# Tunhovdvegen 2445, 3544 TUNHOVD




PROPR.NO

**Selger**
Benjamin Asprusten
95177949

**Prisantydning**
3 500 000 kr

**Matrikkel**
Kommunenr. 3338 Gnr. 126 Bnr. 5 Fnr. 93

# Moderne og innflytningsklar fjellhytte i rolige omgivelser

**PRISANTYDNING**
kr 3 500 000 kr

**KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 4 495 kr

**BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)**
115kvm

**BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)**
21kvm

**ANTALL SOVEROM**
4

**BOLIGTYPE**
Hytte

**EIEFORM**
Selveier

**BYGGEÅR**
2020

**ENERGIKARAKTER**
B

**ENERGIFARGE**
Gul




Velkommen inn til en lun og innbydende fjellhytte!



Stor stue med peisovn og vinduer som slipper inn rikelig med dagslys



En moderne og sjarmerende hytte – i ett med naturen. Her venter frisk fjelluft, stillhet og ro, året rundt.



Praktisk og koselig entré med god plass til yttertøy.
Mørke fliser med gulvvarme.




UTHUS
PHOTOGRAPHY


UTHUS
PHOTOGRAPHY




Åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater









Stilrent Strai Rosendal-kjøkken i åpen løsning mot stue og spiseplass




Integrerte hvitevarer fra toppserien til AEG






Nordpeis Me Ceiling henger som et smykke fra taket og vil være et naturlig blikkfang




Lyst og trivelig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng




Soverom nr. 2 - perfekt for gjester eller familie




Romslig og delikat baderom med fliser på gulv, panelvegger og vindu som gir naturlig lys




Lekkert baderom med sort flislagt dusjhjørne og regndusj



Strai servantinnredning, stort opplyst speil og lune panelvegger



Loftsstue med god takhøyde - her kan barna spille og leke. Koselig alkove for overnatting





Soverom nr. 3 med dobbeltseng




Soverom nr. 4 – perfekt for barn eller gjester




Stor innvendig sportsbod med egen utgang – ideelt for ski og utstyr



Innvendig teknisk rom/bod, tilrettelagt for ekstra toalett og servant



Lun uteplass under tak







Uteplass med bålpanne – perfekt for hyggelige kvelder




Det er god plass mellom hyttene i dette området. Stor boltreplass rundt hytta, med en praktisk garasje for bil eller båt



Et sted der natur og dyreliv kommer helt innpå

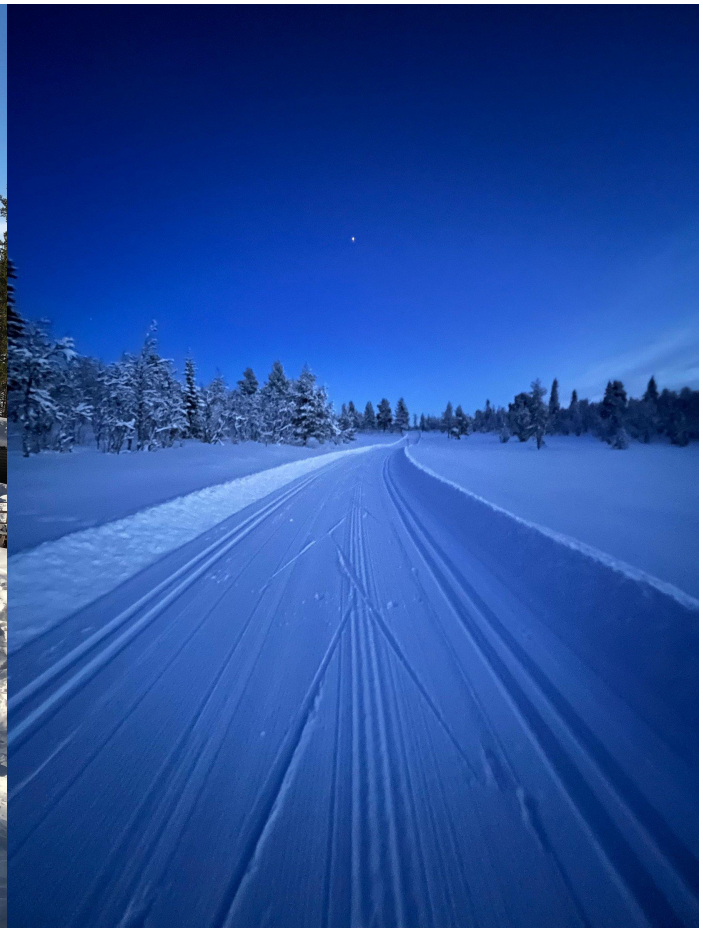
Flotte muligheter for bærplukking – både blåbær og tyttebær i sesong



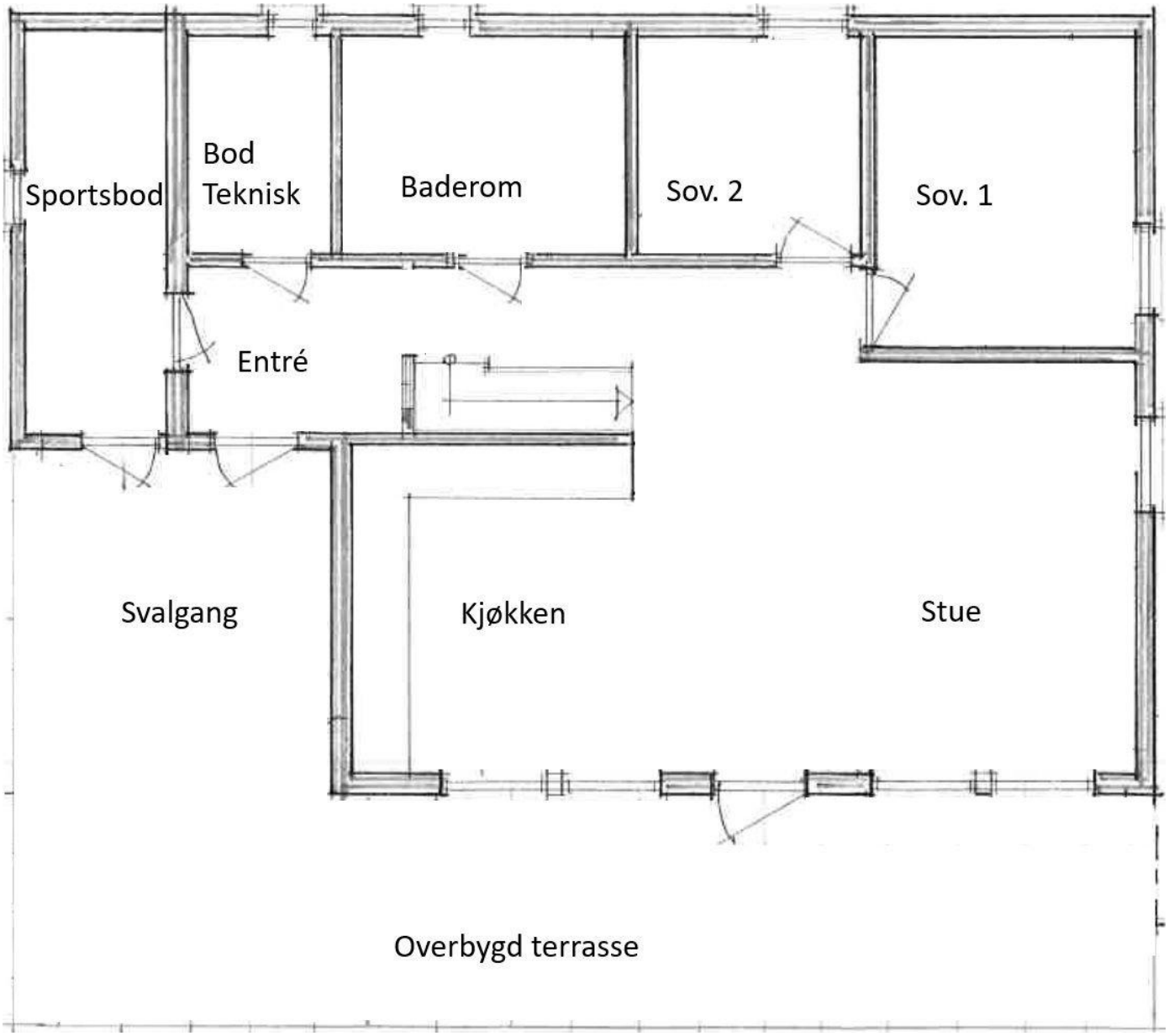
Stemningsfull fjellhytte som gir deg den gode hytteføelelsen – året rundt



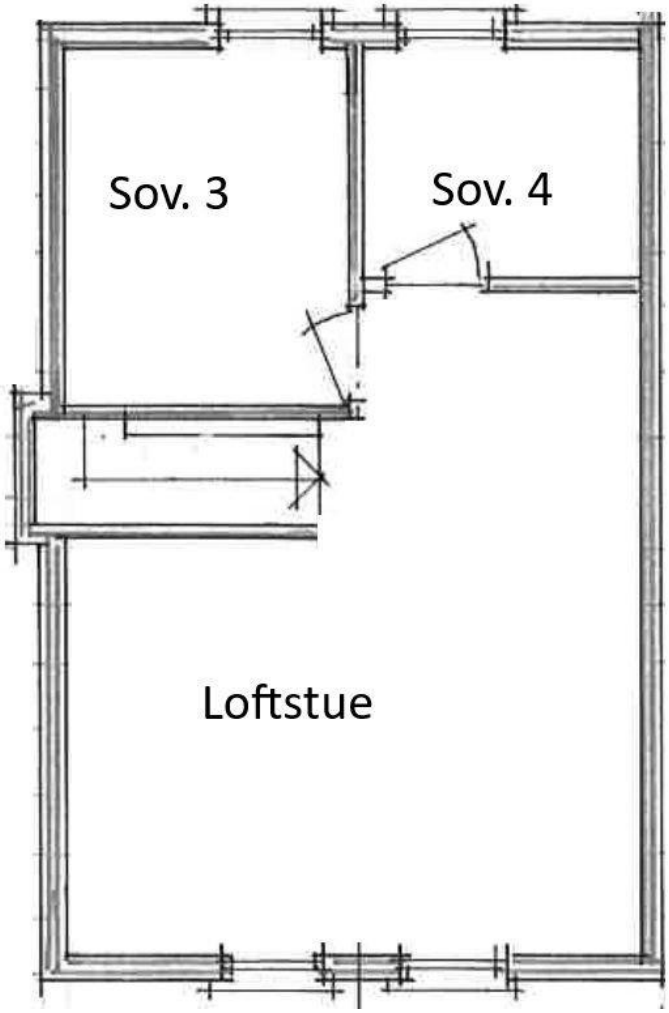
Fin akebakke rett utenfor hyttedøra – perfekt for de minste



Stort løypenett i nærheten inkludert 2,5km lysløype på Tunhovd




Plantegning - hovedplan



Plantegning - loftplan

# Om boligen

Velkommen til Tunhovdvegen 2445!

Dette er en moderne og innbydende hytte fra 2020 med høy standard, store vindusflater som slipper inn rikelig med lys, og en gjennomtenkt planløsning.

Planløsningen er både funksjonell og familievennlig.
Hovedplan:
Romslig entré, to soverom, bad, samt stue og kjøkken i åpen løsning. Sportsbod med egen utgang, og innvendig bod som er klargjort for et ekstra bad.
Loftplan:
To soverom og en koselig loftstue med alkove. God takhøyde gir en romslig atmosfære.

Hytta har smarte og effektive oppvarmingsløsninger med varmepumpe til grunnoppvarming, kombinert med en elegant takhengt vedovn som skaper ekte peiskos. I entré og på bad er det lagt gulvvarme for ekstra komfort. Hytta er godt isolert og energieffektiv, og bruker lite strøm til oppvarming.

Det stilrene Strai Rosendal-kjøkkenet kombinerer tidløst design og høy kvalitet, med granittbenkeplate og hvitevarer fra AEGs toppserie.

Med helårsvei, strøm, vann og internett har du alle fasiliteter som trengs for et komfortabelt og praktisk hytteliv året rundt.
Det er også mulig å montere billader dersom man ønsker det.

Dersom du ikke får brukt hytta selv hele tiden, har eiendommen et betydelig utleiepotensial.
Med fire soverom, moderne fasiliteter og lett adkomst er den godt tilpasset for utleie gjennom hele året. Det kan forventes leieinntekter på ca. 2000 – 3000 kroner per døgn, avhengig av sesong og etterspørsel.
Dette gir en fin mulighet til å kombinere egen bruk med gode inntekter når hytta står ledig.
.

# Beliggenhet

Hytta ligger på en usjeneret og solrik åskant med flott utsikt mot Pålsbufjorden og Turrhaugnatten. Med god avstand til hyttenaboene og rikelig med plass rundt hytta får du både privatliv og rom for lek. Hytta er lett tilgjengelig, med gode parkeringsmuligheter og egen garasje.

Om vinteren er akebakken rett bak hytta et populært samlingspunkt for barna, mens de voksne kan hygge seg ved den koselige grillplassen ved siden av. Når snøen smelter, byr området på bærplukking og lek. Uteområdet gir rikelig med boltreplass og inviterer til trivelige stunder året rundt.

Langrennsløypene, inkludert lysløype, ligger kun 5 minutters kjøretur unna, og alpinanlegg som Kikut/ Geilo og Nesfjellet nås på omtrent en halvtime med bil. Sommerhalvåret byr på flotte fjellturer, gode forhold for sykling og rulleskitrening, samt bade- og fiskemuligheter i både Pålsbu- og Tunhovdfjorden. Her er det tatt fjellørret på over 5 kg! En nedkjøringsrampe for båter ligger bare et steinkast fra hytta.

Hytta ligger også med kort vei til flere populære aktivitetssteder: I Dagali kan du oppleve rafting, gokart, snøscooter og en fjellpark med helårstilbud. Uvdal byr på alpinsenter, flott turterreng og villmarksopplevelser, mens Langedrag Naturpark gir hele familien unike møter med dyr, natur og gårdsliv.

Her får du både ro og romslighet, langt fra trange hyttelandsbyer – samtidig som du har alle muligheter for et aktivt hytteliv året rundt.
.

# Tomteforhold og utvendig bygg

TOMTEFORHOLD:
Frittliggende fritidsbolig oppført i trekonstruksjon på støpt betong plate og ringmur.
Byggegrop skal være oppbygget med selvdrenerende masser.
Bygget er fundamentert med betongplate med ringmur.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.
Tomten er flat rundt bygningsmassen.
Det er privat borebrønn.
Det er montert septiktank til jettoalett og slamavskiller med spredegrøft for gråvann.
Det er gruset innkjøring med gode parkeringsmuligheter for flere biler.

UTVENDIG BYGG:
Taket er tekket med pappshingel. Undertaket består av rupanel.
Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål.
Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert i henhold til byggemåte, og utvendig kledd med trepanel, beiset med miljøvennlig Auson tjærevitrol.
Det er registrert  luftespalte bak kledningen, og det er montert musebånd.
Taktypen er saltak, og takkonstruksjonen består av takstoler.
Loftet er isolert med mineralull, og konstruksjonen er innvendig luftet, synlig ved gesims/takfot.
Det er montert inn vinduer med 2-lags isolerglass og treramme.
Standard inngangsdør er utført i tre. Terrassedør er av tre med glassfelt.
Terrasse ut fra inngang og stue består av trekonstruksjon med bjelker og gulvbord av impregnert/behandlet treverk.
Terrassen er på 37m².

GARASJE:
Garasjen er fundamentert med punkt fundament av leca til grunn.

Naturlig gulv- grus.
Vegger av tre/ bindingsverk, uisolert og utvendig kledd med panel.
Saltak, tekket med papp. Renner og nedløp av plastisert stål.
Det er montert leddport med automat åpner.
Tredør på siden for enkel adkomst.
Garasjen er på 21m².
.

## Innvendig bygg

Gulv er tekket med korkvinyl med gode lyd- og varmeegenskaper, samt store fliser med gulvvarme i entré og bad.
Vegger og tak er tekket med behandlet trepanel.
Bygget består av støpt betong til grunn, isolert.
Mellom etasjene er det bygget bjelkelag, isolert.
Bygget er utført med radonsperre, og det er montert radonbrønn i vegg i sportsbod.
Boligen har isolert stålpipe.
I stuen er det montert en rentbrennende Nordpeis Me Ceiling peisovn. Glassplate er plassert på gulvet foran ovnen.
I bygget er det montert tretrapp som er behandlet, det er montert  rekkverk.
Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.

BAD:
Flislagt bad med gulvvarme.
Vegger i dusjnisje er tekket med fliser.
Utenfor dusj er vegger tekket med panel.
Tak har trepanel.
Synlig membran i sluk.
Det er montert Strai baderomsinnredning med servanttopp.
Det er montert en vannbesparende jets toalett, og dusjvegger.
Det er montert el vifte i vegg, fuktstyrt.
Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og soverom.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.
Det er klargjort med rør og strøm for et ekstra toalett og en servant i innvendig bod/teknisk rom.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredning fra Strai Rosendal med profilerte, malte fronter, stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum, RørosHetta ventilator med utluft og innfelte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl/frys. Hvitevarer er fra AEGs toppserie.
Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Ja

SPORTSBOD:
Stor innvendig sportsbod med plass til ski, sykler og annet utstyr. Egen utgangsdør fra sportsbod.
.

## Tekniske installasjoner

Vannrør er rør i rør system.
Stoppekran står på teknisk rom.
Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.

Det er montert naturlig ventilasjon i yttervegg i oppholdsrom.

Det er montert 200l bereder på teknisk rom.
Det er montert sluk på gulv med fall, membran i sluk.
Det er montert trykktank på teknisk rom.

Skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle står på teknisk rom.
Anlegg er nytt i 2020 og det foreligger samsvarserklæring på anlegget.

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

Stillegående varmepumpe fra Mitsubishi Kaiteki er montert i stue. Varmepumpen fjernstyres med mobilapp slik at den kan varme hytten før ankomst.

Hytta har mobilt bredbånd fra Telia – her trenger du

kun eget abonnement.
Hytta er klargjort med flatantenne og kabel fra Allente – alt ligger klart, og det er bare å tegne abonnement for å få tilgang til TV-kanaler.
.

## Kommunale avgifter og øvrig informasjon

Renovasjon: (årlig avgift) 3750 kr
Branntilsyn, feiing: (årlig avgift) 742 kr
Festeavgift: (årlig avgift) 8568 kr

Det er ingen eiendomsskatt i Nore og Uvdal

Festeforhold:
Festetid: løper til 01.01.2080
Regulering: iht. vedlagt festekontrakt.
Festeavgiften ble justert i henhold til konsumprisindeksen fra 2010 til 2020, økt fra kr 7000 til kr 8568. Neste regulering skjer i 2030.
Tomten eies av Nore og Uvdal kommune. Det er mulighet for innløsning av tomten. For mer informasjon om innløsningsvilkår og prosess må Nore og Uvdal kommune kontaktes.
Overdragelse krever samtykke fra bortfester.

Øvrig:
Septikktømming inntil 2 m3: 4868 kr
Septikk er sist tømt 24.09.2025 (tømmes normalt en gang per år)

Oppgjør:
Norsk Eiendomsoppgjør AS håndterer alle de formelle prosessene knyttet til salget – fra kontrakt og tinglysing til oppgjør – slik at både kjøper og selger kan være trygge på at alt blir gjennomført korrekt og i tråd med regelverket.
.

## Omkostninger

87 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

88 590 kr (Omkostninger totalt)

---

3 588 590 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

## Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

## Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

## Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

## Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc.

Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

## Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

# Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Tunhovdvegen 2445, 3544 TUNHOVD
NORE OG UVDAL kommune
gnr. 126, bnr. 5, fnr. 93

## Markedsverdi

**3 700 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 115 m²**



**Befaringsdato:** 15.09.2025 **Rapportdato:** 23.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18022-120875 **Referansenummer:** PQ1406

**Autorisert foretak:** Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Mikarlsen

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
*"Din eiendomspartner"*

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.

# DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT




**Rapportansvarlig**

Jan-Erik Mikarlsen
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@drammentakst.no
901 94 501

**Medansvarlig**



Gaute Garnås
Ekstern Takstingeniør
gaute@drammentakst.no
908 00 042

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende fritidsbolig oppført i trekonstruksjon på støpt betong plate og ringmur.

Fritidsboligen er på 1 etasjer med en frittliggende garasje.

REFERANSENIVÅ
Fritidsboligen er opprinnelig bygget i 2020.
Fritidsboligen skal derfor være oppført ihht datidens byggeforskrifter, TEK-17.
Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod
på befaringsdagen.
Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre.
Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:
Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.
Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

**Fritidsbolig - Byggeår: 2020**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med pappshingel. Undertaket består av rupanel.

Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål.
Beslag på vindusbrett og på pipe over tak.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert i henhold til byggemåte, og utvendig kledd med malt trepanel. Det er registrert luftespalte bak kledningen, og det er montert musebånd.
Utvendig panel må påregnes jevnlig vedlikehold.
Normal forventet tid før reparasjon av bindingsverk av tre er ca. 40–80 år.

Taktypen er saltak, og takkonstruksjonen består av takstoler.
Tilgang til loft er via luke i taket. Loftet er isolert med mineralull, og konstruksjonen er innvendig luftet, synlig ved gesims/takfot.

Det er montert inn vinduer med 2-lags isolerglass og treramme.
Noen sprekker i karm/treverk kan påregnes.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Standard inngangsdør er utført i tre. Terrassedør er av tre med glassfelt.

Normal forventet tid før kontroll og justering av tredører er ca. 2–8 år. Normal forventet brukstid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er ca. 20–40 år.
Terrasse ut fra inngang og stue består av trekonstruksjon med bjelker og gulvbord av impregnert/behandlet treverk.
Terrasse er på 37m².

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med korkvinyl og fliser.
Vegger og tak er tekket med behandlet trepanel.

Bygget består av støpt betong til grunn tekket med parkett.
Mellom etasje er det bygget bjelkelag, ihht alder isolert.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Det er montert radonbrønn i vegg på bod.
Eiendommen ligger i et område merket rosa som sier høy forekomst av radon og tiltak kan påregnes.

Boligen har isolert stålpipe.
I stuen er det montert en sveve ovn.
Glassplate er plassert på gulvet foran ovnen.

I bygget er det montert tretrapp som er behandlet, det er montert rekkverk.

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt bad fra byggeår.
Vegger i dusjnisje er tekket med fliser.
Uten for dusj er vegger tekket med panel.
Tak har trepanel.
Betonggulv med varme og fliser.

Synlig membran i sluk.

Det er behandlet innredning med servanttopp.
Det er montert jet toalett og dusjvegger
Det er montert el vifte i vegg.
Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og soverom.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Strai med profilerte, malte fronter, stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft og innfelte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl/frys.
Hvitevarer er fra AEG.

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Ja
Ventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

Vannrør er rør i rør system.
Stoppekran står på teknisk rom.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, kontrollert synlig deler og besiktiget rørskap.
Anlegg fungerte normalt ved befaring.

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Det anbefales på generelt grunnlag at vvs røropplegg og installasjoner har en regelmessig kontroll/sjekk.

Det er montert naturlig ventilasjon i yttervegg i oppholdsrom.

Varmesentral består av strøm og ved.
Varmesentral er ikke kontrollert på befaring.

Det er montert 200l bereder på teknisk rom.

Det er montert sluk på gulv med fall, membran i sluk
Det er monter trykktank på teknisk rom.

Skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle står på teknisk rom.
Anlegg er nytt i 2020 og det foreligger samsvarserklæring på anlegget.

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrop skal være oppbygget med selvdrenerende masser.
Bygget er fundamentert med betongplate med ringmur.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år
Tomten er flat rundt bygningsmassen.
Det er privat brønn.
Det er montert septiktank til jettoalett og slamavskiller med spredgrøft for gråvann.
Det står egen pumpe til jetttoalett på teknisk rom.
Septiktanken er ikke kontrollert ved befaring.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 136 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 115 m² |
| Totalpris | 3 800 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 4 000 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Fritidsbolig**

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

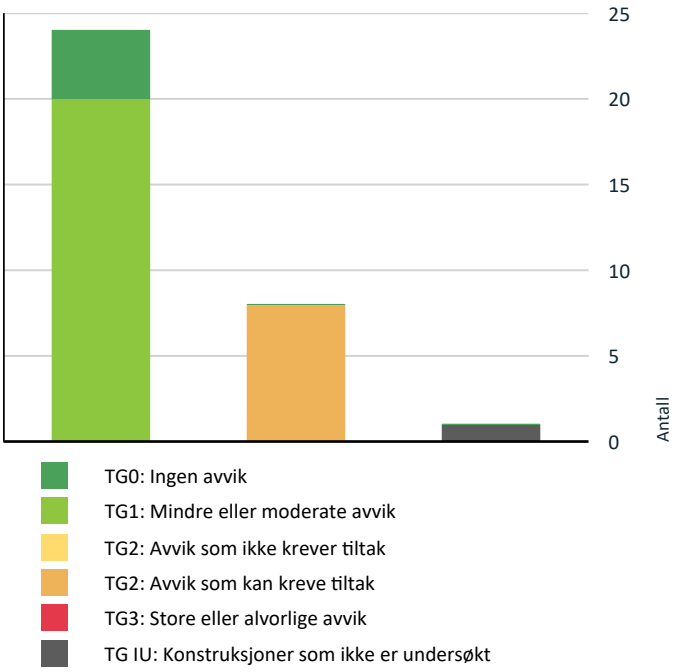
**Garasje**

- Det foreligger ikke tegninger

Det er foreligger ikke tegninger på garasjen.
Alder er ukjent.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.


- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side


## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har eiet fritidsboligen siden 2019. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**
2020

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med pappshingel. Undertaket består av rupanel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Nederste del av flere pappshingel-lapper (takshingel) er løse.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må foretas en grundig gjennomgang av taket, og nederste del av pappshingelen bør festes med godkjent limemasse for å forhindre vanninntrenging under tekkingen og redusere risikoen for at vinden kan løfte eller skade shingelen. Manglende utbedring kan føre til fuktskader og redusert levetid på taket.



### TG 1 Nedløp og beslag

Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål.
Beslag på vindusbrett og på pipe over tak.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert i henhold til byggemåte, og utvendig kledd med malt trepanel. Det er registrert luftespalte bak kledningen, og det er montert musebånd.

Utvendig panel må påregnes jevnlig vedlikehold.

Normal forventet tid før reparasjon av bindingsverk av tre er ca. 40–80 år.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taktypen er saltak, og takkonstruksjonen består av takstoler.

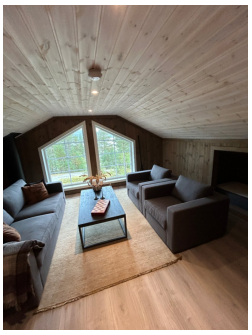
Tilgang til loft er via luke i taket. Loftet er isolert med mineralull, og konstruksjonen er innvendig luftet, synlig ved gesims/takfot.

## TG 1 Vinduer

Det er montert inn vinduer med 2-lags isolerglass og treramme.
Noen sprekker i karm/treverk kan påregnes.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

# Tilstandsrapport

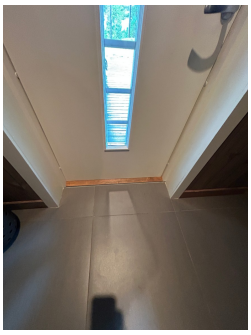


## TG 1 Dører

Standard inngangsdør er utført i tre. Terrassedør er av tre med glassfelt.

Normal forventet tid før kontroll og justering av tredører er ca. 2–8 år. Normal forventet brukstid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er ca. 20–40 år.





## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra inngang og stue består av trekonstruksjon med bjelker og gulvbord av impregnert/behandlet treverk.
Terrasse er på 37m².



# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv er tekket med korkvinyl og fliser.
Vegger og tak er tekket med behandlet trepanel.

**Vurdering av avvik:**
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

# Tilstandsrapport

Det er noe fjæring i gulvet ved terrassedøren og i gangen ved overgangen mellom flis og parkett.
Ved inngangsdøren er det registrert bom i flisene.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør etableres ekspansjonsfuge langs veggene for å unngå fjæring og buler i parketten, slik at gulvet kan bevege seg fritt ved klimaendringer.

Konsekvensen av manglende ekspansjonsfuge kan være forkortet levetid på parketten, samt risiko for sprekker og ujevnheter i gulvet.

Bom i fliser ved inngangsparti må holes øye på, ved forverringer som sprekker i fliser kan dette føre til løse og spukket fliser.





## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget består av støpt betong til grunn tekket med parkett.
Mellom etasje er det bygget bjelkelag, ihht alder isolert.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt avvik opptil 17mm i stue/gang/kjøkken.
Det ble målt avvik opptil 25mm på loft i stue/soverom.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Det er montert radonbrønn i vegg på bod.

Eiendommen ligger i et område merket rosa som sier høy forekomst av radon og tiltak kan påregnes.



## TG 1 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Boligen har isolert stålpipe.
I stuen er det montert en sveve ovn.
Glassplate er plassert på gulvet foran ovnen.



### TG 2 Innvendige trapper

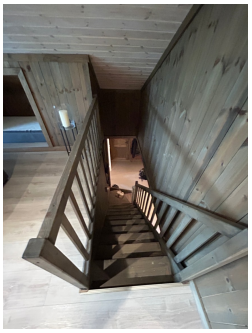
I bygget er det montert tretrapp som er behandlet, det er montert rekkverk.

**Vurdering av avvik:**
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det er risiko for fall som kan medføre til skader.
Tiltak lukker avvik, ved og montere håndlist på vegg



### TG 1 Innvendige dører

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt bad fra byggeår.

# Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger i dusjnisje er tekket med fliser.
Uten for dusj er vegger tekket med panel.
Tak har trepanel.

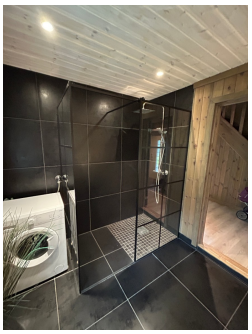
**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

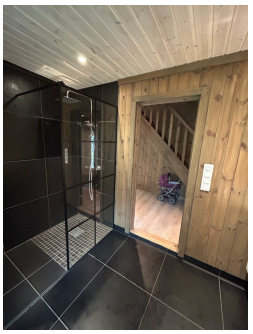
Overflater i våtsoner er ikke av fuktbestandige materialer iht.
forskriftskrav. Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og
50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

Det ble ikke observert skader på panel under befaring..

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må overflater på Dør/karm i våtsone skiftes til egnet materiale.
Eventuelt må det dokumenteres at vindu/karm er behandlet med overflatebehandling som
er egnet i våtsoner. Det er fare for at det over tid vil oppstå fuktskader
på overflater. Bruken vil være avgjørende.





ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Betonggulv med varme og fliser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er stedvis flatt utover baderomsgulvet.

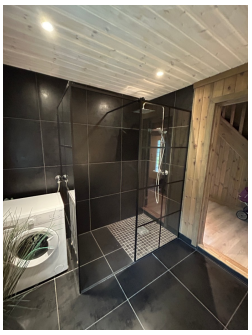
Dusjnisjen er tett, og ved lekkasje vil ikke vann renne inn til sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsonen vil ikke ha en naturlig vei til sluket, noe som kan føre til at vann samler seg på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall og/eller åpning i dusjnisjen slik at lekkasjevann får mulighet til å renne til sluk, for å redusere risikoen for vannoppsamling på gulv.

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

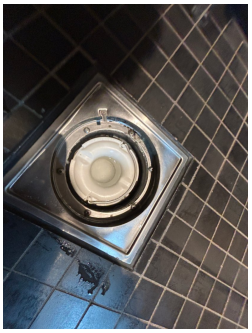
Synlig membran i sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet.



ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er behandlet innredning med servanttopp.
Det er montert jet toalett og dusjvegger





ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Det er montert el vifte i vegg.

# Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og soverom.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.




## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Strai med profilerte, malte fronter, stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft og innfelte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl/frys.
Hvitevarer er fra AEG.

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Ja



ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør er rør i rør system.
Stoppekran står på teknisk rom.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, kontrollert synlig deler og besiktiget rørskap.
Anlegg fungerte normalt ved befaring.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Det anbefales på generelt grunnlag at vvs røropplegg og installasjoner har en regelmessig kontroll/sjekk.

## TG 1 Ventilasjon

Det er montert naturlig ventilasjon i yttervegg i oppholdsrom.

## TG 1 Varmesentral

Varmesentral består av strøm og veg.
Varmesentral er ikke kontrollert på befaring.

## TG 1 Varmtvannstank

Det er montert 200l bereder på teknisk rom.
Det er montert sluk på gulv med fall, membran i sluk
Det er monter trykktank på teknisk rom.



## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle står på teknisk rom.

# Tilstandsrapport

Anlegg er nytt i 2020 og det foreligger samsvarserklæring på anlegget.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2020 Fra byggeår.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Det foreligger samsvarserklæring fra byggeår.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei Opplyser eier.**

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

**Generelt om anlegget**

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

**Generell kommentar**

Jeg er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

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



# TOMTEFORHOLD

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Byggegrop skal være oppbygget med selvdrenerende masser.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med betongplate med ringmur.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år

# Tilstandsrapport

## TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er privat brønn.
Det er montert septiktank til jettoalett og slamavskiller med spredgrøft for gråvann.
Det står egen pumpe til jetttoalett på teknisk rom.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

**Konsekvens/tiltak**
• Foreta kontroll av brønnvann.

## TG IU Septiktank

Septiktanken er ikke kontrollert ved befaring.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
0

**Kommentar**
Byggeår er ukjent.

**Standard**

**Vedlikehold**
Det er registret noe behov for enkelte tiltak og vedlikehold.

**Beskrivelse**
Garasjen er fundamentert med punkt fundament av leca til grunn.
Naturlig gulv- grus.
Vegger av tre/ bindingsverk, uisolert og utvendig kledd med panel.
Saltak, tekket med papp. Renner og nedløp av plastisert stål.
Det er montert leddport med automat åpner.
Tredør på siden.
Det er ikke innlagt strøm så for bruk av port må det trekkes skjøteledning fra hytten.
Garasjen er ikke fundamentert helt til grunn så det er åpninger under vegger.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger kan påregnes over tid.
Bygg er beskrevet i enkelhet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m²/115 m²

*Fritidsbolig:* Entré, Bod, Gang, Teknisk rom, Bad, Stue, Kjøkken, 4 Soverom, Loftstue

*Andre bygg:* Garasje
*Bruksareal andre bygg:* 21 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 700 000

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

Kr 4 000 000

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** | | **3 800 000** |
| Fradrag for festet tomt | - | 120 000 |
| **Konklusjon markedsverdi** | | **3 700 000** |

## 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. 3 000 | 01.01.2000 | Kr. 4 814 | Kr. 120 000 |

**Markedsvurdering**
Eiendommen ligger i Tunhovd med få sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området.. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Vedlikehold | Kr. | | 18 000 |
| Off- kommunale avgifter og forsikring er stipulert | Kr. | | 4 500 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **22 500** |

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 4 150 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 130 000 |
| **Sum teknisk verdi - Fritidsbolig** | Kr. | | **4 000 000** |

### Garasje

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 70 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 60 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje** | Kr. | | **10 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **4 010 000** |

## Teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **4 000 000** |

# 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

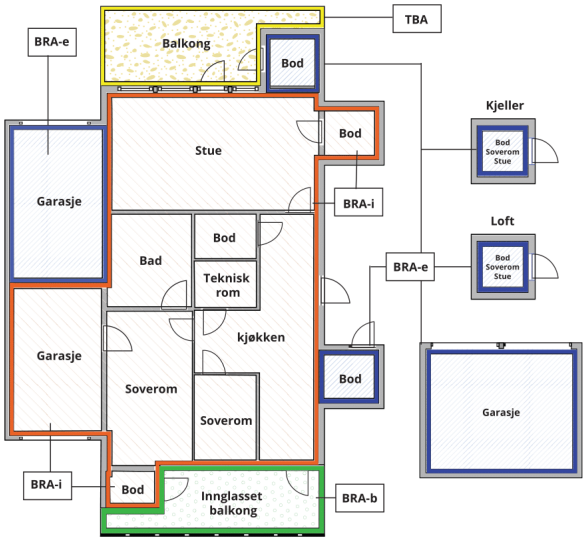
## Hva er måleverdig areal?

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.







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Etasje | 87 | | | 87 | 37 | | 87 |
| Loft | 28 | | | 28 | | 10 | 38 |
| **SUM** | **115** | | | | **37** | **10** | **125** |
| **SUM BRA** | **115** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Entré, bod, gang, teknisk rom, bad, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2 | | |
| Loft | Soverom 1, soverom 2, loftstue | | |

**Kommentar**

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.
Bra-e er for boder/bygg med egen inngang.
TBA er for terrasser.

Det er hems som ikke regnes som målbart areal grunnet lav takhøyde.
Hems har et gulvareal på 38m²

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Vinduer på soverom på loft er målt til 47.5cm bredde og 67.5cm høyde.
Kravet for rømmingsvei er 50cm bredde og 60cm høyde.

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 21 | | 21 | |
| **SUM** | | **21** | | | |
| **SUM BRA** | **21** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje | |

**Kommentar**

Bra-e er for garasje med egen inngang.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er foreligger ikke tegninger på garasjen.
Alder er ukjent.

**Brannceller**

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

**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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Fritidsbolig** | 115 | 0 |
| **Garasje** | 0 | 21 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 15.9.2025 | Gaute Garnås | Takstingeniør |
| | Benjamin Asprusten | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3338 NORE OG UVDAL | 126 | 5 | 93 | 0 | | IKKE OPPGITT (Ambita) | Festet |

| Adresse | Festekontrakt | Neste justering | Utløpsdato |
|---|---|---|---|
| Tunhovdvegen 2445 | 22.10.2019 | | 01.01.2080 |

**Hjemmelshaver**
Asprusten Benjamin, Hossein Zadeh Setareh

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger flott til i fine omgivelser på Tunhovd. Kort vei til opparbeidede tur-/skiløyper.
Kort vei til bevertningssteder, bade-/fiskevann og flotte turmuligheter/-veier i fjellet.

**Adkomstvei**

Eiendommen har avkjøring fra offentlig veg.

**Tilknytning vann**

Privat brønn
Ingen vannkvalitet

**Tilknytning avløp**

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.
Fra jet toalett er det kvern og tett tank.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

**Om tomten**

Feste tomt - 3000 i året.

**Tinglyste/andre forhold**

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

## Siste hjemmelsovergang

**År**
2019

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Infoland.no | 19.09.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 15.09.2025 | Til stede på befaring | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 19.09.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 23.09.2025 | |
| 2 | 23.09.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PQ1406

## 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

# Egenerklæring

**Tunhovdvegen 2445, 3544 TUNHOVD**

**11 Sep 2025**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Tunhovdvegen 2445 | Tunhovdvegen 2445 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie eller borettslag?**

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

2019

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Da dette er en fritidsbolig, har vi ikke bodd her fast, men brukt den til fritidsformål i enkelte helger og ferier siden 2020.

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49, 86337509

## Informasjon om selger

**Selger**

Asprusten, Benjamin

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Komplette elektroarbeider inkl.varmekabler

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ALTI-EL AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2020

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Komplette rørleggerarbeider

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hallingdal Varme & Sanitær AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2020

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av våtromsplater, membran og flislegging

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kisonas Bygg AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Komplett elektroinstallasjon i ny fritidsbolig

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alti-El AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Vannforsyning fra privat grunnvannsbrønn.
Svartvannet føres til tett tank.
Gråvannet føres til infiltrasjonsanlegg bestående av slamavskiller og filterkum med grøfter. Utført av Hallingdal Varme & Sanitær AS

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Ved tilsyn fra feievesenet i 2021 ble det registrert at det ikke var montert takstige, og det bør etableres ved neste

tilsyn.

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95319303**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Asprusten, Benjamin** | **2025-09-11** |

Identification

bankID Asprusten, Benjamin

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Asprusten, Benjamin | 11/09-2025 16:25:13 | BANKID |

# Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 126, Bruksnummer 5, Festenummer 93 i 3338 NORE OG UVDAL kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 04.09.2025 kl. 13.38 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 04.09.2025 kl. 13.36 |

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til festerett

2019/1250262-1/200 22.10.2019 21:00 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 1 250 000
Omsetningstype: Fritt salg
**ASPRUSTEN BENJAMIN**
FØDT: 22.11.1983 IDEELL: 1/2
**HOSSEIN ZADEH SETAREH**
FØDT: 31.01.1981 IDEELL: 1/2

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Heftelser i festerett:

2019/1250262-2/200 22.10.2019 21:00 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**

GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 3 000
Inngåelsedato: 01.01.2000
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## GRUNNDATA

2019/1052876-1/200 10.09.2019 21:00 **REGISTRERING AV FESTENR.**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3338 GNR: 126 BNR: 5

2020/267555-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0633 GNR: 126 BNR: 5 FNR: 93

2024/488530-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3052 GNR: 126 BNR: 5 FNR: 93

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

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 126, Bruksnummer 5, Festenummer 93 i 3338 NORE OG UVDAL kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 05.09.2025 kl. 10.20 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 05.09.2025 kl. 10.19 |

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til festerett

2019/1250262-1/200 22.10.2019 21:00 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 1 250 000
Omsetningstype: Fritt salg
**ASPRUSTEN BENJAMIN**
FØDT: 22.11.1983 IDEELL: 1/2
**HOSSEIN ZADEH SETAREH**
FØDT: 31.01.1981 IDEELL: 1/2

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Heftelser i festerett:

2019/1250262-2/200 22.10.2019 21:00 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**

GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 3 000
Inngåelsedato: 01.01.2000
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## GRUNNDATA

2019/1052876-1/200 10.09.2019 21:00 **REGISTRERING AV FESTENR.**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3338 GNR: 126 BNR: 5

2020/267555-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0633 GNR: 126 BNR: 5 FNR: 93

2024/488530-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3052 GNR: 126 BNR: 5 FNR: 93

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

# Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

# KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

# REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

# FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

# AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 126, Bruksnummer 5, Festenummer 93 i 3338 NORE OG UVDAL kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 05.09.2025 kl. 11.02 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 05.09.2025 kl. 11.01 |

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til festerett

2019/1250262-1/200 22.10.2019 21:00 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 1 250 000
Omsetningstype: Fritt salg
**ASPRUSTEN BENJAMIN**
FØDT: 22.11.1983 IDEELL: 1/2
**HOSSEIN ZADEH SETAREH**
FØDT: 31.01.1981 IDEELL: 1/2

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Heftelser i festerett:

2019/1250262-2/200 22.10.2019 21:00 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**

GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 3 000
Inngåelsedato: 01.01.2000
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## GRUNNDATA

2019/1052876-1/200 10.09.2019 21:00 **REGISTRERING AV FESTENR.**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3338 GNR: 126 BNR: 5

2020/267555-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0633 GNR: 126 BNR: 5 FNR: 93

2024/488530-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3052 GNR: 126 BNR: 5 FNR: 93

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

# Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 126, Bruksnr 5, Festenr 93 | **Kommune:** | 3338 | Nore og Uvdal |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Tunhovdvegen 2445, gatenr 1068<br>3544 Tunhovd | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 110<br>4 | Tunhovd<br>Tunhovd |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 4060503 | Tunhovd |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Bestående punktfeste | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 10.09.2019 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | | **Skyld:** | | | |
| **Arealkilde:** | | | | | |
| **Arealmerknad:** | Punktfeste | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3338/126/5 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | Mottaker | 3338/126/5/4 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/5 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/6 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/7 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/8 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/10 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/11 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/12 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/13 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/14 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/15 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/16 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/17 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/18 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/20 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/21 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/22 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/23 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/24 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/25 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/27 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/28 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/29 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/30 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/31 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/33 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/34 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/37 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/38 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/39 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/40 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/41 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/45 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/46 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/47 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/48 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/50 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/51 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/52 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/53 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/54 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/55 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/56 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/57 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/58 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/59 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/60 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/61 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/62 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/63 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/64 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/65 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/66 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/67 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/68 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/69 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/70 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/72 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/73 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/74 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/75 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/76 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/77 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/78 | 0,0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Mottaker | 3338/126/5/79 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/81 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/83 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/85 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/86 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/87 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/88 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/89 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/90 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/91 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/92 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/93 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/94 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/95 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/97 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3052/126/5/26 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker | 3052/126/5/43 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3052/126/5/84 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/4 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/5 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/6 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/7 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/8 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/10 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/11 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/12 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/13 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/14 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/15 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/16 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/17 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/18 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/20 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/21 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/22 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/23 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/24 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/25 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/27 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/28 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/29 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/30 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/31 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/33 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/34 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/37 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/38 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/39 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/40 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/41 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/45 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/46 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/47 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/48 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/50 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/51 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/52 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/53 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/54 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/55 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/56 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/57 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/58 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/59 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/60 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/61 | 0,0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Mottaker | 3338/126/5/62 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/63 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/64 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/65 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/66 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/67 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/68 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/69 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/70 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/72 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/73 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/74 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/75 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/76 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/77 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/78 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/79 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/81 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/83 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/85 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/86 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/87 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/88 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/89 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/90 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/91 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/92 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/93 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3338/126/5/94 | 0,0 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 13.06.2019 | Avgiver | 3338/126/5 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 04.09.2019 | Mottaker | 3338/126/5/93 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tunhovdvegen 2445 | Fritidsbolig | 110,7 | Kjøkken | 4 | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | 117,7 | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | | Igangset.till.: | 25.01.2018 |
| Energikilde: | | BRA annet: | 110,7 | Ferdigattest: | 10.08.2020 |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 110,7 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | Ingen kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | Privat ikke innlagt | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 300666641 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | 83,5 | 83,5 | | | |
| H02 | | | 27,2 | 27,2 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 300824688 | | | Antall etasjer: | |

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

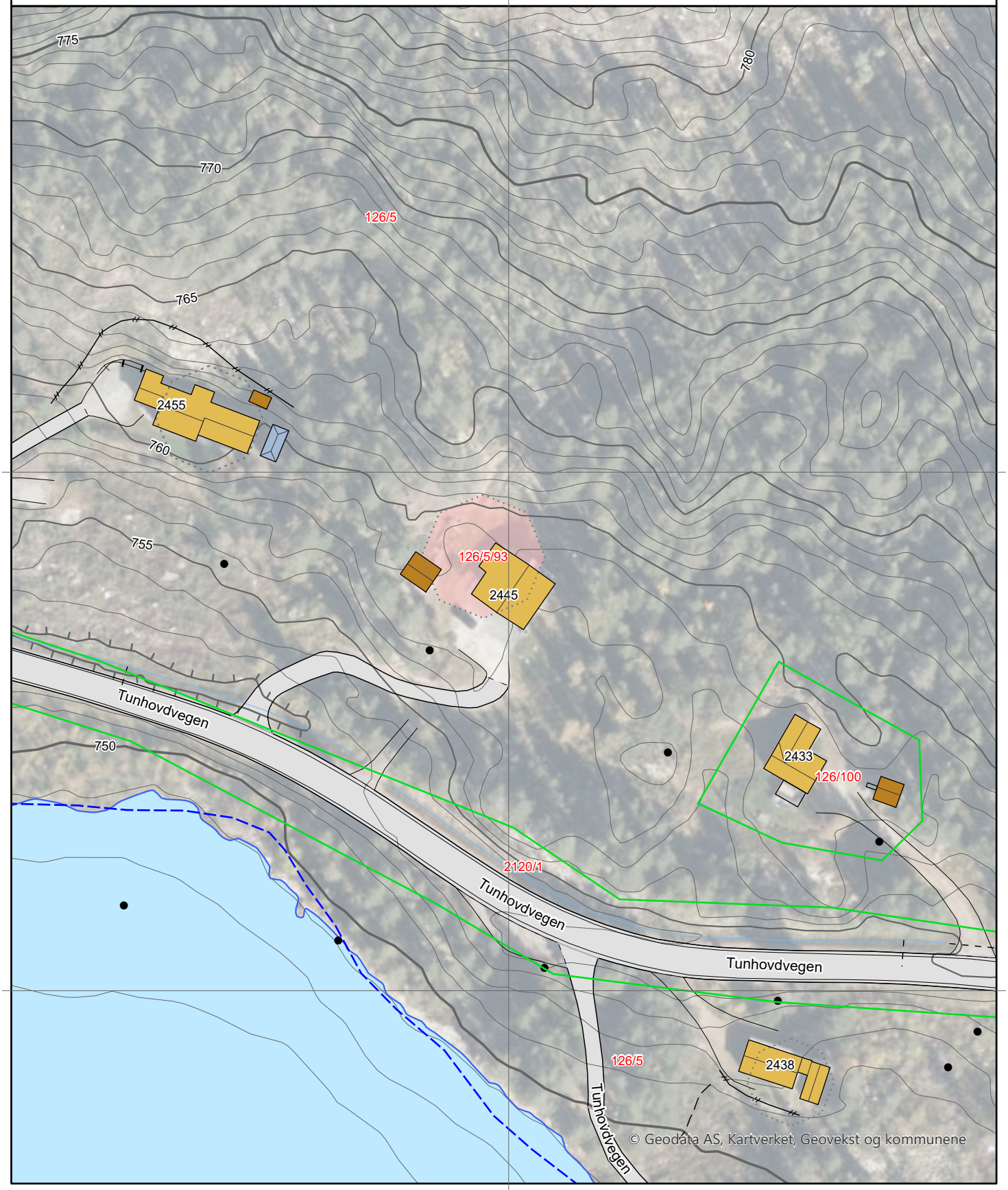
Kommune: 3338 Nore og Uvdal
Eiendom: 3338/126/5/93/0

**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.9.2025




0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

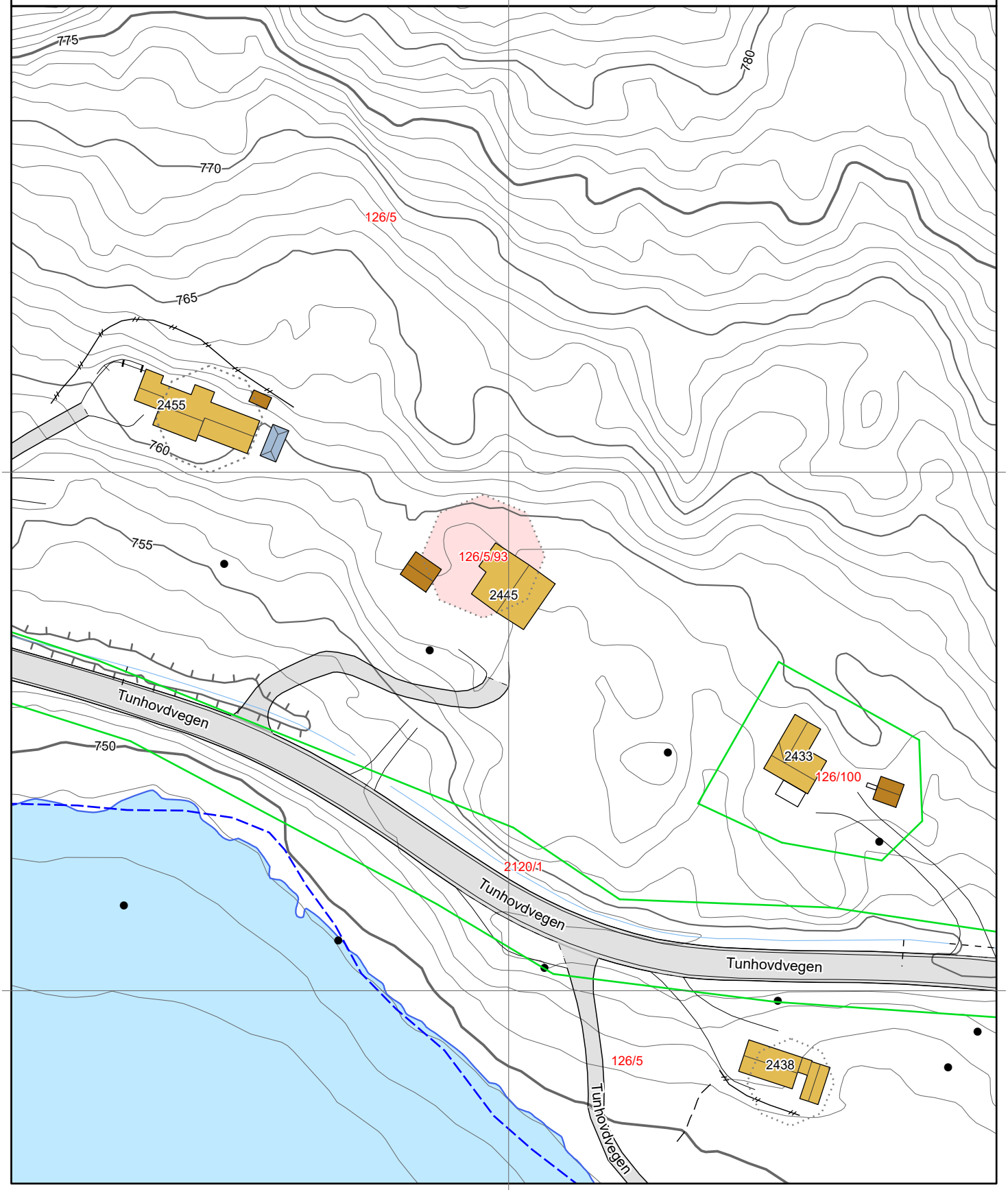
Kommune: 3338 Nore og Uvdal
Eiendom: 3338/126/5/93/0

**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.9.2025



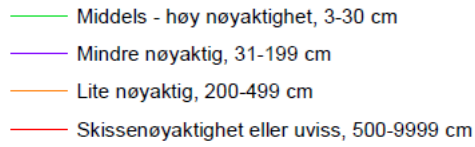

0 25 50 m

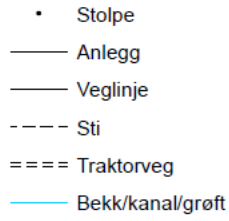
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

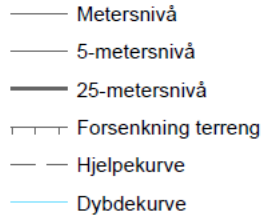



**Eiendomsgrenser**



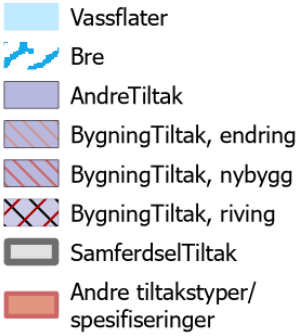




**Høydekurver**









**Nore og Uvdal kommune**
**Adresse** Sentrum 16, 3630
**Telefon**

Utskriftsdato: 10.09.2025

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Nore og Uvdal kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3338 **Gårdsnr.:** 126 **Bruksnr.:** 5 **Festenr.:** 93
**Adresse:** Tunhovdvegen 2445, 3544 TUNHOVD
**Referanse:** Tunhovdvegen 2445, 3544 TUNHOVD

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

| Avgift | Grunnlag | Årlig avgift |
|---|---|---|
| Renovasjon | Årlig avgift | 3750 |
| Branntilsyn, feiing | Årlig avgift | 742 |
| Slamtømming | Ekstern leverandør | |
| Eiendomsskatt | | Ingen eiendomsskatt |
| Festeavgift, kommunal tomt | Årlig avgift | 8568 |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

**Nore og Uvdal kommune**
**Adresse** Sentrum 16, 3630
**Telefon**

Utskriftsdato: 10.09.2025

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Nore og Uvdal kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3338 **Gårdsnr.:** 126 **Bruksnr.:** 5 **Festenr.:** 93
**Adresse:** Tunhovdvegen 2445, 3544 TUNHOVD
**Referanse:** Tunhovdvegen 2445, 3544 TUNHOVD

## Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

| Type | Beløp | Forfall |
|---|---:|---:|
| Kommunale avgifter | 3265 | 20.09.2025 |
| Eiendomsskatt | | |

## Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

| Kommentar |
|---|
| Kommunale gebyrer for perioden 01.07-30.09.25 |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

**Nore og Uvdal kommune**
**Adresse** Sentrum 16, 3630
**Telefon**

Utskriftsdato: 10.09.2025

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Nore og Uvdal kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3338 **Gårdsnr.:** 126 **Bruksnr.:** 5 **Festenr.:** 93
**Adresse:** Tunhovdvegen 2445, 3544 TUNHOVD
**Referanse:** Tunhovdvegen 2445, 3544 TUNHOVD

| | |
|---|---|
| **Vann** | Eiendommen er tilknyttet privat nett. |
| **Avløp** | Eiendommen er tilknyttet privat nett. |
| **Vei** | Eiendommen er tilknyttet privat vei. |
| **Pålegg** | Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. |

| **Kommentar** |
|---|
| Utslippstillatelse fra 2019. |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

# Matrikkelbrev

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

| | |
|---|---|
| Kommune: | 3338 - NORE OG UVDAL |
| Gårdsnummer: | 126 |
| Bruksnummer: | 5 |
| Festenummer: | 93 |

| | |
|---|---|
| Utskriftsdato/klokkeslett: | 08.09.2025 kl. 10:45 |
| Produsert av: | Simen Haakestad Bjerkholt |
| Attestert av: | Nore og Uvdal kommune |

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

## Matrikkelenhet

| | |
|---|---|
| Matrikkelenhetstype: | Festegrunn av type punktfeste |
| Bruksnavn: | |
| Etableringsdato: | 10.09.2019 |
| Skyld: | 0 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Er seksjonert: | Nei |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 964950946 | NORE OG UVDAL KOMMUNE | | Sentrum 16<br>3630 RØDBERG | 1 / 1 |
| Fester | | 221183 | ASPRUSTEN BENJAMIN | | Sildreveien 39<br>1352 KOLSÅS | 1 / 2 |
| Fester | | 310181 | HOSSEIN ZADEH SETAREH | | Sildreveien 39<br>1352 KOLSÅS | 1 / 2 |

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 6701884 | 484495 | | | Punktfeste |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

**Forretning**
**Forretningstype**
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**
**Kommunal saksreferanse**
**Nettadresse (URL)**
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

**Matrikkelføring**
**Signatur** **Dato**

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

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

| | |
|---|---|
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/23 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/23 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/24 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/24 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/25 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/25 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/27 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/27 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/28 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/28 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/29 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/29 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/30 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/30 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/31 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/31 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/33 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/33 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/34 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/34 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/37 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/37 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/38 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/38 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/39 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/39 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/40 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/40 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/41 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/41 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/45 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/45 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/46 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/46 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/47 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/47 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/48 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/48 |

| | |
|---|---|
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/50 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/50 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/51 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/51 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/52 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/52 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/53 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/53 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/54 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/54 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/55 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/55 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/56 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/56 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/57 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/57 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/58 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/58 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/59 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/59 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/60 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/60 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/61 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/61 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/62 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/62 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/63 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/63 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/64 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/64 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/65 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/65 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/66 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/66 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/67 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/67 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/68 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/68 |

| | |
|---|---|
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/69 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/69 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/70 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/70 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/72 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/72 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/73 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/73 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/74 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/74 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/75 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/75 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/76 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/76 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/77 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/77 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/78 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/78 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/79 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/79 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/81 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/81 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/83 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/83 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/85 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/85 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/86 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/86 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/87 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/87 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/88 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/88 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/89 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/89 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/90 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/90 |
| Omnummerert til: | 3338 - 126/5/91 |
| Omnummerert fra: | 3052 - 126/5/91 |

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

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

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020 | Tinglyst | 01.01.2020 | smatmynd | 01.01.2020 |
| Omnummerering | | Omnummerert til: | 3052 - 126/5/26 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/26 | | |
| | | Omnummerert til: | 3052 - 126/5/43 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/43 | | |
| | | Omnummerert til: | 3052 - 126/5/84 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/84 | | |
| | | Omnummerert til: | 3052 - 126/5 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0633 - 126/5 | | |
| | | Omnummerert til: | 3052 - 126/5/4 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/4 | | |
| | | Omnummerert til: | 3052 - 126/5/5 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/5 | | |
| | | Omnummerert til: | 3052 - 126/5/6 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/6 | | |
| | | Omnummerert til: | 3052 - 126/5/7 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/7 | | |
| | | Omnummerert til: | 3052 - 126/5/8 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/8 | | |
| | | Omnummerert til: | 3052 - 126/5/10 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/10 | | |
| | | Omnummerert til: | 3052 - 126/5/11 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/11 | | |
| | | Omnummerert til: | 3052 - 126/5/12 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/12 | | |
| | | Omnummerert til: | 3052 - 126/5/13 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/13 | | |
| | | Omnummerert til: | 3052 - 126/5/14 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/14 | | |
| | | Omnummerert til: | 3052 - 126/5/15 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/15 | | |
| | | Omnummerert til: | 3052 - 126/5/16 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/16 | | |
| | | Omnummerert til: | 3052 - 126/5/17 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/17 | | |
| | | Omnummerert til: | 3052 - 126/5/18 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/18 | | |

| | |
|---|---|
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/20 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/20 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/21 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/21 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/22 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/22 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/23 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/23 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/24 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/24 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/25 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/25 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/27 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/27 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/28 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/28 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/29 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/29 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/30 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/30 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/31 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/31 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/33 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/33 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/34 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/34 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/37 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/37 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/38 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/38 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/39 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/39 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/40 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/40 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/41 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/41 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/45 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/45 |

| | |
|---|---|
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/46 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/46 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/47 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/47 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/48 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/48 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/50 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/50 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/51 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/51 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/52 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/52 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/53 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/53 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/54 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/54 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/55 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/55 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/56 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/56 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/57 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/57 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/58 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/58 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/59 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/59 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/60 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/60 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/61 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/61 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/62 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/62 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/63 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/63 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/64 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/64 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/65 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/65 |

| | |
|---|---|
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/66 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/66 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/67 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/67 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/68 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/68 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/69 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/69 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/70 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/70 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/72 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/72 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/73 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/73 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/74 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/74 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/75 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/75 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/76 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/76 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/77 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/77 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/78 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/78 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/79 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/79 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/81 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/81 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/83 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/83 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/85 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/85 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/86 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/86 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/87 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/87 |
| Omnummerert til: | 3052 - 126/5/88 |
| Omnummerert fra: | 0633 - 126/5/88 |

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

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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Matrikuler eksisterende festegrunn | 13.06.2019 | Tinglyst | 12.09.2019 | 0633oko | 04.09.2019 |
| Oppmålingsforretning | 19/790 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0633 - 126/5 | 0 | |
| | 164/19 | Mottaker | 0633 - 126/5/93 | 0 | |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. | Nord | Øst | Kretser | | | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | Nei |
| Vegadresse | Tunhovdvegen | 1068 | 2445 | | | Grunnkrets | 0110 | Tunhovd | |
| | | | | | | Stemmekrets: | 4 | Tunhovd | |
| | | | EUREF89 UTM Sone 32 | | | Kirkesokn: | 04060503 | Tunhovd | |
| | | | | 6701876 | 484499 | Postnr.område: | 3544 | TUNHOVD | |
| | | | | | | Tettsted: | | | |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 300 666 641
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6701876 Øst: 484499
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bebygd areal: | 117,7 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | |
| Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 2 | Rammetillatelse: | |
| Bruksareal annet: | 110,7 | Vannforsyning: | Privat ikke innlagt | Igangsettingstillatelse: | 25.01.2018 |
| Bruksareal totalt: | 110,7 | | | Tatt i bruk: | |
| Bruttoareal bolig: | 0 | Avløp: | Ingen kloakk | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bruttoareal annet: | 0 | Har heis: | Nei | Ferdigattest: | 10.08.2020 |
| Bruttoareal totalt: | 0 | | | | |
| Alternativt areal: | 0 | | | | |
| Alternativt areal 2: | 0 | | | | |

### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 0 | 27,2 | 27,2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 0 | 0 | 83,5 | 83,5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1068 Tunhovdvegen 2445 | H0101 | Fritidsbolig | 110,7 | 4 | Kjøkken | 0 | 0 | 126/5/93 |

### Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | 070169 | HELLENES JOACHIM | | Welhavens vei 24<br>3269 LARVIK |

---

**Bygningsnr:** 300 824 688
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6701881 Øst: 484485
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | |
| Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 0 | Rammetillatelse: | |
| Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | |
| Bruksareal totalt: | 0 | Avløp: | | Tatt i bruk: | |
| Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bruttoareal annet: | | | | Ferdigattest: | |
| Bruttoareal totalt: | 0 | | | | |
| Alternativt areal: | 0 | | | | |
| Alternativt areal 2: | 0 | | | | |

### Bruksenheter

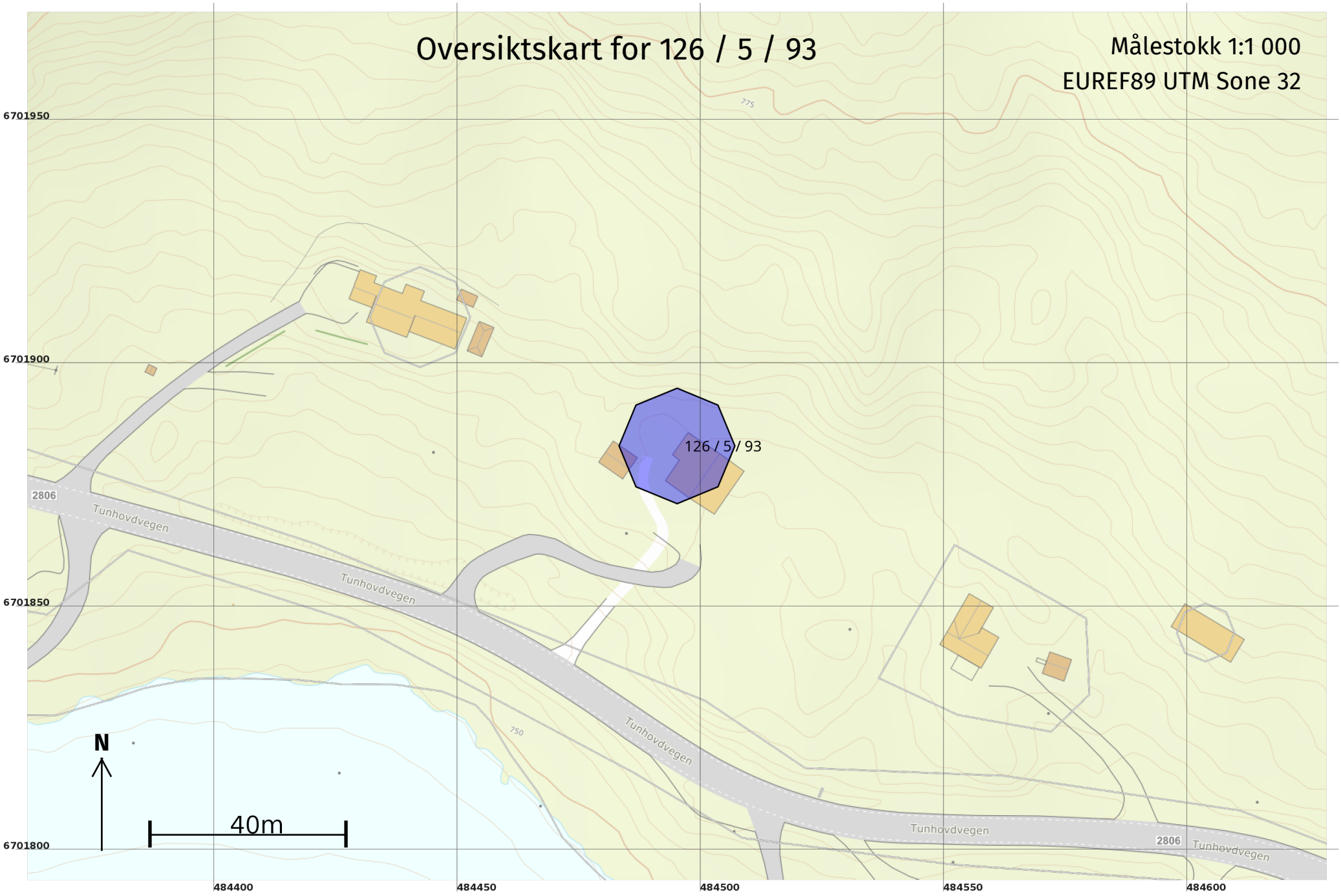
| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 126/5/93 |

## Utgåtte bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men var plassert på matrikkelenhetens areal

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 161 434 876 | | Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | |
| **Løpenr:** | | | Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 0 | Rammetillatelse: | |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: | EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | |
| | Nord: 6701887 | Øst: 484503 | Bruksareal totalt: | 0 | Avløp: | | Tatt i bruk: | |
| Bygningsendringskode: | | | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bygningstype: | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol | | Bruttoareal annet: | 0 | | | Ferdigattest: | |
| Næringsgruppe: | | | Bruttoareal totalt: | 0 | | | Bygning revet/brent: | 23.01.2018 |
| Bygningsstatus: | Bygning revet/brent | | Alternativt areal: | 0 | | | | |
| Energikilder: | | | Alternativt areal 2: | 0 | | | | |
| Oppvarming: | | | | | | | | |

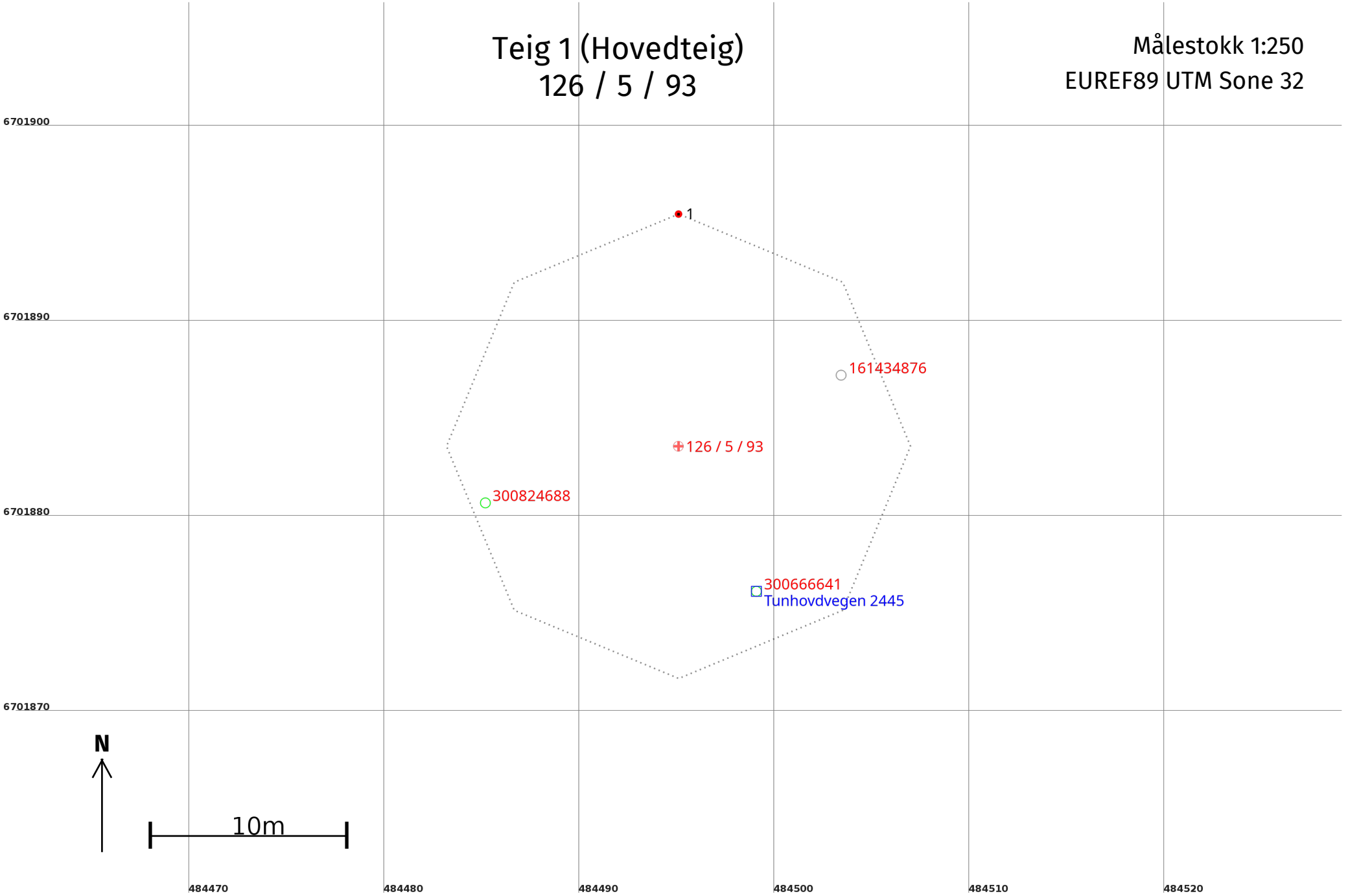
### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | H0101 | Fritidsbolig | 0 | 0 | | 0 | 0 | 126/5 |


Oversiktskart for 126 / 5 / 93
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6701950
6701900
6701850
6701800
484400
484450
484500
484550
484600
126 / 5 / 93
2806
Tunhovdvegen
Tunhovdvegen
Tunhovdvegen
Tunhovdvegen
2806
Tunhovdvegen
N
40m

# Teig 1 (Hovedteig)
# 126 / 5 / 93

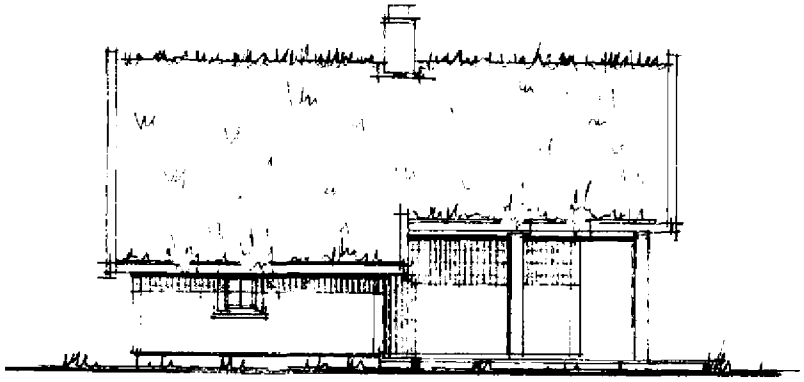
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32

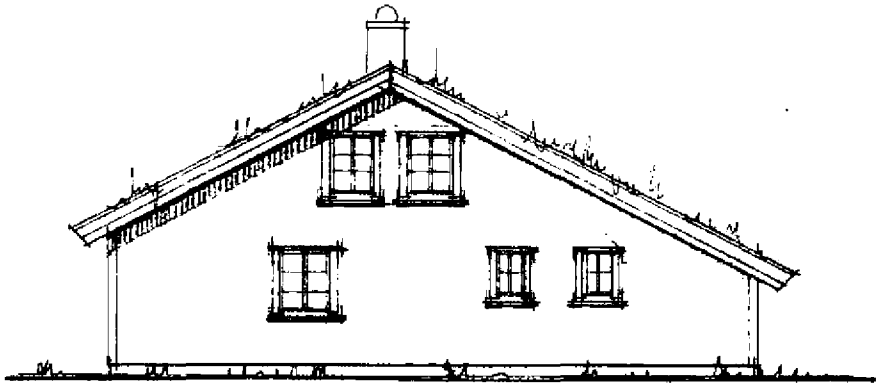


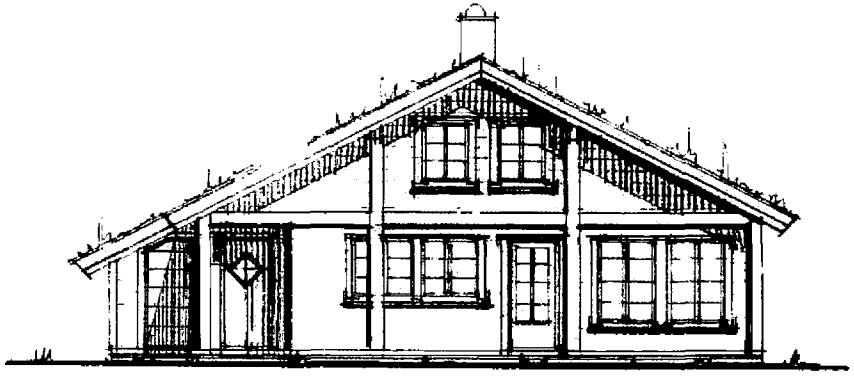
## Areal og koordinater

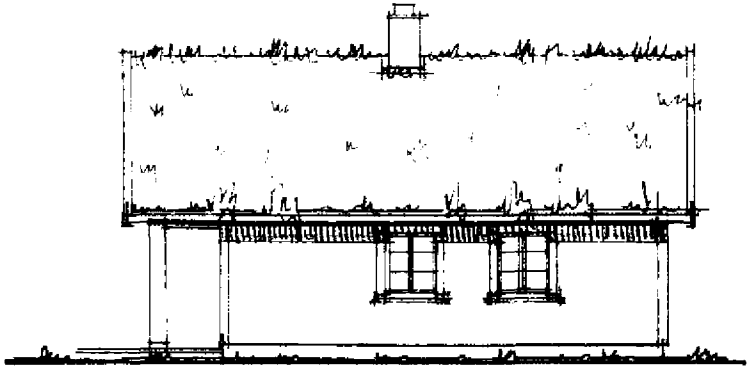
Arealmerknad: Punktfeste

| Representasjonspunkt: | Koordinatsystem: | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord: | 6701884 | Øst: | 484495 |
|---|---|---|---|---|---|---|





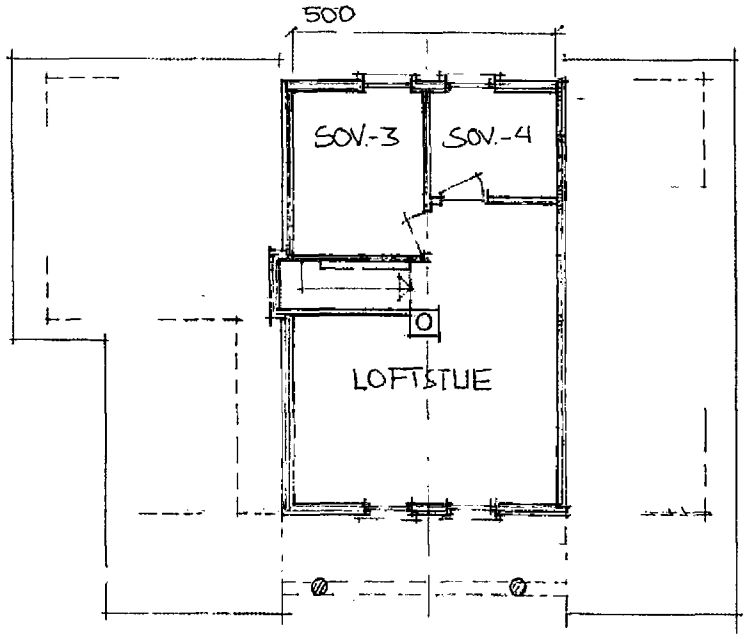




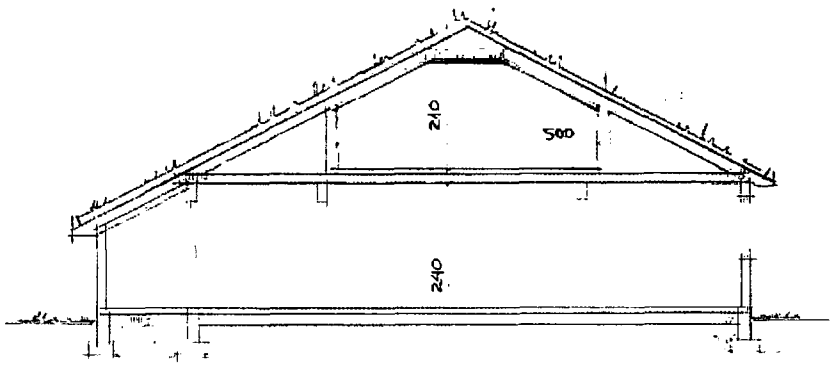
**Hytte på Tunhovd**
**G.nr.126 B.nr.5 F.nr.2**

**Joachim Hellenes m/ fam.**

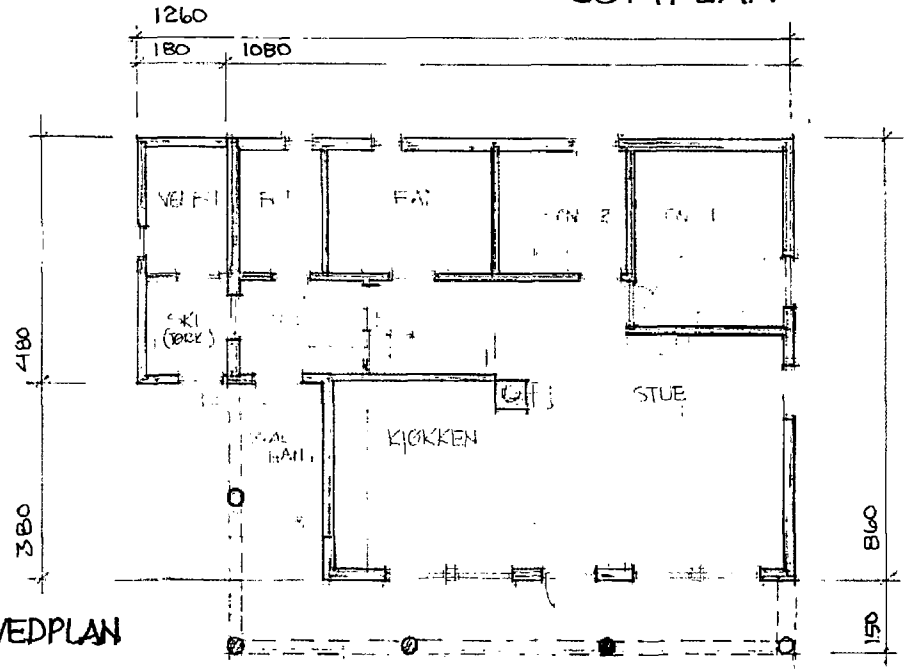
**Fasader M.1:100**
**Dato: 23.08.17**




LOFTPLAN




SNITT




HOVEDPLAN

**Hytte på Tunhovd**
**G.nr.126 B.nr.5 F.nr.2**

**Joachim Hellenes m/ fam.**

**Planer og snitt M.1:100**
**Dato: 23.08.17**

**Nore og Uvdal kommune**
**Adresse** Sentrum 16, 3630
**Telefon**

Utskriftsdato: 10.09.2025

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Nore og Uvdal kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3338 **Gårdsnr.:** 126 **Bruksnr.:** 5 **Festenr.:** 93
**Adresse:** Tunhovdvegen 2445, 3544 TUNHOVD
**Referanse:** Tunhovdvegen 2445, 3544 TUNHOVD

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

| Vedlegg |
| --- |
| 1 vedlegg |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Telemark Takrestaurering 10.08.2020

**Delegert vedtak Næring, miljø og kommunalteknikk - nr. 486/2020**

| Deres ref.: | Vår.ref.: | Saksbeh.: | Arkivkode: |
|---|---|---|---|
| | 2020/2317 5 | Lina Westermann | 126/5/93/L42 |

# Ferdigattest – Ny hytte – 126/5/93 – Tunhovdvegen 2445

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Eiendom |
|---|---|---|---|---|
| 126 | 5 | 93 | | Tunhovdvegen 2445 |
| Ansvarlig søker (SØK)<br>Telemark Takrestaurering | | | | |
| Tiltakshaver<br>Joachim Hellenes | | | | |
| Plan ID | Plannavn | | | |
| 2006001 | Kommunedelplan Tunhovd | | | |

Søknad datert: 06.07.2020
Søknad mottatt: 06.07.2020
Søknad komplett: 10.08.2020

---

**VEDTAK:**
**Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for hytte på eiendommen gnr. 126, bnr. 5, fnr. 93 – Tunhovdvegen 2445.**

**Bygningsnummer: 300666641**

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

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

---

**Saken gjelder:**
Anmodning om ferdigattest for hytte på eiendommen gnr. 126, bnr. 5, fnr. 93 – Tunhovdvegen 2445.

**Fakta:**
Byggetillatelse er gitt 25.01.2018, delegert vedtak nr. 45/18.

Bygningsnummer er 300666641.

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

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

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

**Matrikkelinformasjon**

| Bygningsnummer | Ramme | IG | Vann/ avløp | BYA | BRA | Etasje | Kjøkken | Rom* | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 300666641 | | 25.01.18 | - | 117,72 | 110.77 | 2 | 1 | 4 | - | - |
| | | | | | | | | | | |

* Rom til varig opphold ≥ 6 m2

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

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

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

**Delegasjonshjemmel:**
Vedtaket er fattet av virksomhetsleder etter delegert myndighet jf. kommunestyresak nr. 34/15, vedtatt 22.06.15.

Med vennlig hilsen

Lina Westermann
Saksbehandler

Lars Fullu
*Virksomhetsleder*

Kopi til:

Joachim Hellenes

# Kommunedelplan Tunhovd

## 2006 – 2017

## Nore og Uvdal kommune

# Bestemmelser

**06.06.06**

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

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

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

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

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

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

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

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

# KAP. 1 - PLANOMRÅDE

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

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

## § 1 - Eksisterende byggeområder med plan

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

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

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

## § 2 - Framtidige byggeområder

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

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

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

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

## *Retningslinjer til Byggeområdene*

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

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

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

*Det er ikke tillatt med gjerde rundt fritidseiendommen.*

*Det er ikke tillatt med flaggstang ved fritidsbebyggelse.*

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

# KAP. 3 - LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Retningslinjer til LNF-områder*

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

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

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

*Det er ikke tillatt med gjerde rundt fritidsbebyggelse.*

*Det er ikke tillatt med flaggstang ved fritidsbebyggelse.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Verken areal eller bebyggelse på setervoller kan fradeles.*

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

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

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

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

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

# KAP. 4 - OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

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

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

# KAP. 5 – GENERELT

## § 7 - Byggeforbud mot vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder følgende planer for fritidsbebyggelse:

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

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

## Oversikt over fordeling av tomter i Kommunedelplan for Tunhovd

Vedlegg til bestemmelsene

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

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

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

*Fjellplanområde VI A 14 tomter*

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

Fordeling av 14 tomter

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

*Fjellplanområde VI B 39 tomter*

04/808-37, datert 07.09.05

Fordeling av 39 tomter

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

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

*Fjellplanområde VI C med 16 tomter*

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

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

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

**Byggeområder for fritidsbebyggelse på plankartet**

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

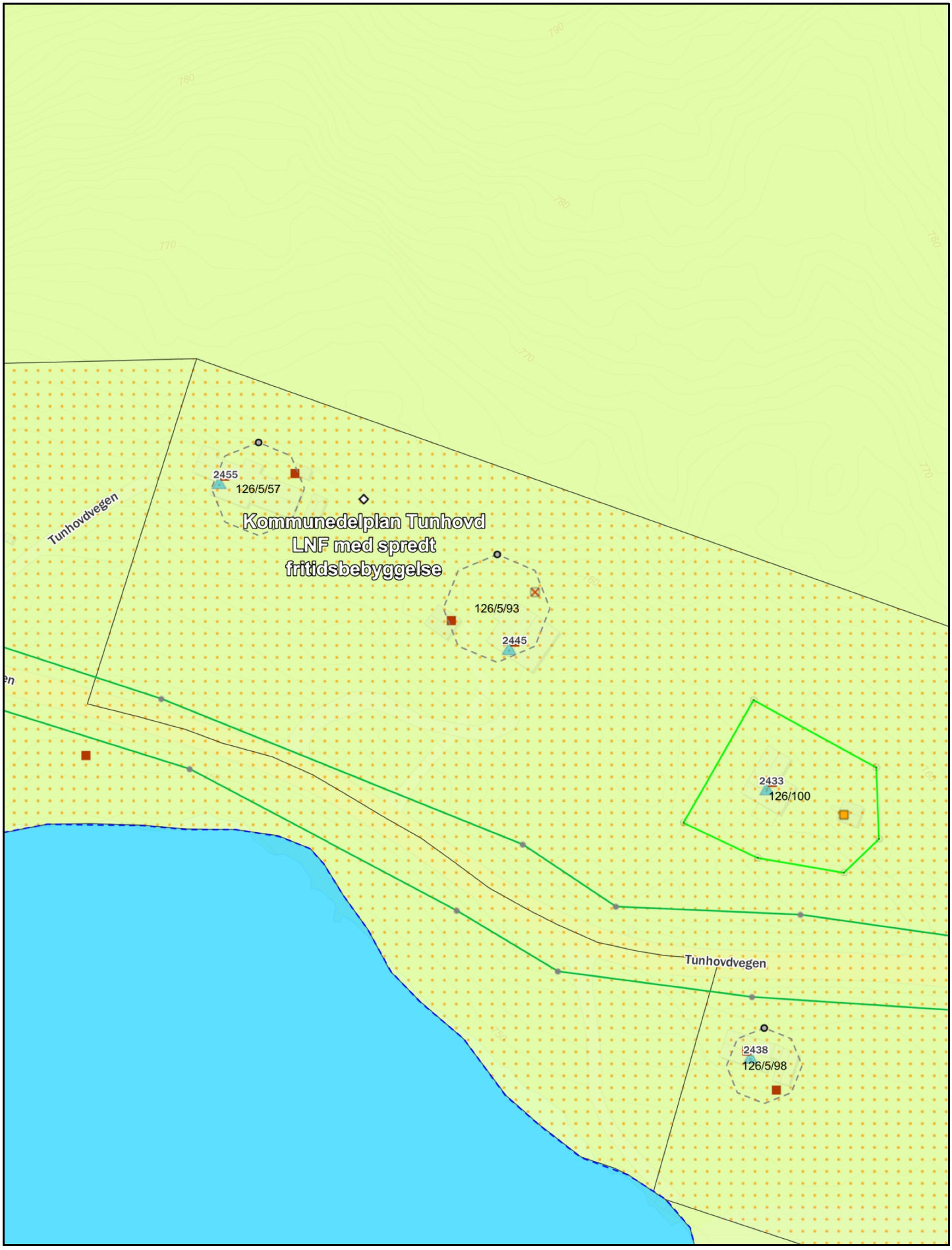
- I arealdelen av kommuneplan for Nore og Uvdal, godkjent i 2000 er det 69 tomter til fordeling i fire fjellplanområder.
- Og ca. 150 ledige tomter i godkjente planer.
- Forslag til kommunedelplan for Tunhovd (17.03.06) rommer 172 tomter i planlagte byggeområder for fritidsbebyggelse, inkludert de 69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

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

# Kartutsnitt


Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler

Dato: 11.09.2025 Omtrentlig målestokk: 1:1100 Koordinatsystem: UTM-32N






Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS




# Kommunedelplan Tunhovd 2006-2017

Nore og Uvdal kommune 05.06.06

## TEGNFORKLARING PBL. § 20 - 4

**1. Byggeområde (PBL §20-4, 1. ledd nr 1)**

Nåværende Framtidig

- Boligområde
- Fritidsbebyggelse
- Erverv
- Forretning / Industri
- K Kraftverk
- F Friområde
- S Skytefelt
- O Offentlige bygninger
- Bygninger med almennyttig formål (Leirskole)
- G Grav- og urnelund
- Parkering

**2. Landbruks-, natur- og friluftsområder LNF (PBL §20-4, 1. ledd nr.2)**

- LNF
- LNF der spredt boligbygging er tillatt
- LNF der spredt fritidsbebyggelse er tillatt

**3. Område for råstoffutvinning (PBL §20-4, 1. ledd nr.3)**

- Masseuttak ( sand,grus,fyllmasse)

**4. Område som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1. ledd nr.4)**

- Båndlegging etter annet lovverk

**5. Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (§20-4, 1. ledd nr.5)**

- LNF-område i sjø og vassdrag

**6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL § 20-4 1. ledd nr. 6)**

- Hovedveger
- Samleveger
- Atkomst veger
- Traktorveger
- Hoved skiløyper

**Andre kartsymboler:**

- Planavgrensing
- Grense for arealbruk
- Høyspentledning

N

Målestokk: 1: 25 000

**Vedtatt i kommunestyret 19.06.06, K-sak nr. 36/06**

Nore og Uvdal kommune

Løpenummer: 10112/2020

HALLINGDAL VARME & SANITÆR AS
Alfarveien
3540 NESBYEN

10.09.2020

**Delegert vedtak Næring, miljø og kommunalteknikk - nr. 584/2020**

| Deres ref.: | Vår.ref.: | Saksbeh.: | Arkivkode: |
|---|---|---|---|
| | 2019/1602 4 | Mats Halland | 126/5/93/2/L42 |

## Ferdigattest - avløpsanlegg - 126/5/93 – Tunhovdvegen 2445 - Tunhovd

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Eiendom |
|---|---|---|---|---|
| 126 | 5 | 93 | | Tunhovdvegen 2445 |
| Ansvarlig søker (SØK)<br>Hallingdal Varme & Sanitær AS | | | | |
| Tiltakshaver<br>Joachim Hellenes | | | | |
| Plan ID | Plannavn | | | |
| 2006001 | Kommunedelplan Tunhovd | | | |

Søknad datert: 21.08.2020
Søknad mottatt: 21.08.2020
Søknad komplett: 21.08.2020

---

**VEDTAK:**
**Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for avløpsanlegg på eiendommen, gnr. 126, bnr. 5, fnr. 93, Tunhovdvegen 2445.**

**Bygningsnummer: 30066641**

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

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

---

**Saken gjelder:**
Anmodning om ferdigattest for avløpsanlegg på eiendommen, gnr. 126, bnr. 5, fnr. 93 – Tunhovdvegen 2445.

**Fakta:**
Byggetillatelse er gitt 24.09.2019 i delegert vedtak nr. 603/2019.

Bygningsnummer 30066641.

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

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

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

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

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

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

**Delegasjonshjemmel:**
Vedtaket er fattet av virksomhetsleder etter delegert myndighet jf. kommunestyresak nr. 34/15, vedtatt 22.06.15.

Med vennlig hilsen

Mats Halland
Saksbehandler

Lars Fullu
*Virksomhetsleder*

Kopi til:
Joachim Hellenes

Returneres til

# Festekontrakt

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

**1. Eiendommen(e)**

| Kommunenr | Kommunenavn | Gnr | Bnr | Festenr | Underfestenr |
|---|---|---|---|---|---|
| 0633 | Nore og Uvdal kommune | 126 | 5 | Tomt | 2 |

Beskaffenhet

[X] 1 Bebygd 1) [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?

[ ] B Bolig-eiendom [X] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

**2. Bortfestes av**

| Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2) | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 964959946 | Nore og Uvdal kommune | 1/1 |

**3. Til**

| Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2) | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| | Grethe Apold | 1/1 |

**4. Festeavgift pr år**

Kr 3,000.00 Tretusenkroner

**5. Festetid**

| Antall år | Regnet fra - dato |
|---|---|
| 80 | 01.01.2000 |

**6. Panterett for festeavgiften** 3)

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

[X] Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet

[ ] Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

**7. Supplerende tekst** 4)

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

Eventuell overdragelse til ny fester skal godkjennes av kommunen eller den kommunen gir fullmakt.

Festeavgiften justeres hvert 10 år i forhold til tomtens markedsverdi.

**Noter:**

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

| Dato | Bortfesters underskrift | Festers underskrift |
|---|---|---|
| 10.11.1999 | Hege Martinsen | Grethe Apold |

## 8. Rettigheter og vilkår

**Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)**

| | | |
|---|---|---|
| ☐ Kartforretning/målebrev | Datert | |
| ☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen | Datert | hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka. |

**Innløsningsrett (sett X)**

☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.

☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

**Overdragelse og pantsettelse**

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2-3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

**NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.

**Vilkår til fordel for panthavere**

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

**Omkostninger**

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:

Festeren

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

**Tvister etc**

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

**Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)**

Denne kontrakten erstatter kontrakt av 27.04. 1964.

Reglene for feste av hyttetomt på kommunens eiendom er beskrevet på neste side.

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

## 9. Underskrifter

| Sted | Dato |
|---|---|
| Rødberg | 10.11.1999 |

**Bortfesters** underskrift

NORE OG UVDAL KOMMUNE
Kommunalteknisk Fagavdeling

Hege Mortensen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Nore og Uvdal kommune

v/ Hege Mortensen

e.f. av 20.07. og 06.10.1999

| Sted | Dato |
|---|---|
| | |

**Festers** underskrift

Grethe Apold

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver<

Grethe Apold

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv

# Vilkår for feste av hyttetomt på kommunens grunn

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

2. Arealet kan ikke inngjerdes.

3. Før grave- og byggearbeid kan påbegynnes, må byggesøknad godkjennes av kommunen. Bebyggelse som oppføres før slik tillatelse er gitt, kan forlanges revet eller ombygget. Bygningene skal vedlikeholdes ordentlig.

4. Veger kan bare anlegges etter samtykke fra kommunen, og kommunen forbeholder seg retten til å gi pålegg om opparbeidelse av nødvendige veger og parkeringsplasser i området.

5. Biler eller andre kjøretøy må ikke plasseres slik at de sjenerer trafikken på vegene.

6. Brønner og vannledninger kan ikke anlegges uten kommunens samtykke.

7. Det må ikke drives virksomhet som sjenerer naboene ved røyk, bråk, lukt eller på annen måte.

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

| Dato | Bortfesters underskrift | Festers underskrift |
|---|---|---|
| 10 11 - 99 | Hege Mortensen | Unni Hjeld. |

Undertegnede samtykker hermed i overdragelsen.

Oslo den 27-12-1970.

Kari Rahd
Kari Rahd

Undertegnede godtar hermed kontraktens ordlyd og foranstående påtegning som gjeldende for meg.

Oslo den 27/12-1970

Grethe Apold
Grethe Apold
født 20/9-1930

Til vitterlighet:
Svenn O. Bjørnstad

Formannskapet

Overført til Grethe Apold, Gressvik, iflg. F.sak 213/70.

# KONTRAKT

## om leie av hyttetomt i kommuneskogen

Mellom Nore og Uvdal kommune og Kari Rahd, Tunhovd

født 28-4-99 bosted Wergelandsgate 15 Oslo

er i dag sluttet følgende kontrakt:

Nore og Uvdal kommune leier til Kari Rahd, Tunhovd

hyttetomt nr. 2 av sin eiendom Sönstegård skog gnr.126 bnr.5

for en tid av 30 år fra dags dato ~~xxxxxx~~ 1 januar 1963.

Leien fastsettes til kr. 60,- pr. dekar (pr. tomt) for hvert kalenderår, i alt kr. 60,- pr. år. og kr.200,- i engangsavgift

Leien betales forskuddsvis i januar hvert år og kan inndrives ved utpantning uten søksmål og dom etter Tvangsfullbyrdelseslovens regler.

Leiebeløpet reguleres hvert tiende år på grunnlag av levekostnadsindeksen fra Statistisk Sentralbyrå eller den indeks som eventuellt trer i stedet for denne.

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

Forøvrig skjer leien på følgende vilkår:

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

2. Før gravings- og byggearbeid påbegynnes må såvel situasjonsplan som fasadetegninger forelegges for, og godkjennes av kommunen eller den

1 ekspl. levert Kommunekass. 1/4-63
1 - - sendt H. Skiele - -
Meddelelse sendt bygn.kontoret 17/12-70

kommunen bemyndiger. Bebyggelse som er oppført uten at planer og tegninger er godkjent, kan forlanges revet eller ombygget. Bygningene skal vedlikeholdes ordentlig.

3. Veger, utenom de planlagte, kan bare anlegges etter samtykke fra kommunen og kommunen forbeholder seg adgang til å gi pålegg om opparbeidelse av nødvendige veger, eventuelt parkeringsplass, i området. Utgiftene til slike veger skal fordeles etter størrelsen på de tomter som får nytte av vegen.
   Inndrivelse av utgiftene kan skje på samme måte som for leien.

4. Biler eller andre kjøretøyer må ikke plaseres slik at de sjenerer trafikken på vegene.

5. Kommunen forbeholder seg adgang til å kunne gi pålegg om felles vann- og kloakkanlegg. Om fordeling og inndrivelse av utgiftene gjelder de samme bestemmelser som for eventuelle veger.
   Brønner og vannledninger kan ikke anlegges uten kommunens samtykke, men kommunen er forpliktet til å gi de tillatelser som er nødvendig for at vannforsyningen i området kan løses i den utstrekning det er mulig.

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

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

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

9. Kommunen, eller den kommunen gir fullmakt, skal godkjenne overdragelse av leieretten såfremt denne overføres til andre enn første leiers arvinger.

10. Hvis leieren misligholder denne kontrakt, har grunneieren adgang til å overta de bygninger som står på tomten etter lovlig skjønn.

Utgifter i forbindelse med opprettelse av denne kontrakt dekkes av leieren.

.....

.....

.....

.....

.....

Nore og Uvdal, den 20/2 1963.

Som eier: Nore og Uvdal formannskap Arnesekkumsen.

Som leier: Kari Rahd

Vi bekrefter herved at denne kontrakt er underskrevet i vårt nærvær.

Gudmund Iversen Kristian Iversen

.....

.....

Ved F.sak nr. 213/70 har Nore og Uvdal formannskap samtykket i overdragelse av nærværende kontrakt fra Kari Rahd til hennes datter Grethe Apold, Solkollen 3, 1620 Gressvik, på samme vilkår og fra samme tid som fru Kari Rahd har leid den. Den innbetalte leie og engangsavgift vedr. tomt nr. 17 overføres som forskuddsleie på denne kontrakt. Leiebeløpet indeksreguleres første gang fra 1/1-1973.
Overdragelsen skjer fra 1/1-1971.

Nore og Uvdal formannskapskontor, den 18/12-1970.

.....
Arne Utklev
ordf.

Fotokopi av overdragelse med underskrifter levert skoglesb. Eide 5/1-71.
Brugård sendt melding til Vgn. kontoret om overdragelsen.

ASPRUSTEN BENJAMIN
Hellerudgrenda 79

0672 OSLO

NORE ENERGI AS
Det lokale eltilsyn, 3630 RØDBERG
Telefon: 32745060
Telefax: 32745061
Epost: arild@nore-energi.no
Hjemmeside: www.nore-energi.no
Org.nr.: 984653360

| Deres ref.: | Vår ref.: | Sak nr.: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | Arild Simensen | 11055 | 28.09.2020 |

# Rapport etter kontroll av elektrisk anlegg

Det lokale eltilsyn viser til utført kontroll av Deres eletriske anlegg 10320012-001 utført 28.09.2020. Vedlagt følger kontrollrapport 11055.

Kontrollen ble utført i henhold til lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging fra vår side, og saken avsluttes.

Med hilsen
NORE ENERGI AS

Arild Simensen
Tilsynsingeniør

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift.

**Benjamin Asprusten**

**Hellerudgrenda 79**

**0672 Oslo**

| Deres ref.: | Vår ref.: | Saksbehandler: | 10.06.2021 |
|---|---|---|---|
| | 126/5/93 | Leif-Roar Solberg | |

## Tilsyn fyringsanlegg i bolig/fritidsbolig 2021

Tilsynsadresse: **Tunhovdvegen 2445**

**Gnr** 126

**Bnr** 5

Hnr 2445

**Skorstein:1 stk**
**Antall pipeløp:** 1
**Byggeår/Rehabilitering: 2020**
**Ildsteder: 1 stk.**

Nore og Uvdal feievesen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 12.05.2021 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Til stede ved tilsynet:
Eier/representant for eier: **Benjamin Asprusten**
For feiervesenet: Leif-Roar Solberg

### Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

**Omfang**

Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

**Definisjoner**
**Avvik:**

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 5 og § 6:

- Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann, jf. Forskrift om brannforebygging § 6
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt, jf. Forskrift om brannforebygging § 6
- Melding til kommunen (feiervesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt, jf. Forskrift om brannforebygging § 6
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst, jf. Forskrift om brannforebygging §6
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende bygget eller montert, jf. Forskrift om brannforebygging § 6

**Anmerkning:**

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

**Kommentarer:**

Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

***Avvik***

Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

**Avvik 1.**

Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging, § 6.

Kommentarer: Mangler takstige.

**Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.**

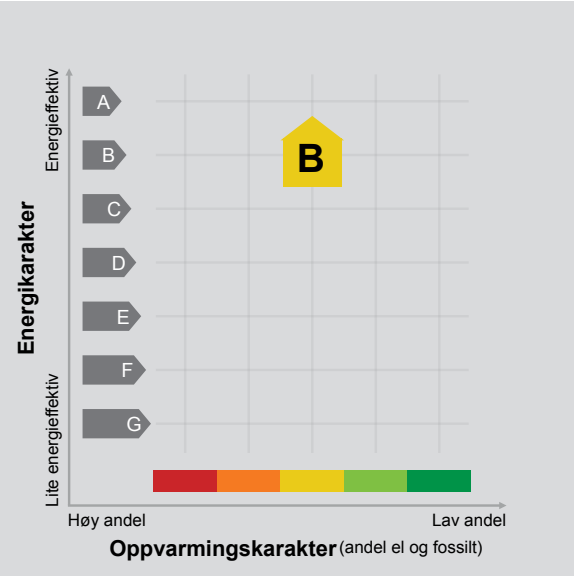
Med hilsen
Nore og Uvdal brann og feiervesen

Leif-Roar Solberg

Feier

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Tunhovdvegen 2445 |
| Postnummer | 3544 |
| Sted | TUNHOVD |
| Kommunenavn | Nore og Uvdal |
| Gårdsnummer | 126 |
| Bruksnummer | 5 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | 93 |
| Bygningsnummer | 300666641 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-171316 |
| Dato | 22.09.2025 |




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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk 6 337 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 6 337 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Luft kort og effektivt**
**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Fritidsbolig |
| **Byggeår** | 2020 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 115 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 600kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-,tomannsbolig og tomt | 16 900kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.