PRIVATMEGLEREN

TØLLEMOVEGEN 27

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

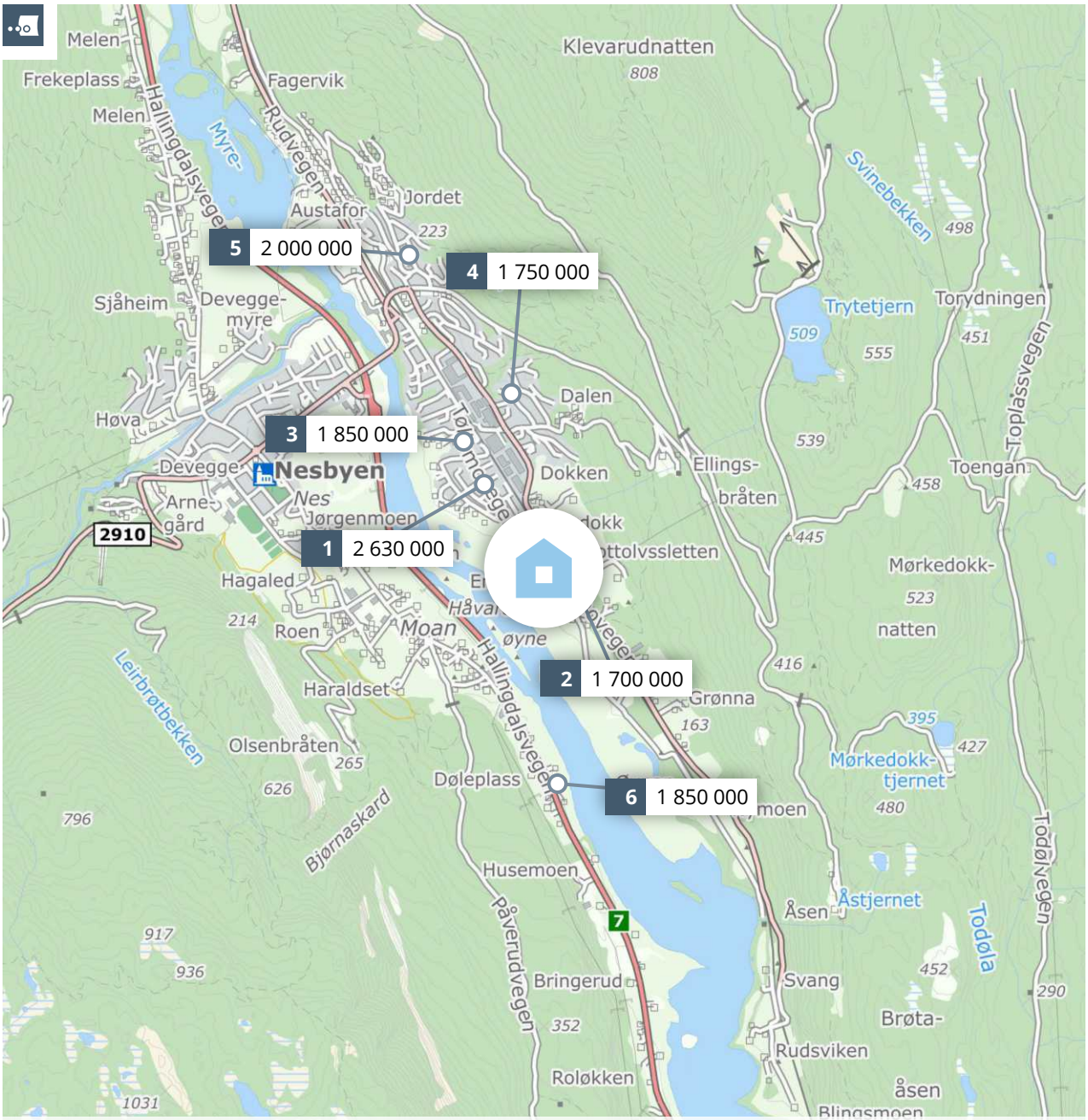
Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TØLLEMOVEGEN 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hallingdal den 25.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Merethe Jonsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tøllemovegen 27, 3540 NESBYEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 78 BNR 151 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3322 NESBYEN
GRUNNKRETS Nesbyen øst Veltebakken-Blingsmo

Verdivurdert til

1 590 000

-	1 590 000	9 353
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	170 m²	30 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 003 m²	
Byggeår					1967	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Symrevegen 1				21.05.2025	2 750 000	**2 630 000**	0	2 630 000	**14 140**
	186 m²	1973	1 158 m²	3 sov						
2	Blingsmovegen 99				12.03.2024	1 950 000	**1 700 000**	0	1 700 000	**14 286**
	119 m²	1924	3 483 m²	3 sov						
3	Tøllemovegen 30				09.09.2022	2 100 000	**1 850 000**	0	1 850 000	**16 087**
	115 m²	1929	1 808 m²	3 sov						
4	Hakastadvegen 14				02.02.2024	2 150 000	**1 750 000**	0	1 750 000	**11 745**
	149 m²	1980	949 m²	6 sov						
5	Bokfinken 5				19.05.2023	2 200 000	**2 000 000**	0	2 000 000	**21 053**
	95 m²	1985	857 m²	3 sov						
6	Hallingdalsvegen 5072				09.01.2024	1 850 000	**1 850 000**	0	1 850 000	**13 603**
	136 m²	1954	2 209 m²	3 sov						

Eiendom med stor tomt på 2 mål .
Huset er bygget i 1967 og inneholder vindfang, gang, 3 soverom, stue, kjøkken, toalettrom og baderom. I kjelleren er det en innredet kjellerstue med bar og ellers urinnredet boder/teknisk rom.
Utvendig er det en enkel garasje.
Vedovn plassert i gang, ellers panelovner. Og peis i stue.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 3540 NESBYEN nå

9
eneboliger til salgs

3.1M
2 970 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
112
dager

Eneboliger solgt i 3540 NESBYEN siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

2 743 000 Prisantydning i snitt
2 604 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
109
dager

for 5.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

9 353 Tøllemovegen 27 Totalpris 1 590 000

Tilstandsrapport

VELKOMMEN TIL
Vestfold & Viken bygg og eiendom
Book befaring

Enebolig

Tøllemovegen 27, 3540 NESBYEN

NESBYEN kommune

gnr. 78, bnr. 151

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22120-1130 **Eiendomsverdi ref nr:** IM1243

Foretak: Vestfold og Viken bygg og eiendom AS **Takstingeniør:** Torstein Bringaker

VELKOMMEN TIL
Vestfold & Viken bygg og eiendom
Book befaring

Medlem av
Norsk takst

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

Vestfold og Viken bygg og eiendom



Rapportansvarlig

Torstein Bringaker

t.bringaker@gmail.com

401 72 211







Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig fra 1967 med gjennomgående lav standard og et tydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Bygningen bærer preg av alder, og det er registrert flere bygningsdeler med vesentlige og alvorlige avvik. Særlig gjelder dette taktekking, vannledninger og bad, som alle er vurdert til TG3. Det må derfor påregnes større utbedringer og moderniseringer for å bringe boligen opp til en mer tidsmessig og trygg standard.

Utvendig er det registrert råteskader i vindski/bord, elde på undertak og taktekking, samt råteskader i deler av bordkledningen. Vinduer og dører har også avvik i form av slitasje, sprekker i treverk og behov for justering. Samlet tilsier dette at utvendige konstruksjoner har et klart vedlikeholdsbehov og at flere tiltak bør utføres for å hindre videre forringelse.

Innvendig fremstår overflatene som enkle og eldre, men uten større registrerte avvik på overflater og etasjeskille utover normal alder. Det er likevel registrert fuktindikasjoner i rom under terreng, og pipe/ildsted har avvik ved at parafinovn bør fjernes. Badet er av eldre utførelse med gammelt røropplegg og tettesjikt, og full rehabilitering må påregnes. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier i tilliggende konstruksjoner ved befaringen, er badet vurdert til TG3 ut fra alder, oppnådd levetid og risiko for lekkasjer og skader. Kjøkken og toalettrom er også av eldre dato og må påregnes oppgradert over tid.

De tekniske installasjonene har flere avvik. Eldre vannledninger har tegn til drypp fra kobling og er vurdert til TG3, med anbefaling om snarlig utbedring og kontroll av rørlegger. Avløpsrør, varmtvannstank og øvrige VVS-installasjoner er av eldre dato og har avvik knyttet til alder og utførelse. Det elektriske anlegget er gammelt, flere forhold er ukjente, og det anbefales utvidet elkontroll. I tillegg er drenering og fuktsikring rundt grunnmur vurdert som gamle eller mangelfulle, og det er registrert symptomer på fukt i kjeller.

Når det gjelder helse, miljø og sikkerhet, er det opplyst at det ikke er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Videre mangler innvendig trapp rekkverk. Dette er forhold som bør følges opp. Samlet sett fremstår boligen som en eldre enebolig med betydelig behov for vedlikehold, oppgraderinger og enkelte større utbedringer, særlig knyttet til bad, vanninstallasjoner, tak og fuktforhold.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Boligen er en enebolig oppført i 1967. Bygningen er oppført med bindingsverkskonstruksjon og utvendig stående bordkledning. Grunnmur er oppført i porebetong (Siporex) og betong. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon fra byggeår, og taket er tekket med undertak av bordtak med pappshingel fra byggeår samt stålplater fra ukjent tidspunkt. Takrenner og nedløp er av stål. Vinduer er av eldre dato med malte trekarmer, og hovedytterdør har glassfelt. Det er opparbeidet uteplass med naturstein.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det parkett på gulv i stue, ellers vinylbelegg, med malte vegger og tak i alle rom. Etasjeskiller/gulv mot grunn er målt med krysslaser gjennom stue. Boligen har elementpipe med invendig stålrør, kombinert peis/oljeovn og vedovn. Det er etablert betongtrapp for adkomst til kjeller både fra yttergang og ved garasje. Innvendige dører består av eldre finerdører, hvorav to med glass.

VÅTROM Gå til side

Badet er av eldre utførelse med gammelt røropplegg og eldre tettesjikt. Badet har sanitærutstyr og overflater av eldre dato, og våtrommet er tilknyttet eksisterende installasjoner. Tilliggende konstruksjoner ble kontrollert ved befaring uten registrerte forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, samt fliser mellom benkeplate og overskap. Det er opplyst om hvitevarer som kjøl/fryseskap, fryseskap og komfyr. Avtrekk er utført med ventilator over stekeovn med kanal som leder ut

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har fliser på veggene, malt tak og vinylbelegg på gulvet. Rommet er innredet med eldre sanitærutstyr tilknyttet eksisterende røropplegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har eldre vannledninger og avløpsrør i plast og støpejern fra byggeår. Ventilasjon er løst med avtrekk over komfyr på kjøkken, elektrisk avtrekk fra bad/toalett samt tilluftsventiler i øvrige rom. Varmtvannstank er plassert i kjeller. I kjelleren står også gammelt utstyr fra tidligere egen vannforsyning. Det elektriske anlegget er av eldre dato

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på en flat tomt i etablert boligområde i Nesbyen kommune. Tomten fremstår opparbeidet med ordinær adkomst via Tøllemovegen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Grunnmuren er oppført i Siporex og betong, og drenering/fuktsikring vurderes å være fra byggeår.

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

Det er ikke utført radonmålinger, og boligen er ikke opplyst å være utført med radonsperre. I tillegg mangler innvendig trapp rekkverk. Det anbefales radonmåling og montering av rekkverk.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

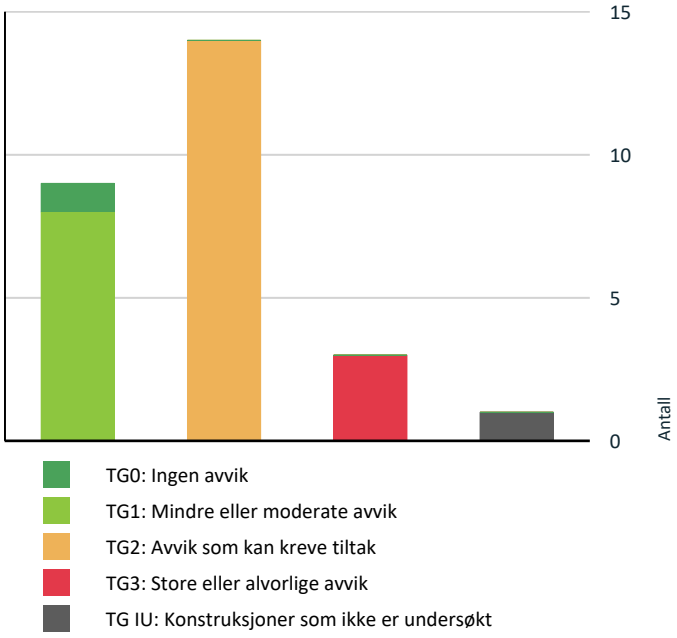
Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet ved befaring.
Bygningsstatus Dato Reg.
Tatt i bruk 22.02.2008

Sammendrag av boligens tilstand

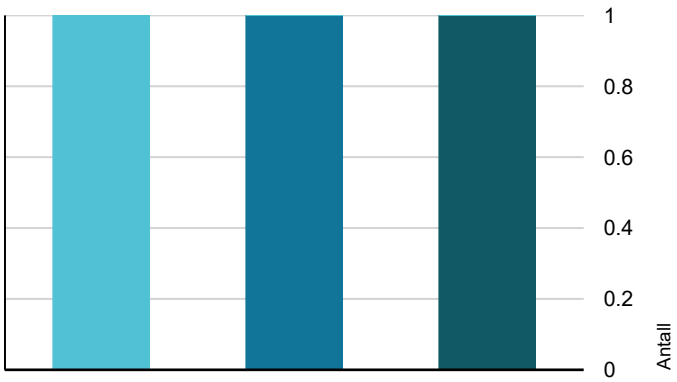
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er påvist råteskader.

Taktekking er utført med undertak (bordtak med pappshingel) fra byggeår, og stålplater fra 1986 byggeår.
Råteskader i vindski/bord er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Råteskader i vindski/bord bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Videre bør det påregnes utskiftning av taktekking og undertak innen rimelig tid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Prisestimat er beregnet for utskiftning av råteskader på vinnsky og ikke omlegging av tak.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og utskifting bør vurderes når funksjonen svekkes, for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vanninntrenging og skader på fasade og grunnmur.



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert enkelte fukt- og råteskader i kledningen på sørveggen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Råteskadet kledning på sørveggen bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre fremtidige fukt- og råteskader.
Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for videre råteutvikling og skader på underliggende konstruksjoner.









TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Sperrekonstruksjon fra byggeår.

TG 2 Vinduer

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av vinduskarmene for å hindre ytterligere forringelse.
Sprekker og slitasje i treverket kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktinntrengning, som igjen kan gi råteskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.





Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør med glass.

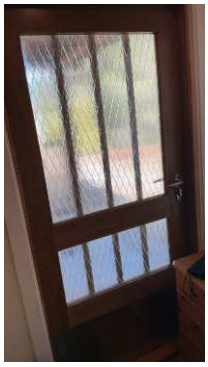
Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Døren bør justeres eller utbedres slik at den fungerer som tiltenkt.
Dører som er vanskelige å åpne eller lukke kan medføre redusert brukervennlighet, økt slitasje og i verste fall svekket rømningssikkerhet.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Opparbeidet uteplass med naturstein

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulv i stue, ellers vinylbelegg. Malte vegger og tak i alle rom.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv/etasjeskille (Betongdekke) er målt gjennom stue med krysslaser og har et avvik på 12 mm gjennom boligen. Ingen tegn på setninger er observert ved befaring.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har elementpipe med stålrør, kombinert peis/olje ovn og vedovn.
Det anbefales tilsyn fra det lokale feiervesen ved eierskifte på eldre eiendom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Parafinovnen bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Parafinovnen bør fjernes for å oppfylle gjeldende forskrifter.



INNVENDIG

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av Siporex og betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved å forbedre drenering og fuktsikring.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert betongtrapp for adkomst til kjeller både fra yttergang og ved garasje.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre finerdører, to med glass, fungerer normalt ved befaring.





VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er av eldre utførelse med gammelt røropplegg og tettesjikt. Konstruksjonene er vurdert til TG3 som følge av alder, usikker restlevetid og risiko for lekkasjer/skader. Det må påregnes full rehabilitering.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i tilliggende konstruksjoner ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Badet har imidlertid eldre røropplegg og tettesjikt med oppnådd levetid, og totalrehabilitering må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres totalrehabilitering av badet for å utbedre eldre røropplegg og tettesjikt som har oppnådd forventet levetid.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Hvitevarer: kjøl/fryseskap, fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenet fungerer på befaringsdagen, men på grunn av alder må det påregnes oppgraderinger og utskiftninger over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes oppgradering eller utskiftning av kjøkkeninnredningen for å sikre tilfredsstillende funksjon og hygiene. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over stekovn med kanal som leder ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekket er av eldre dato og er vurdert til TG2 på grunn av alder og oppnådd brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avtrekket bør vurderes for utskifting eller oppgradering, da alder og slitasje kan medføre redusert funksjon og økt risiko for dårlig luftkvalitet eller mangelfull avtrekkseffekt.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har fliser på veggene, malt tak og vinylbelegg på gulvet.

Tilstandsrapport









TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Eldre vannledninger er registrert i boligen. Det ble ved befaring observert tegn til drypp fra kobling, noe som indikerer begynnende lekkasje eller svikt i installasjonen. Forholdet er derfor vurdert til TG3, og utbedring anbefales.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det drypper fra rørskjøter.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre lekkasjepunkt ved kobling snarest for å hindre videre skade. Vanninstallasjonen bør kontrolleres av rørlegger, og det må vurderes utskifting av aktuelle koblinger og eventuelt deler av røropplegget. På bakgrunn av alder anbefales det å vurdere oppgradering av hele vanninstallasjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør fra byggeår i plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilasjon i form av avtrekk over komfyr på kjøkken, elektrisk avtrekk fra bad/toalett, samt tilluftsventiler i øvrige rom.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Gammelt utstyr fra tidligere egen vannforsyning står i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Utstyret bør fjernes, da vannforsyningen ble koblet til kommunalt nett i 2013.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utstyret bør fjernes for å unngå unødvendig plassbruk og potensiell risiko for lekkasjer eller forurensning fra gammelt utstyr som ikke lenger er i bruk. Dette vil redusere risikoen for skader på bygningen og sikre at kjellerarealet kan benyttes trygt.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1967

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

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

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?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

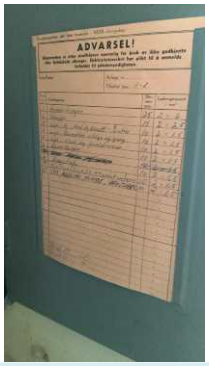
Inntak og sikringsskap

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?
Ukjent

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?
Ja Eldre elektrisk anlegg bør kontroleres for sikkerhets skyld.





TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke påvist fuktsikring ved befaring. Dreneringen vurderes å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør etableres ny fuktsikring og drenering rundt grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i kjeller/underetasje.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og gammel drenering medfører økt fare for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i Siporex og betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert symptomer på fukt enkelte steder i kjelleren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktsymptomene, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for skader på konstruksjonen, dårligere inneklima og mulig utvikling av sopp og mugg.





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse
Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for denne eiendommen

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Det opplyses om at komunalt vann er tillkoblet i 2013.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

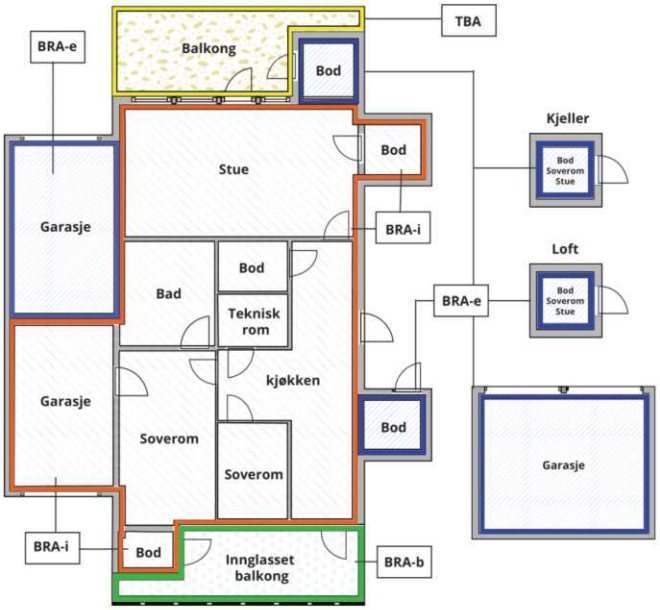
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	85	27		112	
Krypkjeller	88			88	
SUM	**173**	**27**			
SUM BRA	**200**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, gang, soverom, kjøkken, toalettrom, bad, stue	Bod, garasje	
Krypkjeller	5 uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Garasje med kjellernedgang 23 kvm
bod 4 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke innhentet ved befaring.
Bygningsstatus Dato Reg.
Tatt i bruk 22.02.2008

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	173	27

Vestfold og Viken bygg og eiendom AS
Åsenveien 1
3095 EIDSFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Torstein Bringaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	78	151		0	2003.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tøllemovegen 27

Hjemmelshaver

Sundsdal Anny, Johansen Ernst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde i Nesbyen kommune. Tøllemovegen fremstår som et område med eksisterende boligbebyggelse, og det finnes også nyere boligprosjekter i samme gate, noe som underbygger at området er et utbygd boligområde. Eiendommen er registrert som bolig på gnr./bnr. 78/151.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via Tøllemovegen og tilknyttet offentlig veinett i Nesbyen. Området er del av etablert boligbebyggelse med ordinær veiadkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen antas å ligge i område avsatt til boligformål, ut fra eksisterende boligbebyggelse og nyere boligprosjekter i samme gate. Endelig reguleringsstatus, planID og eventuelle bestemmelser bør kontrolleres i Nesbyen kommunes Kommunekart/planarkiv, da kommunen opplyser at gjeldende arealplaner fremgår der.

Om tomten

Tomten er flat og ligger i et etablert boligområde på Nesbyen. Nærområdet fremstår som opparbeidet med boligbebyggelse og ordinær adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Ikke innhentet opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.03.2026	
2	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Felles arealer er ikke grundig inspisert.
Det er ikke mulig og inspisere bygningsdeler som (f.eks. skjulte rør, bjelkelag eller konstruksjoner bak vegger).
Klimatiske og geografiske forhold, vurderingen er gjort ut fra stedets vær- og grunnforhold.
Vurderingen tar hensyn til byggeforskriftene som gjaldt da boligen ble oppført.
Funksjonstest av elektriske anlegg, rør, ventilasjon og hvitevarer blir ikke vurdert.
Ansvarsbegrensninger, rapporten ikke er en garanti, men en vurdering basert på tilgjengelig informasjon ved befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hallingdal	Oppdragsnr.	96260079
Addresse	Tøllemovegen 27		
Postnr.	3540	Sted	NESBYEN
Selgers navn	Anny Sundsdal		
Selgers navn	Ernst Johansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Inge Johansen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Anny Sundsdal

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10/67

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

If

Polise/avtalenr.:

7379102

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litt drypp fra rør i kjelleren. Lekkasje fra blandebatteriet til dusjen.

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vannmåleren ble skiftet våren 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av Comfort Hallingdal varme og sanitær, 3540 Nesbyen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har tidligere vært privat vannforsyning og septikkummer, men boligen ble koblet på kommunalt vann og avløp i 2013.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen vinduer er «punktert». Malingen flasser på vindskiene og noen vindskibord er ødelagt i treverket.Sørveggen flasser og noen bord er medtatt av vær og vind.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Antydning til litt fuktinnsig enkelte steder.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

En jordfeil i kjelleren ble utbedret april 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av Hadding Elektro, 3540 Nesbyen

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport av takstingeniør Torstein Bringaker, formidlet gjennom Privatmegleren i Hallingdal. 2026.

Er forholdet utbedret?

Nei.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Adkomst til eiendommen foregår via kommunal veistubb, men eier ev eiendommen har selv sørget for brøyting.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.05.2026

Signert av *Anny Sundsdal*

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nesbyen kommune

HALLINGDAL EIENDOMSMEGLING AS

Alfarvegen 126
3540 NESBYEN

Deres ref	Vår ref	Dato
	2026/715-2	06.05.2026

78/151, Tøllemovegen 27 - eiendomsoppgave

Hjemmelshaver: Anny Sundsdal og Ernst Johansen

Viser til Deres henvendelse innkommet til oss den 28.04.26.

Eiendommens areal: 2003,1 m^2

Reguleringsforhold:
Eiendom gbnr for 78/151, Tøllemovegen 27, er regulert av kommunedelplan for Nesbyen vedtatt 13.08.2015 med planident 00201201. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende bestemmelser. Det pågår ikke nytt reguleringsarbeid som innbefatter aktuelle eiendom.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen ligger til privat veg.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Bolig er byggemeldt 31.03.1066
Tillatelse er gitt den 19.04.1966 i sak 29

Følgende vedlegges:
Kartutsnitt 1:500, 1:2000 og 1:12000
Matrikkelbrev
Skylddelingsforretning
Kommunedelplan Nesbyen med bestemmelser
Tilsynsrapport

Kommunale avgifter for 2026:

Eiendomsskatt:	kr 4.704,00
Renovasjon bolig:	kr 4.710,00 + mva
Vannavgift, abonnementsgebyr: vektes etter forbruk, inntil 200m³	kr 4.868,00 + mva
Vannavgift, forbruksgebyr: kr 53,00 pr. m³ + mva	
Kloakkavgift, abonnementsgebyr: vektes etter forbruk, inntil 200m³	kr 2.045,00 + mva
Kloakkavgift, forbruksgebyr: kr 24,00 pr. m³ + mva (bolig)	
Feiegebyr pipe nr 1:	kr 142,50
(feiing hvert 4. år)	
Branntilsyn:	kr 696,50
(tilsyn hvert 2. år)	

2. termin 2026, med forfall 20.05.26, er pr. i dag ubetalt.
Det foreligger ingen restanser fra tidligere terminer.

Eventuell tank for oppbevaring av brannfarlig vare er eierens ansvar.

Nesbyen kommune gjør videre oppmerksom på at radongass fra grunnen kan være et problem i kommunen. For alle nye boliger blir det anbefalt å legge til rette for å hindre radongass fra grunnen å trenge inn i boligen. Det foreligger en god del radonmålinger i bygg i kommunen. Kommunen kan ikke opplyse om enkeltresultater, men gi en generell orientering om det kan påregnes slike problemer. Der det er målt radon i eksisterende bygg vil det kun være eier av bygget som kan opplyse om slike forhold.

Opplysninger er gitt etter de dokumenter som pr. dags dato finnes i våre arkiver med direktebetydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer/reguleringer.
(Gebyr på kr. 3.545,- blir ettersendt)

Med hilsen

Gunn Hilde Åmellem

Førstesekretær

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur

NES KOMMUNE
Nesbyen

Særutskrift

av møtebok for Nes bygningsråd i møte den 19. april 1966.

Sak nr. 29.

Gullik Johansen, Nesbyen, byggemelding av enebolig på 78/151.

Vedtak:

Byggemelding datert 31/3-66 godkjennes på følgende vilkår: Den kommunale kloakk blir ikke ført så langt syd i de nærmeste år slik at septikanlegg må bygges privat og etter vedlagte beskrivelse.
Det avstås 110 m^2 veggrunn for utvidelse av Blingsmovegen.
De store vinduer mot vest anbefales bygget uten midtsprosse.
Innkjøring til tomten skal skje fra avsatt boligveg.

- - - - - - -

Rett utskrift.

Sendes herr Gullik Johansen, Nesbyen, til underretning.

Nesbyen, den 28/4-1966.

E. Dalevold
kom.ing.

Hallingdal brann- og redningsteneste iks
Torpomoen 27, 3579 Torpo
Telefon 96 62 54 25
www.hallingdal-brannvesen.no

Sundsdal Anny

Stasjonsvegen 25

3540 Nesbyen

Adresse:	Tøllemovegen 27	Dato:	29.04.2026
Eiendom:	78 / 151 / 0 / 0	Saksreferanse:	2019/112
Antall røykløp:	1	(bes oppgitt ved svar)	
Antall ildsted:	1	Vår referanse:	Endre Kvannefoss
Antall avvik:	0	Avtale nr:	2797

Tilsynsrapport

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.
Under tilsynet ble sikkerheten ved fyringsanlegget, varsling, slukkemiddel, og rømningsveier vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften til Brann og eksplosjonsvernloven.

Registrerte enheter/tilsyn:

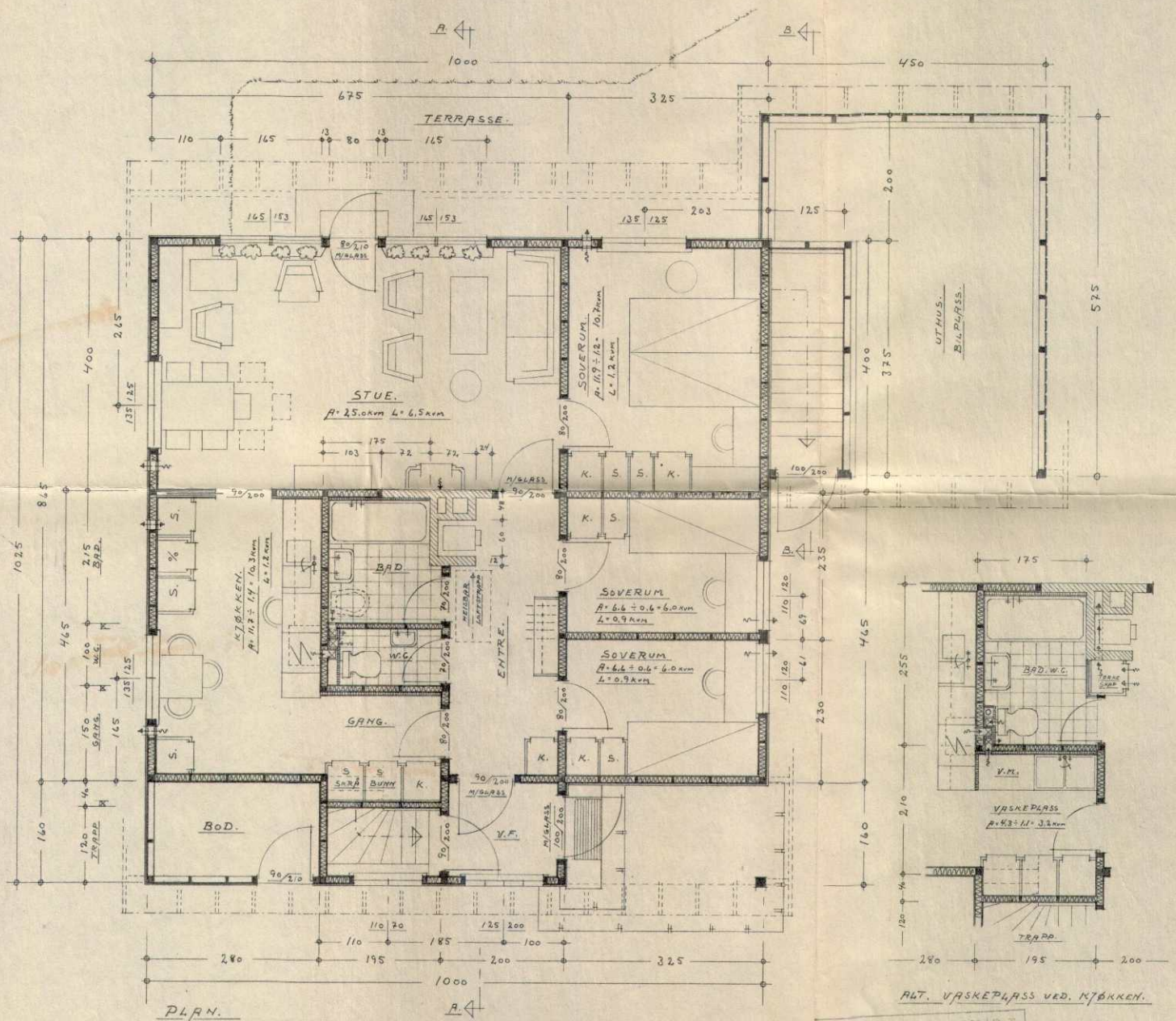
Enhet		Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Tøllemovegen 27	(H - 1 - 1) Enebolig	22.01.2019	Utført	Hvert 6.år	1

Hvis spørsmål kan du ringe
Kjell Arne Liahagen på 913 22 606 (kl. 7.00 - 15.00)
e-post: kjell.arne.liahagen@nes-bu.kommune.no

Dato:..... Sign:.....

ENEBOLIG. PLAN. 1 STE ETASJE. MÅL: 1:50.

GULLIK. JOHANSEN. NESBYEN.



GR. FL. = 10.0 x 8.65 + 6.75 x 1.6 = 97.3 kvm + UTHUS - 5.25 x 4.5 = 25.9 kvm

LEIEAREAL = 9.75 x 8.4 + 1.8 x 1.6 = 84.78 kvm

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
den 19. V. 66 Jr. nr.
Isenann

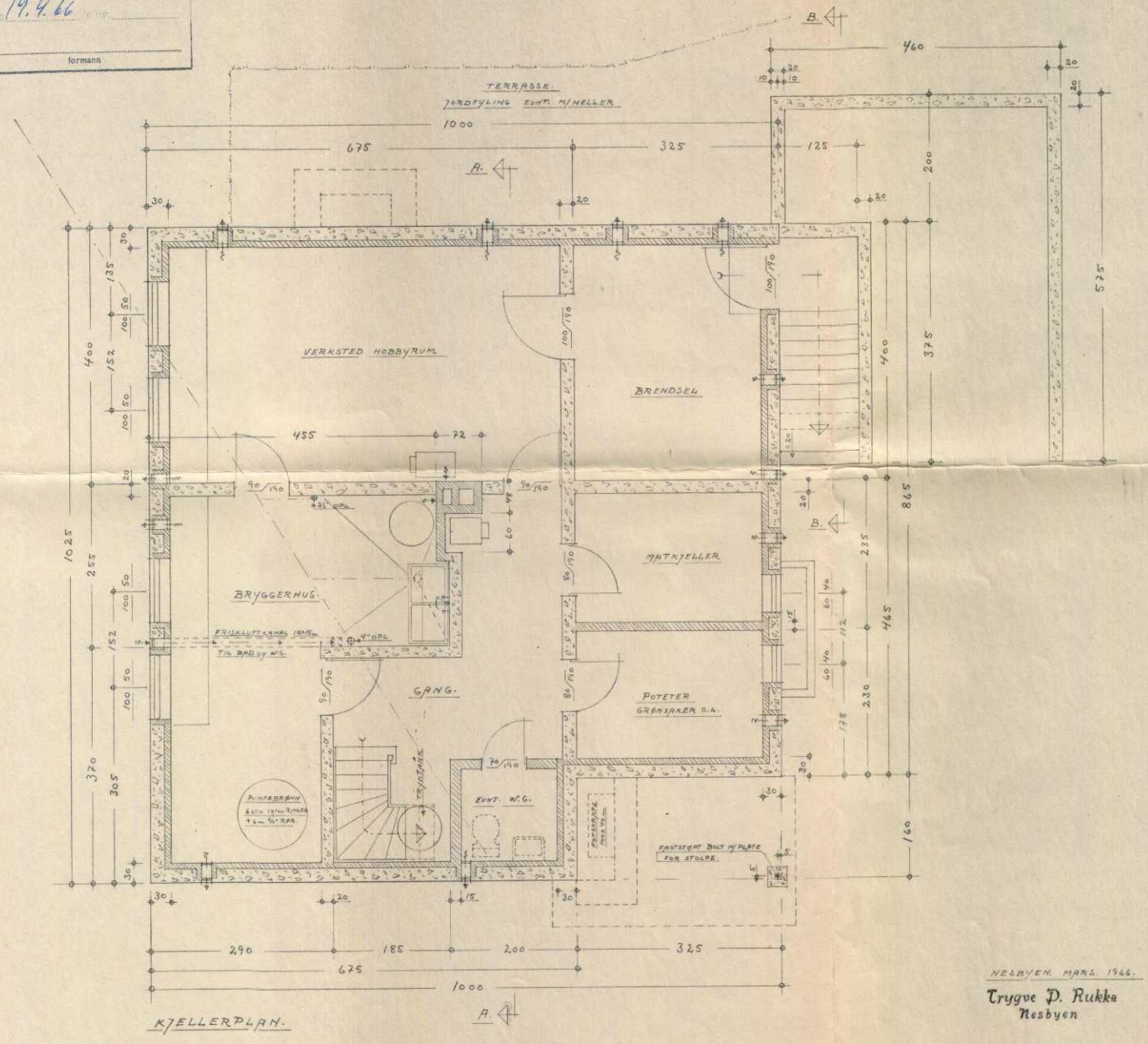
NESBYEN. MARS. 1966.

Trygve P. Rukke
Nesbyen

ENEBOLIG. KJELLERPLAN. MÅL: 1:50

GULLIK JOHANSEN. NESBYEN.

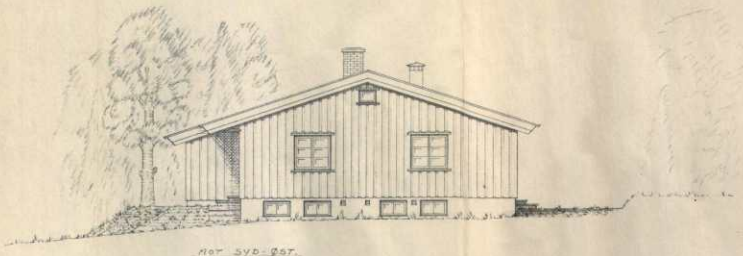
GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
den 19.4.66
formann



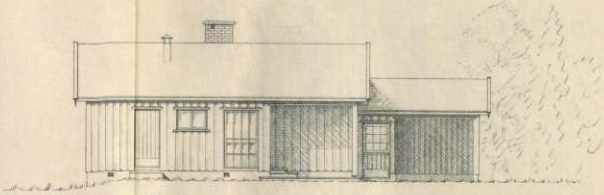
KJELLERPLAN.

ENEBOLIG. MÅL: 1:100

GULLIK JOHANSEN. NESBYEN.

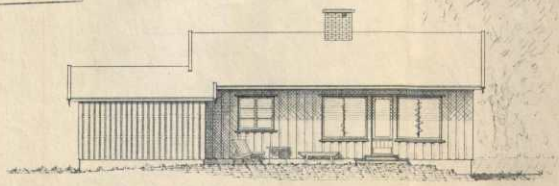


MOT SYD-ØST.

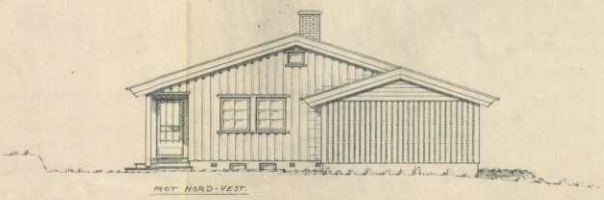


MOT NORD-ØST.

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
den 19.4.66 byggnr.
formann



MOT SYD-VEST.



MOT NORD-VEST.

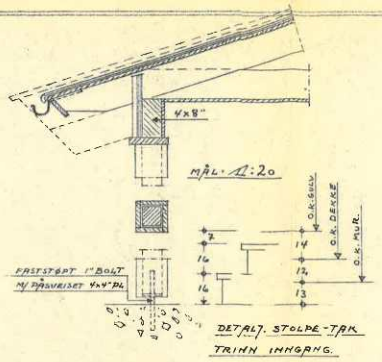
NESBYEN. MARS 1966.

Trygve P. Rikke
Nesbyen

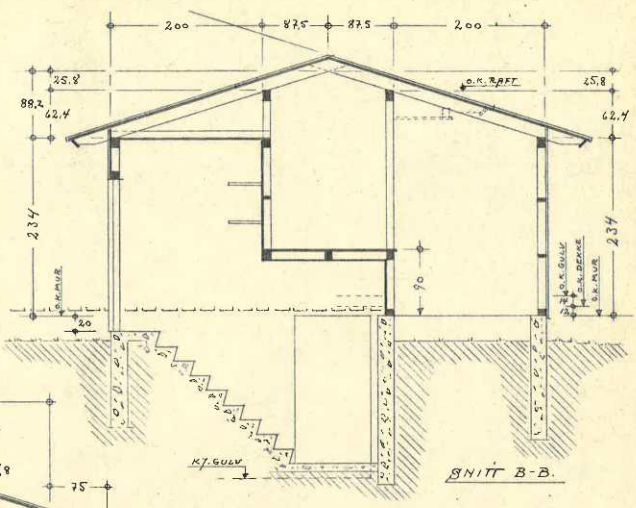
ENEBOLIG.

SNITT A-A, B-B. MÅL: 1:50

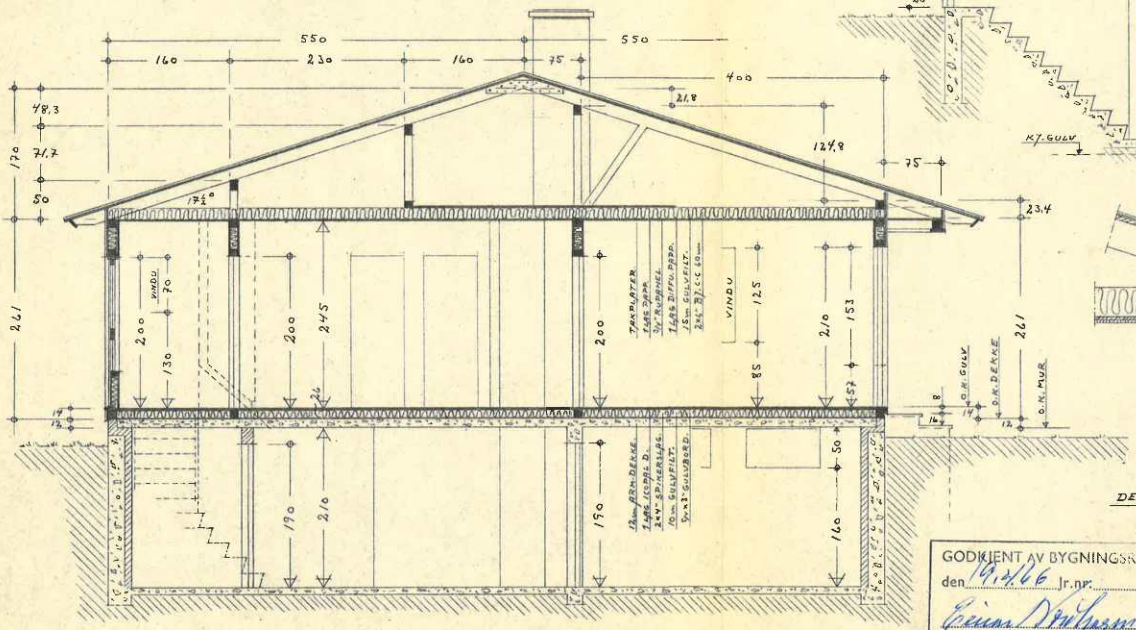
GULLIK JOHANSEN. NESBYEN.



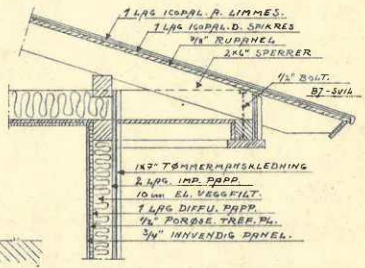
DETALJ. STOLPE-TAK TRINN INNGANG.



SNITT B-B.



SNITT A-A.



DETALJ. YTTERVEGG - GESIMS MÅL: 1:20

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
den 19.2.66 Jr.nr.
formann

NESBYEN. MARS. 1966.

Trygve D. Rukke
Nesbyen

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

2,45 m.

Lovens § 76. **Tilleggsrom:** Tilbygget uthus og Bod.

Lovens § 75. Priveter – WC: 1 stk. W.C.

Lovens § 103. Innhengning: vanlig gjerde.

Ytterligere opplysninger:

Nesbyen. den 31 mars. 1966

anmelder

Gullik Johansen
byggherre

Adresse: Adresse: Nesbyen.

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
den 19.4.66 Jr.nr.
Tegnsaksh.

ansvarshavende

Adresse:

Enebolig. Gullik Johansen. Nesbyen.

Skjema for søknad om byggetillatelse utarbeidet av Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRÅDET** i Nes i Hallingdal.

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. Sørum gnr. 78 bnr. 158 gate nr.

Bygningens art: [1] Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: Enebolig.

Arbeidets art: [1] Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider Nybygg.

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2] ca. 75 000,-

Følgende opplysninger skal gis:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	m²
Eldre bebyggelse areal	m²
Areal av nybygg 97,3 + 25,9	123,2 m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3]	84,8 m²

[1] Strek under det som passer.
[2] Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3] Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. **Følgende tegninger vedlegges:**

2 stk. arbeidstegninger.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2–4 og 43 § 1) **Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:**

Sand og grus.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. **Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:**

eget septikanlegg.
eget vannpumpeanlegg.

Lovens § 74 nr. 2. **Fasadens forhold til nabobygninger:**

ifølge tomteregulering.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. **Særlige konstruksjoner:**

ingen.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) **Naboer og gjenboere.** [4]
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) **Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).**
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. **Adkomst og avstand fra veg.**

tomten ligger inntil offentlig vei.

[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendom som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. **Fremspring m.v.:**

ingen

Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) **Takoppbygg:**

ingen

Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) **Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:**

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. **Isolasjon mot grunnfuktighet:**

1 lag murpapp og 1 lag Bpapp på dekke.

Forskr. kap. 9 – 19. **Vegger:** 4" bindverk, 1x7" tømmermannskledning, 2 lag imp. papp, 1o cm el. veggfilt, 1 lag diffu, papp ½" porøse trefiberpl. 1 lag papp, 3/4" panel.

Forskr. kap. 22. **Takkonstruksjoner og taktekning:**

Sperretak. bord. 2 lag papp. D + A .

Forskr. kap. 25. **Etasjeskillere:**

Forskr. kap. 5. **Varme- og lydisolasjon:** 15 cm filtisolasjon. himlinger.
1o cm ---------- gulv.

Forskr. kap. 21. **Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:**

vanlig kjellertrapp.

Forskr. kap. 27 – 31. **Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:**

1 pipe. 1 kamin. 3 ovner, 1 bryggepanne.

Dagbok nr. 2027 1964. Dof. 21/8.

Hallingdal Sorenskriverembete

919

Nr. 147 a
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/s. OSLO
6-57.
Finansdepartementets formular

Henvisning:

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Fre dag den 8. mai 19 64 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Grimsgårdskogen gr.nr. 78 br.nr. 73

av skyld mark 54 øre i Nes herred

Forretningen er forlangt av Eidsel Stensrud, Bernh., Olaf og Hans Tandberg.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Erlend Sæteren og Lars R. Solheim.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] begge

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: for selgeren Joh. Stensrud og kjøperen Gullik Johansen.

Av naboer: ingen.

Over den del en av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

92o

Mot nord-nordvest grenser stykket mot en 6 m bred prosjektert veg i en lengde av 50,4o m., fra denne linje vinkler grensa og går mot vest etter Blingsmovegen i en lengde av 41,90 m. Derfra vinkler grensen igjen og går i østlig retning i en lengde av 50,o m hvoretter den vinkler igjen og går i nordlig retning 42,o m hvor den når utgangspunktet.

Parsellen skal anvendes til:[1] boligtomt.

skylden for de n fraskilte del en ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 53 øre De n fraskilte del en er gitt bruksnavn:[2] Sørvang.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at oppmålingsjefen skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (~~herredskriveren~~) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

L. Gamås oppm. sjef

Ø. Solheim Erlend Saheim

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

L. Gamås

[1]) Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

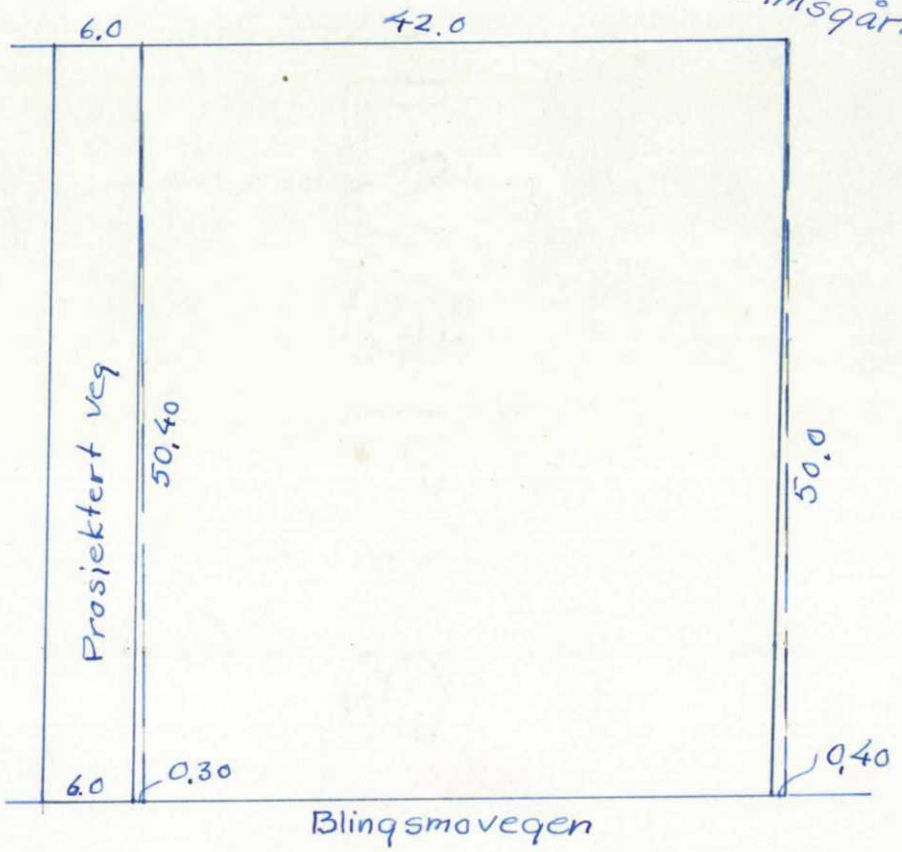
921

Kart

over parsell nr. XIX av gr.nr. 78 br.nr. 73

Grimsgårdskogen i Nes
(eiendommens navn)

Grimsgårdskogen 78/73



Areal:

$\frac{50,40 + 50,0}{2} \cdot 42.0$ = 2108,4000 kvm

$\frac{50,40 \cdot 0,30}{2}$ = 7,5600 —"—

2115,9600 —"—

$\div \frac{50.0 \cdot 0,40}{2}$ = 10.0000 —"—

2105,9600 kvm

L. Garnås
oppm. sjf.

Erlend Saherum
Markscheider

922.

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
den 19/8 64 Jr.nr.
formann

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. br.nr.

KOMMUNEDELPLAN NESBYEN

Godkjent av Nes kommunestyre den 13.08.2015, sak 44/15
Innsigelse avgjort av Kommunal og moderniseringsdepartement i vedtak datert 17.12.2015.
Endring vedtatt i Nesbyen kommunestyre den 20.06.2024, sak 66/2024

Sist endret den 05.07.2024

NESBYEN KOMMUNE



Foto: Vibeke Hjønnevåg

Innholdsfortegnelse

1 INNLEDNING 4

1.1 Planområdet og plandokumenter 4

1.2 Rettsvirkning av kommunedelplanen 4

2 PLANBESTEMMELSER 4

2.1 Generelle bestemmelser 4

2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1 4

2.1.2 Unntak fra plankrav PBL § 11-10 nr. 1 4

2.1.3 Nærmere angitte løsninger PBL § 11-9 nr. 3 5

2.1.4 Byggegrense, bruksendring, utbyggingsvolum og funksjonskrav PBL § 11-9 nr. 5 5

2.1.5 Byggegrense langs vassdrag PBL § 11-11 nr. 3 og 5 7

2.1.6 Miljøkvalitet PBL § 11-9 nr. 6 7

2.1.7 Utbyggingsavtaler PBL § 11-9 nr. 2 og § 17-2 9

2.2 Bebyggelse og anlegg PBL § 1-9 nr. 5 9

2.2.1 Generelle rekkefølgekrav PBL § 11-9 nr. 4 9

2.2.2 Boligformål 9

2.2.3 Næringsformål 12

2.2.4 Fritids- og turistformål 13

2.2.5 Områder for tjenesteyting 14

2.2.6 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål 14

2.2.7 Idrettsanlegg 14

2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur PBL § 11-7 nr. 2 14

2.4 Grønnstruktur PBL § 11-7 nr.3 15

2.5 Landbruks- natur- og friluftsformål (LNF-områder) § 11-5 15

2.6 Hensynssoner PBL § 11-8 15

2.6.1 Sone for bevaring av kulturmiljø PBL § 11-8, bokstav c 15

2.6.2 Sone for båndlegging etter lov om kulturminner PBL § 11-8, bokstav d 16

2.6.3 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter PBL § 11-8, bokstav d 16

2.6.4 Skred/ras PBL § 11-8, bokstav a 17

2.6.5 200-årsflom PBL § 11-8, bokstav a 17

2.6.6 Høyspenningsanlegg PBL § 11-8, bokstav a 17

2.6.7 Gjeldende reguleringsplaner PBL § 11-8, bokstav f 17
2.6.8 Oppheving av eldre reguleringsplaner PBL § 12-14 18
3 VEDLEGG 20
3.1 Bestemmelser om skilting, PBL § 11-9 nr. 5 20
3.1.1 Formål og definisjoner 20
3.1.2 Tillatelse 20
3.1.3 Skilt– generell del 20
3.1.4 Lysskilt 21
3.1.5 Uthengsskilt 21
3.1.6 Henvisningsskilt 21
3.1.7 Andre skilt og reklameinnretninger 21
3.1.8 Fjerning 22
3.2 Bestemmelser om campingplasser PBL § 11-7 nr. 1 23
3.2.1 Formål og definisjoner 23
3.2.2 Tillatelse 23
3.2.3 Plankrav 23
3.2.4 Flom 23
3.2.5 Utforming av bygg 24
3.2.6 Unntak 24

1 INNLEDNING

1.1 Planområdet og plandokumenter

Planområdet omfatter Nesbyen tettsted, jfr. vedtatt planprogram for kommunedelplan Nesbyen.

Plandokumentene består av

- **Plankart**
- **Planbestemmelser og retningslinjer**
- **Planbeskrivelse med konsekvensutredning og ROS-analyse**

1.2 Rettsvirkning av kommunedelplanen

Kommunedelplanen fastsetter framtidig arealbruk for planområdet, gir rammer for reguleringsplaner og er etter kommunestyrets vedtak bindende for alle nye tiltak og utvidelse av eksisterende tiltak, jfr. plan- og bygningslovens § 1-6 og § 20-1 første ledd bokstav a til m. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak dersom saken ikke avgjøres av departementet.

Tiltak kan bare iverksettes dersom de ikke er i strid med plan- og bygningsloven, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner eller reguleringsplaner. Bygge- og anleggsvirksomhet som er i strid med planens arealformål eller bestemmelser kan avslås med hjemmel i vedtatt plan. Bestemmelsene til kommunedelplanen gir hjemmel til å kreve reguleringsplan (detaljplan) før byggetiltak blir godkjent.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan skal kommunedelplanen med bestemmelser gjelde ved vedtak om tillatelse eller ved vurdering av tiltak etter PBL §§ 20-1 a-m, 20-2 og 20-3.

Etter plan- og bygningslovens § 1-5 går ny plan ved motstrid framfor eldre plan for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen, jfr. pkt. 2.6.7.

Retningslinjer (vist i kursiv)er ikke juridisk bindende og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak.

2 PLANBESTEMMELSER

2.1 Generelle bestemmelser

2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1) kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 a), d), k), l), m) ikke igangsettes før området inngår i stadfestet reguleringsplan, dersom ikke annet er fastsatt i disse bestemmelsene.

2.1.2 Unntak fra plankrav PBL § 11-10 nr. 1

Unntatt fra plankravet er:

- Tilbygg, påbygg, uthus, garasje ol. på bebygde tomter avsatt til boligbebyggelse (PBL § 11-7 nr-1). Utnyttelsesgrad på tomt skal totalt ikke overstige 25 % BYA.
- Omlegging av adkomstveg til tomt/ bolig med tilhørende parkering
- Terrengarrondering inntil 1 meter frå eksisterende terreng

Tiltaket skal innpasses bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnytting osv. Det er et vilkår at eksisterende teknisk infrastruktur og transportsystem kan benyttes.

2.1.3 Nærmere angitte løsninger PBL § 11-9 nr. 3

Energi

I reguleringsplaner for boliger, næringsbygg og ved nyplanlegging av eldre utbyggingsområder skal det følge en utredning om energisparende tiltak, bruk av alternative energikilder og vannbåren varme. Det skal samtidig vurderes tilrettelegging for fremtidig tilknytning til fjernvarmeanlegg. Utredningen skal innsendes sammen med reguleringsplanen.

Innstallering av nye oljefyrkjeler er ikke tillatt.

Veg og trafikk

Kommunale veger, inkl. gang- og sykkelveger, snuplasser, busslommer etc. skal dimensjoneres og bygges i samsvar med den til enhver tid gjeldende vegnormal for Statens Vegvesen.

For planer og tiltak som angår vegkryss til hovedvegnettet, skal det foretas trafikkanalyser og dokumenteres dimensjonering og teknisk løsning i forhold til trafikkmengde og framkommelighet m.m. på kort og lang sikt.

Byggegrense langs kommunal veg blir fastsatt i hvert tilfelle gjennom reguleringsplan for de enkelte områder. Byggegrenser langs riksveg og fylkesveg følger byggegrenser som til enhver tid er nedfelt i vegloven, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan.

Retningslinjer:

Avkjøringer og stikkveger til boligtomter og hyttetomter

a. Maksimal bredde for avkjøring er 5 m

b. Der veggrøft ikke kan videreføres over avkjøring, skal stikkrenne, min. 300 mm innvendig målt, etableres. På steder hvor større vannmengder kan forekomme, plikter eier av avkjøringen å øke dimensjonen på stikkrenne. Eier av avkjøring plikter til enhver tid å holde stikkrenne i stand og åpen for vann.

c. Avkjøringen skal ha fall fra hovedveg min. den første meteren fra hovedvegens asfaltkant, evt. fra vegskulder. Avkjøringen skal konstrueres slik at vann fra avkjøring og tomt renne til veggrøft og ikke inn i vegbanen.

Ved tvil om utforming eller beliggenhet skal teknisk enhet i kommunen kontaktes. Kommunen kan sette andre krav til utforming av avkjøringen når det er nødvendig.

2.1.4 Byggegrense, bruksendring, utbyggingsvolum og funksjonskrav PBL § 11-9 nr. 5

Byggegrense

Byggegrense mot kommunalt ledningsnett er som hovedregel min. 5 m.

Bruksendring og riving av bolig (jfr. § 31-6)

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen om

a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell ol.
b) å rive bygning som inneholder bolig, jfr. unntak i pbl § 31-6.
c) å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler
d) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller c når ombyggingen fører til at boenhet må fravikes.

Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for all planlegging i kommunen. Universell utforming innebærer at utforming av bygninger og uteområder skal være slik at de kan brukes på like vilkår av alle, uten spesialutforming for enkeltgrupper, jfr. TEK kap. 8, 12 og flere enkeltbestemmelser.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming.

Uteoppholdsareal

For boliger skal det reguleres min. 200 m2 med egnet uteoppholdsareal. For boliger med mer enn 2 enheter er arealkravet min. 150 m2 pr. enhet. For hybler er arealkravet 50 m2 pr. enhet. For terrassert bebyggelse og annen bebyggelse i bratt terreng, kan inntil 30 % av uteoppholdsarealet dekkes ved terrasse. Arealkravet skal dekkes på den tomta bygget ligger.

Leikeareal

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal gjeldende retningslinjer for barn og unges interesser følges, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08.

I alle områder som skal reguleres til bolig eller i eksisterende boligområder som skal fortettes, skal det reguleres inn områder til leikeplass og andre friområder med minimum 50 m^2 pr. boenhet. Uteoppholdsareal til den enkelte bolig kommer i tillegg til leike- og friområder. Arealer brattere enn 1:3 og smalere enn 10 m skal ikke regnes med i leikeareal men kan komme i tillegg.

I områder hvor det etableres 4 eller flere boenheter skal det opparbeides sandleikeplass med sandkasse, leikeapparater, benk og noe fast dekke. For hver bolig avsettes 5m^2. Sandleikeplass skal plasseres nær inngang og med synsavstand, maksimalt 50m, fra bolig. Sandleikeplasser kan deles opp i areal på minst 50m^2 hver. Sandleikeplass kan slås sammen med nærleikeplass med skjerming mellom de to typene leikeplass, der forholdene ligger til rette for dette.

I områder med hvor det etableres 20 eller flere boenheter skal det opparbeides nærlekeplass og strøkslekeplass tilrettelagt for varierte aktiviteter som ball-lek, sykling, aking, skating og lignende. Nærlekeplass og strøkslekeplass skal være på minimum 750m^2, hvorav minimum 50% med flatt, fast dekke. Nærlekeplass plasseres maksimalt 150m fra bolig. Nærlekeplass og strøkslekeplass kan slås sammen til felles lekeareal om det er mest hensiktsmessig.

Skilt og reklame

Bestemmelsene i vedlegg 3.1 gjelder.

Parkering

- Boliger: 2 parkeringsplasser pr. boenhet.
- Leilighetsbygg: 1,5 parkeringsplass pr. leilighet.
- Leilighetsbygg med min. 1 parkeringsplass pr. leilighet i garasjeanlegg: 0,5 utvendig parkeringsplass pr. leilighet.
- Hybler: 1 parkeringsplass pr. hybel.
- Overnattingsbedrift/hotell: 1 parkeringsplass pr. 3. seng.
- Lager: 1 biloppstillingsplass pr. 200 m^2 golvflate
- Produksjonsbedrift: 1 biloppstillingsplass pr. 100 m^2 golvflate
- Kontorer: 1 biloppstillingsplass pr. ansatt
- Salgslokaler: 1 biloppstillingsplass pr. 50 m^2 gulvareal
- Andre virksomheter: krav til parkeringsplasser avklares i reguleringsplan.

Ved søknad om oppføring av bolig skal garasje med 2 parkeringsplasser vises på situasjonsplan og utomhusplan sjøl om den ikke blir oppført samtidig med boligen.

Areal til parkering regnes inn i utnyttelsesgraden med 18 m^2 pr. plass. Kommunen kan etter en nærmere vurdering fastsette andre krav til parkering.

Parkeringsplass skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

2.1.5 Byggegrense langs vassdrag PBL § 11-11 nr. 3 og 5

Byggeforbudssonen er 100 m fra vann og vassdrag så fremt annet ikke fremgår av vedtatt reguleringsplan. Byggeforbudet gjelder alle bygge- og anleggstiltak i plan- og bygningslovens § 20-1 a), d), j), k), l) og m). Forbudet gjelder for alle vassdrag med års-sikker vannføring. Byggegrensa måles fra elvekant eller strandlinje ved gjennomsnittlig flomvasstand.

Byggeforbudssone er 50 m fra vann og vassdrag for nødvendige driftsbygninger og andre anlegg i landbruket, samt for miljøvennlige anlegg og innretninger for adkomst, bruk og drift av offentlige friområder, jfr. pbl. § 11-11 nr. 4, så fremt det kan dokumenteres at slike tiltak ikke kommer i konflikt med allmennhetens friluftsinteresser eller vesentlige naturverdier.

2.1.6 Miljøkvalitet PBL § 11-9 nr. 6

Støy

Ved ny eller ved vesentlig utvidelse av støyfølsom bebyggelse skal det, før tiltak igangsettes, foreligge dokumentert støyvurdering av alle støykilder. Støyretningslinjene i T-1442 skal legges til grunn ved planlegging. Etablering av støyømfintlig bebyggelse innenfor rød og gul støysone er ikke tillatt. Jfr. planbeskrivelsen med støysonekart og trafikk- og støyanalyse.

Radon

Ved oppføring av ny, eller vesentlig utvidelse av, boligbebyggelse og bygninger for varig opphold skal det foretas radonmålinger og sikres mot forhøyede verdier av radongass ihht de til enhver tid gjeldende tekniske forskrifter.

Overvann

Lokal overvannshåndtering skal ligge til grunn for tiltak innenfor planområdet. I reguleringsplaner

skal det redegjøres for håndtering av overflatevann og krav om lokal overvannshåndtering skal sikres i bestemmelser. I søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både overflatevann og drensvann. Plan for håndtering av overvann skal godkjennes i forbindelse med søknad om tiltak.

Estetikk

Nye bygg og tilbygg skal ha et helhetlig preg i seg sjøl og i forhold til omgivelsene. Fortetting skal alltid ta hensyn til eksisterende bygningsmasse og tilpasses denne. Tekniske installasjoner for bl.a. ventilasjon og varme skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte.

For alle byggeområder gjelder at det i størst mulig grad skal tas hensyn til omkringliggende bebyggelse og terreng. Mønehøyde, takform, volumoppbygging , materialbruk og farge skal tilpasses omgivelsene. Det gjelder i særlig grad i, eller i nærheten av, viktige landskapsområder og nær verneverdige bygninger og kulturmiljøer.

Ved fortetting skal det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur og arkitektur.

Vegetasjon, landskap og terrengbehandling

For hele planområdet gjelder at vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon, for eks. skjermsoner, skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktig vegetasjon ikke skades, evt. at ny vegetasjon reetableres. Terrenginngrep som veger, ledninger og andre tekniske anlegg skal utføres på en skånsom måte og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Fyllinger og skjæringer skal på en best mulig måte tilpasses eksisterende og omkringliggende miljø. Tilsåing og oppussing av byggeområder skal skje etter hvert som tomter og anlegg bygges. Innenfor områder med plankrav, skal dette sikres gjennom reguleringsbestemmelser.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes. Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares eller erstattes når det er mulig. Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Ny bebyggelse skal utformes i samspill med omgivelsenes og skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og på nabotomtene. Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende og omkringliggende miljø og nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte.

Kulturminner

På eiendommer og innenfor områder som er oppført på kommunens til enhver tid gjeldende liste over bevaringsverdig bebyggelse og bygningsmiljøer skal det foreligge uttalelse fra kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen, før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven.

Dersom det ved byggeaktivitet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses. Dersom arbeidet berører automatisk fredete kulturminner eller en sikringssone på 5 m, skal melding straks sendes kommunen og fylkeskommunen, jfr. KML § 8.2.

Fjerning/endringer av steingjerder, murer, gamle hustufter og gutuer kan bare skje eller godkjenning av kommunen.

Campingplasser

Bestemmelsene i vedlegg 3.2 gjelder.

2.1.7 Utbyggingsavtaler PBL § 11-9 nr. 2 og § 17-2

Utbyggingsavtaler kan benyttes når kommunen finner det formålstjenlig for å gjennomføre kommunens utbyggingspolitikk. Bruk av utbyggingsavtaler skal avklares i forkant av og seinest i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

2.2 Bebyggelse og anlegg PBL § 1-9 nr. 5

Areal avsatt til bebyggelse og anlegg, jfr. pbl § 11-7 nr. 1, inkluderer eksisterende og framtidig bebyggelse med tilhørende infrastruktur. Formålet innbefatter boligbebyggelse, sentrumsformål, forretninger, bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg og andre typer anlegg.

2.2.1 Generelle rekkefølgekrav PBL § 11-9 nr. 4

Arbeid/tiltak etter pbl § 20-1 a), d), k), l) og m) tillates ikke igangsatt før det i nødvendig grad er etablert eller sikret godkjent infrastruktur (som vann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering, gang/sykkelveg, turveger ol.)

Dersom et bo-område ikke har tilstrekkelig uteoppholdsareal i tråd med kravene i pkt. 2.1.4, skal kravet innfris før det gis brukstillatelse for nye boenheter.

Rekkefølgekrava skal videreføres gjennom detaljregulering.

2.2.2 Boligformål

Eksisterende boligområder

Gjelder boligområder øst og vest for Hallingdalselva som ikke er angitt spesielt i bestemmelsene og som ikke omfattes av reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde:

Det tillates ikke fortetting ut over %-BYA = 25 % av tomtas areal. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende i høyde, størrelse, volum, utforming og fargebruk. Det skal legges vekt på god byggeskikk og estetikk. Gesimshøyde skal være maks. 6,3 m og mønehøyde maks. 8 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Uteoppholdsareal jfr. pkt. 2.1.4.

Det kan bygges inntil 2 boenheter per eiendom uten krav om reguleringsplan. Nye boligtomter skal fradeles inntil eksisterende bebyggelse. En boligtomt skal ikke være større enn 2 daa.

Rekkefølgekrav: Før utbygging igangsettes skal offentlig vann- og avløp fram til tiltaket være etablert. For tomter som ligger i rød eller gul sone langs jernbane eller vei, kreves det støyutredninger.

For områder BE_1 og BE_2 gjelder fortsatt reguleringsplankrav i punkt 2.1.1.

Fortettingsområder

BF1 Nesbyen sør – Torkildsplass
Området skal nyttes til eneboliger, evt. 2-mannsboliger, med maksimal gesimshøyde 6,3 meter og maksimal mønehøyde 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Omfanget av fortettingen vurderes i reguleringsplanprosessen. BF1 skal ha universell utforming av boliger og uteareal er.

Rekkefølgekrav:
Det er krav om fastsatt felles reguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak. Før utbygging igangsettes skal offentlig vann og avløp fram til tiltaket være etablert.

BF2 Nesmoen
Området kan bygges ut med inntil 2 boenheter pr. eiendom uten krav om reguleringsplan.
BF2 skal ha universell utforming av boliger og uteareal er.

Rekkefølgekrav:
Før utbygging igangsettes skal offentlig vann og avløp fram til tiltaket være etablert.

BF3 Prestbakken
Området skal nyttes til eneboliger, evt. 2-mannsboliger, med maksimal gesimshøyde 6,3 meter og maksimal mønehøyde 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Omfanget av fortettingen vurderes i reguleringsplanprosessen. Reguleringsplanen skal dokumentere tiltakets trafikale konsekvenser og redegjøre for atkomstløsning.

Rekkefølgekrav:
Det er krav om fastsatt felles reguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak.

BF14 Steinmogutu nord
Områdene skal nyttes til eneboliger, evt. 2-mannsboliger med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og maksimal mønehøyde 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det må tas spesielle hensyn til landskap og kulturmiljø ved utbygging. Boliger og uteareal er skal ha universell utforming. Utnyttelsesgrad vurderes i reguleringsplanen.

Det kan fradeles inntil 2 tomter og/eller bygges inntil 2 nye boenheter uten krav om reguleringsplan. Nye boliger bygges og nye tomter fradeles inntil eksisterende bebyggelse.

Rekkefølgekrav:
Før utbygging igangsettes skal offentlig vann- og avløp fram til tiltaket være etablert.

Det skal hentes uttalelse fra Norges Vassdrags- og energidirektoratet før byggetillatelse kan gis.

BF4 Steinmogutu sør
Områdene skal nyttes til eneboliger, evt. 2-mannsboliger med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og maksimal mønehøyde 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det må tas spesielle hensyn til landskap og kulturmiljø ved utbygging. Boliger og uteareal er skal ha universell utforming. Utnyttelsesgrad vurderes i reguleringsplanen.

BF5 Grimsgårdskogen
Området skal nyttes til fortetting med eneboliger, evt. 2-mannsboliger, med maksimal gesimshøyde 6,3 meter og maksimal mønehøyde 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og kan bygges ut med inntil 2 boenheter pr. eiendom uten krav om reguleringsplan. Nye boliger og utearealer skal ha universell utforming.

BF6 Nupelykkja
Utnyttelsesgrad %- BYA = 40 %. Det kan bygges carporter på området innenfor utnyttelsesgraden. Det er ikke tillatt med annen fortetting av bebyggelsen på området.

Nye boligområder

B1 (utgått underveis i planbehandlingen)

B2 Hagaled
Området skal nyttes til eneboliger med maksimal gesimshøyde 6,3 meter og maksimal mønehøyde 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Nye boliger og utearealer skal ha universell utforming. Ved utforming av ny bebyggelse skal det tas hensyn til at området ligger nær kulturmiljøet på Hagaled.

B3 Høva
Områdene skal nyttes til 2-mannsboliger, rekkehus eller leilighetsbygg, med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og maksimal mønehøyde 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Boliger og utearealer skal ha universell utforming. Utnyttingsgrad inntil %-BYA = 30 %.
Området kan bygges ut med inntil 2 boenheter per eiendom uten krav om reguleringsplan.

Rekkefølgekrav:
Før utbygging igangsettes skal offentlig vann- og avløp fram til tiltaket være etablert. Det skal gjøres arkeologiske undersøkelser og det skal hentes uttalelse fra kulturminnemyndighet før det kan fradeles nye tomter eller gis tillatelse til tiltak.

B4 Østenforskogen
Området skal nyttes til eneboliger, evt. 2-mannsboliger eller terrasseleiligheter. Ny bebyggelse må tilpasses terrenget. Utnyttingsgrad avklares i reguleringsplanen.
Rekkefølgekrav:
Areal til leikeplasser, friområder og gang/sykkelveger innenfor området skal framgå av reguleringsplanen og være etablert før igangsetting av boligbygging.

B5 Tandberglia 2 - Furulia
Området skal nyttes til eneboliger, evt. 2-mannsboliger eller terrasseleiligheter. Ny bebyggelse må tilpasses terrenget. Utnyttingsgrad avklares i reguleringsplanen.

Rekkefølgekrav:
Areal til leikeplasser og friområder skal framgå av reguleringsplanen og være etablert før igangsetting

av boligbygging.
Gang/sykkelveg fra Friskusen til Vassfarvegen skal være etablert før det gis tillatelse til tiltak.

B6 Blingsmovegen
Området skal nyttes til eneboliger, evt. 2-mannsboliger. Boliger og utearealer skal ha universell utforming. Området kan bygges ut med inntil 2 boenheter pr. eiendom uten krav om reguleringsplan.

Det gjelder 15 m byggegrense fra veikant FV2908.

Rekkefølgekrav:
Før utbygging igangsettes skal offentlig vann- og avløp fram til tiltaket være etablert. Det kreves støyutredning før igangsettingstillatelse kan gis.

B7 Jørgenmoen
Området kan bygges ut med inntil 2 boenheter med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og maksimal mønehøyde 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng uten krav om reguleringsplan.

Boliger og utearealer skal ha universell utforming.

2.2.3 Næringsformål

Eksisterende næringsområder

Næringsområder øst og vest for Hallingdalselva som ikke omfattes av godkjente reguleringsplaner:

Innenfor disse områdene kan det ikke etableres utendørs lager, uten at dette er godkjent av kommunen. Det kan settes vilkår om skjerming med beplantning og/eller annet materiale. Søknaden skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller større.

N1 Gudbrandplass:
Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av lager og verksted.

N2 Ekserserplassen:
Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av lager, forretning, kontor, verksted, produksjonsbedrifter. Reguleringsplanen skal dokumentere tiltakets trafikale konsekvenser og redegjøre for atkomstløsning.

Rekkefølgekrav:
Før ny utbygging igangsettes skal offentlig vann og avløp fram til tiltaket være etablert.

N3 Stuveset:
Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av forretning og lager.

N4 Quisten:
Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av forretning, bensinstasjon, kafé, ferie- og

fritidstilbud. Reguleringsplanen skal dokumentere tiltakets trafikale konsekvenser og redegjøre for atkomstløsning.

N5 Markedsplassen:
Området er tillatt brukt til markeds- og utstillingsplass med tilhørende aktiviteter, herunder kortidsplassering av telt, campingvogner og bobiler. Reguleringsplanen skal dokumentere tiltakets trafikale konsekvenser og redegjøre for atkomstløsning.

N6 Filialen:
Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av kontorer, lager og mindre produksjonsbedrifter. Økt byggehøyde og større utnyttelse av tomta tillates ikke.

N7 Blingsmovegen:
Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av lager, kontor, verksted og produksjonsbedrifter.

Rekkefølgekrav:
Ny gang/sykkelveg fra Friskussen til Vassfarvegen være etablert før det gis tillatelse til tiltak.

N8 Nesbyen Trevare:
Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av forretning, produksjon og lager.

N9 Hallingdal kraftnett:
Innenfor området tillates næringsvirksomhet i tilknytning til kraftnettets virksomhet.

N10 Alfarvegen:
Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av lager og verksted.

N11 Stupa (utgått underveis i planbehandlingen)

***N12* Quisten(Området utgått. Innsigelse ble avgjort av Kommunal og moderniseringsdepartement i deres vedtak datert 17.12.2015.**

2.2.4 Fritids- og turistformål

FT1 Thoen hotell:
Innenfor området tillates fritids- og turistvirksomhet i form av hotell.

FT2 Nesbyen camping:
Innenfor området tillates fritids- og turistvirksomhet i form av campingplass.
Bestemmelser om camping 3.2 gjelder for området. Reguleringsplanen skal dokumentere tiltakets trafikale konsekvenser og redegjøre for atkomstløsning.

Rekkefølgekrav:
Før ny utbygging igangsettes skal offentlig vann og avløp fram til tiltaket være etablert.

FT3 Ved Markedsplassen (utgått underveis i planbehandlingen)

FT 4 Ved Hallingdalselva (utgått underveis i planbehandlingen)

FT 5 Nesbyen sør –(Området utgått. Innsigelse ble avgjort av Kommunal og moderniserings-departement i deres vedtak datert 17.12.2015.

2.2.5 Områder for tjenesteyting

O1 Sagtomta

Området kan benyttes til omsorgsboliger og bebygges med frittliggende hus eller hus i rekke med maksimal gesimshøyde 6,5 meter og maksimal mønehøyde 8 meter. Det kan oppføres garasjebygg i rekke i én etasje. Det er tillatt med kommunalt lager på dette arealet med inntil 100 m².

Innenfor området kan det avsettes areal til fjernvarmeanlegg.

Utnyttelsesgrad inntil % -BYA = 40 %. Krav til utvendig parkering er min, 1 plass pr. boenhet.

O2 Elverhøy

Det er tillatt med bygg med maksimal gesimshøyde 11 meter og maksimal mønehøyde 13 meter. Krav til parkering er min.1,5 utvendig parkeringsplass pr. institusjonsplass.

Innenfor området kan det avsettes areal til fjernvarmeanlegg.

O3 Stupa

Innenfor området er det tillatt med kommunalt lager (ute og inne).

2.2.6 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål

BA1 Øynan

Området tillates benyttet til forretninger og fritids- og turistformål. I detaljreguleringsplan for området skal det tas særlig hensyn til flomsituasjon og avstand til riksveg.
Ved etablering av campingplass gjelder bestemmelser om camping 3.2 for området. Området tillates også benyttet til parkeringsarealer i forbindelse med arrangementer på Markedsplassen.

BA2 Østenfor

Området tillates benyttet til næringsbebyggelse og offentlig og privat tjenesteyting.

Det er tillatt med bygg med maksimal gesimshøyde 11 meter og maksimal mønehøyde 13 meter. Krav til parkering følger punkt 2.1.4 og behov utover dette krever reguleringsplan.

Innenfor området kan det avsettes areal til fjernvarmeanlegg.

2.2.7 Idrettsanlegg

Alpinanlegg

Innenfor området tillates det anlagt alpinanlegg med tilhørende funksjoner.

2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur PBL § 11-7 nr. 2

K1 Høydebassenget (Høva):

Innenfor området tillates virksomhet knyttet til høydebasseng.

K2 Renseanlegget:
Området tillates benyttet til renseanlegg og nødvendig trafikkareal til tilkomst til K2, K3 og øvrige tilstøtende areal mellom rv. 7 og Hallingdalselva.

K3 Fremtidig avkjøring RV7
Området avsettes til fremtidig vegareal/trafikkformål i forbindelse med ny kryssløsning ved RV 7.

F1 Fjernvarmeanlegg (Jørgenmoen) (utgått underveis i planbehandlingen)

2.4 Grønnstruktur PBL § 11-7 nr.3
Områdene skal forvaltes på en måte som bevarer og videreutvikler et grønt preg og natur-, frilufts-, kultur- og miljøkvaliteter.

2.5 Landbruks- natur- og friluftsformål (LNF-områder) § 11-5
Bygninger og anlegg til skogsbruk, landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt.

2.6 Hensynssoner PBL § 11-8

2.6.1 Sone for bevaring av kulturmiljø PBL § 11-8, bokstav c
H570_1 – H570_9 Før kommunen kan gi tillatelse til tiltak etter plan og bygningsloven innenfor hensynssonene, skal det foreligge uttalelse fra kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen. Det tillates ikke tiltak som kan forringe bevaringsverdi knyttet til eksisterende byggverks eksteriør eller hageanlegg. Større trær og vegetasjonselementer kan erstattes med trær av samme type og vegetasjonselementer dersom dette er nødvendig.

I tillegg gjelder følgende bestemmelser for de bygninger innenfor hensynsonene som er oppført på kommunens til enhver tid gjeldende liste over bevaringsverdig bebyggelse og bygningsmiljøer kategorisert med henholdsvis «svært høy» og «høy» verdi:

- Bygninger med eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares, og tillates ikke endret eller flyttet.
- Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal originale/eldre materialer og elementer, som taktekking, vinduer, dører, kledning, panel og listverk m.m., bevares så langt det lar seg gjøre, og med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.
- Bygningene tillates ikke revet, med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Ved riving skal bygningen dokumenteres fagmessig ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater.
- Endringer i utenomhus elementer som er søknadspliktige etter plan og bygningsloven kan tillates dersom det ikke går på bekostning av anlegges kulturminnefaglige og estetiske verdier.
- I tilfeller der eksteriøret eller utomhusanlegg har blitt endret i forhold til originalt uttrykk kan det føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

- Nybygg og tilbygg kan godkjennes under forutsetning av at områdets verneverdi ikke reduseres. Nybygg og tilbygg skal ta hensyn til eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

2.6.2 Sone for båndlegging etter lov om kulturminner PBL § 11-8, bokstav d

H720_1 Nesbyen stasjon

Stasjonsbygning, godshus, privét og ilgodshus samt området rundt bygningene på gnr. 4000, bnr.6 er fredet med hjemmel i kulturminneloven § 15, tredje ledd og § 19, annet ledd.

Det er ikke tillatt å rive bygninger eller deler av dem.

Det er ikke tillatt å bygge om bygningenes eksteriør eller de deler av interiøret som inngår i fredningen. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jfr. Punkt 5.

Utskiftning av bygningselementer eller materialer, forandring av overflater eller farger eller annet arbeid som går ut over vanlig vedlikehold av bygningenes eksteriør eller de deler av interiørene som inngår i fredningen, er ikke tillatt. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jfr. Punkt 5.

Vedlikehold og istandsetting skal skje med tradisjonelle materialer og metoder tilpasset bygningens egenart og på en måte som ikke reduserer de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene.

Tilbakeføring der det er foretatt i senere tid, kan gjennomføres dersom det kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og etter tillatelse fra kulturminnemyndighet.

Innenfor det fredete området må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som kan forandre områdets karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen. Dette gjelder alle former for bebyggelse, anlegg og utvidelse av veier eller parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, endring av beplantning, belysning eller belegg og andre landskapsinngrep. Unntatt fra dette er eventuelle installasjoner som er nødvendig for jernbanedriften. Slike tiltak skal likevel gjennomføres i nært samarbeid med kulturminnemyndighet.

2.6.3 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter PBL § 11-8, bokstav d

Områder med krav om reguleringsplan:

H710_1 Kvartal L. Deler av området er et viktig kulturmiljø med verneverdige bygninger. Registrering og beskrivelse av disse skal inngå i reguleringsplanarbeidet. Reguleringsplanen skal inneholde bestemmelser som sikrer disse miljøene.

H710_2 Del av Kvartal A. Deler av området er viktige kulturmiljøer med verneverdige bygninger. Reguleringsplanen skal inneholde bestemmelser som sikrer disse miljøene. Rukkedøla er et viktig element i området og reguleringsplanen skal sikre miljøkvalitetene i elveløpet og angi utviklingsmuligheter på begge side av elva.

H710_3 Idrettsanlegg. I reguleringsplanarbeidet skal det utredes mulighetene for et makeskifte mellom idrettsbane og dyrka mark.

Rekkefølgekrav: Det forutsettes at eksisterende idrettsareal tilbakeføres til jordbruksareal av samme kvalitet før nytt idrettsareal tas i bruk.

2.6.4 Skred/ras PBL § 11-8, bokstav a

Området RS omfatter arealer som er utsatt for løsmasseskred og er markert på plankartet med skravur. Nye skogsbilveger og utvidelse av eksisterende veger samt flatehogst skal ikke skje før mulighetene for skred/rasfare er utredet og tatt hensyn til.

Hensynssonen kan justeres dersom det kommer ny informasjon om rasfaren.

Det vises til eget temakart for snøskred som omfatter hele kommunen.

Innenfor sonen RS for skred/ras er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-2 b) og 20-1 a), d), k), l), m) og n) dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

Innenfor sonen for snøskred må det foretas en vurdering av konkret snøskredfare i den enkelte reguleringsplan eller byggesak.

Ved fysiske tiltak innen hensynssonen for ras/skred skal eiere av eiendommer innen sonen, og som vil kunne berøres ved ras/skred, varsles og gis mulighet til å uttale seg før søknad behandles eller tiltak igangsettes.

2.6.5 200-årsflom PBL § 11-8, bokstav a

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-2 a) og b) og 20-1 a), d), g) herunder også fradeling til slike formål uten at det framgår av godkjent reguleringsplan. I reguleringsplanen skal evt. flomforebyggende tiltak beskrives.

I områder med hensynsoner for 200 års flom og ras/skredfare skal NVE`s retningslinjer for «Flaum og skredfare i arealplaner» legges til grunn ved planlegging og utføring av nye tiltak.

2.6.6 Høyspenningsanlegg PBL § 11-8, bokstav a

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-2 a) og b) og 20-1 a), d) og g) herunder også fradeling til slike formål uten at det framgår av godkjent reguleringsplan.

2.6.7 Gjeldende reguleringsplaner PBL § 11-8, bokstav f

Kommunedelplanen gjelder foran eldre vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner.

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommunedelplanen er lagt inn i kommunedelplankartet som hensynssone.

Eksisterende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommunedelplanen er:

PlanID		Vedtatt
02199701	Furulia, Tandbergfeltet	26.08.97
01199702	Reguleringsplan Sahara I og II	19.06.97

01199802	Tomtedelingsplan for Østenfor Skog	12.03.98
01200007	Bebyggelsesplan/tomtedelingsplan for Østenforskogen II	23.05.00
01200102	Gartnerlykkja, (77/211)	05.02.01
01200206	Reguleringsplan for del av Nesbyen Vest (næringstunet).	14.03.02
01200207	Nesbyen sentrum - syd (diverse sentrumskvartaler)	08.02.01
01200404	Reguleringsplan for Ny gravlund, del av kvartal G	12.02.04
01200504	Reguleringsplan for Skoleutvidelse, Arnegårdsjordet	10.02.05
01200904	Deler av Nesbyen sentrum (Kvartal A)	08.09.11
01200905	Reguleringsplan for Bringo Sag	14.10.10
01201001	Nesbyen vannverk, områderegulering	10.02.11
01201002	Påverudlia	29.09.11
01201003	Låplassen	11.10.12
01201305	Gang- og sykkelveg Nesbyen øst	13.02.14
01201203	Brattested søndre	11.12.14

2.6.8 Oppheving av eldre reguleringsplaner PBL § 12-14

Følgende reguleringsplaner oppheves:

01199407 Reguleringsplan for Rasteplass RV 7, sørgående vedtatt 24.11.94

Arealformål og bestemmelsene er videreført i kommunedelplanens kart og bestemmelser.

01199703 Reguleringsplan gnr. 79/2 Arnold Jorde, vedtatt 10.11.98

Planen er erstattet av 01199804 reguleringsplan for Hallingparken, men ikke formelt opphevet.

01199803 Reguleringsplan for Sagtomta vedtatt 16.04.98

Arealformål og bestemmelsene er videreført i kommunedelplanens kart og bestemmelser.

01199804 Reguleringsplan for Hallingparken vedtatt 04.11.1999

Området ligger inne i kommunedelplanen som næringsformål med bestemmelser.

01200502 Reguleringsplan Bringo sag, vedtatt 10.03.05

Planen er erstattet av 01200905 Reguleringsplan for Bringo sag, jfr. plankartet og pkt. 2.6.4 i bestemmelsene om planer som fortsatt skal gjelde.

3 VEDLEGG

3.1 Bestemmelser om skilting, PBL § 11-9 nr. 5

3.1.1 Formål og definisjoner

Formålet med disse bestemmelsene er å regulere bruken av skilt og reklame tilknyttet næringsvirksomhet i Nes kommune. Jfr. plan- og bygningslovens §§ 1-1, 30-3.

Bestemmelsen gjelder også for skilt og reklameinnretninger som ikke er søknadspliktige.

Definisjoner:

Virksomhetsskilt: Innretning som viser stedlig virksomhet (navn/logo for forretning, bedrift eller annen virksomhet)

Reklameskilt: Skilt ol. som annonserer for varer, tjenester, arrangementer ol, herunder informasjonstavler.

Gatebukk: Mobile og/eller sammenleggbare reklameskilt som plasseres utenfor forretning eller langs veg.

Henvisningsskilt: Skilt eller informasjonstavler som viser til virksomheter som ikke er synlige fra veg.

Veivisningsskilt: Skilting knyttet til forskrift om offentlig trafikkskilt.

3.1.2 Tillatelse

I Nes kommune skal det søkes om oppsetting av alle skilt, reklameinnretninger eller lignede større enn 3,0 m^2, jfr. plan- og bygningslovens § § 20-2 og 20-3.

Tillatelse kan gis for et begrenset tidsrom. Søknaden skal inneholde navn på ansvarlig søker samt målsatt tegning eller foto av skiltet eller reklameinnretningen, fargeforslag og plassering på bygning.

Kommune kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område eller i en reguleringsplan.

Skilt og reklameinnretninger over 5 m^2 er ikke tillatt. Større skilt kan etter søknad aksepteres på større fasader, maksimalt 20 % av en butikkfasade inkludert vindusreklame.

Alle veivisningsskilt er søknadspliktige og Statens Vegvesen gir tillatelse ved riks- og fylkesveg, kommunen ved kommunal veg.

Alle andre skilt under 3 m2 er ikke søknadspliktig. Skiltbestemmelsene gjelder også for slikt som ikke er søknadspliktige.

3.1.3 Skilt– generell del

Utforming, farge og plassering av skilt skal harmonere med bygningen og miljøet ellers. Hver virksomhet kan ha ett veggskilt og et uthengsskilt på bygningsfasaden. Det kan gjøres unntak for virksomheter som disponerer flere fasader.

Skilt på bygninger skal plasseres på veggflate og utenfor viktige motiv i fasaden. Skilt skal ikke settes opp på møner eller takflater. Skilt på gesims kan aksepteres.

Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på stolper, trær eller gjerder. Skilt på frittstående vegg kan tillates dersom det får en god estetisk utforming og samsvarer med hovedbygget/gatefasaden generelt.

Det skal ikke settes opp frittstående skilt i naturlandskap, kulturlandskap eller parker.

Det kan gjøres unntak, dersom det er spesielle behov for informasjon til publikum, fortrinnsvis gjennom felles skilttavler.

Det er ikke tillatt å oppføre reklameinnretninger i reine boligområder.

Innenfor særpregede og historisk interessante miljøer, kan det settes opp skilt og reklameinnretninger som er tilpasset områdets karakter og historie.

Eier plikter å vedlikeholde skilt og reklameinnretninger som er omtalt i denne bestemmelsen.

3.1.4 Lysskilt

Lysskilt kan tillates og skal da utformes i tråd med bestemmelsene i pkt. 3. Ved bruk av lyskasser skal ikke annen enn tekst og evt. logo gi lys. Andre skilt og reklameinnretninger kan lyssettes med spotlys.

Blinkende og bevegelige skilt og dominerende lyskasser er ikke tillatt.

Lysskilt er ikke tillatt på eller nær ved verneverdige bygninger eller bygningsmiljøer.

Belysning som ikke fungerer fullt ut, skal slukkes inntil vedlikehold er utført.

3.1.5 Uthengsskilt

Uthengsskilt skal ha størrelse og farge som er tilpasset huset og annen skilting. Plassering av uthengsskilt fra ulike forretninger på samme fasade skal samordnes.

Flagg over 0,3 m^2 på vegg regnes som uthengsskilt.

Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 m, ikke være større enn 0,5 m^2 og ha en fri høyde over bakken på minst 2,5 m.

3.1.6 Henvisningsskilt

Kommunen kan kreve at det benyttes felles opplysningstavle der det er aktuelt med mange skilt og henvisning til slik fellestavle.

Henvisningsskilt skal være ensartet og ikke benyttes som reklameskilt. Standardsymboler benyttes så langt som mulig.

3.1.7 Andre skilt og reklameinnretninger

Arenareklame som er vendt inn mot arenaen kan tillates, jfr. pbl. § 30-3.

Markiser skal være tilpasset bygningens arkitektoniske utforming og farger og skal ikke være til hinder for trafikanter.

Gatebukker, løse stativer ol. skal plasseres maks. 1 m fra veggliv og ikke være til hinder for trafikk eller vedlikehold av fortauet. Gatebukker ol. tillates ikke der fortauet er smalere enn 3 m. Gatebukker ol. skal kun stå ute i forretningens åpningstid.

Plakater som er større enn 0,5 m^2 regnes som skilt. Plakater skal ikke være dominerende og ødelegge helhetsinntrykket av bygningen. Det er ikke tillatt å sette opp plakater for arrangementer, kampanjer ol. på stolper, gjerder eller husvegger. Disse skal settes opp på egne informasjonstavler. Plakater skal fjernes av arrangør straks arrangementet er over.

Vindusreklame omfattes av bestemmelsene, så framt det ikke er en del av en skiftende vindusutstilling.

Turskilt. Ved skilting av turløyper, skiløyper, sykkelløyper ol. skal nasjonal standard for skilting av turløyper og andre aktivitetstilbud i naturen benyttes. Jfr. Håndbok for skilting og gradering.

3.1.8 Fjerning

Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre innretninger som er i strid med disse vedtektene, som kan medføre fare, som er satt opp uten nødvendig tillatelse eller ved avvikling av virksomhet.

3.2 Bestemmelser om campingplasser PBL § 11-7 nr. 1

3.2.1 Formål og definisjoner

Formålet med bestemmelsene er å regulere utforming og plassering av campingvogner og tilbygg til disse på etablerte campingplasser i Nes kommune. Jfr. plan- og bygningslovens §§ 1-1, 11-7 nr.1, 11–9 og 10.

Definisjoner:

Etablert campingplass: Areal avsatt til fritids- og turistformål eller næring i kommuneplanen eller kommunedelplan og der det tilbys plass til telting, bobiler, campingvogner ol.

Campingvogn: Vogn som kan trekkes på offentlig veg av vanlig kjøretøy, uten dispensasjon

Tilbygg: Et såkalt spikertelt der campingvognen lett kan kobles fra.

Platting: Golv i tilknytning til campingvogn og tilbygg uten takoverbygg.

Situasjonsplan: Et målsatt oversiktskart (i målestokk) som ikke er juridisk bindende.

3.2.2 Tillatelse

Langvarig plassering (ut over 3 måneder) av campingvogner og tilbygg til disse tillates kun på etablerte campingplasser i kommunen. Plasseringen skal godkjennes av kommunen, jfr. pkt. 3.2.3.

Tilbygg til campingvogner er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Vann tillates ikke innlagt i campingvogn eller tilbygg.

Alle brannkrav må oppfylles i h.h.t. teknisk forskrift til plan og bygningsloven og lov om brannvern.

3.2.3 Plankrav

Reguleringsplan

Plankrav følger av bestemmelsenes pkt. 2.1.1.

Situasjonsplan

Campingplasseier plikter å utarbeide en situasjonsplan for sin virksomhet som viser plassering av campingvogner, tilbygg og plattinger, andre bygg, aktivitetsområder, veger, parkering, vegetasjon ol. Planen må være i tråd med kravene i pkt. 3.2.4. og i h.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser og brannforskriftene.

Kommunen legger planen til grunn for godkjenning av langvarig plassering av campingvogner med tilbygg, jfr. pkt. 3.2.2.

3.2.4 Flom

Ved etablering av campingplasser innenfor hensynsone flom skal campingvogner, bobiler og «spiker-telt» kunne fjernes ved en evt flomsituasjon.

3.2.5 Utforming av bygg

Tilbygg

Tilbygg skal ikke være fast tilkoblet til campingvognen.

Det tillates kun ett tilbygg pr. campingvogn.

Maks. tillatt lengde på tilbygget er lik lenge på vogna (uten drag) og maks. tillatt bredde er 3,5 m. Taket på tilbygget kan være inntil 20 cm høyere enn vogna.

Det er ikke tillatt å bygge inn campingvogna, kle den med andre materialer, bygge tak over vogn og fortelt, eller lage terrasse på taket av tilbygget.

Bruk av bølgeblikkplater tillates ikke.

Det skal være vindu i tilbygget. Dør skal slå ut.

Platting/utegolv kan settes opp i tilknytning til campingvogn/tilbygg og skal ikke være mer enn 20 m^2. Levegg tillates med maks. høyde 1,2 m, plassert i et hjørne med inntil 4 løpemeter vegg. Det er ikke tillatt med tak over platting. Rekkverk skal være maks. 90 cm.

Universell utforming

Campingplasseier har ansvar for å utforme sin virksomhet på en slik måte at området er tilgjengelig for alle i størst mulig grad.

Estetikk

Campingplasseier har ansvar for å utforme virksomheten sin på en slik måte at den framstår som trivelig og tiltrekkende.

Materialbruk og farger på tilbygg, plattinger og gjerder bør harmonere med omgivelsene og gi en god estetisk løsning.

Kommunen kan kreve uheldig materialvalg og skjemmende farger endret.

Fjerning av bygg

Når campingvognen fjernes permanent må tilbygg og platting rives/fjernes eller kobles sammen med ny vogn. Jfr. krav om dispensasjon.

Kommunen kan kreve fjerning av bygg og innretninger som ikke fyller kravene til en god estetisk utforming.

Dispensasjon

Oppstilling av campingvogner andre steder enn på etablerte campingplasser krever dispensasjon fra bestemmelsene. Unntak se pkt. 3.2.5.

Tilbygg som ikke rives eller fjernes etter at campingvognen er fjernet krever dispensasjon fra bestemmelsene.

3.2.6 Unntak

Opplagring av egen registrert campingvogn ved egen bolig innenfor egen tomt er tillatt.

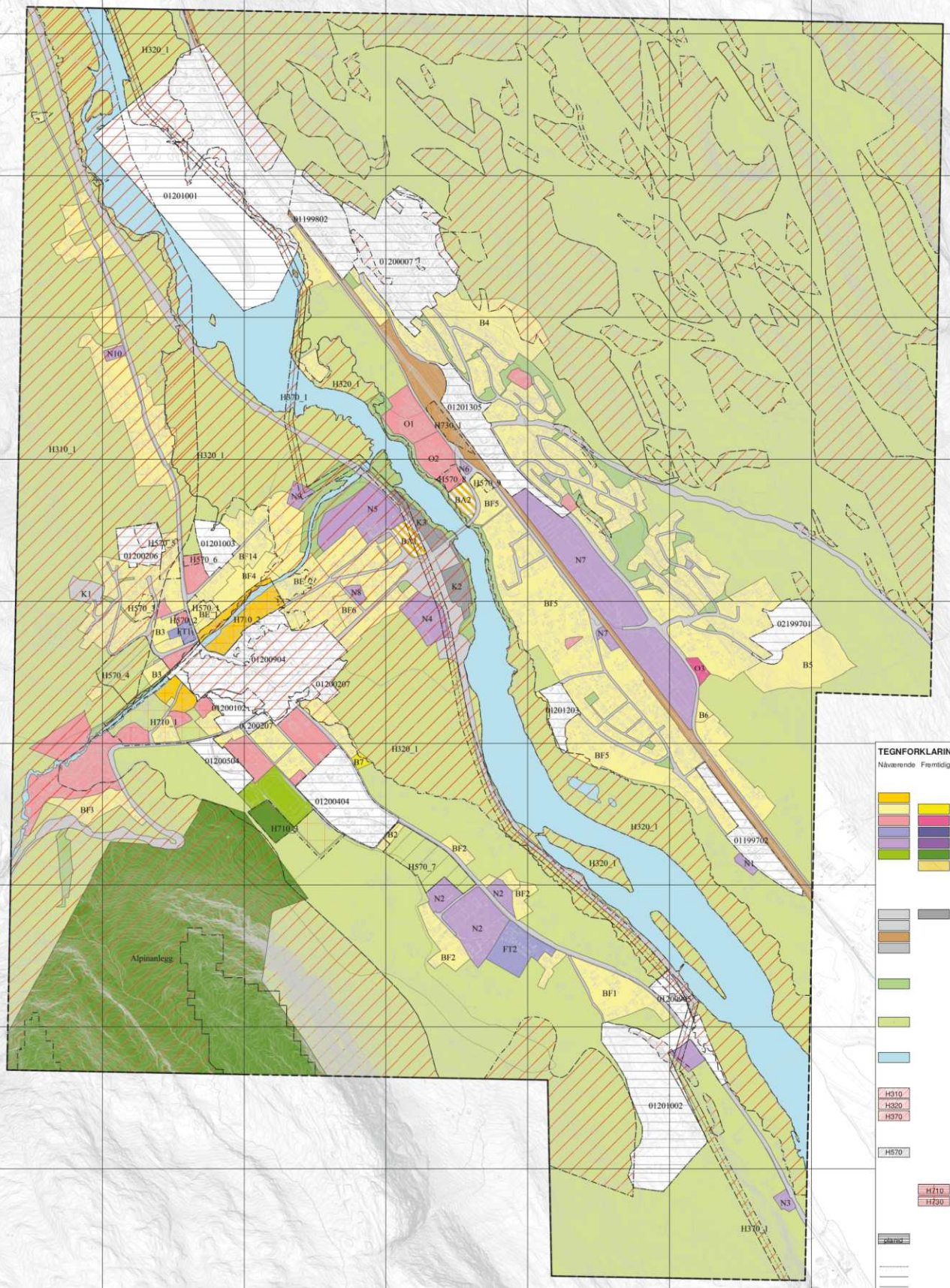
Retningslinjer:

Tilbygg til campingvogner kan settes opp i tre, prefabrikkert aluminium eller plast.

Det bør være skråtak på tilbygget og en takvinkel som er mest mulig lik for alle tilbygg på den enkelte campingplass.

Størrelse, antall og utforming av vinduer og dører må tilpasses campingvognen og den enkelte campingplass.

Anbefalinger for brannsikkerhet på campingplasser finnes i Temaveiledning fra Norsk Brannvernforening: Brannsikkerhet på campingplasser, i arbeids- og teltleirer.



TEGNFORKLARING

Nåværende Fremtidig

Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane
- Parkering

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Friområde

Landbruk-, natur- og friluftsformål (PBL2008 §11-7 NR.5)

- Landbruks-, natur- og friluftsformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)

- Naturområde vann

Faresoner (PBL2008 §11-8, bokstav a)

- H310 Ras- og skredfare
- H320 Flomfare
- H370 Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Sone med angitte særlige hensyn (PBL2008 §11-8, bokstav c)

- H570 Bevaring kulturmiljø

Båndleggingssoner (PBL2008 §11-8, bokstav d)

- H710 Båndlegging for regulering etter PBL
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Soner hvor regulering fortsatt skal gjelde (PBL2008 §11-8, bokstav f)

- gjeldé Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Linjesymboler

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingsgrense
- Detaljeringsgrense
- Gang-/sykkelveg
- Turveg/turdrag
- Kraftledning

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basekart:	Geovekst
Dato for basekart:	09.07.2024
Koordinatsystem:	UTM sone 32 (Euref89)
Høydegrunnlag:	NN 2000

Målestokk 1 to

Kartmålestokk 1:5000

0 50 100 200 400 m

Å

KOMMUNEDELPLAN

Nesbyen

Plan ID: 0620/2201

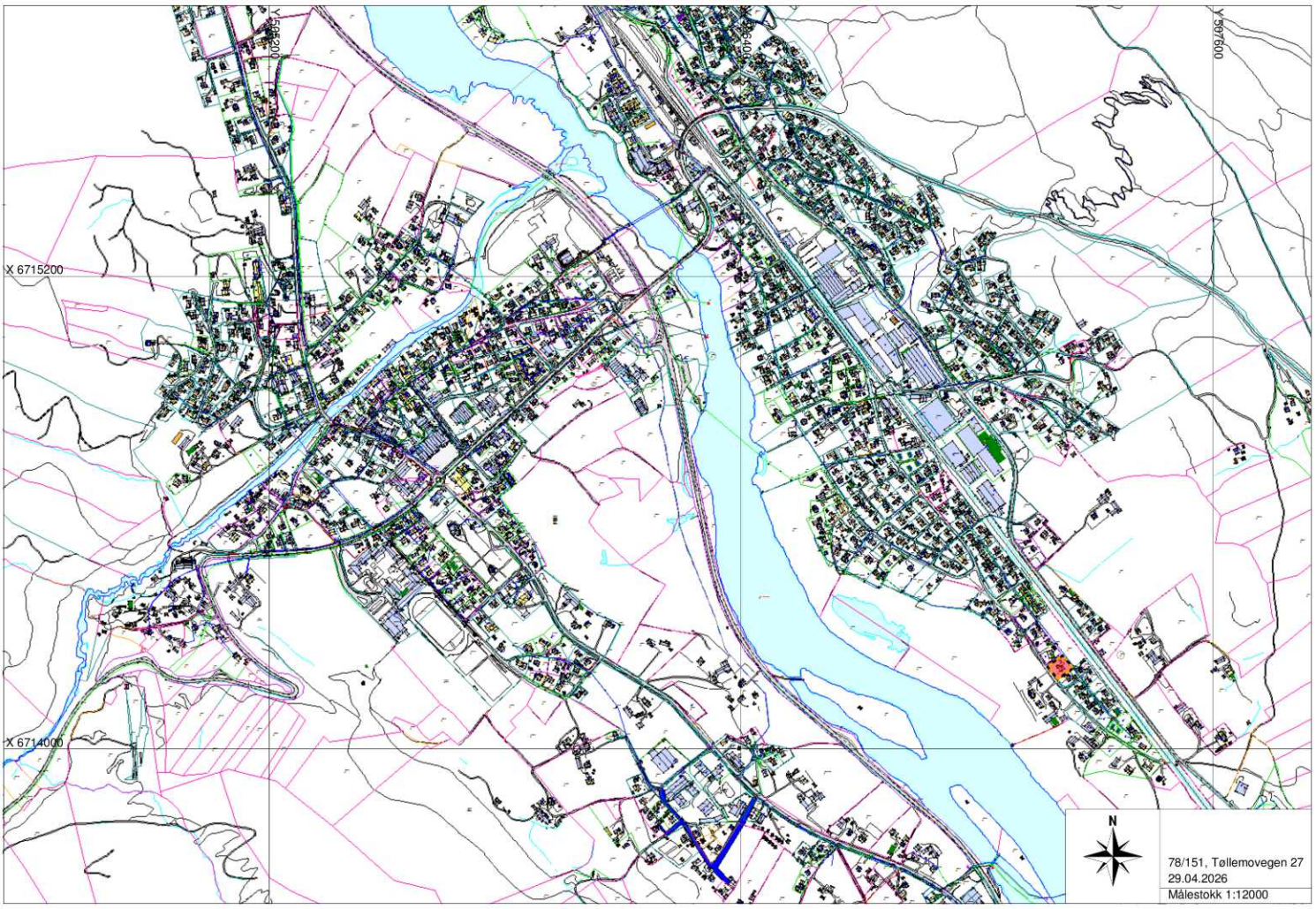
Saksnummer: 12012011 2022/1217

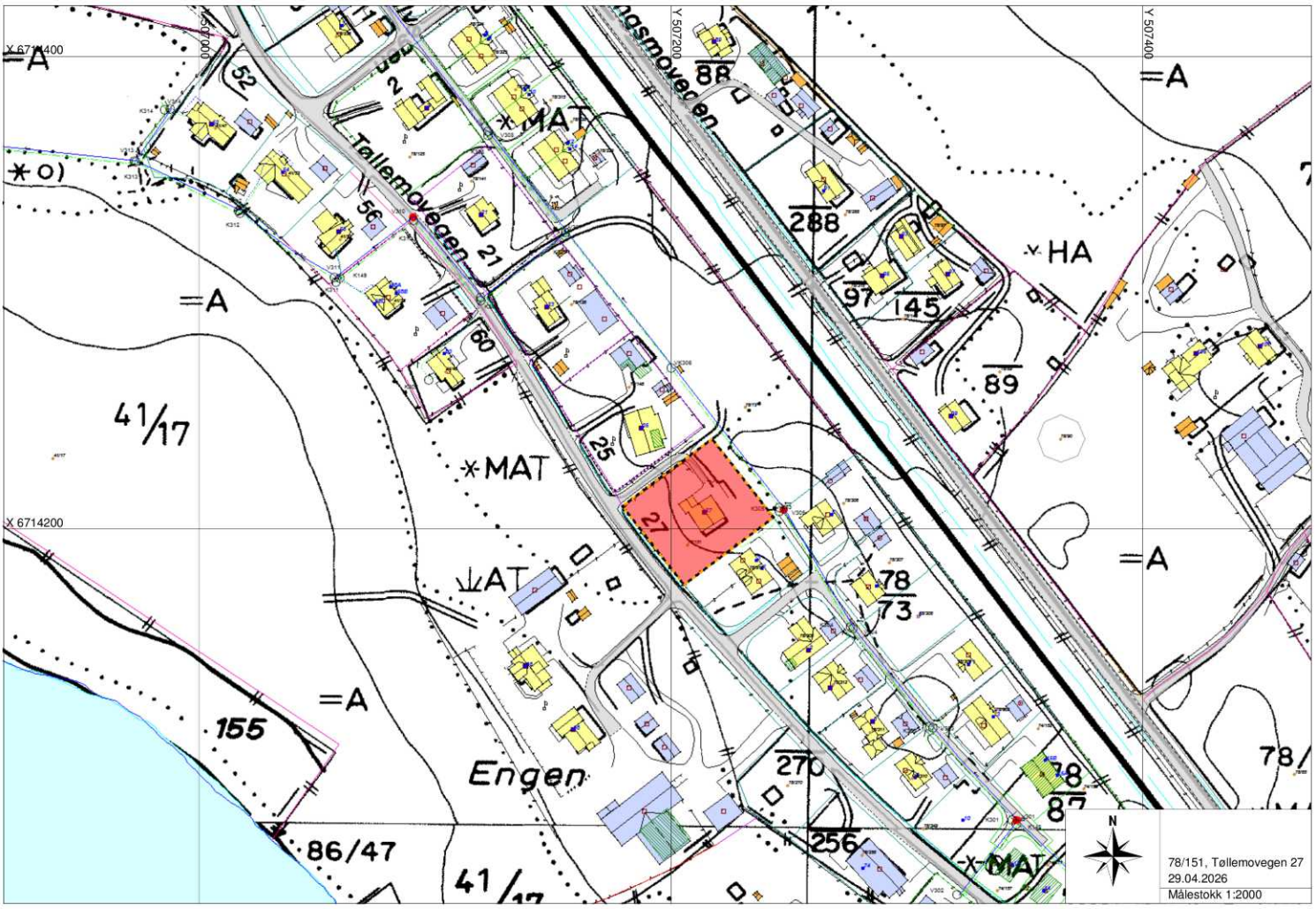
Tegnet: LL

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato for siste versjon av plankart: 03.07.2024

	Behandlingsorgan	Møtedato	Dato	Sign
Oppstartsmøte	Kommunestyret	06/2018	20.06.2018	vanvi
Oppdatering av kart etter varsel/høring med etter for Rollingdalsfeltet			August 2016	nr.arkt
Kommunal- og moderniseringsdepartementets vedtak av reisegilde			17.12.2015	nr.arkt
Planvedtak:	**Kommunestyret**	**44/15**	**15.06.2015**	**nr.arkt**
Skattelisteuling	Kommunestyret-utget	13/15	15.06.2015	nr.arkt
Offentlig ettersyn fra 15.12.2004 til 2018.2015				
Utsatt 1. gangs behandling	Kommunestyret-utget	36/16	05.11.2014	nr.arkt
Utsatt 2. gangs behandling	Kommunestyret-utget	12/14	24.09.2014	nr.arkt
1. gangs behandling	Kommunestyret-utget	30/14	09.09.2014	nr.arkt
Offentlig ettersyn fra 19.06.2013 til 10.09.2013				nr.arkt
Utsatt 1. gangs behandling	Kommunestyret-utget	15/13	19.06.2013	nr.arkt
Utsatt 1. gangs behandling	Kommunestyret-utget	11/13	25.05.2013	nr.arkt
Utsatt 1. gangs behandling	Kommunestyret-utget	3/13	24.01.2013	nr.arkt
1. gangs behandling	Kommunestyret-utget	34/12	31.12.2012	nr.arkt
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			27.02.2012	nr.arkt


X 6715200
X 6714000
Y 595500
Y 596000
Y 596500
N
78/151, Tøllemovegen 27
29.04.2026
Målestokk 1:12000


X 6714400
X 6714200
Y 507000
Y 507200
Y 507400
Tøllemovegen
Engen
41/17
86/47
155
27
288
270
256
N
78/151, Tøllemovegen 27
29.04.2026
Målestokk 1:2000


X 6714250
X 6714200
Y 507150
Y 507200
Y 507250
25
27
3
1
5
K305
K83
V305
78/151
78/311
N
78/151, Tøllemovegen 27
29.04.2026
Målestokk 1:500

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3322 - NESBYEN
Gårdsnummer:	78
Bruksnummer:	151

Utskriftsdato/klokkeslett:	28.04.2026 kl. 13:52
Produsert av:	Jan Børre Øien
Attestert av:	Nesbyen kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SØRVANG
Etableringsdato:	21.08.1964
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 78 / 151	2 003,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[redacted]	JOHANSEN ERNST		[redacted]	1 / 2
Hjemmelshaver		[redacted]	SUNDSDAL ANNY		[redacted]	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		[redacted]	JOHANSEN ERNST		[redacted]	
Eier registrert hos Skatteetaten		[redacted]	SUNDSDAL ANNY		[redacted]	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6714194	507207		2 003,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3322 - 78/151 3040 - 78/151		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3040 - 78/151 0616 - 78/151		
Skylddeling	21.08.1964				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0616 - 78/73	0	
		Mottaker	0616 - 78/151	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	04.03.2009			0616øij	04.03.2009
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	0616 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0616 - 78/73	0	
		Berørt	0616 - 78/136	0	
		Berørt	0616 - 78/146	0	
		Berørt	0616 - 78/151	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	25.02.2009			0616øij	25.02.2009
Feilretting	0-188				
Feilføring					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0616 - Mnr mangler	0
Berørt	0616 - 78/73	0
Berørt	0616 - 78/146	0
Berørt	0616 - 78/151	0
Berørt	0616 - 78/313	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Tøllemovegen	1021	27						Nei
						Grunnkrets	0108	Nesbyen øst Veltebakken-Blingsmo	
						Stemmekrets:	1	Nes	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080201	Nes	
				6714207	507215	Postnr.område:	3540	NESBYEN	
						Tettsted:	2051	Nesbyen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

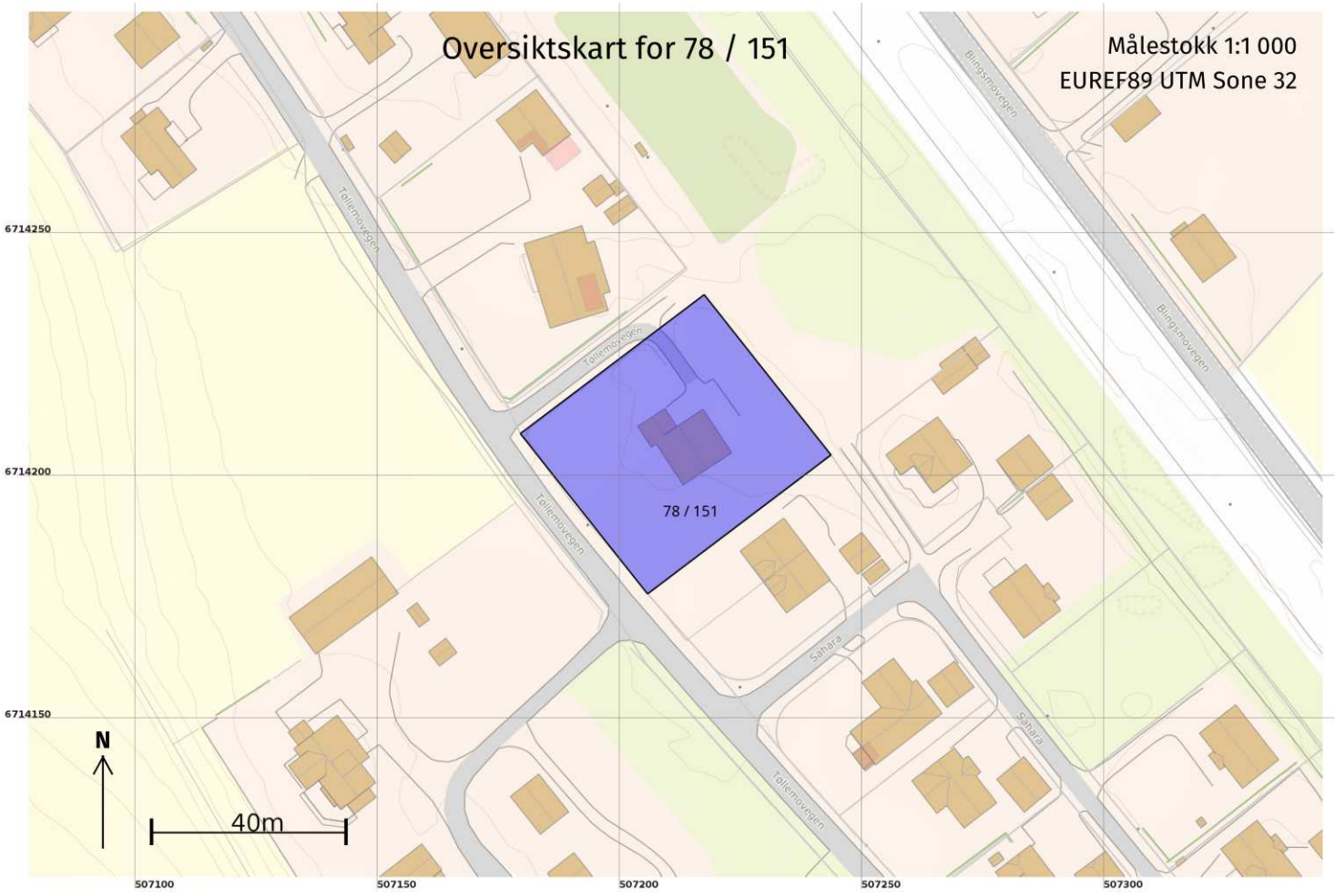
Bygningsnr:	159 656 837	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	200	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6714207 Øst: 507215	Bruksareal totalt:	200	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

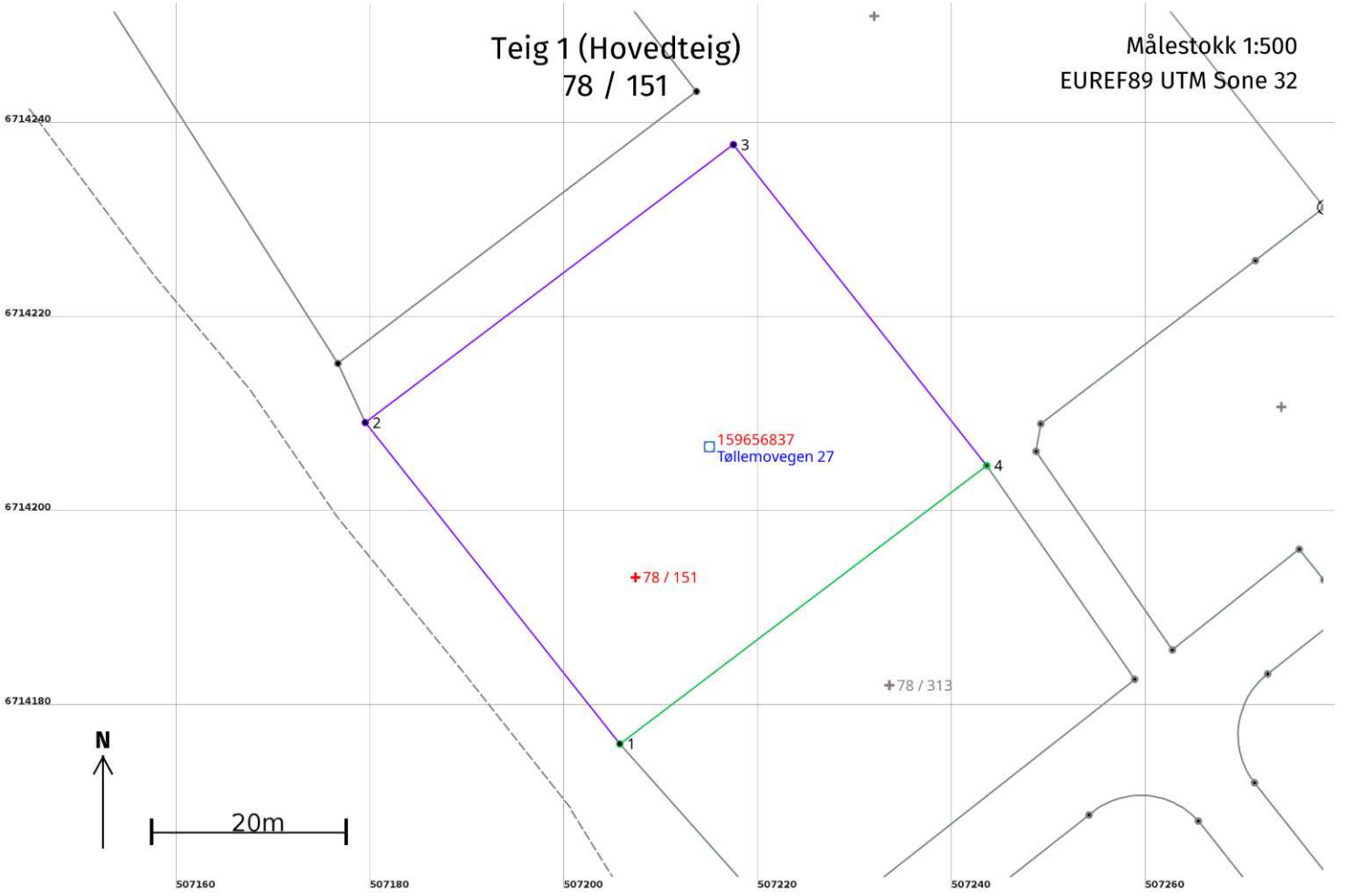
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	115	0	115	0	0	0
K01	0	85	0	85	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1021 Tøllemovegen 27	H0101	Bolig	0	0		0	0	78/151


Oversiktskart for 78 / 151
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
78 / 151
Tollemovegen
Bingsmovegen
Sahara
6714250
6714200
6714150
507100
507150
507200
507250
507300
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
78 / 151
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6714240
6714220
6714200
6714180
1
2
3
4
159656837
Tøllemovegen 27
78 / 151
78 / 313
N
20m
507160
507180
507200
507220
507240
507260

Areal og koordinater

Areal: 2 003,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6714194 **Øst:** 507207

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6714176,41	507205,75	42,24	Umerket	10 Terrengmålt	13	
2	6714209,50	507179,50	Jord 47,54	Rør	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	100	
3	6714238,12	507217,46	Jord 42,13	Rør	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	100	
4	6714205,07	507243,58	47,46	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	

Tøllemovegen 27

Nabolaget Nesbyen øst-Brattestø - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Nesbyen skole (1-10 kl.) 269 elever, 14 klasser	7 min 3 km
Gol vidaregåande skule 400 elever	23 min 21.1 km
Ål vidaregåande skole 250 elever, 20 klasser	46 min 46.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kryss bru østsiden Linje 332	18 min 1.6 km
Nesbyen stasjon Linje F4	21 min 1.8 km

BARNEHAGER

Friskussen barnehage (1-5 år) 24 barn	19 min 1.7 km
Briskebyen barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 2.7 km
Elvefaret barnehage (1-3 år) 22 barn	7 min 3.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesbyen	6 min
Spar Nesbyen	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Nesbyen Kjøpesenter	6 min
Boots apotek Nesbyen	6 min
Nesbyen Vinmonopol	6 min

SPORT

Briskebyen balløkke	5 min
Nes barneskole, ballbinge	7 min
Gol Gym	22 min

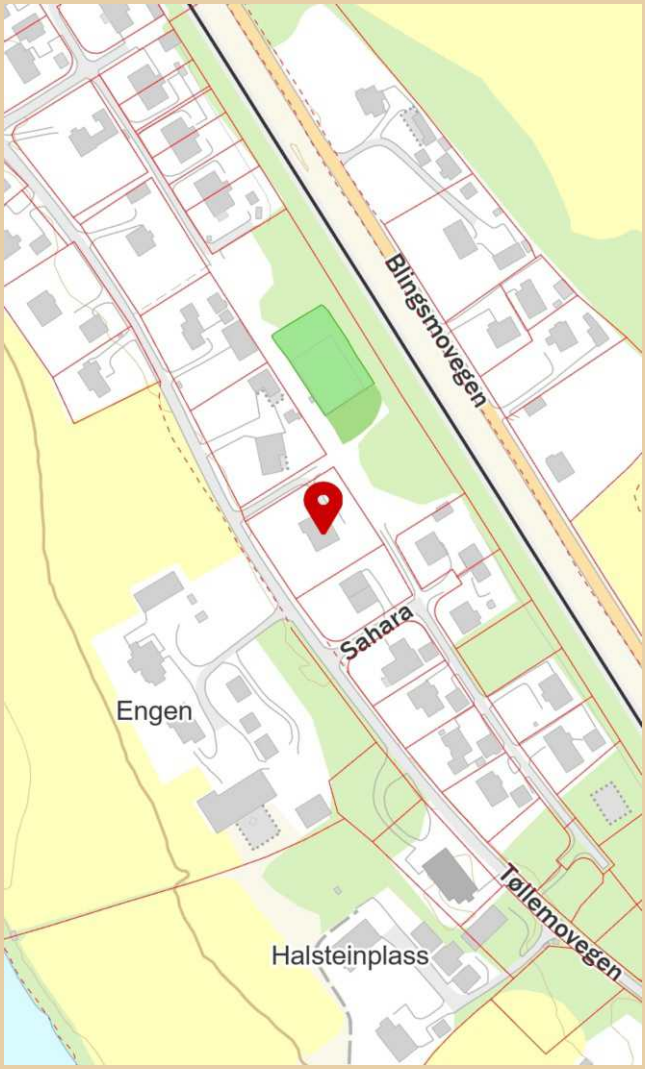
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



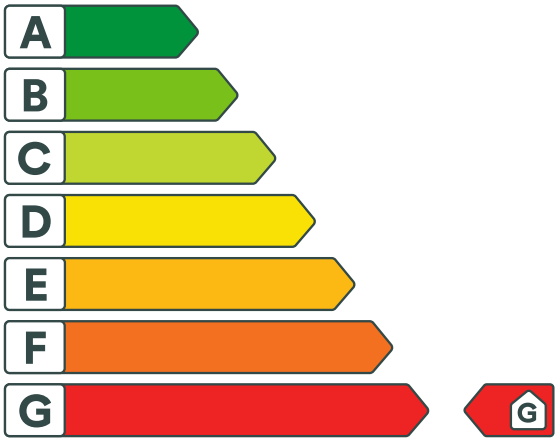
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Tøllemovegen 27, 3540 NESBYEN**	
Dato for energimerking **04.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290447**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159656837**
Gårdsnummer **78**	Bruksnummer **151**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **173,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **492,31 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **570,52 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **48 494 kWh**

Tøllemovegen 27, 3540 NESBYEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Tøllemovegen 27, 3540 NESBYEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 17: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tøllemovegen 27, 3540 Nesbyen
Gnr. 78, Bnr. 151, Nesbyen kommune.

Oppdragsnummer:
96260079

Meglerforetak: PrivatMegleren Hallingdal
Saksbehandler: Thea Viko Eidsgård
Telefon / Mobil: 90 79 88 60 / 468 33 230
E-post: thea.eidsgaard@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell 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 e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
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.
