

DNB Eiendom

Fra hjem til hjem



Hvålsvegen 64

BOLIGTYPE

Enebolig

PRISANTYDNING

kr 4 400 000

P-ROM/BRA

183/192 m²

4	Fakta - Nøkkelinformasjon
8	Informasjon om eiendommen
19	Vedlegg
73	Bilder



Dag Gulbrandsen

Eiendomsmegler

Dag.Gulbrandsen@dnbeiendom.no

M: +47 477 59 181

Hvålsvegen 64

Norefjord - Nyere enebolig i populært boligfelt med 4 soverom og 3 bad i idylliske omgivelser.

VELKOMMEN TIL HVÅLSVEGEN 64

Velkommen til Hvålsvegen 64. Dette er en nyere enebolig i populært boligfelt med 4 soverom og 3 bad i idylliske omgivelser. Eiendommen er beliggende sentralt til i etablert boligfelt på Norefjord i Nore og Uvdal kommune. Kommunen grenser i nord til Hol, Ål og Nesbyen, i øst til Flå og Sigdal, i sør til Rollag, Tinn og Vinje, og i vest til Eidfjord. Nore og Uvdal kommune ligger ved foten av Hardangervidda som er Nord Europas største høyfjells-platå med særs gode turmuligheter sommer som vinter.

Boligen har følgende innhold: 1. etasje: Entré , Kjøkken , Stue , Badstue , Bad, Soverom/ kontor, Bod/teknisk rom. 2. etasje: Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad 1, Bad 2, Garderobe. I tillegg er det en garasje, med opplegg for El-bil lader.

PRISANTYDNING

kr 4 400 000

PRIMÆRROM

183 m²

BRA TOTAL ***

192 m²

TOMT

1330.4 m² eiet

BYGGEÅR

2017

OMKOSTNINGER*

kr 111 240

TOTALPRIS**

kr 4 511 240

ANTALL ROM

6

ANTALL SOVEROM

4

EIERFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning
 ** Hvis salg til prisantydning
 *** Nye arealbegreper: Se vedlegg i salgsoppgaven "Nye arealbegrep"

Plantegninger



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegninger

1. ETASJE



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

2. ETASJE



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Adresse

Hvålsvegen 64

Postnummer

3629

Poststed

Nore

Kommune

Nore og Uvdal

Kommunennummer

3338

Matrikkel

Gnr. 160, bnr. 87

Boligtype

Enebolig

Areal

BRA 192kvm

P-rom 183kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 93 kvm

2. etasje: 99 kvm

Primærrom

1. etasje: 89 kvm Entré, kjøkken, stue, badstue, bad, soverom/kontor

2. etasje: 94 kvm Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad 1, bad 2

Sekundærrom

1. etasje: 4 kvm Bod/teknisk rom

2. etasje: 5 kvm Garderobe

Byggeår

2017

Standard

Bad 1 i 2. etasje: Badet har våtromsplater på vegger og malt mdf-panel i himling (innvendig tak). Flislagt gulv med varmekabel og jevnt fall mot sluk. Innredning med servant, toalett og dusjvegger. Rommet er ventilert med balansert ventilasjon med tilluft under dør.

Bad 2 i 2. etasje: Badet har våtromsplater på vegger og malt mdf-panel i himling (innvendig tak). Flislagt gulv med varmekabel og jevnt fall mot sluk. Innredning med servant, toalett og dusjvegger. Rommet er ventilert med balansert ventilasjon med tilluft under dør.

Bad i 1. etasje: Badet har våtromsplater på vegger og malt mdf-panel i himling (innvendig tak). Flislagt gulv med varmekabel og jevnt fall mot sluk. Innredning med servant, speil, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

På kjøkkenet er det innredning med over- og underskap, høyskap samt en frittliggende kjøkkenøy med koketopp. Profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Integreerte hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kjøleskap og frysenskap. Over kokesone er det

montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Badstu med flislagt gulv og panel på vegger og tak. Rommet er innredet med sittebenker og elektrisk badstuovn. Elektrisk badstuovn. Ovnene er ikke funksjonstestet.

Innvendige overflater består av 1-stavs parkett på gulv og fliser i gang. MDF panelplater på vegger og MDF panelbord i himling (innvendig tak). Overflater har vanlig bruksslitasje.

Moderniseringer og påkostninger

Montert varmpumper, lader til elbil og byttet baderomsplater på to bad. Arbeidene er gjort av Numedal varmpumpeservice, Numedal installasjon og BN-Bygg.

Parkering

Garasje og parkering på egen tomt.

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på støpt plate på mark med bruk av isolerte ringmurselementer.

Taket er tekket med takstein. Av hensyn til takstingeniørens HMS rutiner er taket besiktiget fra bakkenivå grunnet adkomst og friksjon på taket. På befaringsdagen var delvis dekket med snø. Tilstand eller utførelse påtekkning var av den grunn ikke mulig å fastslå. Det bør foretas nærmereundersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. TG er satt med bakgrunn i alder. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Heldekkende pipebeslag og beslag til lufting av avløp. Veggene har bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Saltak er konstruert med takstoler med vegger som bærende konstruksjon. Lufting med sprekker i panel i gesims. Konstruksjonen har inspeksjonmulighet fra luke i gavli mot vest. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt formpresset ytterdør med glassfelt. Dobbel terrassedør i tre med glassfelt som består av en gangdør som brukes i daglig bruk samt en skåtedør som vanligvis vil være lukket og åpnes ved behov. Det er montert katteluke i gangdøren. Det er terrasse/platting ved inngang og mot syd på tilsammen 82 m² konstruert med bjelkelag og terrassebord, og fundamentert på pilarer av betong og søylesko. Nåværende eier har påbegynt arbeid med å lage blomsterkasse som innramming av terrassen. Konstruksjonen er ikke ferdigstilt eller nærmere vurdert. TG er satt på den opprinnelige terrassen.

Innvendige overflater består av 1-stavs parkett på gulv og fliser i gang MDF panelplater på vegger og MDF panelbord i himling (innvendig tak). Overflater har vanlig bruksslitasje. Det er påvist bom i flere av flisene i entre. Med bom menes hulrom og manglende kontakt mellom flislim og fliser. Årsaken kan være flere og sammensatte, og kan føre til at fuger og fliser løsner. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Om fuger eller fliser løsner/sprekker vil det være tilstrekkelig med lokal utbedring. Bad har flislagt gulv med varmekabel og jevnt fall mot sluk. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Etasjeskille mellom 1- og 2 etg. i bjelkelag. Avvik på gulv er målt med laser på tilfeldige steder og skal gi et representativt resultat. Lokalt avvik (innenfor 2m) måles til 2mm. Totalt avvik i to tilfeldige utvalgte rom måles til 8mm. Bygget skal iht. byggt teknisk forskrift være utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger som kontrollerklæring ifb. søknad om ferdigattest. Radonsperre er en skjult konstruksjon, og takstingeniøren har ingen mulighet til å verifisere type eller tilstand. Eiendommen ligger i et område der det kan være høye nivåer, og på generelt grunnlag tilrådes det å gjennomføre målinger. Målinger bør fortrinnsvis skje om vinteren og det bør iverksettes tiltak om målingene viser verdier over 100 Bq/m³. Kilde: Aktsomhetskart for radon. Bygningen har isolert stålpipeline m/tilluft og vedovn med glassfelt i stue i 1 etg. Det er påvist liten avstand mellom brennbart materiale og pipe i 2 etg. Det er typegodkjenning og monteringsveiledning på pipe som er avgjørende for avstand til brennbart materiale. Avstand må kontrolleres opp monteringsveiledning før man kan konkludere med tiltak. På befaringsdagen var det ingen indikasjoner på at treverk har blitt utsatt for høye temperaturer. Med det menes at det ikke ble observert pyrofort treverk (brennmerker). Kostnadsestimat er under kr. 10.000.

Bygningsinformasjon og arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av bygnings sakkyndig Knut Bakke Deinboll, datert 22.12.2023.

Vi gjør oppmerksom på at boligen kan være oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som legges til grunn. Arealene

er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Vedlikehold/tilstand:

Vedlagte tilstandsrapport inneholder vurderinger av byggets tilstand. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Innvendig Overflater

Innvendige overflater består av 1-stavs parkett på gulv og fliser i gang. MDF panelplater på vegger og MDF panelbord i himling (innvendig tak). Overflater har vanlig bruksslitasje. Det er påvist bom i flere av flisene i entre. Med bom menes hulrom og manglende kontakt mellom flislim og fliser. Årsaken kan være flere og sammensatte, og kan føre til at fuger og fliser løsner. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Om fuger eller fliser løsner/sprekker vil det være tilstrekkelig med lokal utbedring.

Innvendig Pipe og ildsted

Det er isolert stålpipes m/tilluft og vedovn med glassfelt i stue i 1 etg. Det er påvist liten avstand mellom brennbart materiale og pipe i 2 etg. Det er typegodkjenning og monteringsveiledning på pipe som er avgjørende for avstand til brennbart materiale. Avstand må kontrolleres opp monteringsveiledning før man kan konkludere med tiltak. På befaringdagen var det ingen indikasjoner på at treverk har blitt utsatt for høye temperaturer. Med det menes at det ikke ble observert pyrofort treverk (brennmerker).

Innvendig Trapper

Boligen har trapp i tre. Det foreligger et avvik grunnet at det ikke er montert håndløper på vegg der det er vindu iht. forskriftskrav. For å lukke avviket må det monteres håndløper iht. dagens krav på vegg i hele trappeløpet.

Innvendig Overflater gulv 1.etasje bad

Det er flislagt gulv med varmekabel og jevnt fall mot sluk. Det er påvist bom i flere fliser. Med bom menes manglende kontakt/hulrom mellom flislim og flis. Det gir økt risiko for sprekk/riss i flis ved stor belastning. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Om fliser sprekker eller fuger løsner vil det være tilstrekkelig med lokale utbedringer.

Innvendig Teknisk anlegg 1. etasje badstue

Elektrisk badstueovn. Ovnen er ikke funksjonstestet. Det er påvist indikasjoner på tidvis høy overflatetemperatur på treverk over og til siden for badstueovn. Det er typegodkjenning og monteringsveiledning til badstueovnen som er avgjørende for avstand til brennbart materiale. Det må påregnes tiltak med flytting av ovn, eller eventuelt montering av brannsikker plate på vegger som ligger innenfor avstandskrav til badstueovn.

Tomteforhold Terrengforhold

Tomten er opparbeidet og relativt plan der bygningene er oppført. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk fra garasjen. Det bør foretas terrengtilpasning på gårdsplass slik at man oppnår fall vekk fra garasje.

Innhold

Boligen har følgende innhold: 1. etasje: Entré , Kjøkken , Stue , Badstue , Bad, Soverom/kontor, Bod/teknisk rom. 2. etasje: Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad 1, Bad 2, Garderobe. I tillegg er det en garasje, med opplegg for El-bil lader.

Hvitevarer

Det vises til vedlegget «Liste over løsøre og tilbehør», vedrørende hva som medfølger ved salget. Sjekk punktene i "liste over løsøre og tilbehør" og ta eventuelt kontakt med megler dersom det er uklarheter.

Antall bad

3

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Takstmann

Numedal Takst v/Mntf Knut Deinboll

Type takst

Tilstandsrapport

Innbo og løsøre

Det vises til vedlegget «Liste over løsøre og tilbehør», vedrørende hva som medfølger ved salget. Sjekk punktene i "liste over løsøre og tilbehør" og ta eventuelt kontakt med megler dersom det er uklarheter.

Eierform

Eiet

Konsesjon

Nei

Odelsrett

Nei

Boplikt

Nei

Driveplikt

Nei

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1330.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen beplantning og biloppstillingsplass for flere biler. Eiendommen ligger relativt høyt og fint til i et skrånende terreng, men selve tomten er relativt flat og tilrettelagt for en småbarns familie.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er en del av DETALJREGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT HVAALE - OMRÅDE 2, PLANID 2013 002 NORE OG UVDAL KOMMUNE Dato: 04.07.13 Vedtatt: 21.10.13 Sak 77/13

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.06.2017.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3052/160/87:
21.10.2016 - Dokumentnr: 968308 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3052 Gnr:160 Bnr:36

01.01.2020 - Dokumentnr: 1041185 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0633 Gnr:160 Bnr:87

Grunnboksdato
15.12.2023

Vei, vann og avløp
Vei. offentlig. Vann/avløp, offentlig via stikkledning på egen tomt.

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiber.

Radonmåling
Bygget skal iht. byggeteknisk forskrift være utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger som kontrollerklæring ifb. søknad om ferdigattest. Radonsperre er en skjult konstruksjon, og takstingeniøren har ingen mulighet til å verifisere type eller tilstand. Eiendommen ligger i et område der det kan være høye nivåer, og på generelt grunnlag tilrådes det å gjennomføre målinger. Målinger bør fortrinnsvis skje om vinteren og det bør iverksettes tiltak om målingene viser verdier over 100 Bq/m³. Kilde: Aktsomhetskart for radon.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme. Den 15.04.23024, er det sendt ut et nabovarsel om å sette opp en 3-manns bolig over 2 plan med 2 leiligheter i kjelleretasj og enleilighet i hovedetasje, Gnr 160 bnr 36. For ytterligere informasjon, kontakt Nore og Uvdal kommune.

Sammendrag selgers egenerklæring
Har du kjennskap til eiendommen?
Svar: Ja

Når kjøpte du eiendommen?
År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
Svar: Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nye baderomsplater i 2 bad
Arbeid utført av: BN Bygg

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
Svar: Nei

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Litt vann i garage når mye snø smelter

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon av varmepumper, Installasjon av el-bil ladebox

Arbeid utført av: Numedal installasjon

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

Svar: Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ladeboks i garage, installert i 2023 av Numedal installasjon

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Maling av terrasse, tilbygg av plantekasse

Fullstendig egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgave eller tilstandsrapport.

Oppvarming

Strøm og ved. Montert varmepumpe i 2023. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info strømforbruk

22000 KW/t pr år.

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 400 000

Omkostninger

Kr 111 240

Dok.avg. til staten, 2.5%: kr 110 000,-

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 500,-

Tinglysning av pantedok.: kr 500,-

Attestgebyr: kr 240,-

Omkostninger: kr 113 740,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Totalt inkl. omk.
Kr 4 511 240

Kommunale avgifter
Kr 18 046

Info kommunale avgifter
Renovasjon: kr 4 556
Vann: kr 5 943
Avløp: kr 6 264
Feiing: kr 1 283

Totalt: kr 18 046

Kommunale avgifter år
2023

Formuesverdi primær
Kr 896 661

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 3 407 310

Formuesverdi sekundær år
2022

Vannavgift
Kr 5 943

Vannavgift år
2023

Område

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende sentralt til i etablert boligfelt på Norefjord i Nore og Uvdal kommune. Samtidig grenser eiendommen til marka, slik at man også har en følelse av landlig beliggenhet. Nore og Uvdal ligger øverst i Numedal i Buskerud fylke. Kommunen grenser i nord til Hol, Ål og Nesbyen, i øst til Flå og Sigdal, i sør til Rollag, Tinn og Vinje, og i vest til Eidfjord. Nore og Uvdal kommune ligger ved foten av Hardangervidda som er Nord Europas største høyfjells-platå med særs gode turmuligheter sommer som vinter.

Avstander:

1 km til Nore barnehage, nærmeste butikk og Numedal videregående skole
14 km til kommunesenteret Rødberg med de fleste servicetilbud som barneskole alle trinn, butikker, kino, bibliotek mm.
40 km til Uvdal alpinsenter
80 km til nærmeste by Kongsberg
163 km til Oslo

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg. Det vil bli skiltet med visningskilt fra DNB Eiendom under annonserte visninger.

Offentlig kommunikasjon

Det er under 1 km til nærmeste buss-stopp, hvor det er et godt busstilbud, retning Kongsberg, og Rødberg/Geilo.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Øvrig info

Oppdragsnummer

511230257

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

Selger

Dennis Johannes Adriaan Fransen
Elizabeth Maria Van Lammeren

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se vedlagte egenerklæringsskjema med opplysninger om eiendommen.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 3 700,- / 5 200,- / 6 500,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring (avhengig av boligtype).

Salgs- og betalingsvilkår

Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er inntatt i salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere

dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Personvern

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig og behandler personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle den tjenesten du ønsker knyttet til et eiendomsmegleroppdrag, når du er interessent, visningsdeltaker/-påmelding, budgiver og kjøper. Det rettslige grunnlaget for behandlingen av personopplysninger, er personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav b for å oppfylle avtale med deg.

Informasjon og dokumenter knyttet til et eiendomsmegleroppdrag oppbevares i 10 år DNB Eiendom benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere. Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger i <https://dnbeiendom.no/om-oss/personvern>

Formidling

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Kun navn på personer som har samtykket til det, vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,25 % provisjon av salgssum, minimum kr 44.900,-
Markedsføring kr 15 500,-
Tilrettelegging kr 15 400
Visningshonorar kr 3 000
Oppgjørstjenester kr 7 900
Eiendomsregisteret og e-signering kr 2 000

Selger dekker følgende utlegg til megler:

Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, ev. forretningsfører mv. ca. kr 5 000,-
Selgers tinglysingskostnader kr 585

Tilbud på lånefinansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Kontaktperson

Dag Gulbrandsen
Eiendomsmegler
Dag.Gulbrandsen@dnbeiendom.no
Tlf: 477 59 181

Ansvarlig megler

Dag Gulbrandsen
Eiendomsmegler
Dag.Gulbrandsen@dnbeiendom.no
Tlf: 477 59 181

Avdeling

DNB Eiendom AS, avd. Kongsberg, Storgata 18
3611 KONGSBERG
Tlf: 948 37 000
Org.nr.: 910 968 955

Salgsoppgavedato

05.06.2024

Visning

Som annonsert eller ta kontakt med megler Dag Gulbrandsen på mob 477 59 181 for avtale om visning.

Vedlegg


Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Hvålsvegen 64, 3629 NORE
 NORE OG UVDAL kommune
 gnr. 160, bnr. 87

Markedsverdi

4 600 000

Areal (BRA): Enebolig 192 m², Garasje 25 m²



Befaringsdato: 19.12.2023

Rapportdato: 22.12.2023

Oppdragsnr.: 14483-1357

Referansenummer: YR6040

Autorisert foretak: Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll

Sertifisert Takstingeniør: Knut Bakke Deinboll




NUMEDAL TAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

Numedal takst

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

Knut Bakke Deinboll er sertifisert for:

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



Rapportansvarlig

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



NUMEDAL TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2016/17 over to plan og praktisk inndelt med entré, kjøkken, stue, soverom/kontor, bad, badstue og teknisk rom i 1 etg. 2 etg. er innredet med stue, 3 soverom, 2 bad og garderobe.

Bygningen er nylig oppført og vurderes til å være i generelt god stand jfr. beskrivelser under konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon og kledd utvendig med liggende bordkledning. Saltak konstruert med takstoler med vegger som bærende konstruksjon og teknet med takstein. Konstruksjonen er luftet med spalter i panel i gesims. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Heldekkende pipebeslag og beslag til lufting av avløp. Malte trevinduer med 3-lags glass. Malt formpresset ytterdør med glassfelt. Dobbel terrassedør med glassfelt. Terrasse/platting ved inngang og mot syd på tilsammen 82m² konstruert med bjelkelag og terrassebord og fundamentert på pilarer av betong og søylesko.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av 1-stavs parkett på gulv og fliser i gang. MDF panelplater på vegger og MDF panelbord i himling. Etasjeskille mellom 1 - og 2 etg. i bjelkelag. Isolert stålpipeline m/tilluft og vedovn med glassfelt i stue i 1 etg. Innvendig trapp i tre. Malte formpressede fyllingsdører med tre speil. I entré er det montert dobbel dør i tre med glassfelt som består av en gangdør som brukes i daglig bruk samt en skåtedør som vanligvis vil være lukket og åpnes ved behov. Formpresset skyvedør til garderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etg. har innvendige overflater med våtromsplater på vegger og MDF panel på innvendig tak. Flislagt gulv med varmekabel og jevnt fall mot sluk. Badet har plastsluk m/klemring og smøremembran som tettesjikt. Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Rommet er ventilert med balansert ventilasjon.

Bad 1 i 2 etg. har innvendige overflater med våtromsplater på vegger og MDF panel på innvendig tak. Flislagt gulv med varmekabel og jevnt fall mot sluk. Badet har plastsluk m/klemring og smøremembran som tettesjikt. Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, toalett og dusjvegger. Rommet er ventilert med balansert ventilasjon.

Bad 2 i 2 etg. har innvendige overflater med våtromsplater på vegger og MDF panel på innvendig tak. Flislagt gulv med varmekabel og jevnt fall mot sluk. Badet har plastsluk m/klemring og smøremembran som tettesjikt. Rommet er innredet med servant, toalett og dusjvegger. Rommet er ventilert med balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med over- og underskap, høyskap samt en frittliggende kjøkkenøy med koketopp. Profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kjøleskap og fryseskap. Over kokesone er det montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Badstu med flislagt gulv og panel på vegger og tak. Rommet er innredet med sittebenker og elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsledninger antas å i sin helhet bestå av plast og kobber. Rør i rør system er besikket i rørskap i teknisk rom og i garderobe i 2 etg. Det er montert automatisk vannstoppeventil med føler på kjøkken under oppvaskskap og oppvaskmaskin. Det er installert luft til luft varmepumpe i begge etasjer. Balansert ventilasjon med aggregat i teknisk rom. Varmtvannsbereder på ca 200 liter. Innlagt høyhastighets fiberbredbånd fra Numedal fiber. Utvendig inntaksskap med fjernavlest måler og overbelastningsvern. Innvendig fordelerskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn antas å bestå av tilbakefylte komprimerte drenerende masser. Drenering antas å være ivaretatt av drenerende tilbakefylte masser og drensør. Bygningen er fundamentert på støpt plate på mark med bruk av isolerte ringmurselementer. Tomten er opparbeidet og relativt plan der bygningene er oppført. Vest for bygningen er det installert en vedfyrt badestamp.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	217 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	192 m ²
Totalpris	4 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje 1	93	89	4
Etasje 2	99	94	5
Sum	192	183	9

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	25	0	25
Sum	25	0	25

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 750 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

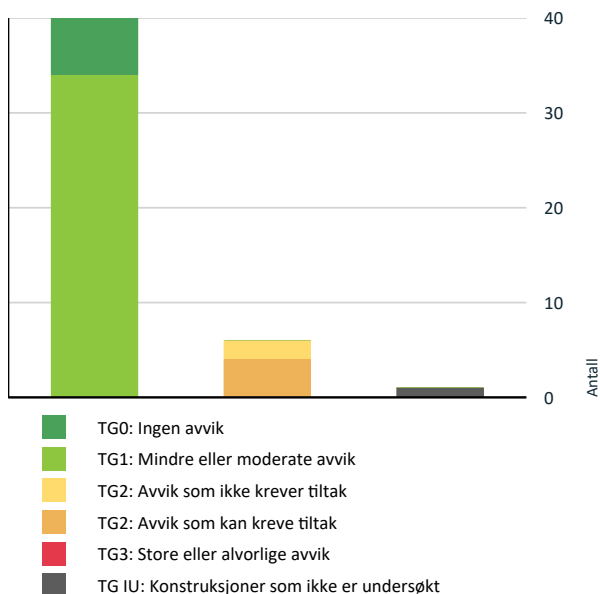
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

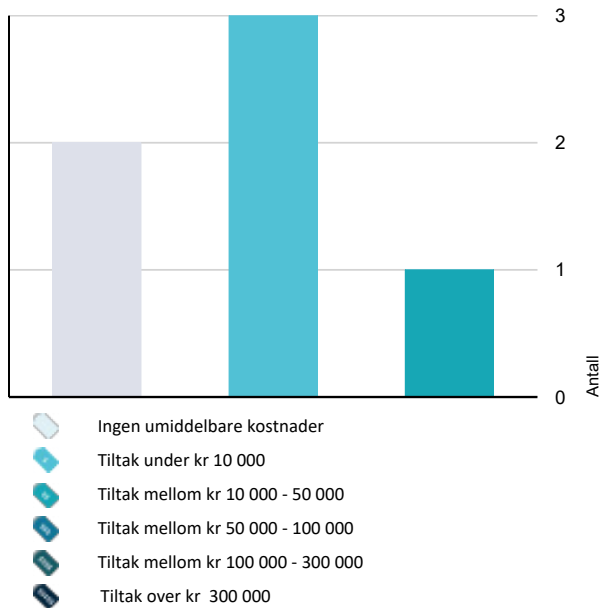
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

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

Om selgers opplysningsplikt:

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

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. På befaringsdagen var bakken, taket og deler av bygningen dekket med snø og det begrenser takstingeniørens mulighet for inspeksjon. Med det menes at det kan være forhold som kan ha innvirkning på rapporten som ikke er hensyntatt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Vedfyrte badestamp

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Spesialrom > Etasje 1 > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

10 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2017

Kommentar

Opplyst av rekvirent

Anvendelse

Anvendes som bolig.

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

Standard

Bygningen holder høy standard jfr. beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med liten grad av slitasje og har et vedlikeholdsbehov som følge av normal elde på bygningsdelene.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med takstein. Av hensyn til takstingenørens HMS rutiner, er taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet adkomst og friksjon på taket.

På befaringsdagen var delvis dekket med snø. Tilstand eller utførelse på tekking var av den grunn ikke mulig å fastslå. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. TG er satt med bakgrunn i alder.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Heldekkende pipebeslag og beslag til lufting av avløp.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Saltak konstruert med takstoler med vegger som bærende konstruksjon. Lufting med sprekker i panel i gesims. Konstruksjonen har inspeksjonmulighet fra luke i gavl mot vest.

Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Malt formpresset ytterdør med glassfelt. Dobbel terrassedør i tre med glassfelt som består av en gangdør som brukes i daglig bruk samt en skåtedør som vanligvis vil være lukket og åpnes ved behov. Det er montert katteluke i gangdøren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platting ved inngang og mot syd på tilsammen 82m² konstruert med bjelkelag og terrassebord og fundamentert på pilarer av betong og søylesko.

Nåværende eier har påbegynt arbeid med å lage blomsterkasse som innramming av terrassen. Konstruksjonen er ikke ferdigstilt eller nærmere vurdert. TG er satt på den opprinnelige terrassen.

INNVEDIG

Overflater

Innvendige overflater består av 1-stavs parkett på gulv og fliser i gang. MDF panelplater på vegger og MDF panelbord i himling (innvendig tak). Overflater har vanlig brukslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist bom i flere av flisene i entre. Med bom menes hulrom og manglende kontakt mellom flislim og fliser. Årsaken kan være flere og sammensatte, og kan føre til at fuger og fliser løsner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Om fuger eller fliser løsner/sprekker vil det være tilstrekkelig med lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Etasjeskille mellom 1- og 2 etg. i bjelkelag.

Avvik på gulv er målt med laser på tilfældige steder og skal gi et representativt resultat. Lokalt avvik (innenfor 2m) måles til 2mm. Totalt avvik i to tilfældige utvalgte rom måles til 8mm.

Radon

Tilstandsrapport

Bygget skal iht. byggt teknisk forskrift være utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger som kontrollerklæring ifb. søknad om ferdigattest. Radonsperre er en skjult konstruksjon, og takstingeniøren har ingen mulighet til å verifisere type eller tilstand. Eiendommen ligger i et område der det kan være høye nivåer, og på generelt grunnlag tilrådes det å gjennomføre målinger.

Målinger bør fortrinnsvis skje om vinteren og det bør iverksettes tiltak om målingene viser verdier over 100 Bq/m³. Kilde: Aktsomhetskart for radon.



1 TG 2 Pipe og ildsted

Isolert stålpipem/tilluft og vedovn med glassfelt i stue i 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

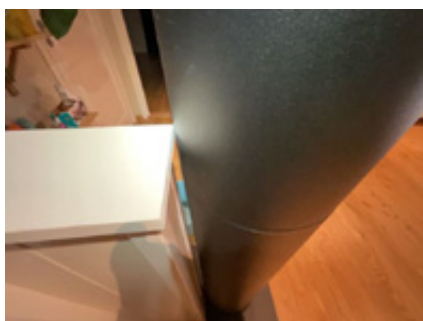
Det er påvist liten avstand mellom brennbart materiale og pipe i 2. etg. Det er typegodkjenning og monteringsveiledning på pipe som er avgjørende for avstand til brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avstand må kontrolleres opp monteringsveiledning før man kan konkludere med tiltak. På befaringsdagen var det ingen indikasjoner på at treverk har blitt utsatt for høye temperaturer. Med det menes at det ikke ble observert pyrofort treverk. (brennmerker)

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

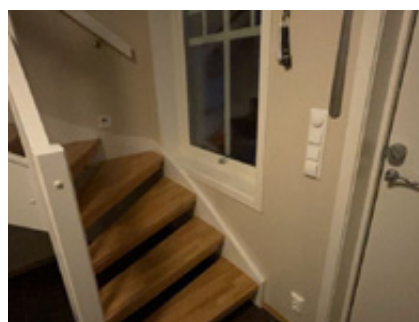
Det er ikke montert håndløper på vegg der det er vindu iht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres håndløper iht. dagens krav på vegg i hele trappeløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 1 Innvendige dører

Malte formpressede fyllingsdører med tre speil. I entré er det montert dobbel dør i tre med glassfelt som består av en gangdør som brukes i daglig bruk samt en skåtedør som vanligvis vil være lukket og åpnes ved behov. Formpresset skyvedør til garderobe.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD 1

Generell

Badet skal være konstruert iht. byggt teknisk forskrift Tek10. Dokumentasjon foreligger i form av samsvarserklæringer som skal fremlegges med søknad om ferdigattest.

ETASJE 2 > BAD 1

1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

ETASJE 2 > BAD 1

1 TG 1 Overflater Gulv

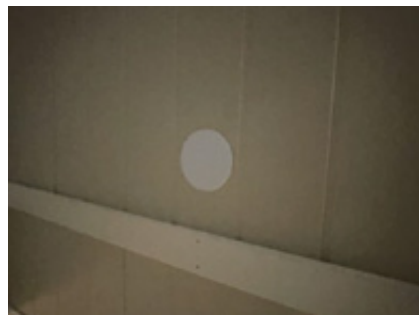
Tilstandsrapport

Flislagt gulv med varmekabel og jevnt fall mot sluk.

ETASJE 2 > BAD 1

Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk m/klemring og smøremembran som tettesjikt på gulv og våtromsplater som tettesjikt på vegger. Dokumentasjon foreligger i form av egenerklæring fra utførende entreprenør i forbindelse med søknad om ferdigattest.



ETASJE 2 > BAD 1

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, toalett og dusjvegger.

ETASJE 2 > BAD 1

Ventilasjon

Rommet er ventilert med balansert ventilasjon med tilluft under dør.

ETASJE 2 > BAD 1

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking og måling av fukt er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone. Det ble ikke påvist unormale verdier av fukt i konstruksjonen.

Årstall: 2023



ETASJE 2 > BAD 2

Generell

Badet skal være konstruert iht. byggteknisk forskrift Tek10. Dokumentasjon foreligger i form av samsvarserklæringer som skal fremlegges med søknad om ferdigattest.

ETASJE 2 > BAD 2

Overflater vegger og himling

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

ETASJE 2 > BAD 2

Overflater Gulv

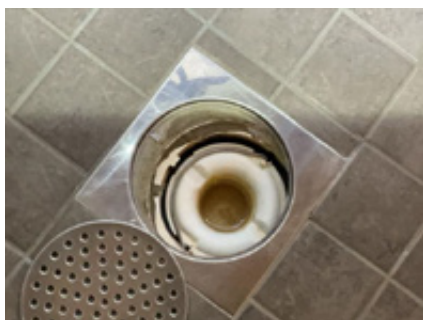
Flislagt gulv med varmekabel og jevnt fall mot sluk.

ETASJE 2 > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk m/klemring og smøremembran som tettesjikt på gulv og våtromsplater som tettesjikt på vegger. Dokumentasjon foreligger i form av egenerklæring fra utførende entreprenør i forbindelse med søknad om ferdigattest.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, toalett og dusjvegger.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

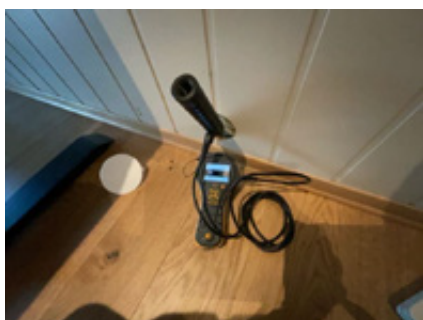
Rommet er ventilert med balansert ventilasjon med tilluft under dør.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 0 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking og måling av fukt er foretatt. Det ble ikke påvist unormale verdier av fukt i konstruksjonen.

Årstall: 2023



ETASJE 1 > BAD

Generell

Badet skal være konstruert iht. byggtknisk forskrift Tek10. Dokumentasjon foreligger i form av samsvarserklæringer som skal fremlegges med søknad om ferdigattest.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel og jevnt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist bom i flere fliser. Med bom menes manglende kontakt/hulrom mellom flislim og flis. Det gir økt risiko for sprekke/riss i flis ved stor belastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Om fliser sprekker eller fuger løsner vil det være tilstrekkelig med lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk m/klemring og smøremembran som tettesjikt på gulv og våtromsplater som tettesjikt på vegger. Dokumentasjon foreligger i form av egenerklæring fra utførende entreprenør i forbindelse med søknad om ferdigattest.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

ETASJE 1 > BAD

TG1 Ventilasjon

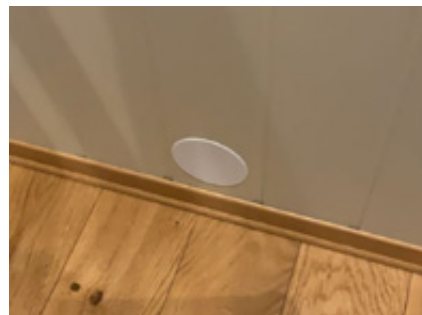
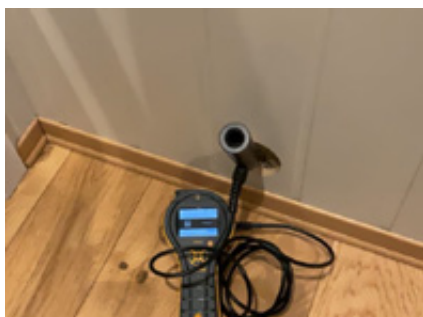
Rommet er ventilert med balansert ventilasjon med tilluft under dør.

ETASJE 1 > BAD

TG0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking og måling av fukt er foretatt. Det ble ikke påvist unormale verdier av fukt i konstruksjonen.

Årstall: 2023



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Innredning med over- og underskap, høyskap samt en frittliggende kjøkkenøy med koketopp. Profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskeslag. Integreerte hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kjøleskap og fryseskap.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Over kokesone er det montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE 1 > BADSTUE

TG1 Overflater og konstruksjon

Badstu med flislågt gulv og panel på vegger og tak. Rommet er innredet med sittebenker og elektrisk badstuovn.

ETASJE 1 > BADSTUE

TG2 Teknisk anlegg

Elektrisk badstuovn. Ovnen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på tidvis høy overflatetemperatur på treverk over og til siden for badstuovn. Det er typegodkjenning og monteringsveiledning til badstueovnen som er avgjørende for avstand til brennbart materiale.

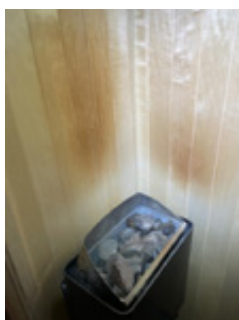
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes tiltak med flytting av ovn, eller eventuelt montering av brannsikker plate på vegger som ligger innenfor avstandskrav til badstueovn.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger antas å i sin helhet være av plast og kobber. Hovedkran på teknisk rom. Rør i rør system er besiktiget i rørskap i teknisk rom og i garderobe i 2 etg.

Avløpsrør

Avløpsrør antas å i sin helhet være av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med luftgjennomstrømning under dører.

Andre VVS-installasjoner

Det er installert luft til luft varmepumpe i begge etasjer. Utstyret er ikke funksjonprøvet. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved anlegget.

Avhengig av kvalitet, service og vedlikehold har en luft-til-luft varmepumpe en antatt levetid på mellom 12 til 15 år.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Varmtvannstank

Bygningen har varmtvannsbereider på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Innlagt høyhastighets fiberbredbånd fra Numedal fiber. Utvendig inntaksskap med fjernavlest måler og overbelastningsvern. Innvendig fordelerskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2023 Montert varmepumper**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?

Tilstandsrapport

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



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 røykvarslere i begge etasjer og boligen har brannslukningsapparat.

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

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

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

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

A. Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett

B. Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver

C. Skum- eller vannapparat på minst 9 liter

D. Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A

E. Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antas å bestå av tilbakefylte komprimerte drenerende masser.



Drenering

Drenering antas å være ivaretatt av drenerende tilbakefylte masser og drenerør. Tilstand eller utførelse på drenering er ikke mulig å kontrollere med visuell befarig uten bruk av kamera spesielt konstruert for en slik type undersøkelse. En slik undersøkelse inngår ikke i denne typen rapport. Tg er satt med bakgrunn i alder.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert på støpt plate på mark med bruk av isolerte ringmurselementer.

1 TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet og relativt plan der bygningene er oppført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall vekk fra garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas terrengtilpasning på gårdsplass slik at man oppnår fall vekk fra garasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

1 TG 11 Vedfyrte badestamp

Vedfyrte badestamp. Utstyret er ikke funksjonsprøvet. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Benyttes som garasje.

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

Byggeår

2017

Kommentar

Ferdigattest

Standard

Normal standard på bygget tatt i betraktning alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er nylig oppført.

Beskrivelse

Garasje oppført i bindingsverk på støpt plate på mark. Taket er konstruert som saltak med takstoler og yttervegger som bærende konstruksjon og tekket med takstein. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Elektrisk drevet garasjeport og opplegg for el-billader.

Bygningen fremstår med normalt vedlikeholdsbehov og blir ikke nærmere beskrevet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

192 m²/183 m²

Enebolig: Entré, Kjøkken, 2 Stuer, Badstue, 3 Bad, 4 Soverom, Teknisk rom, Garderobe

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 25 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 750 000

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

4 600 000

Konklusjon markedsverdi

4 600 000

Markedsvurdering

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

Teknisk verdi på bygninger fremkommer ved kalkuleerte byggekostnader for tilsvarende nybygg i dag og med et beregnet fradrag for slitasje, elde, utidsmessighet og eventuelt gjenstående arbeider. Ved beregning av teknisk verdi og fradrag, benyttes verktøyet Byggekost.no som er utviklet spesielt for slik bruk i takstfaget. Spesielle forhold og kvaliteter ved takstobjektet er hensyntatt. Tomteverdi er markedsverdi av råtomt med tillegg av tekniske grunninstallasjoner inkludert tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm samt opparbeiding av uteområder og hage. Attraktivitet/beliggenhet er uttrykt gjennom tomteverdien.

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

I området er det få brukte og sammenlignbare eiendommer tilgjengelig på markedet, og de som blir lagt ut for salg har som regel kort omsetningshastighet. Denne eiendommen ligger usjeneret til og utpreger seg i størrelse, god standard og flott utsikt mot Norefjord, Eidsfjell og omkringliggende områder.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bergtunvegen 2 ,3630 RØDBERG 98 m ² 1963 2 sov		0	2 650 000	0	2 650 000	27 041
2 Øvre Rørgate 10 ,3630 RØDBERG 104 m ² 1976 3 sov	28-09-2022	2 100 000	2 500 000	0	2 500 000	24 038
3 Liavegen 10 ,3630 RØDBERG 109 m ² 1978 3 sov		0	2 500 000	0	2 500 000	22 936
4 Liavegen 21 ,3630 RØDBERG 117 m ² 1967 4 sov		0	2 200 000	0	2 200 000	18 803
5 Bekkedalen 2 ,3630 RØDBERG 133 m ² 1980 5 sov		0	2 200 000	0	2 200 000	16 541
6 Eidsstryken 19 ,3629 NORE 71 m ² 1900 1 sov	01-05-2023	1 050 000	950 000	0	950 000	13 380
7 Øvre skogen 29 ,3630 RØDBERG 220 m ² 1985 2 sov	14-06-2023	2 500 000	2 500 000	0	2 500 000	11 364

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter pr. 18.12.2023 og gjelder renovasjon, vann, avløp og brannforebyggende. Boligen har vannmåler og det blir fakturert for faktisk forbruk.

Kr. 18 046

Sum Årlige kostnader (Avrundet)

Kr. 18 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 6 050 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 170 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 5 880 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 330 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 20 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 310 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 190 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 550 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 6 750 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

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.

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje 1	93	89	4	Entré , Kjøkken , Stue , Badstue , Bad, Soverom/kontor	Bod/teknisk rom
Etasje 2	99	94	5	Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad 1, Bad 2	Garderobe
Sum	192	183	9		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	
Etasje 1	93			93	82	
Etasje 2	99			99		
SUM	192				82	
SUM BRA	192					

Kommentar

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

Boligen har en delvis overbygget terrasse/platting på tilsammen 82m² ved inngang og mot syd med adkomst fra terreng og fra stue/kjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montert varmpumper, lader til elbil og byttet baderomsplater på to bad. Arbeidene er gjort av Numedal varmpumpeservice, Numedal installasjon og BN-Bygg.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	25	0	25		Garasje
Sum	25	0	25		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
Etasje		25		25		
SUM		25				
SUM BRA	25					

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2023	Knut Bakke Deinboll	Takstingeniør
	Dennis Johannes Fransen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3052 NORE OG UVDAL	160	87	0	0	1330.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hvålsvegen 64

Hjemmelshaver

Fransen Dennis Johannes Adriaan
Van Lammeren Elizabeth Maria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende sentralt til i etablert boligfelt på Norefjord i Nore og Uvdal kommune. Nore og Uvdal ligger øverst i Numedal i Viken fylke. Kommunen grenser i nord til Hol, Ål og Nesbyen, i øst til Flå og Sigdal, i sør til Rollag, Tinn og Vinje, og i vest til Eidfjord. Nore og Uvdal kommune ligger ved foten av Hardangervidda som er Nord Europas største høyfjells-platå med særs gode turmuligheter sommer som vinter.

Avstander:

1 km til Nore barnehage, nærmeste butikk og Numedal videregående skole

14 km til kommunesenteret Rødberg med de fleste servicetilbud som barneskole alle trinn, butikker, kino, bibliotek mm.

40 km til Uvdal alpinerter

80 km til nærmeste by Kongsberg

163 km til Oslo

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boligbebyggelse.

Plan ID: 3052 2013002 - Hvaale 2

Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 25.10.2013

Om tomten

Tomten er bebygget med enebolig over to plan og garasje og opparbeidet med plen, beplantning og biloppstillingsplass for flere biler. Eiendommen ligger usjenert til med flott utsikt mot Eidsfjell, Norefjord og omkringliggende områder.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
5 000 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.12.2023		Fremvist	5	Nei
3D kartutsnitt	20.12.2023		Ingen	1	Ja
Rekvirent	19.12.2023		Ingen	0	Nei
Opplysninger fra megler			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 slitasjegrاد:** 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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](#)

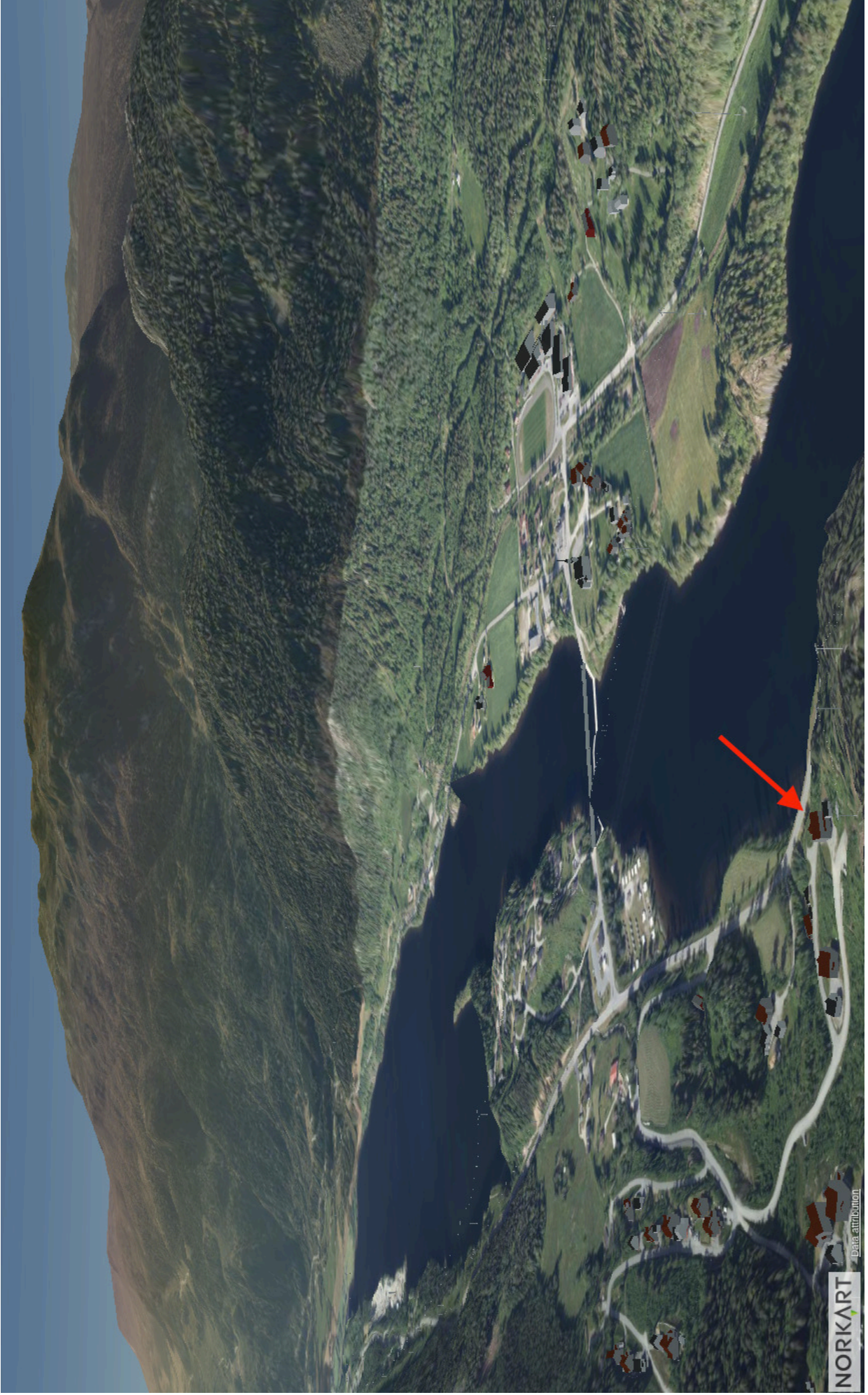
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YR6040>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
DNB Eiendom Kongsberg	
Oppdragsnr.	
511230257	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elizabeth Maria Van Lammeren	Dennis Johannes Adriaan Fransen
Gateadresse	
Hvålsvegen 64	
Poststed	Postnr
NORE	3629
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	90997372

Document reference: 511230257

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye baderomsplater i 2 bad
Arbeid utført av	BN Bygg

Filer

[inv_19166_32662.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Litt vann i garage når mye snø smelter
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon av varmepumper, Installasjon av el-bil ladebox
Arbeid utført av	Numedal installasjon

Filer

[faktura_nr_66638_080523_vedlegg.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Ladeboks i garage, installert i 2023 av Numedal installasjon
-------------	--

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Maling av terrasse, tilbygg av plantekasse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sikt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elizabeth van Lammeren	027ccbdc06feea8b2bfa83df 804ceb5a84b5ab5f	18.12.2023 17:57:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dennis Fransen	faf47f2cc19f53216e3d84a23 a963f11004797a5	18.12.2023 17:56:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

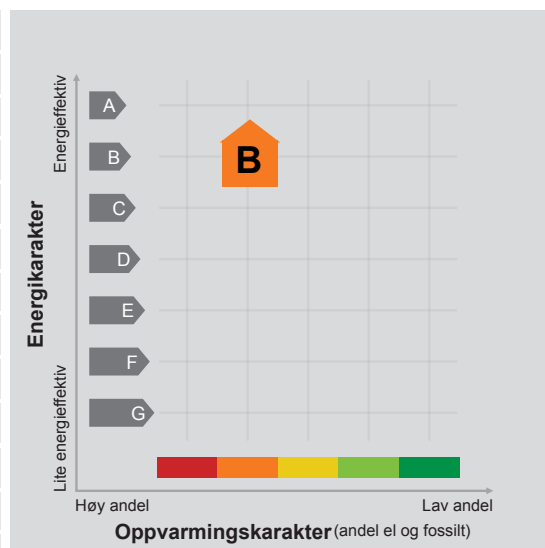
Document reference: 511230257

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



ENERGIATTEST

Adresse	Hvålsvegen 64
Postnummer	3629
Sted	NORE
Kommunenavn	Nore og Uvdal
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	87
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	300626888
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2a8d5b6f-c9eb-4994-96ad-bbc77ca5dc13
Dato	20.12.2023



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

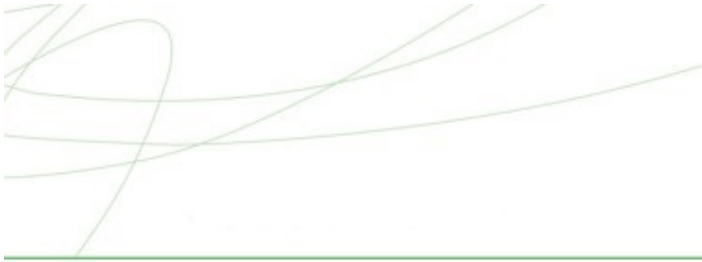
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

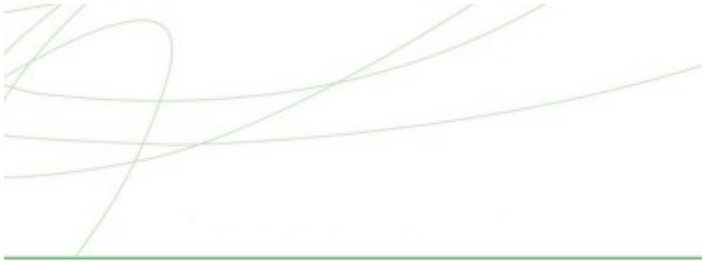
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 inn klima 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

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	192
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hvalsvegen 64
Postnummer: 3629
Sted: NORE
Kommune: Nore og Uvdal
Bolignummer: H0101
Dato: 20.12.2023 19:30:54
Energimerkenummer: 2a8d5b6f-c9eb-4994-96ad-bbc77ca5dc13

Kommunennummer: 3052
Gårdsnummer: 160
Bruksnummer: 87
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300626888

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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. Kjøøl - 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

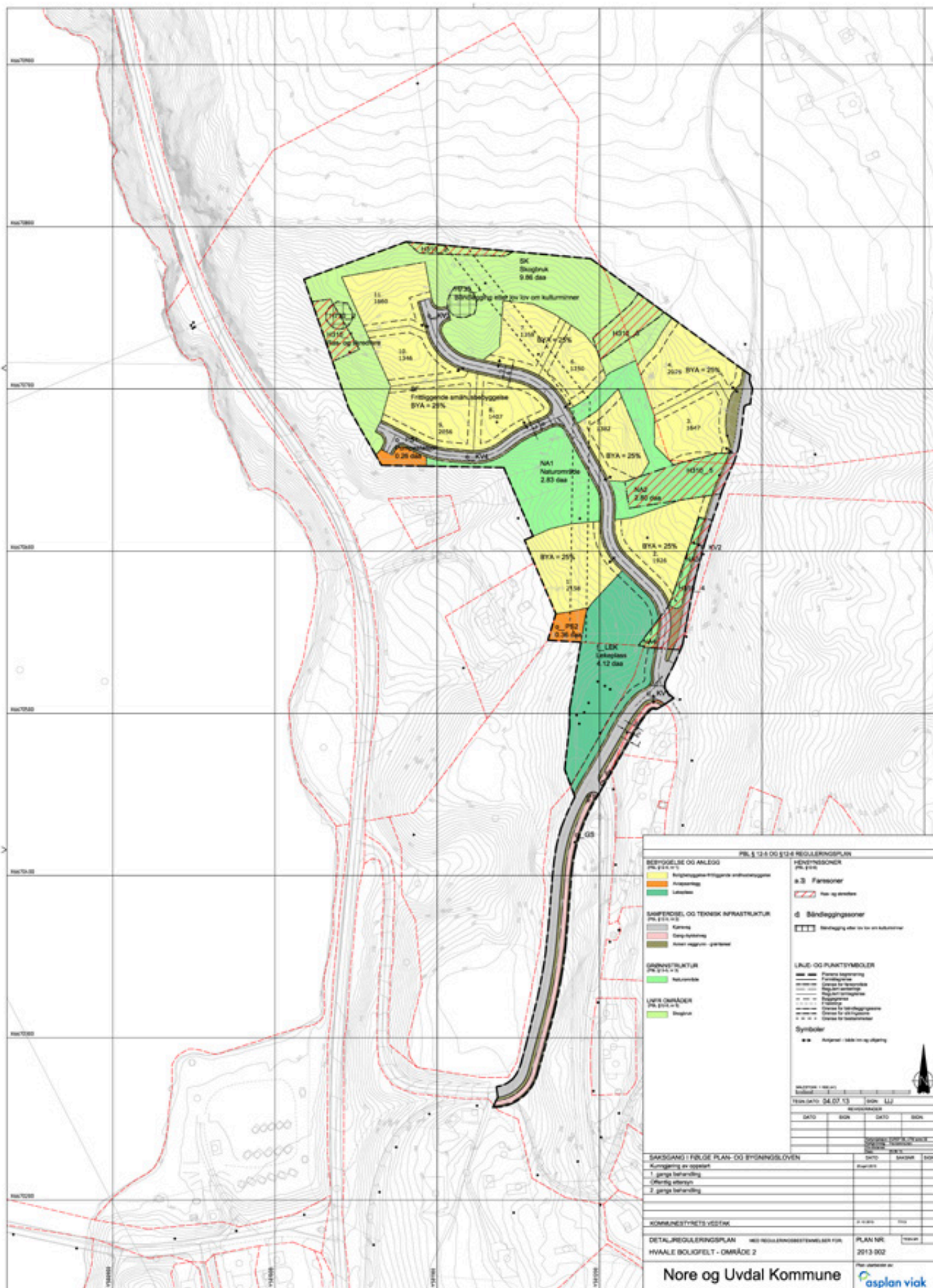
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: 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 17: 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.



PL 6 12-6 OG 612-6 REGULERINGSPÅN

BEFYLDELSE OG ANLÆG			REVTYNSØNER		
BY	Bebyggelsesfortegnelse		1	1.1	1.1.1
NA	Natur		2	2.1	2.1.1
SK	Skov		3	3.1	3.1.1
LE	Lejligheder		4	4.1	4.1.1
AN	Anlæg		5	5.1	5.1.1
			6	6.1	6.1.1
			7	7.1	7.1.1
			8	8.1	8.1.1
			9	9.1	9.1.1
			10	10.1	10.1.1
			11	11.1	11.1.1
			12	12.1	12.1.1

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

GA	Grønning
GA	Grønning
GA	Grønning
GA	Grønning

OMRÆKSTRUKTUR

NA	Natur
NA	Natur
NA	Natur
NA	Natur

LUFT OMRÅDER

NA	Natur
NA	Natur
NA	Natur
NA	Natur

SYMBOLER

1	1.1	1.1.1
2	2.1	2.1.1
3	3.1	3.1.1
4	4.1	4.1.1
5	5.1	5.1.1
6	6.1	6.1.1
7	7.1	7.1.1
8	8.1	8.1.1
9	9.1	9.1.1
10	10.1	10.1.1
11	11.1	11.1.1
12	12.1	12.1.1

SARNSKEM I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Plan nr.	Dato	Ansvar
1. gangs behandling		
Offentlig høring		
2. gangs behandling		

KOMMUNESTYRETS VEDTÆK

Dato	Stemtal	Antal

DETAJLREGULERINGSPÅN 100 REGULERINGSSTYKKE NR. 100
HVALE BOLIGFELT - OMRÅDE 2

PLAN NR. 2013 002

Nore og Uvdal Kommune

Kommune: 3052 Nore og Uvdal
Eiendom: 3052/160/87/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 15.12.2023



0 25 50 m

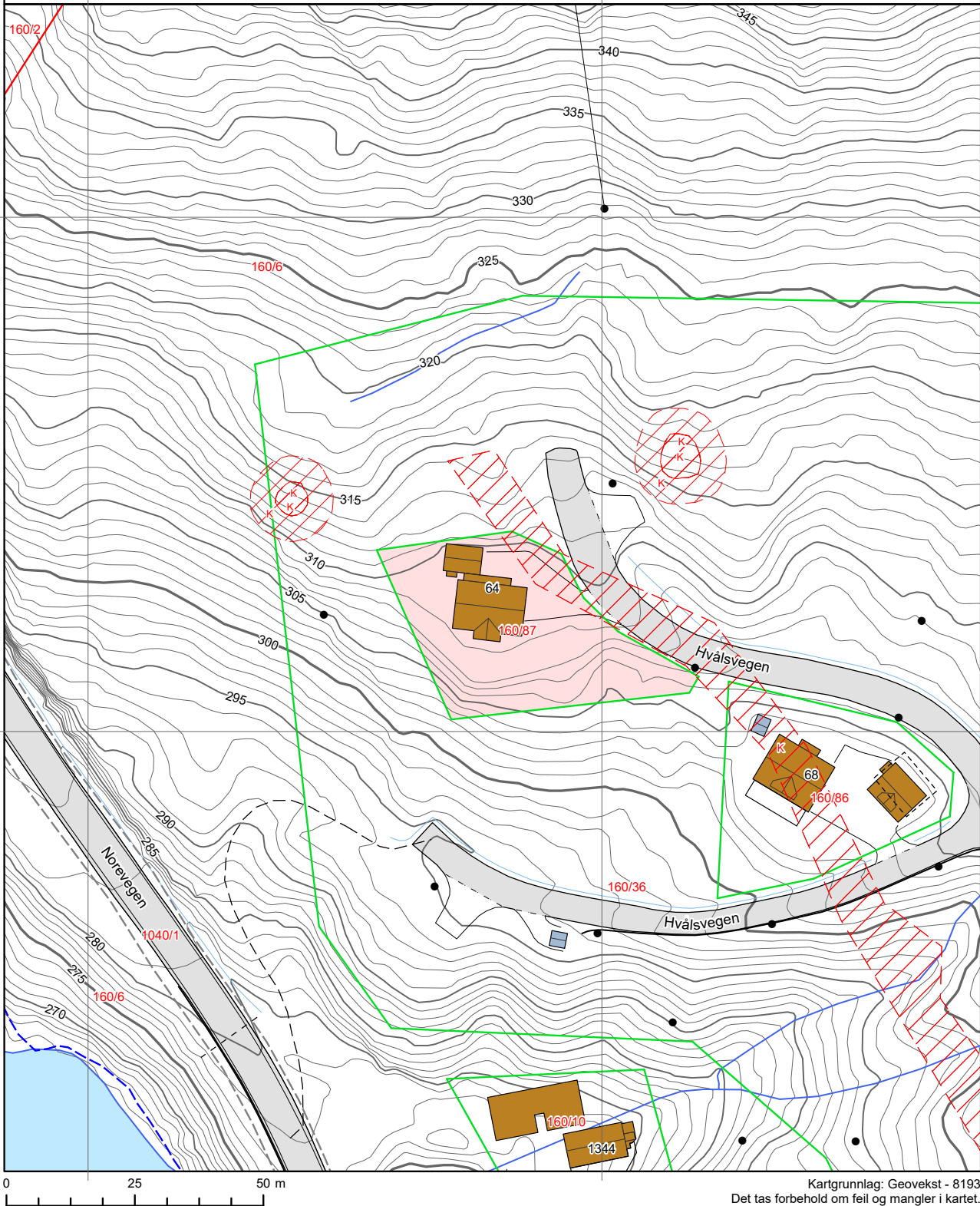
Kommune: 3052 Nore og Uvdal
Eiendom: 3052/160/87/0/0

Eiendomsgrenser

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




Målestokk 1:1000
Dato: 15.12.2023









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

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

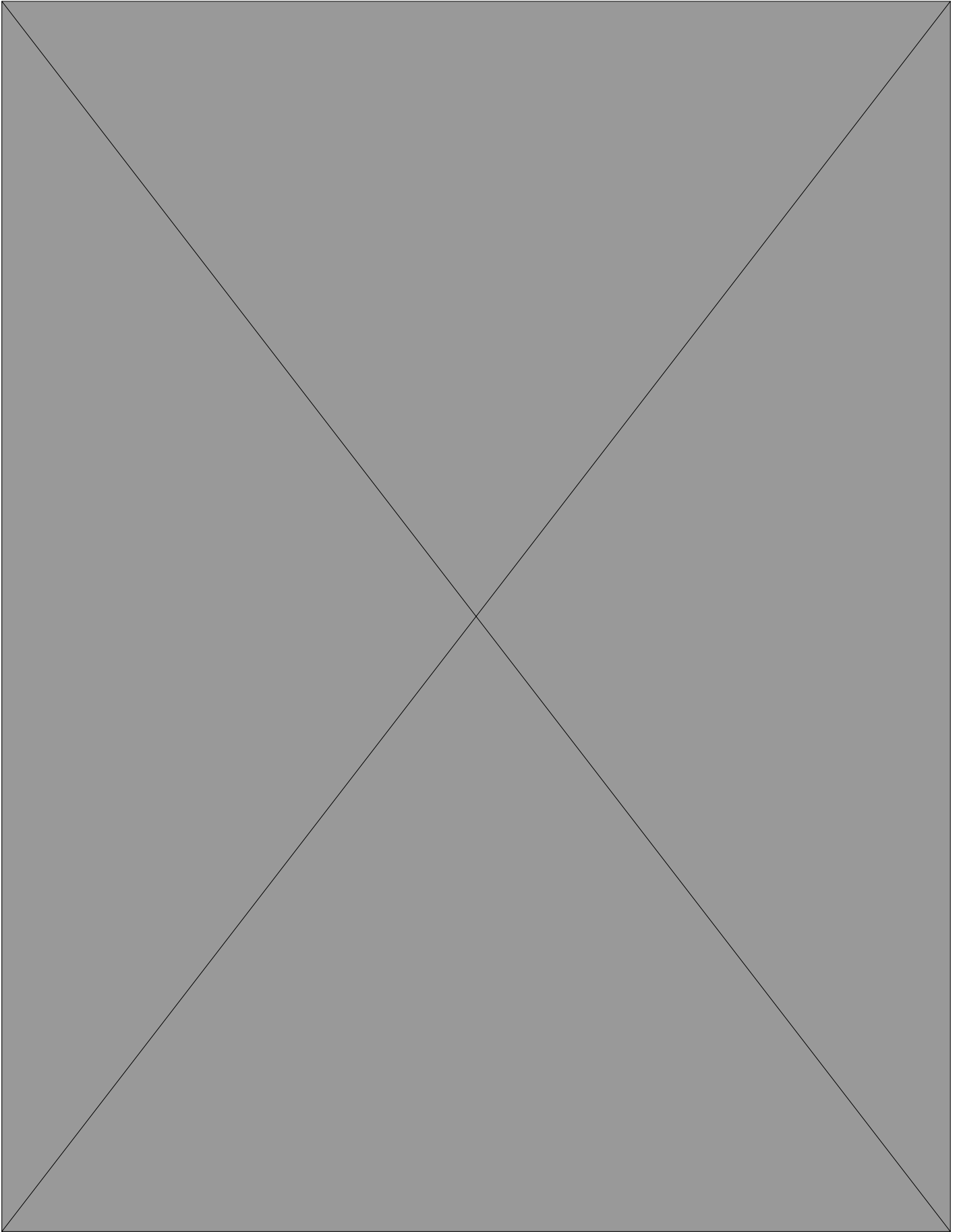
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

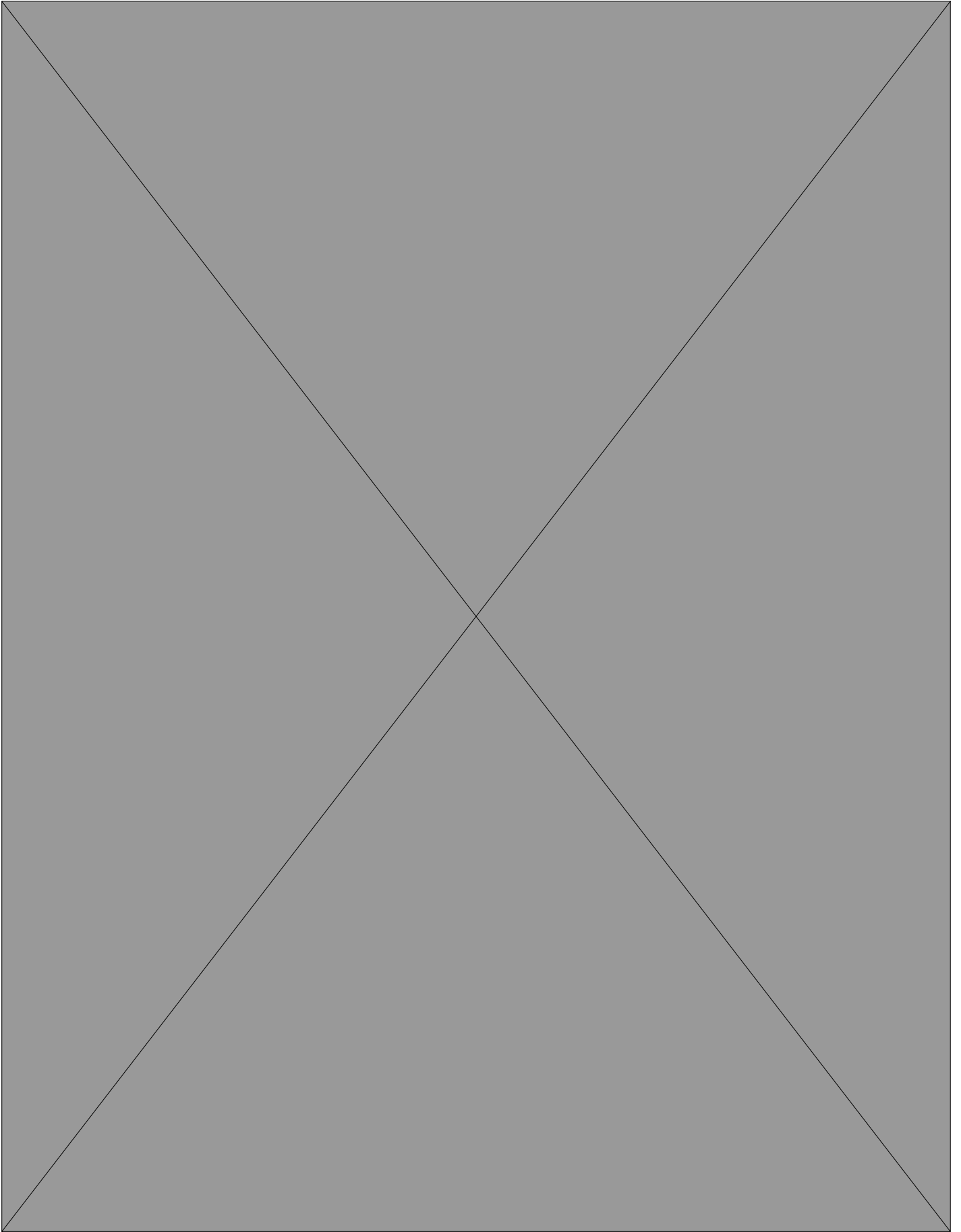
Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer





Nye arealbegreper

1. november 2023 lanserte Standard Norge ny standard for areal- og volumberegninger av bygg (NS 3940 2023). Dette betyr blant annet at begrepene P-rom og S-rom forsvinner. Ved boligsalg er det bruksareal som vil angi boligens størrelse. Bruksareal deles opp i ulike kategorier.

De nye begrepene for arealmål skal benyttes i markedsføring av bolig fra og med 1. januar 2024, men det er lagt opp til en overgangsordning.

Overgangsordningen medfører at man en stund fremover vil møte på både gamle og nye arealbegreper. I de tilfeller hvor oppdraget med megler er inngått før 1. januar og det ikke er utarbeidet tilstandsrapport med nye arealbegreper, kan arealopplysninger i henhold til gammel standard fortsatt benyttes så lenge oppdraget løper. Ved fornyelse av oppdraget etter 1. januar 2024 må nye arealbegreper benyttes. Prosjekterte boliger har egne regler og skal markedsføres med nye arealbegreper dersom de legges ut for salg etter 1. januar 2024.

Der det foreligger tilstandsrapport er det viktig at interessenter, før bud inngis, setter seg inn i informasjon i rapporten om arealene.

De nye arealbegrepene:

BRA-i	Internt bruksareal	Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
BRA-e	Eksternt bruksareal	Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
BRA-b	Innglasset balkong	Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
BRA totalt	Totalt bruksareal	Ovenstående bruksareal summert.
TBA	Terrasse- og balkongareal	Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.
ALH	Areal med lav himlingshøyde	Ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde og arealer som allerede er medregnet i BRA skal ikke regnes med i ALH.
GUA	Gulvareal	BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fulle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEFno](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Oversikt over løsøre og tilbehør

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varme pumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fast montert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

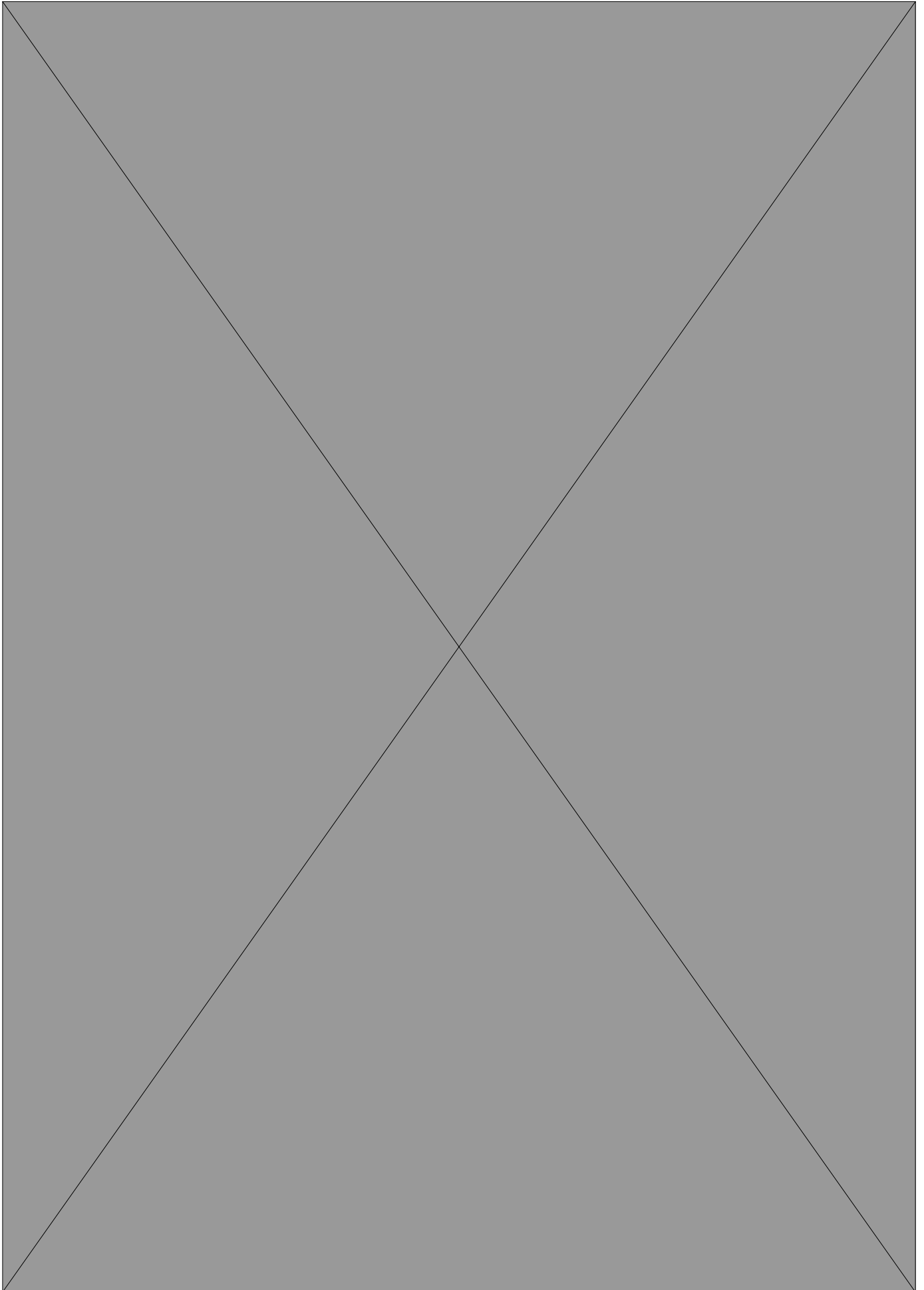
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som epost og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/ bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan

avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Viktig om budgivning

Dette bør du vite om budgivning når du skal legge inn bud på en eiendom dnb eiendom formidler.

(Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3)

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke "glipper" i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Det første budet skal inngis på DNB Eiendoms budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk bud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende inn bud: Levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på eiendommens side på dnbeiendom.no Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.

- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Forøvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

For øvrig vises det til «Bransjenorm for budgivning» på DNB Eiendoms budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i før du gir bud.

ENTRÉ



Trivelig velkomst til boligen.



God plass for å henge fra seg tøy, plassere barnevogn mm i entreen. Bred og god trapp opp til 2. etasje.



Stor stue som rommer ulike avdelinger.



Stor sittegruppe i stua. Stua er likevel så stor at den fremstår som romslig.



God plass for plassering av spisestue i stua.



Flott peisovn som varmer godt.



Spisestua kan også brukes som lekse/lekepult for barn eller som et samlingspunkt.



Store vinduer på flere vegger gir et lyst og tiltalende inntrykk i boligen.



Fra stua i 2. etasje er det en fantastisk utsikt.



Flott utsikt over Norefjord retning Eidsfjell.



Stua i 2. etasje har mange anvendelsesmuligheter.



Det er svært bra med skapplass på kjøkkenet.



Praktisk løsning for kjøpe måltider ved kjøkken øya.



Lyst og delikat kjøkken.



Frittliggende kjøkkenøy med koketopp. Kjøkken ventilator med avtrekk ut.



Laminerte benkeplater, som gir så mye benkeplass, at det gir en enkel og praktisk hverdag.



God plass for plassering av dobbeltseng på hoved soverommet.



Praktisk "Walk in closet" i tilknytning til hoved soverom. Det er også et eget bad i tilknytning til hoved soverommet.



Soverommene har en gjennomgående stor størrelse, slik at det gir mange møblerings/ anvendelsesmuligheter.



Bra med skaplass på soverommet.

SOVEROM



Soverom



Soverom i 1 etasje som også kan brukes til andre formål, som kontor, film/musikk, bibliotek osv. For tiden fungerer det som et lekerom for de minste.



Eget bad og "walk in closeth" i tilknytning til hovedsoverrommet.



Kombinert baderom og vaskerom med adkomst fra entreen.

BADEROM



Baderom med badstue, som også fungerer som vaskerom i 1. etasjen.



Fra badstua.



Fra bad nr 2, i 2. etasje. Det er totalt 3 bad i boligen.





Utsikt sommerstid.



Velkommen til Hvålevegen 64. En laddlig bolig i et nyetablert og populært boligfelt.





Sommer idyll



Eiendommen har storslagne sol og utsikts-forhold. Eiendommen er tilrettelagt for at man i størst mulig grad skal nyte naturen, med alle sine årstider.



Vest for bygningen er det installert en vedfyrt badestamp. Her har man flott utsikt, samtidig som man sitter usjenert i forhold til innsyn.



Eiendommen er relativt flat, selv om den ligger i et skrånende terreng. Det er flere tilrettelagte plasser rundt boligen.



Boligen er oppført i 2016/17 over to plan og praktisk planløsning. Garasje og vedfyrt badestamp.



Garasjen har montert lader for elbil.

Bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 511230257

Adresse: Hvalsvegen 64, 3629 NORE
gnr. 160, bnr. 87 i Nore og Uvdal kommune

Kontaktperson: Dag Gulbrandsen

Tlf: 47759181

Undertegnede 1: _____

Fødselsnummer: _____

Undertegnede 2: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnr: _____

E-post 1: _____

E-post 2: _____

Tlf 1: _____ Tlf 2: _____ Hjem tlf: _____

Gir herved bindende bud stort, kr _____ kroner _____
på overnevnte eiendom med tillegg av
omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN:

Lånegiver _____

Kontaktperson: _____

Egenkapital: _____

Tlf: _____

Kr _____

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Ønsket overtagelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den _____ kl. _____

Dersom annet ikke er angitt, gjelder budet til kl. 15.00(akseptfrist)

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig, og behandler personopplysninger som er nødvendig i en eiendomshandel/-transaksjon. DNB Eiendom benytter informasjonen du oppgir i budskjemaet for å registrere ditt bud, sjekke finansiering, formidle og avholde budrunde. Kjøpekontrakt kan bli delt med kjøpers bankforbindelse.

Vi innhenter nødvendige og lovpålagte personopplysninger fra deg og tredjeparter, slik at vi kan oppfylle avtale og ivareta lovpålagte krav, herunder hvitvaskingsregelverket. Vi vil også kunne dele nødvendig informasjon med tredjeparter. Vi benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere. Besvarelse av undersøkelsen er anonym.

Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger, herunder dine rettigheter til bl.a. innsyn, retting og sletting på www.dnbeiendom.no/om-oss/personvern

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 05.06.2024. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Sted/dato _____ Budgiverens underskrift _____ Budgiverens underskrift _____

Legg ved legitimasjon her

Legg ved legitimasjon her