



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Elvestrand , 3632 UVDAL
 NORE OG UVDAL kommune
 # gnr. 149, bnr. 1, fnr. 1

Markedsverdi

800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 09.09.2024

Rapportdato: 12.09.2024

Oppdragsnr.: 14483-1512

Referansenummer: LP9875

Autorisert foretak: Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll

Sertifisert Takstingeniør: Knut Bakke Deinboll




NUMEDAL TAKST



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Numedal takst

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

Knut Bakke Deinboll er sertifisert for:

- * Verditaksering
- * Tilstandsanalyse
- * Skade, reklamasjon og bistand ifb. overtagelse av ny eller brukt eiendom
- * Byggelånskontroll
- * Skjønn



Rapportansvarlig

Knut B. Deinboll

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



NUMEDAL TAKST

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- støttmurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige 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 strakstiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført over et plan og praktisk inndelt med entré, toalettrom, kjøkken, stue, to soverom og en bod med adkomst fra veranda.

Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger, samt vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 10-15 år, mens andre bygningselementer kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard eller krav. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Eier har jevnlig foretatt utbedring- og vedlikeholdssoppgaver, men det må likevel påregnes noe utbedring og vedlikeholdssoppgaver som relateres til byggefeil og normal slitasje og elde på bygningselementene.

Fritidsbolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon og kledd utvendig med stående bordkledning. Saltak konstruert med antatt plassbygde takstoler med vegger som bærende konstruksjon og tekket med profilerte takplater i stål/aluminium. Lufting med spalter i gesims. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Vinduer i tre med to-lags isolerglass fra 2013 og 2014. Vindu med enkelt glass fra byggeåret på toalettrom. Ytterdør i formpresset utførelse fra 2012 og stalldør (todelt) i tre til veranda fra 2013. Delvis overbygget veranda konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av heltre furu på gulv og panel på vegger og i himling (innvendig tak). Etasjeskille/gulv mot grunn i bjelkelag konstruert som stubblofts-konstruksjon. Elementpipe og vedovn med kokemulighet (alder ikke kjent) og ovn med glassfelt fra 2012. Innvendige fyllingsdører i tre.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og heltre benkeplate. Frittstående gassdrevet kjøleskap og komfyr. Avtrekk fra kokesone med omluft fra ventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom innredet med toalett med tett tank. Kammer er ventilert over tak med avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og åpningsbare vinduer. Det er installert solcelleanlegg med batterier, regulator og solcellepanel til belysning og forbruk.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført på en naturlig forhøyning i terrenget med fall mot vest og punktfundamentert på blokker av lettklinker, betong og blokker av gassbetong.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	38 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	38 m ²
Totalpris	900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

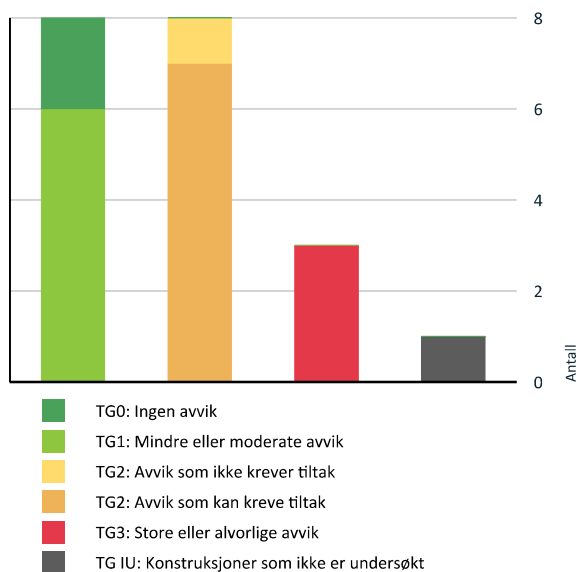
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er foretatt endringer ift. byggesøkte tegninger. Vindfanget er innlemmet i kjøkken og det er bygget til bod mot vest. Verandaen er utvidet mot syd og øst.

Det er ikke kjent om tiltakene er byggesøkt/byggemeldt. I konklusjonen i rapporten forutsettes det at bygningen er godkjent slik den fremsto på befaringsdagen.

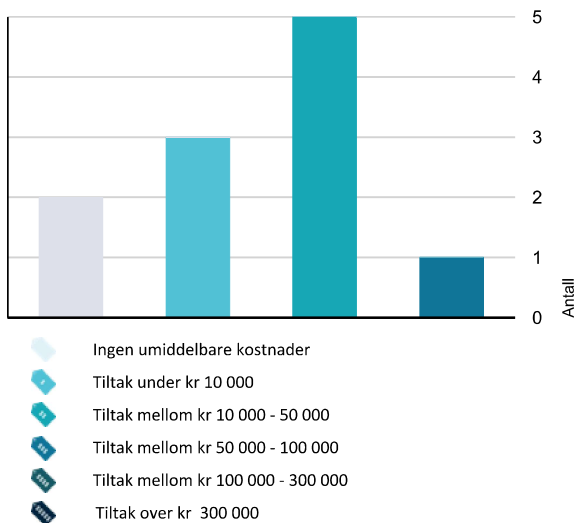
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand


KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Tekniske installasjoner > Solcelle** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)


 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

 **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

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

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

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

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1989

Kommentar

Opplyst av rekvirent

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 etter NS3940.

Standard

Enkel standard jfr. beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt vedlikeholdsbehov og det meste som følge av normal slitasje og elde.

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Bygget til bod og redskapsbod.
------	---------	--------------------------------

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er teknet med profilerte takplater i stål/aluminium. Type, alder og utførelse på undertak er en skjult konstruksjon og er ikke kjent/vurdert.

Av hensyn til takstingeniørens HMS rutiner, er taket er besiktiget fra takfot i stige grunnet adkomst og friksjon på taket.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenne mot vest har motfall. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved fundamenter. Det er ikke montert vindskibeslag og vindskibordet ligger relativt høyt over tekking. Det er fare for at slagregn ledes inn mellom vindski og tekking. Det er ikke montert snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres snøfangere på taket. Det bør monteres vindskibeslag som tetter ned mot tekking for å forhindre inntregning av fukt mellom vindski og tekking. Vann fra nedløp bør ledes vekk fra fundamenter i tette rør for å redusere faren for setninger/frostsprenning under fundamenter.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruert med antatt plassbygde takstoler med vegger som bærende konstruksjon. Lufting med spalter i gesims.

På befaringsdagen var ikke kaldtloft tilgjengelig for inspeksjon og takkonstruksjonen er av den grunn ikke inspisert/vurdert. Det bør etableres inspeksjonsluker slik at konstruksjonen kan inspiseres/overvåkes.

Vinduer

Vinduer i tre med to-lags isolerglass fra 2013 og 2014. Vindu med enkelt glass fra byggeåret på toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke montert beslag på vannbrett med oppbrett under vindu iht. monteringsanvisning.

Det er ikke dryppkant på omramming mot vannbrett. Dette kan føre til kapillært oppsug av vann og fare for redusert levetid på omramming. Anbefalt avstand er minimum 5mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak på omramming/vannbrett, men for å lukke avviket må det monteres beslag på vannbrett og etableres avstand mellom vannbrett og kledning/omramming på minimum 5mm.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Dører

Ytterdør i formpresst utførelse fra 2012 og staldør (todelt) i tre til veranda fra 2013.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget veranda konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre. Rekkverk måles til en høyde på 87cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til 100 cm. Det er indikasjoner på begynnende sopp og råteskader i rekkverket der det ikke er benyttet trykkimpregnert virke.

Terrassebord ligger inntil ytterkledning. Dette er ikke en uvanlig løsning i den hensikt å oppnå trinnfri adkomst til bygningen, men det kan gjøre det mer utfordrende å overflatebehandle ytterkledning/terrassebord. Anbefalt avstand er minimum 5cm for å unngå uheldig fuktopptak med fare for utvikling av råteskader i ytterkledningen og mulighet for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres rekkverk iht. dagens krav. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak iht. begynnende sopp og råteskader, men deler av rekkverket har begrenset levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVEDIG

TG 1 Overflater

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille/gulv mot grunn i bjelkelag konstruert som stubbloftskonstruksjon.

Avvik på gulv er målt med laser på tilfeldige steder og skal gi et representativt resultat. Lokalt avvik (innenfor 2m) måles til 26mm. Totalt avvik i to tilfeldige utvalgte rom måles til 40mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg er satt med bakgrunn i krav til måleavvik i etasjeskille i NS3600. Avviket må ses i sammenheng med forhold nærmere beskrevet under drenering og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak i forhold til skjevheter i stubbloftskonstruksjonen. Bygningen fungerer med dette avviket.

Tiltak må ses i sammenheng med forhold nærmere beskrevet under drenering og fundamenter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke utført måling av radon.

Jfr. Byggeteknisk forskrift TEK17 § 13-5 tredje ledd er det ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning som står på piler eller stripefundamenter som gir god gjennomlufting under bygningen.

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Bygningen har elementpipe og 2 vedovner. Ildsted og pipe er ikke funksjonsprøvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300mm fra sotluke/feieluke. Det er nivåforskjell på mindre en anbefalte 200mm mellom første røykrør og sotluke.

Pipen er montert opp på bjelkelaget og ikke iht. monteringsveiledning på pipen. Bjelkelaget synes å ha understøttelse mot grunnen og på befaringsdagen ble det ikke påvist indikasjoner på svikt i bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tiltak på pipen. Det må tas i betraktning at kaldtloftet ikke er tilgjengelig for inspeksjon og at det er påvist relativt store skjevheter i bjelkelaget. Det er fare for at pipen blir påført belastninger den ikke er konstruert for.

Det må foretas nærmere undersøkelser. Det tilrådes å ta kontakt med det lokale feiervesen for nærmere undersøkelser og avklaring før man iverksetter tiltak. Kostnadsestimatet er usikkert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til toalettrom subber mot karm og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må dør tilpasses/justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med over- og underskap med profilerte fronter og heltre benkeplate. Frittstående gassdrevet kjøleskap og komfyr.

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

Årstall: 2013 **Kilde: Eier**

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk fra kokesone med omluft fra ventilator med kullfilter.

Årstall: 2013 **Kilde: Eier**

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter/omluft. NS3600 krever ventilator med avtrekk ut for å gi TG0/1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Løsningen antas å fungere med dagens tilstand og bruk, men det er viktig å være oppmerksom på at kullfilter trenger jevnlig vedlikehold/renhold for å fylle sin funksjon og mht. fettansamling og brann sikkerhet.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom innredet med toalett med tett tank. Kammer er ventilert over tak med avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist støy i avtrekksvifte og noe mangelfulle sammenføyninger i skjøter på lufterør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må vifte og lufterør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilene i yttervegger er relativt små tatt i betraktning at det er to vedovner med behov for tilluft. Det er viktig at bygningen tilføres samme mengde med luft som trekkes ut fra ildsted og eventuelt andre avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å lukke avviket må det suppleres med flere ventiler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1U Solcelle

Det er installert solcelleanlegg med batterier, regulator og solcellepanel til belysning og forbruk.

Anlegget er montert med egeninnsats. I utgangspunktet er det ikke krav til at solcelleanlegg skal monteres av autorisert elektriker, men det er viktig å være oppmerksom på at batteriene på slike anlegg har stor kapasitet og det er fare for varmgang med påfølgende fare for brann om ikke koblingspunkter og kabler er riktig dimensjonert/utført.

Utstyret er ikke funksjonstestet. Det er ikke opplyst om feil eller mangler med anlegget, men på generelt grunnlag anbefales det kontroll av solcelleanlegg ved eierskifte.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Bygningen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

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

På befaringsdagen var det begrenset tilgang til alle fundamentene. Det ble påvist relativt store skjevheter i etasjeskille og dette er indikasjoner på svikt eller frostsprengning under fundamenter. Avviket må ses i sammenheng med drenering og fuktsikring av fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tiltak på fundamenter. Tiltak må ses i sammenheng med drenering. Kostnadsestimatet er usikkert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Terrengforhold

Bygningen er punktfundamentert, og det er naturlig fall under og vekk fra bygningskroppen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av skogbunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjent om det er etablert drenering utover naturlig fall i terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på setninger/frostsprengning i konstruksjonen. Setninger antas å ha sammenheng med mangelfull drenering og fuktsikring av fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tiltak med drenering/fuktsikring av fundamenter. Vann fra nedløp bør ledes vekk fra fundamenter i tette rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er punktfundamentert på blokker av lettklinker, betong og blokker av gassbetong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

38 m²/38 m²

Fritidsbolig: Entré, Toalettrom, Kjøkken, Stue, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

900 000

Fradrag for festet tomt

-

90 000

Konklusjon markedsverdi

800 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 3 344	04.06.2020	Kr. 3 547	Kr. 90 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) gir et inntrykk av hva som kan forventes å oppnå i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet tatt i betraktning størrelse, beliggenhet, eierform og standard.

Teknisk verdi på bygninger fremkommer ved kalkulerte byggekostnader for tilsvarende nybygg i dag og med beregnet fradrag for slitasje, elde, utidsmessighet og eventuelt gjenstående arbeider. Ved beregning av teknisk verdi og fradrag, benyttes verktøyet Byggekost.no som er utviklet spesielt for slik bruk i takstfaget. Spesielle forhold og kvaliteter ved takstobjektet er hensyntatt. Attraktivitet/beliggenhet er uttrykt gjennom tomteverdien.

Ved ansettelse av normal markedverdi benyttes tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger brukes vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at eiendommen og sammenligninger, er i et fungerende marked. Med det menes at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse.

Basert på den visuelle befaringen, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (renovasjon og brannforebyggende) Kilde: Eier	Kr.	2 550
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	2 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 280 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	770 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	770 000
------------------------------------	------------	----------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	950 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	----------------

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

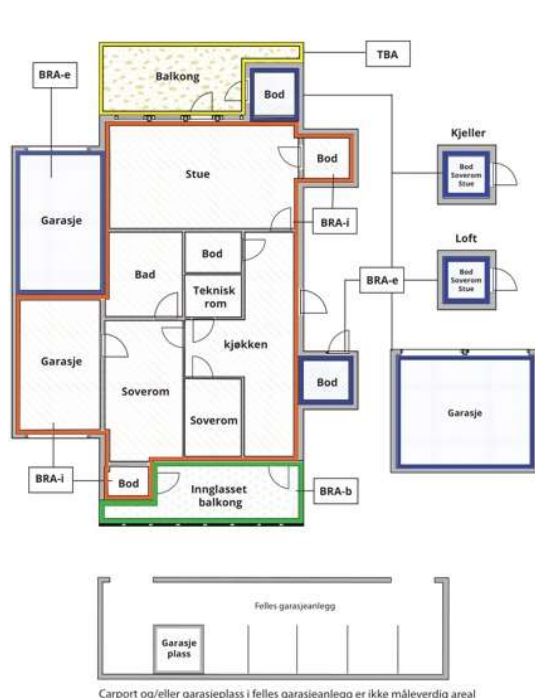
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bod
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	38			38	42
SUM	38				42
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Toalettrom , Kjøkken, Stue , Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Bygningen har en bod med adkomst fra veranda på 3 m2. Arealet er ikke målbart iht. målreglene grunnet lav takhøyde.

Arealene er oppmålt innvendig med lasermåler Leica Disto X4 (P-ROM/BRA) og iht. til takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealene er avrundet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt endringer ift. byggesøkte tegninger. Vindfanget er innlemmet i kjøkken og det er bygget til bod mot vest. Verandaen er utvidet mot syd og øst.

Det er ikke kjent om tiltakene er byggesøkt/byggemeldt. I konklusjonen i rapporten forutsettes det at bygningen er godkjent slik den fremsto på befaringdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se vedlagte beskrivelse fra eier.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	38	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2024	Knut Bakke Deinboll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3338 NORE OG UVDAL	149	1	1	0	1000 m ²	Festekontrakt	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Elvestrand			04.06.2010		04.06.2030		04.06.2090

Hjemmelshaver

Hjemmel til grunn:
Odd Erling Remme

Hjemmel til feste:

Ideel andel 1/2: Stein Sandengen
Ideel andel 1/2: Sølvi K.E. Sandengen

Kommentar

Tomten er et punkt feste.

Det henvises til Lov om tomtefeste § 16. Fysisk råderett.

"Ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus har festaren same fysiske råderett over festetomta til bruk innanfor festeføremålet som ein eigar har, så langt ikkje anna fylgjer av det som er avtalt."

"Er det ikkje sagt noko i avtala om storleiken på tomta (punkt feste), gjeld føresegnene i andre punktum for eit areal på eitt dekar (daa)."

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på 846 m.o.h. ved Elvestrand i Borgemarka i Nore og Uvdal kommune. Nore og Uvdal kommune ligger ved foten av Hardangervidda som er Nord Europas største høyfjells-platå. Området byr på flott natur sommer som vinter med gode turmuligheter i skog og fjell. På vinteren prepareres det skiløper som har forbindelse til løypenettet i Øygardsgrend, Haglebu mv. (kilde:skisporet.no)

Avstander:

13 km til kommunesenteret Rødberg med de fleste servicetilbud som butikker, bibliotek og kino.
24 km til Haglebu skisenter
39 km til Uvdal skisenter
100 km til Kongsberg
183 km til Oslo

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Det er installert toalett med tett tank som tømmes årlig eller ved behov.

Regulering

Regulert til fritidsbolig

Plan ID: 3338 2007227 - Elvestrand
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato: 8.10.2007

Om tomten

Naturtomt beliggende på en høyde i terrenget med gode sol- og lysforhold og omgitt av glissen skog.

Tinglyste/andre forhold

Festekontrakten er ikke tinglyst og eiendommen er ikke matrikkelført med eget gbf nr. I festekontrakten er det opplyst at tomten har matrikkel 0633-149/1/1, men iflg. offentlige registre tilhører denne matrikkelen en naboeiendom. Det knytter seg derfor noe usikkerhet til om matrikkelnummeret i festekontrakten er korrekt, og det tilrådes å kontakte kommunen og tinglyse festekontrakten ved eierskifte.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2024		Gjennomgått	8	Ja
Festekontrakt	04.06.2010	Person nr. i kontrakten er sensurert av takstingeniøren mht. personvern og elektronisk oversendelse.	Gjennomgått	3	Ja
Rekvirent	19.08.2024	Ga opplysninger i forbindelse med befaring.	Gjennomgått	1	Ja
3D kartutsnitt	04.09.2024		Gjennomgått	1	Ja
Situasjonskart	04.09.2024		Gjennomgått		Ja
Reguleringsbestemmelser	08.10.2007		Gjennomgått	5	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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: "Dele av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LP9875>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Festekontrakt

Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglyingsstempel
Adresse:		
Postnummer:	Poststed:	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0633	NORE OG UVDAL	149	1	1
Beskaffenhets: ²⁾		Tomtens areal:	Tomteverdi:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd		Punkt feste		
Hva skal grunnen brukes til:				
<input type="checkbox"/> B eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> F eiendom	<input type="checkbox"/> V kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk
		<input type="checkbox"/> K Off.vei	<input type="checkbox"/> A Annet	

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
XXXXXXXXXX	Tordis Oddveig Remane	1/2
XXXXXXXXXX	Edith Oline Remane	1/2

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
XXXXXXXXXX	SØLVI K. E. SANDENGEN	50%
XXXXXXXXXX	STEIN SANDENGEN	50%
Ad.: Viaåsen 11, 3480 Filtvet		

4. Festeavgift pr. år
kr 2600,-

5. Festetid ³⁾
Antall år 80 år
Regnet fra - dato 4.6-2010 - 4.6-2090

6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil _____ års forfalt festeavgift
<input type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.
Festeavgiften blir betalt den 1.11 hvert år. Festeavgiften reguleres hvert 10. år.

Dato 4/6-2010	Bortfesterens underskrift Tordis Remane Edith Remane	Festerens underskrift Sølvi K. E. Sandengen Stein Sandengen
---------------	---------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste- kontrakten er i samsvar med:	<input type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev	Datert	
	<input type="checkbox"/> Attest etter delingsloven §2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er vist på kart eller i marka.
Regulering av festeavgift	<input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15 <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:		
Innløsningsrett	<input checked="" type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI <input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker ra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantssettelse	Festerer har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantssettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NBI Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) feste kontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt. b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfall festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og feste kontrakten dekkes av: (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utsprenge av denne feste kontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er forutsetning for denne feste kontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	<input type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Veg rett til tomten		

Dato 4.6-2010	Bortfesters underskrift Terje Romme Edith Romme	Festers underskrift Sølvi N. E. Sandengen Jens Sævi
------------------	----------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted Rødberg -	Dato 4.6 - 2010
Bortfesteres underskrift Tonnie Romane Edith Aline Remme	Gjentas med blokkbokstaver TORDIS OPDVEIG REMME EDITH REMME,
Sted Rødberg	Dato 4.6 - 2010
Festeres underskrift Sølvi H. F. Sandengen Stein Sandengen	Gjentas med blokkbokstaver SØLVI KRISTINENGH SANDENGEN STEIN SANDENGEN
Sted	Dato
Grunneier samtykke Edith Remme Tonnie Romane	Gjentas med blokkbokstaver EDITH REMME. TONNIE REMME

Noter
<ol style="list-style-type: none"> 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42. 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15. 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II. 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14. 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdrivelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
 Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
 Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
 Tomt
 Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
 Fritidsbolig
 Annet (spesifiser): _____

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
149	1				1
Adresse	Elvestrand		Byggeår	1989	
	Rødberg		Når kjøpte du boligen	2010	
Postnr.	3630		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale 49438869 ("Hytte og Innbo")

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn	Sandengen	Fornavn	Stein
Ny adresse	E-post		ssandeng@online.no
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

SELGER 2

Etternavn	Sandengen	Fornavn	Sølvi K. E.
Ny adresse	E-post		solvi.sandengen@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: N/A

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

N/A

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

N/A

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: N/A

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: N/A

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

N/A

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: N/A

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

(12V solcelleanlegg)

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: N/A

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Bekkeseth: Snekkerarbeid o.l.

Svendsen: Satt inn ovn

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Se kommentarer

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løse gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: N/A

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: N/A

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: N/A

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: N/A

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: N/A

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark.

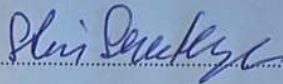
Pkt 16/17: Besvart på grunnlag av at dette er 12V solcelleanlegg som forstås ikke har krav om faglært montering.

Pkt 28: Det er noe uoverensstemmelser mellom godkjent tegning og faktisk oppføring av hytte fra forrige eier (nord-vest-øst).

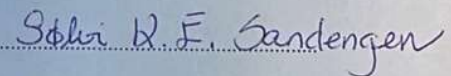
Sted / dato

Fillvet, 19. august 2024

Sign. selger 1



Sign. selger 2





Beskrivelse av modernisering, utbedring og vedlikehold.

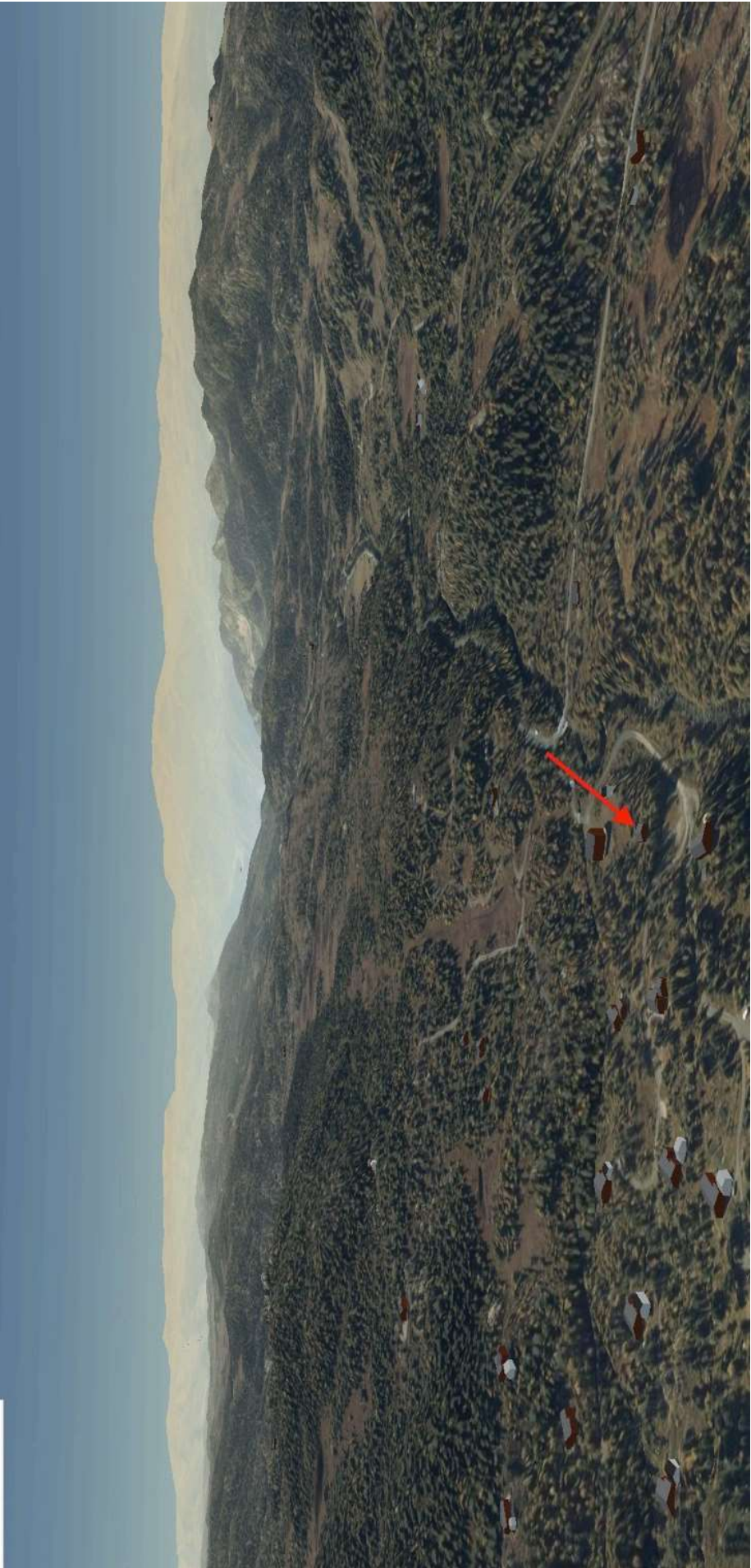
Tips: Bruk tabulator for å bytte tekstboks. Trykk shift+tabulator for å gå tilbake.

Årstall	Kort beskrivelse av utførte arbeider.	Utført av
2010	Byttet tak og takrenner	Trond Bekkeseth
2010	Pipebeslag og pipehatt	Egeninnsats
2010	Solcelleanlegg	Egeninnsats
2010	Ledningstrekk, montering av innelamper og gassalarm	Egeninnsats
2011	Permanent utlufting fra do	Egeninnsats
2011	Platting foran hytta. Utvidelse og forsterking terasse syd og vest	Egeninnsats
2012	Ny Inngangsdør	Trond Bekkeseth
2012	Montert ny ovn/peis i stua	Svensden
2012	Satt opp vedbod og redskapsbod på nordenden av terasse	Egeninnsats
2013	Anskaffet fjernstyrt ovn med forsterkerantenne	Egeninnsats
2013	Montert utvendig gassskap og innvendig røropplegg til komfyr og kjøleskap	Egeninnsats
2013	Nye vinduer Kjøkken og stue	Trond Bekkeseth
2013	Installert nytt kjøkken inkl ventilator over ovn	Egeninnsats
2013	Enkelt sauegjerde på platting	Egeninnsats
2014	Supplert med diverse interiør	Egeninnsats
2014	Ny utgangsdør fra stue til terasse	Trond Bekkeseth



NUMEDAL TAKST

2014	Nye vinduer begge soverom	Trond Bekkeseth
2014	Montert utelamper	Egeninnsats
2018	Montert takstige	Robin Bekkeseth
2020	Isolert innervegg på do mot stue	Egeninnsats
	Oversikt over faste kostnader:	
	Kommunale avgifter inkl feier - årspris	kr 2.550 / kr 742 iflg faktura mars 2024 + mva, btales 3 g årlig
	Fastgebyr tømning septikk inntil 2 m3 - årspris	kr. 4.233,75 inkl mva iflg faktura november 2023, tømmes på høsten
	Festeavgift - årspris	kr 3.343,98 iflg faktura november 2023
	Andel brøyting	kr 852,27 i følge betaling for 2023/2024
	Bomavgift YouPark - årspris	kr 3.250,00 i flge betaling for 2024





SITUASJONSKART



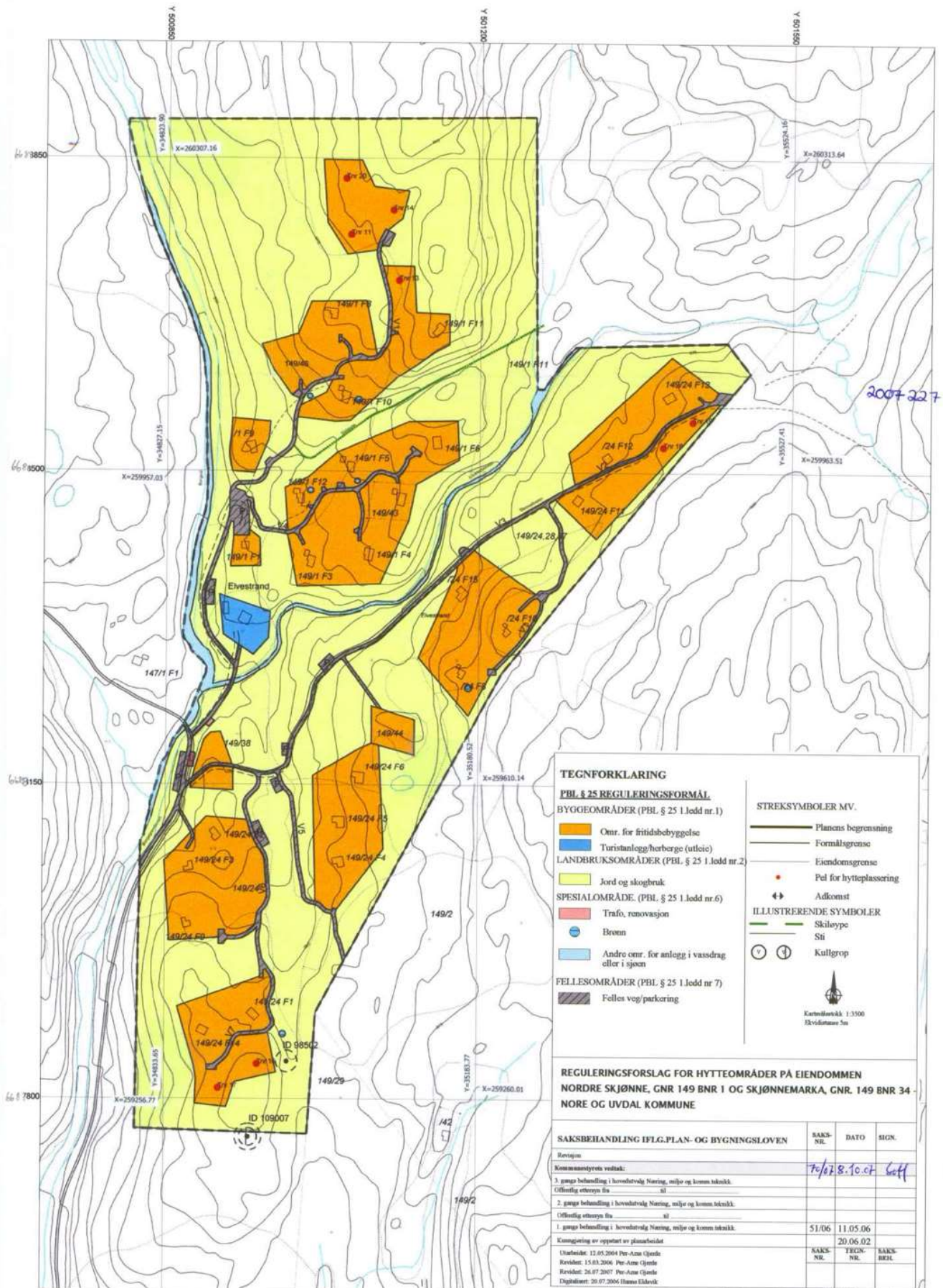
Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				

**NORE OG
UVDAL
KOMMUNE**

Dato: 4/9-2024 Sign:

Målestokk 1:500





TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 1)

- Omr. for fritidsbygging
- Turistanlegg/herberge (utleie)

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 2)

- Jord og skogbruk

SPECIALOMRÅDE (PBL § 25 1. ledd nr. 6)

- Trafø, renovasjon
- Brønn
- Andre omr. for anlegg i vassdrag eller i sjøen

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 7)

- Felles veg/parkering

STREKSYSMBOLER MV.

- Planens begrensning
- Formålsgrænse
- Eiendomsgrænse
- Pel for hytteplassering
- Adkomst

ILLUSTRERENDE SYMBOLER

- Skiløype
- Sti
- Kullgrop

Kartstørrelse 1:3500
Skvidningsmålestokk 5m

**REGULERINGSFORSLAG FOR HYTTEOMRÅDER PÅ EIENDOMMEN
NORDRE SKJØNNE, GNR 149 BNR 1 OG SKJØNNEMARKA, GNR. 149 BNR 34
NORE OG UVDAL KOMMUNE**

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATE	SIGN.
Beregning			
Kommunestyrets vedtak:			
1. gangs behandling i høringsutvalg Næring, miljø og kommun teknikk			
Offentlig ettersyn fra			
2. gangs behandling i høringsutvalg Næring, miljø og kommun teknikk			
Offentlig ettersyn fra			
1. gangs behandling i høringsutvalg Næring, miljø og kommun teknikk	51/06	11.05.06	
Kommisjonen er opplyst av planarbeidet		20.06.02	
Utarbeidet: 12.05.2004 Per-Ann Ojeda			
Revidert: 15.03.2006 Per-Ann Ojeda			
Tilrettelagt: 20.07.2007 Per-Ann Ojeda			
Digitalisert: 20.07.2006 Hanna Eldrikk			
	SAKS-NR.	TEGN-NR.	SAKS-BEHL.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HYTTEOMRÅDET ELVESTRAND
PÅ EIENDOMMEN NORDRE SKJØNNE, GNR 149 BNR 1 OG
SKJØNNEMARKA, GNR 149 BNR 24. - NORE OG UVDAL KOMMUNE.

Bestemmelsene er datert: 15.03.2004, sist revidert 1.08.07

Bestemmelsene erstatter egengodkjente bestemmelser av 12.02.1990, jfr. kommunestyrets vedtak i sak 7/90.

§ 1. GENERELT

1.1 Planens formål:

Reguleringsplanen skal erstatte reguleringsplanen som ble egengodkjent av kommunestyret 12.02.1990.

Ny reguleringsplan legger opp til fritidsbebyggelse ved delvis fortetting og utvidelse av eksisterende hytteområder på begge sider av Liseterbekken. Utvidelse av antall nye hytter/fritidsbebyggelse skjer ved fordeling på grunnlag av Fjellplanområde IV E, vedtatt---

1.2 Avgrensning

Det regulerte område er vist på plankartet med "plangrense"

1.3 Reguleringsformål

Områdene reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 25, 1.ledd:

- | | |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Byggeområder: | Fritidsbebyggelse, eksisterende og nye tomter
Kombinert formål hytter for utleievirksomhet |
| 2. Landbruksområder: | Område for jord og skogbruk |
| 3. Spesialområder: | Privat atkomstvei/parkering
Renovasjon, trafo
Drikkevann/borebrønn |
| 4. Fellesområder: | Felles adkomstvei/parkering |

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

2.1. Behandling av ubebygde arealer, vegetasjon og terreng

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Tynning kan skje dersom dette er nødvendig for tomtas kvalitet. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal minimaliseres og tilbakeføres til opprinnelig terreng ved påføring av skogsjord eller stedlige masser. Det skal skje en fortløpende oppussing av området etter som byggearbeider går fram.

2.2 Rekkefølgebestemmelser

Krav til veier

Før det gis tillatelse til tiltak for veier skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Ved opparbeidelse av veier kan kommunen tillate mindre justeringer i veiføringen for å redusere terrenginngrep.

Krav til avløpsanlegg

Det skal benyttes avløpsfrie biologiske klosettløsninger

§ 3. Byggeområder

3.1. Områder for fritidsbebyggelse

I byggeområder skal oppføres fritidsbebyggelse, heretter kalt hytter. Eksisterende hytteeiendommer som inngår i planen er vist med gnr/bnr eller med festenummer. Nye hytters plassering er vist med nummerert pel i marka. Pelen skal ligge innenfor hyttas yttervegger. Mindre justering av hyttas plassering kan foretas etter kommunens anvisninger.

Maks. bruksareal (BRA) for tomtene er 180 m². Dette inkluderer:

- Hytte maks. 125 m² BRA
- Uthus maks 20 m² BRA
- 2 biloppstillingsplasser 35 m² BRA.

Anneks tillates ikke oppført. Byggenes innbyrdes avstand skal ikke overstige 4,0 m regnet fra yttervegg. Det tillates utvidelse av eksisterende bebyggelse.

3.2. Bebyggelse

Hyttene og bebyggelsens plassering skal tilpasses terrenget mest mulig med hovedmøneretning fortrinnsvis parallelt med kotene på kartet. Bygningene skal ligge lavest mulig i terrenget. Nore og Uvdal kommune kan bestemme sokkelhøyden i hvert enkelt tilfelle. Gesimshøyden skal ikke overstige 2,60 meter over topp grunnmur. Mønehøyden skal ikke overstige 5,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 27 grader. Hyttene skal oppføres som frittstående bygg

3.3 Terrengbehandling, materialvalg og fargebruk

Vegetasjon på tomte skal i minst mulig grad fjernes, slik at området beholder sitt naturlige preg.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området og materialbruk og fargevalg skal harmonisere med miljøet i området. Det skal nyttes materialer som passer til omgivelsen, så som stein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis. Ved alle bygge- og gravearbeider skal det skje en fortløpende oppussing av vegtraseer og tomter.

Nore og Uvdal kommune skal ved behandling av byggemelding/søknad om tiltak påse at bebyggelsen får en enkel, enhetlig og harmonisk utforming.

3.4 Område for kombinert hytte/fritidsbolig for utleie (på Elvestrand)

Området omfatter eksisterende tømmerbygning i 2 fulle etasjer som delvis benyttes til turist/overnattingsvirksomhet.

§ 4 Spesielle bestemmelser

Inngjerding av hyttetomter og utleiehyttene/enhetene er ikke tillatt. I tilfelle der særlige grunner tilsier det, kan kommunen gi tillatelse til begrenset inngjerding samt stille krav til gjerdets utforming og størrelse av inngjerdet areal.

Oppføring av flaggstenger, portaler og andre frittstående konstruksjoner er ikke tillatt. TV-antennene og parabolantennene skal oppsettes på en diskret måte. Framføring av kabler i hytteområdene skal føres i jordkabel. Fri ferdsel i hytteområdene skal ikke hindres.

§ 5 Spesialområder

5.1 Drikkevann

Området rundt vannpost skal sikres mot forurensning. Drikkevannet skal ha godkjent kvalitet.

5.2 Kulturminner

Det må utføres arkeologiske undersøkelser i planområdet før nye tiltak i planområdet kan igangsettes. Dersom det dukker opp automatisk fredede kulturminner under anleggsarbeidet eller ved annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.2. ledd.

5.4 Renovasjon/lagring av materiell for drift og vedlikehold

Søppelbod/container skal plasseres som vist på plankartet. Maksimalt bruksareal på søppelbod settes til 20 m², utforming mht. takvinkel, takbelegg, materialer og farge skal være som for hytter.

Det kan innenfor det avsatte område lagres materiell for drift og vedlikehold av løyper, veier og andre infrastrukturtiltak.

§ 6 Fellesområder

6.1 Privat vei og parkeringsplasser

Nye felles adkomstveier/hytteveier og parkeringsplasser skal være bygd før nye hytter tas i bruk. Vegens kjørebanebredde skal være minst 3,0 m. Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veier og parkeringsplasser skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal planeres til og tilsås. Det skal opparbeides biloppstillingsplass for inntil 2 biler på hver tomt (hytte). Ved bygging av veiene kan det gjøres mindre justeringer i forhold til plankartet ved behov for bedre tilpassning til terrenget.

§ 7 Fellesbestemmelser

Grunneiere innenfor planområdet forplikter seg til å følge de til enhver tid gjeldende renovasjonsordninger og eventuelt forskrifter i Nore og Uvdal kommune.

§ 8 Andre bestemmelser

Etter at planen og bestemmelsene er gjort gjeldende er det ikke anledning til å inngå privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

Bestemmelsene utarbeidet 16.03.2004 av PAG, revidert sist (§ 5.3) 01.08.07 av PAG