 Uvdal

K33380008 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

MAIBRITT.KARLSRUD@NORE-OG-UVDAL.KOMMUNE.NO, 28.11.2025 14:21:

Levert til kunde

Ingen eiendomsskatt.

Fastledd vann og forbruk kr. 4578,- pr. år

Fastledd Kloakk og forbruk kr. 4569,- pr. år.

Forbruket er beregnet ut ifra 10m3.

Hytterrenovasjon kr. 3750,-

Brannforebyggende avgift kr. 742,- pr. år.

Ordre: **84148**

Eiendom: **3338-5/234/0**

Nedre Nørdstebølie 15

3632 Uvdal



K33380007 Vei, vann og avløpsforhold

MAIBRITT.KARLSRUD@NORE-OG-UVDAL.KOMMUNE.NO, 28.11.2025 14:15:

Leveret til kunde

Privat vei.

Tilkoblet off. vann og avløp.

Vannmåler installert.



TINGLYSTE
DOKUMENTER

Avtale om endring av festekontrakt

Gnr 5 bnr 3 fnr 11 i Nore og Uvdal kommune

Mellom

Grunneier

Grethe Flaata, persnr 171064 [REDACTED]
Nordre Flåten
3632 UVDAL



Doknr: 1319717 Tinglyst: 24.11.2017
STATENS KARTVERK

og

Fester

Marit Mogensen, persnr. 200154 [REDACTED]
Nils Erling Mogensen, persnr. 250559 [REDACTED]
Sjøbusand 52
3145 TJØME

Er det i dag inngått avtale om endring av festekontrakt av 13.7.1951.

Partene er enige om at fester gis rett til å bygge på tomta med inntil 60 m².
Det er også avtalt at fester har rett til å fremføre vann og avløp frem til sin tomt.

Partene er videre enige om at den årlige festeavgiften oppreguleres til kr 5000,- pr år f.o.m. 2018.

Festeavgifta reguleres hvert 10. år i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, første gang i 2028 med basis i indeksen pr. 01.01.2018.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Dette tillegget til festekontrakten skal tinglyses på eiendommen. Fester besørger tinglysingen og betaler gebyrene forbundet med dette.

Uvdal / Tjøme

20/11-2017

Grethe Flaata

Grethe Flaata

Marit Mogensen
Nils Erling Mogensen

Marit Mogensen
Nils Erling Mogensen,

Skjøte¹⁾

Innsenders navn Knut Oppegaard		 Doknr: 701647 Tinglyst: 29.06.2017 STATENS KARTVERK
Adresse Th. Kittelsensvei 180		
Postnr. 1415	Poststed Oppegård	
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 221063	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel
0633	Nore og Uvdal	5	225		
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Beskaffenhet <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd					
Bruk av grunn <input type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig <input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus kjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet					

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
kr 530.000,-		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
985368546	Grethe Flaata	

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
221063	Knut Oppegaard	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
251263	Cecilie School	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

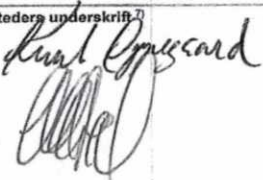
6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Eiendommen har rett til fri adkomst og fremføring av vann/kloakk og felles infrastruktur over fradelers grunn. Gnr. 5, Bnr. 3

Dato	Ustederens underskrift
19.05.17	<i>Knut Oppegaard</i>

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)


7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.


9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
19.05.2017	Oppegård
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
	Knut Oppegaard Cecilie Scheel

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

⁵⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

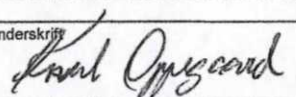
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	FRANCO BUCCIARELLI

Adresse
LINHUSVEIEN 14 0755 OSLO

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	Christian Tveit

Adresse
Storengveien 60D 1368 Stabekk

Bortfesteres underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Grethe Flaata	GRETHE FLAATA

Dato	Utstederens underskrift
19.05.17	

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ^{*)}	
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato Uvdal 1/6-17		
Fødselsnr./Org.nr. 985368546	Underskrift Grethe Flaata	Gjenta med blokkbokstaver GRETHE FLAATA
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
*) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift Monica H. Bekkeseth	Gjenta med blokkbokstaver MONICA H BEKKESETH	
Adresse 3032 UVDAL		
2. Vitnes underskrift Solveig Vagstein	Gjenta med blokkbokstaver SOLVEIG VAGSTEIN	
Adresse 3632 Uvdal		

Noter:	
1)	Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2)	Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3)	Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift .
4)	Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5)	Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6)	Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7)	Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8)	Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato 19.05.17	Utstederens underskrift 	
------------------	--	--

UTBYGGINGSAVTALE

PÅ DELER AV EIENDOMMEN GNR. 5, BNR. 3 I NORE OG UVDAL KOMMUNE

Mellom **Grethe Flaata** **Pers.nr.:** 171064 [redacted]
Nordre Flaata
3632 UVDAL
(heretter kalt grunneier/bortfester)

og **Uvdal alpinpark AS** **Org.nr.:** 977 539 684
(som fester av gnr. 5, bnr. 224 i Nore og Uvdal kommune)
3632 UVDAL
(heretter kalt fester/utbygger)

Innsender iht. følgebrev-
innsender ikke oppgitt:
988677647
...988677647...
org.nr./fødselsnr.



er i dag inngått følgende utbyggingsavtale:

1. Avtaleforhold

Denne avtalen gjelder i tillegg til festekontrakt mellom partene inngått den 22.05.17 for eiendommen gnr. 5 bnr. 224 i Nore og Uvdal kommune (0633).

Eiendommen gnr. 5 bnr. 224 i Nore og Uvdal kommune (0633) ble frem til 10.03.2017 benevnt som gnr. 5 bnr. 3 fnr. 99 i Nore og Uvdal kommune.

Denne avtalen erstatter følgende tidligere utinglyste avtaler på gnr. 5 bnr. 3 fnr. 99 mellom partene:

- 1.1 Festekontrakt av 23.02.2012
- 1.2 Leie- og utbyggingsavtale datert 30.09.1996
- 1.3 Tilleggsavtale datert 07.06.2000.



Doknr: 749833 Tinglyst: 10.07.2017
STATENS KARTVERK

2. Nærmere om utbyggingsområdet

2.1 Festetomten gnr. 5 bnr. 224 i Nore og Uvdal kommune

Fester/utbygger kan for egen regning og risiko forestå utbygging av festetomten gnr. 5 bnr. 224, som til sammen utgjør 21 935,7 m². Festeforholdet og festeavgiften reguleres her av festekontrakt av 22.05.17.

2.2 Nytt utbyggingsareal

Fester/utbygger kan i tillegg for egen regning og risiko forestå utbygging i henhold til nåværende reguleringsplaner (herunder områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde, godkjent 14.03.16) og evt. fremtidig regulering innenfor avmerket område på deler av eiendommen gnr. 5, bnr. 3, jfr. vedlagte kart.

Det avmerkede området følger av vedlagte kart, som angir området yttergrense.

Utbyggingen kan skje innenfor de områdene på kartet som ligger under gnr. 5 bnr. 3 og er avmerket med gult eller lyse grønn farge. Under kote 950 moh. skal løypenett tilknyttet gnr. 5 bnr. 3 fnr. 59 være prioritert fremfor andre utnyttingsformer av arealet. Utbyggingsrettighetene gjelder ikke i grunneier/bortfester sitt gårdstun (avmerket som gårdstun på vedlagte kart).

Grethe Flaata
Bortfester/grunneier

Geir E. Pentapriden
Fester/utbygger

Reguleringsplanen kan omfatte løypenett, infrastruktur og utbygging til fritids/turist/serviceformål. Eventuelle endringer i reguleringsplaner skal forelegges og godkjennes av grunneier.

3. Etablering av nytt areal

Fester/utbygger har rett til å sammenføye nytt areal med gnr. 5 bnr. 224 i Nore og Uvdal kommune. Dersom det er mer hensiktsmessig, kan fester/utbygger i stedet for opprette ny festetomt under gnr. 5 bnr. 3. Ved opprettelse av ny festetomt, skal det etableres ny festekontrakt basert på betingelsene i utbyggingsavtalen.

Fester/utbygger har innenfor festet areal rett til å opprette underfeste og feste bort boenheter (hytter eller leiligheter) og serviceanlegg i formålstjenlige tomter i henhold til reguleringsplan. Ved opprettelse av underfeste skal det inngås festekontrakt mellom fester/utbygger og ny fester (fremfesteavtale).

4. Festeavgift på nytt areal

Fester/utbygger skal betale en årlig festeavgift og ulempeerstatning for nytt areal etter følgende satser:

- For rene serviceanlegg skal det betales en årlig festeavgift og årlig ulempeerstatning pr. dekar. Festeavgiften er kr. 210,- pr. dekar og ulempeerstatningen er kr. 340,- pr. dekar. Festeavgift og ulempeerstatning skal reguleres hvert 5 år på grunnlag av endringer i konsumprisindeksen eller tilsvarende spesielle indeks som måtte gjelde på tidspunktet for reguleringen. Basisindeks er indeks pr. 15.11.2016. Festeavgiften skal dog ikke betales for de to første år etter at det er opprettet festeareal fra grunneiendommen gnr. 5 bnr. 3 i Nore og Uvdal kommune.
- For boenheter (hytter eller leiligheter) og serveringsanlegg (kafeteria/restaurant) skal det betales festeavgift pr. enhet. Denne festeavgiften er kr. 7.000,- pr. enhet. Festeavgiften skal reguleres hvert 5 år på grunnlag av endringer i konsumprisindeksen eller tilsvarende indeks som måtte gjelde på tidspunktet for reguleringen. Basisindeks er indeks pr. 15.11.16.

Festeavgift og ulempeerstatning skal betales fra det tidspunkt det inngås fremfesteavtale for den enkelte hyttetomt. Ved fremfeste av leilighetstomter skal det betales festeleie fra det tidspunkt leiligheten blir solgt eller leid ut første gang. Festeavgiften på den enkelte tomt øker forholdsmessig ettersom den enkelte leilighet blir solgt eller leid ut for første gang.

- Dersom tomtfestelovens regler setter begrensinger i maksimal festeavgift, forplikter grunneier seg til å redusere festeavgiften tilsvarende slik at fester ikke må subsidiere festeavgift.

Bortfester/grunneier



Fester/utbygger

5. Innløsning av festeareal

Fester kan kreve innløsning av 21 935,7 m² som er nåværende areal på gnr. 5 bnr. 224 i Nore og Uvdal kommune, jfr. festekontrakt av 22.05.2017.

Fester kan ikke kreve innløsning av nytt areal uansett om det blir sammenføyd med gnr. 5 bnr. 224 i Nore og Uvdal kommune eller om det blir opprettet som eget gårds- og bruksnummer.

6. Reforhandling

Etter 10 år, regnet fra inngåelse av revidert avtale 1.1.2017, kan partene hver for seg be om reforhandling av avtalen. Dersom partene ikke blir enige om nye vilkår, blir disse å fastsette av skjønnsnemnd bestående av 3 personer hvorav partene utpeker hver sin og disse i fellesskap utpeker skjønnsnemndas leder.

7. Pantsettelse

Festeren har rett til å pantsette festeretten med tilhørende anlegg og tekniske installasjoner. Grunneier skal sørge for at eventuelle panthavere i eiendommen frafaller pant i de deler av eiendommen som er fradelt til utbygging. Grunneier skal ha 1. prioritet panterett for forfallen og fremtidig festeavgift.

8. Investering og vedlikehold av infrastruktur

Fester/utbygger er ansvarlig for investeringer og vedlikehold av internt veinett, el. installasjoner, v.v.s og renovasjon innenfor utbyggingsområdene. Grunneier er inneforstått med at det avstås vederlagsfri grunn til disse formål i henhold til godkjent reguleringsplan for området. Det gis vederlagsfri vegrett på eksisterende vegger og tilknytning til øvrig infrastruktur som skal benyttes.

9. Overdragelse av rettigheter


Utbygger/fester har rett til å overdra hele eller deler av de rettigheter og forpliktelser som følger av denne avtalen til hel- eller deleide datterselskaper eller holdingselskap.

Avtalen kan ikke transporteres til andre uten samtykke av grunneier.

10. Tinglysing

Avtalen kan tinglyses på gnr. 5 bnr. 3 og gnr. 5 bnr. 224 i Nore og Uvdal kommune. Alle kostnader med tinglysing skal dekkes av fester/utbygger.


Bortfester/grunneier


Fester/utbygger

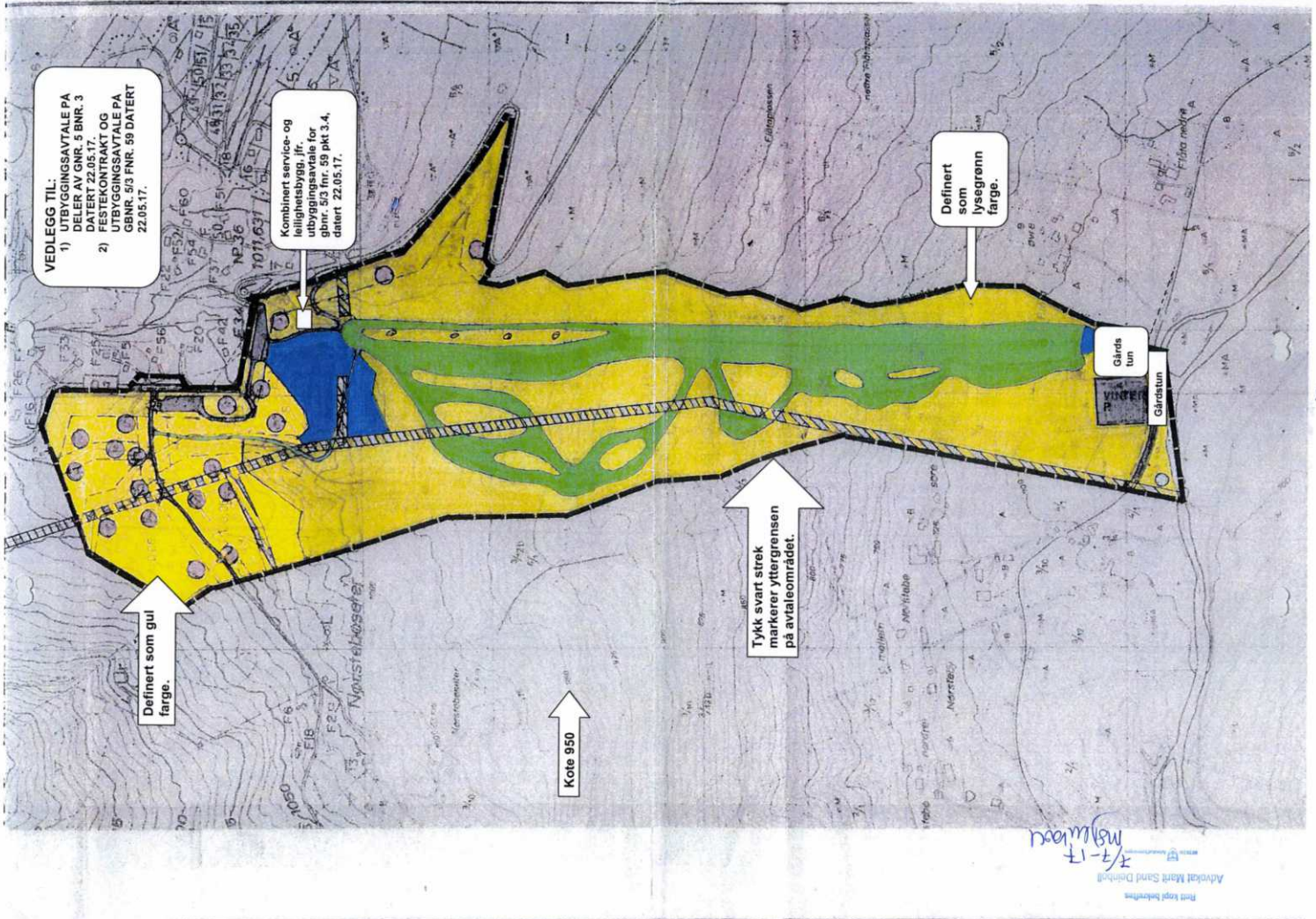
11. Avtaleeksemplar

Denne avtalen er opprettet i 3 – tre – originale eksemplar, hvorav bortfester/grunneier og fester/utbygger beholder hvert sitt eksemplar og et eksemplar beror hos advokat Marit Sand Deinboll.

Riisberg....., den 23/06-2017

Grethe Flaata
Grethe Flaata
Bortfester/grunneier

Geir E. Røstegård
Uvdal alpinpark AS
Fester/utbygger



FESTEKONTRAKT FOR FESTE AV TOMT TIL FRITIDSBEBYGGELSE

Returadresse:

 Solveig Kongsjorden
 Kyrkjebygde 51
 3628 Veggli

 Doknr: 980320 Tinglyst: 08.09.2017
 STATENS KARTVERK

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.: 633	Kommunenavn Nore og Uvdal	Gårdsnr.: 5	Bruksnr.: 3	Festenr.: 102	U.f.nr.:
2. Bortfestes av					
Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)			Navn		Ideell ande
171064 [REDACTED]			Grethe Flaata		1/1
3. Til					
Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)			Navn:		Ideell andel
180837 [REDACTED]			Lilly Fekene		1/1
4. Festeavgift pr. år			Tomteverdi		
Kr 11 848,-			Kr 800 000,-		
5. Festetid:					
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist. Opprettet: 21.08.2017					
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					
Kun opplysninger som skal tinglyses.					
Festeren forplikter seg til å betale årlig avgift til Miljøringen SA, org. nr. 994 874 659. Pr 2017 er avgiften kr. 1.704,- (kr. 1.500,- indeksregulert fra 2010)					

Partenes underskrift:

Sted og dato:

Uvdal 24/8-17

Sted og dato:

Sande 30/8-17

 Grethe Flaata
 Bortfester

 Lilly Fekene
 Fester

8. Innledning

Festetomta er fradelt fra gnr 5. bnr 3 i Nore og Uvdal kommune med matrikelbrev datert 26.06.2017, tinglyst 19. juni 2017 med dokument nr 650462. Festetomta er et punktfeste. Opprinnelig festekontrakt ble inngått den 16.6.1966 og er ikke tinglyst. Denne avtalen erstatter tidligere avtale.

9. Festeavgiftens betaling og regulering

Festeavgiften er på kr 11 848,- pr år. Festeavgiften er fastsatt til høyeste lovlige avgift i henhold til gjeldende tomtfestelov.

Festeavgifta betales forskuddsvis den 31.1. hvert år. Første gang i 2018.

Festeavgifta reguleres hvert 5. år i samsvar med endringer i konsumprisindeksen.

Dersom bestemmelser om regulering senere endres i lov og forskrift, skal festeavgiften reguleres i henhold til de nye bestemmelsene.

10. Veirett

For atkomst til tomta, gis festeren rett til å benytte eksisterende vegger som bortfester eier eller har bruksrett til. Festeren blir likevel ikke medeier i veien.

Festeren må årlig dekke sin ideelle del av vedlikeholdskostnadene, inklusiv brøyting av veien.

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

11. Råderett over tomta

Fremleie er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke.

Til bruk innenfor festeformålet har festeren samme fysiske råderett over tomtearealet som om han hadde vært eier. Fester har rett til vederlagsfritt å framføre vann/avløp og strøm over grunneiers eiendom.

12. Innløsning av festetomt

Festetomten kan innen 2 år innløse festetomten til oppgitt tomteverdi. Tomteprisen er for 1 mål tomt. Tomteverdien indeksreguleres fra kontraktsdato på festekontrakten og fram til innløsningsavtalen inngås.

13. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan «Områdeplan for øvre Uvdal reiselivsområde» datert 14.03.2016 er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, telefon mm. 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.

14. Overføring av festerett

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen. Festeren plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester.

15. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.
Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling og til betaling skjer.
Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinnrevet uten søksmål etter §§ 7-2 og 4-18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

16. Tinglysing/omkostninger

Fester bærer omkostningene ved tinglysing.

17. Andre bestemmelser

Det kan ikke drives forretningsvirksomhet på tomta uten at dette er avklart med planmyndighetene. Slik virksomhet krever også bortfesters godkjenning.

Sted og dato:

Uvdal 24/8-17

Sted og dato:

Sande 30/8-17

Bortfesters underskrift: <i>Grethe Flaata</i> Grethe Flaata	Festers underskrift: <i>Lilly Fekene</i> Lilly Fekene
--	--

6.9.2017

Ang. Lilly Fekene - Solveig Kongsjorden

Ang. Lilly Fekene

Vedlegg 1

Gro Rasmushaugen <gro@em1fjellmegleren.no>

ti 05.09.2017 15:54

Til: 'solveig.kongsjorden@outlook.com' <solveig.kongsjorden@outlook.com>;

Hei,

Hytta oppe på Vasstulan til Lille Fekene, har bygningsmassen en teknisk verdi på kr 450 000,-.

Med vennlig hilsen:

EiendomsMegler 1
FJELLMEGLEREN**Gro Rasmushaugen**

Eiendomsmegler MNEF

Eiendomsmegler1 Fjellmegleren AS

m: 97 53 31 15 | e: gro@em1fjellmegleren.no

Eiendomsmegler 1 Fjellmegleren AS

Besøksadresse: Geilovegen 34, Geilo eller Ålingen kjøpesenter, Ål.

a: Geilovegen 34, Pb 193, 3581 Geilo

Innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt:*Stein Apenæs....*
org.nr./fødselsnr.**Avtale om endring av festekontrakt****Gnr 5 bnr 3 fnr 35 i Nore og Uvdal kommune**

Mellom

Grunneier

Grethe Flaata, persnr. 171064 [REDACTED]

Uvdalsveien 2877

3632 UVDAL

og

Fester

Stein Apenæs, persnr. 200967 [REDACTED]

Vestsideveien 556

3410 Sylling

Doknr: 1207878 Tinglyst: 14.10.2019
STATENS KARTVERK

Er det i dag inngått avtale om endring av festekontrakt av 02.09.1987.

Partene er enige om at fester gis rett til å bygge på tomta med inntil 90 m2.

Det er også avtalt at fester har rett til å fremføre vann og avløp over grunneiers grunn frem til sin tomt.

Partene er videre enige om at den årlige festeavgiften oppreguleres til kr 7000,- pr år fra 01.01.2020.

Festeavgifta reguleres hvert 5. år i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, første gang i 2025 med basis i indeksen pr. 01.01.2020.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Dette tillegget til festekontrakten skal tinglyses på eiendommen. Fester besørger tinglysingen og betaler gebyrene forbundet med dette.

Uvdal / Sylling

24/9 2019Grethe Flaata

Grethe Flaata

Stein Apenæs

Stein Apenæs

Avtale om endring av festekontrakt

Gnr 5 bnr 3 fnr 4 i Nore og Uvdal kommune

Mellom

Grunneier

Grethe Flaata, persnr. 171064 [REDACTED]
Uvdalsveien 2877
3632 UVDAL

og

Fester

Per Øivind Barbo, persnr. 060261 [REDACTED]
Myrvangveien 17A
1344 Haslum



Doknr: 1241352 Tinglyst: 21.10.2019
STATENS KARTVERK

ble det i 2004 inngått avtale om endring av festekontrakt datert 01.08.1947 og tinglyst 26.09.1947. Denne avtalen erstatter avtalen datert 9. desember 2004.

Partene er enige om at fester gis rett til å bygge på tomta med inntil 105 m². Det er også avtalt at fester har rett til å fremføre vann og avløp over grunneiers grunn frem til sin tomt.

Partene er videre enige om at den årlige festeavgiften oppreguleres til kr 3.000,- pr år for perioden 2006 til 2014 og til 3.585,- pr år fra 2015.

Festeavgifta reguleres hvert 5. år i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, neste gang i 2020 med basis i indeksen pr. 01.01.2015.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Dette tillegget til festekontrakten skal tinglyses på eiendommen. Fester besørger tinglysingen og betaler gebyrene forbundet med dette.

Uvdal

24/9 2019

Grethe Flaata
Grethe Flaata

Per Øivind Barbo
Per Øivind Barbo



ENERGIATTEST



Adresse

Nedre Nørdstebølie 15, 3632 UVDAL

Dato for energimerking

30.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-276523

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300768731

Gårdsnummer

5

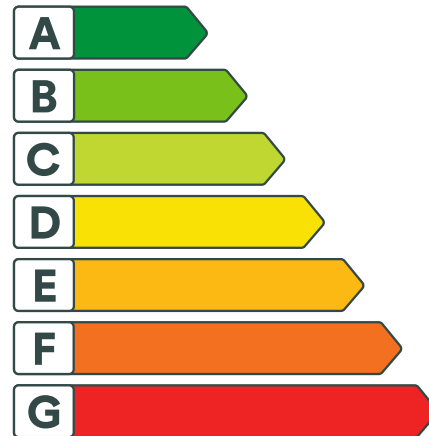
Bruksnummer

234

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2025

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

252,0 m²

Oppvarmet bruksareal

252,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

126,23 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

142,24 kWh/m²

Totalt levert pr. år

37 426 kWh

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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 15, 3632 Uvdal
Gnr. 5, Bnr. 234, Nore Og Uvdal kommune.

Oppdragsnummer:
315251224

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 viderefremidlet 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 salgssoppgave 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 budforhøvelser 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.
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 grunnnet 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.
-