





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Elvestrand 43, 3630 RØDBERG
 NORE OG UVDAL kommune
 # gnr. 149, bnr. 1

Markedsverdi

800 000

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



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 14483-1782

Eiendomsverdi ref nr: XZ3027

Autorisert foretak: Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll

Sertifisert Takstingeniør: Knut Bakke Deinboll




NUMEDAL TAKST

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

Norsk takst

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



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

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

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

Numedal takst

Sertifisert takstingeniør og bygningssakkyndig Knut Bakke Deinboll er utdannet takstingeniør ved Norges Eiendomsakademi og har over 30 års allsidig praksis fra bygg, anlegg og energibransjen. Knut har tilleggsutdannelse innenfor forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom, verdi- og lånetaksering av eiendom samt tilstandsanalyse og skadetaksering. Knut har bestått eksamen i våtromsnormen BVN med grunnmodul og modul C (Takst). Knut er medlem i NITO Norges ingeniør og teknologorganisasjon.

Knut Bakke Deinboll er sertifisert for:

- * Verditaksering
- * Tilstandsanalyse
- * Skade, reklamasjon og bistand ifb. overtagelse av ny eller brukt eiendom
- * Byggelånskontroll
- * Skjønn
- * Utarbeidelse av tilstandsrapport for Fremtind 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 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

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 bygningsdeler 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.

Deler av arbeidene i/på bygningen er utført som ufaglært/egeninnsats. Dette medfører risiko for at utførelsen ikke er i samsvar med gjeldende tekniske forskrifter eller alminnelig byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler. Det foreligger også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke kan avdekkes uten nærmere undersøkelser eller inngrep i bygningsdelene.

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

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 teknet 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.

SPECIALROM

[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

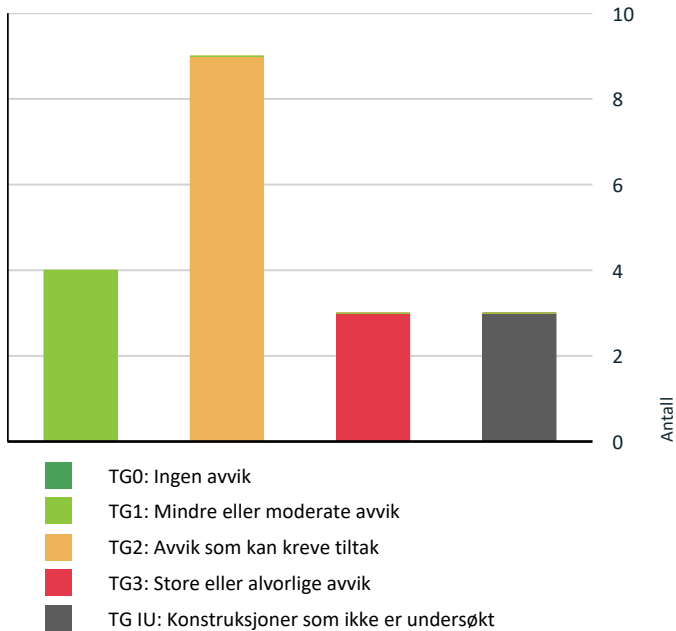
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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.

Takstingeniøren har ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter og konklusjonen i rapporten forutsetter at bygningen er godkjent slik den fremstår på befaringsdagen.

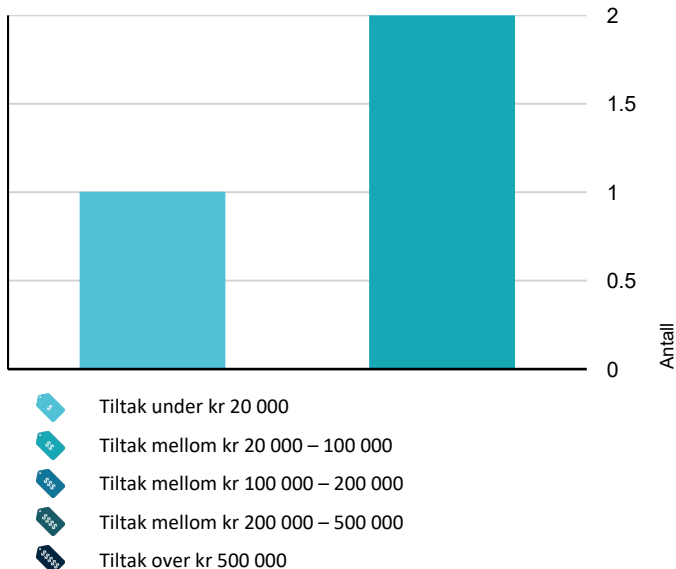
Sammendrag av boligens tilstand

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

Som dokumentasjon på utførelse er det lagt til grunn kontrollklæringer som skal være vedlagt søknad om ferdigattest/brukstillatelse. Det er ikke foretatt dokumentkontroll om ikke annet er spesielt opplyst i rapporten. Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og rekvirent/hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Takstingeniøren kan ikke holdes til ansvar for feil opplysninger fra rekvirent/eier eller eventuelt andre. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.

Om selgers opplysningsplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper. Eksempler på dette vil være funksjonssvikt i varmekabler, hvitevarer, varmtvannsbereider 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.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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. Beslag ved gjennomføring for takrenne har ikke fagmessig god utførelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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.

Det er påvist at noe av stubbloftskonstruksjonen har falt ned under bygningen. Isolasjonen er fritt eksponert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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 oppå 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det er påvist noe sprekkdannelser i enkelte kledningsbord. Det er ikke montert musebånd i nedre del av kledning mot grunnmur. Det er fare for inntrengning av skadegjørere som mus mv.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

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.

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

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.

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

Det er avvik:

Dør til toalettrom subber mot karm og trenger justering.

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

Det er avvik:

Ventilene i yttervegger er relativt små tatt i betrakning 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.

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

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 fuksikring av fundamenter.

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

Det er avvik:

Det er påvist noe mangelfulle sammenføyninger i skjøter på lufterør.


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

Det er avvik:

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

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](#)

Rekkverket på utvendig terrasse/veranda er under dagens krav til høyde på 100 cm.

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.
------	---------	--------------------------------

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekking 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

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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. Beslag ved gjennomføring for takrenne har ikke fagmessig god utførelse.

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 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. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ift. beslag for gjennomføring for takrenne. Boden er ikke isolert og risikoen for skader anses som liten. Tilstanden bør imidlertid overvåkes og det bør foretas utbedringer om det viser seg at det er lekket vann i gjennomføringen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG.2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe sprekkdannelser i enkelte kledningsbord. Det er ikke montert musebånd i nedre del av kledning mot grunnmur. Det er fare for inntrengning av skadegjørere som mus mv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å lukke avviket må enkelte kledningsbord skiftes. Det er fare for at det med kombinasjon av nedbør og vind kan trenge fukt inn bak ytterkledning med påfølgende fare for redusert levetid på konstruksjonen. Konstruksjonen bør sikres mot inntrengning av skadegjørere med musebånd eller musebørster da mus el. kan forårsake skader i bygningskonstruksjonen.



TG.IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

På befaringdagen var ikke kaldtloft tilgjengelig for inspeksjon og takkonstruksjonen er av den grunn ikke inspisert/vurdert. Det bør etableres

Tilstandsrapport

inspeksjonsluke slik at konstruksjonen kan inspiseres og overvåkes. Kaldtloft er en risikokonstruksjon og bør inspiseres jevnlig for å avdekke eventuelle lekkasjer i tekking, kondensproblematikk

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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:

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.



TG 1 Dører

Beskrivelse

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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 26 mm. Totalt avvik i to tilfeldige utvalgte rom måles til 40 mm.

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.

Det er påvist at noe av stubbloftskonstruksjonen har falt ned under bygningen. Isolasjonen er fritt eksponert.

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.

Stubbloftskonstruksjonen bør undersøkes nærmere og utbedres. Det er fare for redusert effekt av isolasjon i etasjeskillet. Kostnadsestimatet gjelder utbedring av stubbloftskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har elementpipe og to 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 oppå 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 kaldloftet 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: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til toalettrom subber mot karm og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres slik at de blir lettere å betjene og for å unngå skader karm og dørblad.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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 brannikkerhet.

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

SPESIALROM

Tilstandsrapport

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

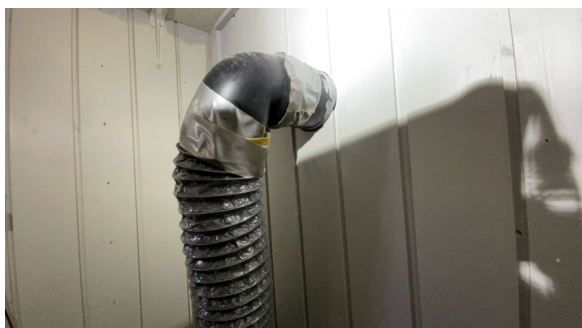
- Det er avvik:

Det er påvist noe mangelfulle sammenføyninger i skjøter på lufterør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må skjøter på lufterør utbedres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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.

TG IU Solcelle

Beskrivelse

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.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av skogbunn.

TG 2 Drenering

Beskrivelse

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/frostspregning i konstruksjonen. Setninger antas å ha sammenheng med mangelfull drenering og fuksikring av fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tiltak på fundamentene, og disse bør vurderes i sammenheng med drenering og fuksikring for å hindre videre skadeutvikling. Konsekvensen av å ikke utbedre avviket kan være økt risiko for setningsskader og ytterligere skjevheter i etasjeskillet.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen er punktfundamentert, og det er naturlig fall under og vekk fra bygningskroppen. 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 frostspregning under grunnmur og fundamenter. Det bør foretas vurdering av fallforhold vekk fra grunnmuren i sommerhalvåret.

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 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.

Rekkverket på utvendig terrasse/veranda er under dagens krav til høyde på 100 cm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



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, boret, 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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Elvestrand 52 ,3630 RØDBERG 54 m ² 1982 3 sov	24-03-2021		1 600 000		1 600 000	29 630
2 Lisetervegen 57 ,3630 RØDBERG 70 m ² 1973 3 sov	11-09-2022	1 890 000	1 725 000		1 725 000	24 643
3 3338-149/1/3/0 41 ,3630 RØDBERG 65 m ² 1978 2 sov	07-11-2023	1 500 000	1 400 000		1 400 000	21 538
4 3338-149/1/10/0 51 ,3630 RØDBERG 63 m ² 1982 3 sov	28-06-2020	1 350 000	1 300 000		1 300 000	20 635
5 Elvestrand 39 ,3630 RØDBERG 83 m ² 1979 3 sov	21-04-2025	1 400 000	1 250 000		1 250 000	15 244

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (renovasjon og brannforebyggende)	Kr.	3 742
Tømming septikk. (Siste gang utført i 2023, og da betalte eier kr 4 234.-)	Kr.	4 234
Brøyting	Kr.	1 150
Bomavgift privat veg	Kr.	3 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	12 500

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.	750 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 750 000

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

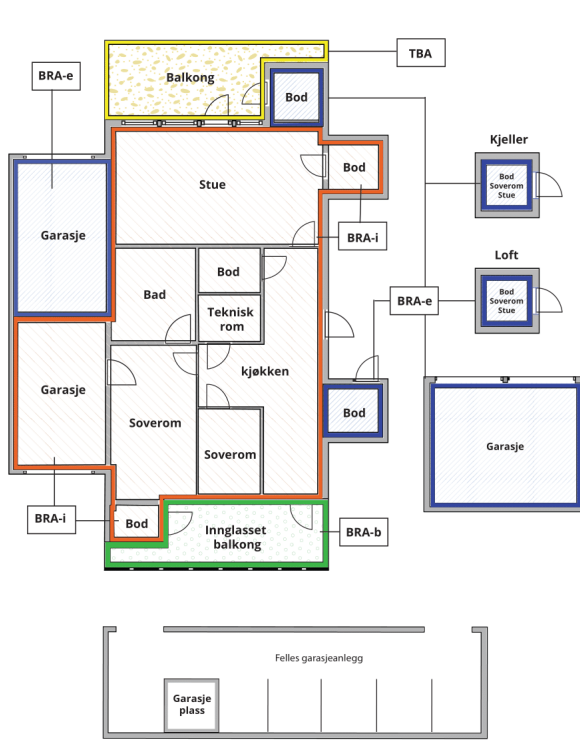
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 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 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 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)
	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. målereglene 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.

Takstingeniøren har ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter og konklusjonen i rapporten forutsetter at bygningen er godkjent slik den fremstår på befaringdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se vedlagte beskrivelse fra eier.

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
21.4.2026	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 43			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-plateå. Området byr på flott natur sommer som vinter med gode turmuligheter i skog og fjell. På vinteren prepareres det skiløyper 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 register 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	09.04.2026	Oversendt fra rekvirent/eier på e-post.	Gjennomgått	8	Ja
Festekontrakt	03.06.2010	Person nr. i kontrakten er sensurert av takstingeniøren mht. personvern og elektronisk oversendelse.	Gjennomgått	3	Ja
3D kartutsnitt	03.09.2024		Gjennomgått	1	Ja
Situasjonskart	03.09.2024		Gjennomgått		Ja
Reguleringsbestemmelser	07.10.2007		Gjennomgått	5	Ja
Eier/rekvirent		Ga opplysninger i forbindelse med befarings.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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.

- 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 ren 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.

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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XZ3027>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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. 0633	Kommunenavn NORE OG UVDAL	Gnr. 149	Bnr. 1	Festenr. 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 Rommø	1/2
XXXXXXXXXX	Edith Oline Rommø	1/2

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

4. Festeavgift pr. år
kr 2500,-

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. ⁵⁾
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 Rommø Edith Rommø	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 pantsettelse	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §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) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfall festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinge av denne festekontrakten 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 festekontrakten 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 Tonis Romme Edith Romme	Festers underskrift Sølvi N. E. Sandengen Stein Sævi
------------------	--	--

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

9. Underskrifter

Sted Rødberg -	Dato 4.6 - 2010
Bortfesteres underskrift Tordis Remme Edith Oline Remme	Gjentas med blokkbokstaver TORDIS ODDVEIG REMME EDITH REMME,
Sted Rødberg	Dato 4.6 - 2010
Festers underskrift Sølvi H. F. Sandengen Stein Sanden	Gjentas med blokkbokstaver SØLVI KRISTINENGH SANDENGEN STEIN SANDENGEN
Sted	Dato
Grunneier samtykke Edith Remme Tordis Remme	Gjentas med blokkbokstaver EDITH REMME. Tordis REMME

Noter

- 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 overdragelse 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.





SITUASJONSKART

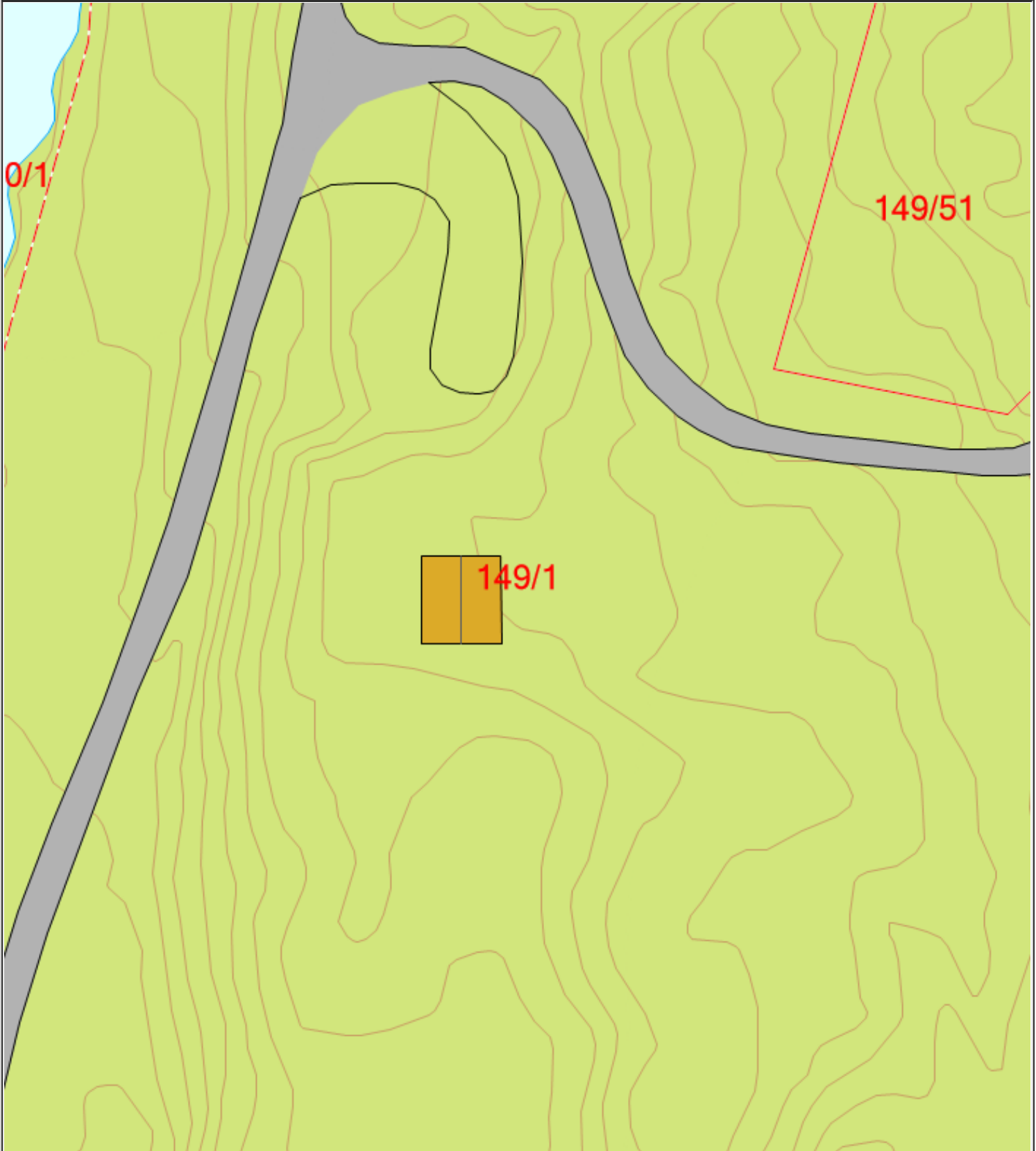


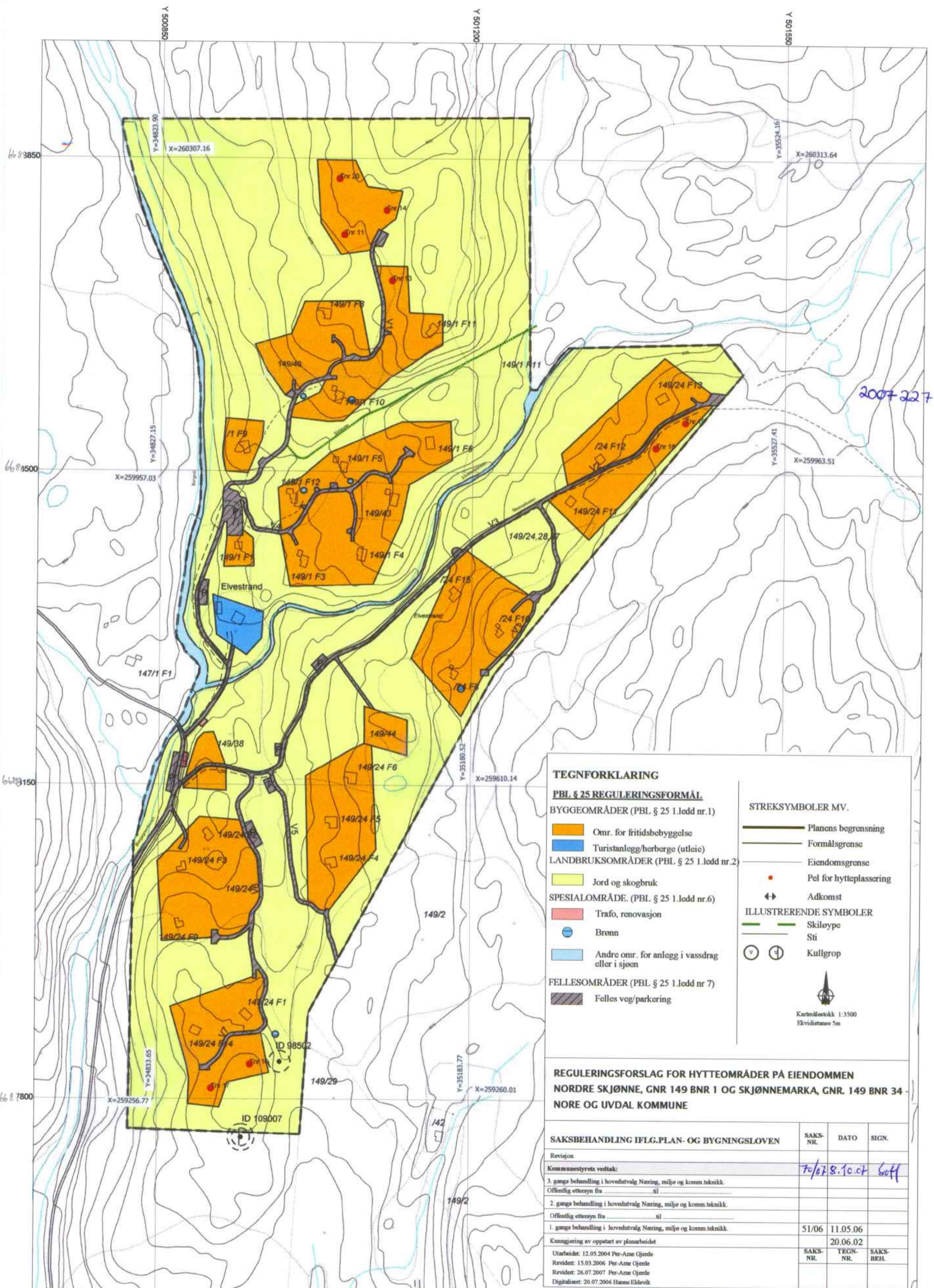
Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				

**NORE OG
UVDAL
KOMMUNE**

Dato: 4/9-2024 Sign:

Målestokk 1:500





2007-227

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL
 BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.1)
 Omr. for fritidsbebyggelse
 Turistanlegg/herberge (utleie)

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.2)
 Jord og skogbruk

SPESIALOMRÅDE. (PBL § 25 1.ledd nr.6)
 Trafo, renovasjon
 Brønn
 Andre omr. for anlegg i vassdrag eller i sjøen

FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr 7)
 Felles veg/parkering

STREKSYMBOLER MV.
 Planens begrensning
 Formålsgrense
 Eiendomsgrense
 Pel for hytteplassering
 Adkomst

ILLUSTRERENDE SYMBOLER
 Skiløype
 Sti
 Kullgrop

Kartmålestokk 1:3500
 Ekvidiansne 5m

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

SAKSBEHANDLING IFLG.PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:			
3. gangs behandling i hovedutvalg Næring, miljø og komm.teknikk.		7.10.07	Soff
Offentlig ettersyn fra			
2. gangs behandling i hovedutvalg Næring, miljø og komm.teknikk.			
Offentlig ettersyn fra			
1. gangs behandling i hovedutvalg Næring, miljø og komm.teknikk.	51/06	11.05.06	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		20.06.02	
Utarbeidet: 12.05.2004 Per-Arne Gjerd	SAKS-NR.	TEGN-NR.	SAKS-BEHL.
Revidert: 15.03.2006 Per-Arne Gjerd			
Revidert: 26.07.2007 Per-Arne Gjerd			
Digitalisert: 20.07.2006 Hanne Eldevik			

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)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | <input type="checkbox"/> Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter | <input type="checkbox"/> Tomt |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | <input checked="" type="checkbox"/> Fritidsbolig |
| <input type="checkbox"/> Annet (spesifiser): | <input type="text"/> |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
149	1				1
Adresse	Elvestrand 43		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 forsikringssselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige

Type villa/husforsikring	<input checked="" type="checkbox"/> Standard	<input type="checkbox"/> Utvidet	Polise-/avtale	49438869(Hytte og innbo)
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei		

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Sandengen	Fornavn	Stein
Ny adresse		E-post	ssandeng@online.no
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	48154638

SELGER 2

Etternavn	Sandengen	Fornavn	Sølvi K E
Ny adresse		E-post	solvi.sandengen@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	40752919

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/fornytt?

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/fuktinnsig/øvrige 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 arbeid 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:

12 volts solanlegg

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: Satt opp støy- og luktdempende plate på vegg på dorom mot stue

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: N/A

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:

Ref tilstandsrapport v Numedal Takst/MNTF Knut Deinboll, 09.09.2024

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.ll
Svendsen - satt inn ovn og montert ovnsrør i stue

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 på siste side.

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 endinger 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/løsøre 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 12 volts solcelleanlegg som forstås ikke ha krav om faglært montering. Deler av anlegget er utferdiget av sønn som har fagbrev som automatiker.

Pkt 28 - Det ser ut til å være noe uoverensstemmelse mellom godkjent tegning og slik hytta framstod da vi overtok.

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Filtvet 09.04.2026

.....



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 terrasse 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 terrasse	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 terrasse	Trond Bekkeseth



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 novenber 2023
	Andel brøyting	kr 852,27 i følge betaling for 2023/2024
	Bomavgift YouPark - årspris	kr 3.250,00 i flgø betaling for 2024