PRIVATMEGLEREN

VASSFARVEGEN 1908

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

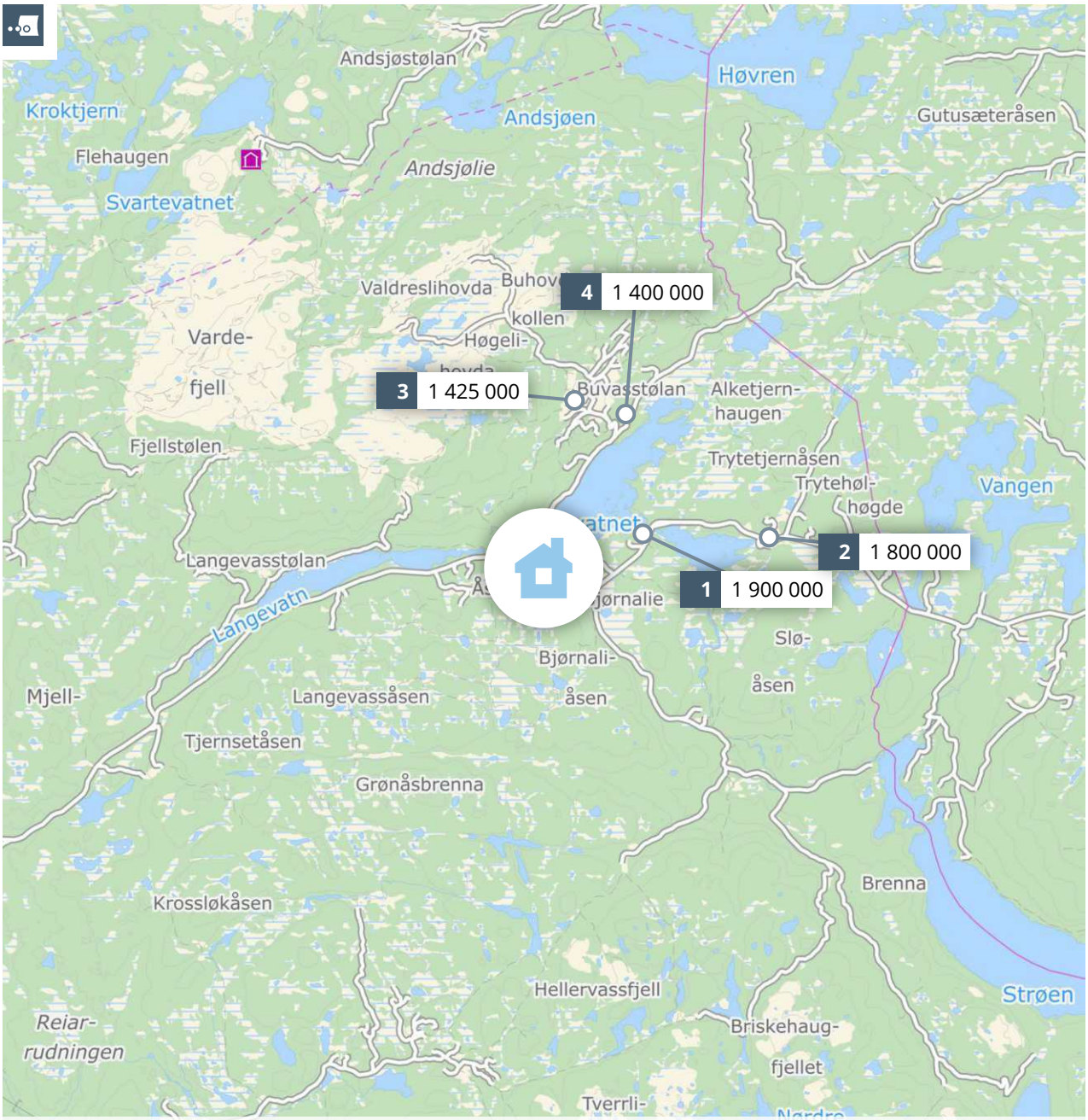
Nabolagsprofil

Energiattest

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VASSFARVEGEN 1908

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hallingdal den 01.04.2026

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

Vassfarvegen 1908, 3540 NESBYEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 86 BNR 110 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3322 NESBYEN GRUNNKRETS NES ØSTMARK

Verdivurdert til

1 550 000

-	1 550 000	21 528
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	- m²	- m²	46 m²	- m²	- m²
Tomt						90 m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vassfarvegen 2049				02.09.2024	1 690 000	**1 900 000**	0	1 900 000	**46 341**
	41 m²	2011	1 183 m²	2 sov						
2	Vassfarvegen 2201				01.10.2025	1 850 000	**1 800 000**	0	1 800 000	**43 902**
	41 m²	1969	1 537 m²	4 sov						
3	Stølsgutu 19				07.10.2020	1 500 000	**1 425 000**	0	1 425 000	**23 361**
	61 m²	1962	1 021 m²	3 sov						
4	Bagnsvegen 215				27.01.2025	1 590 000	**1 400 000**	0	1 400 000	**25 926**
	54 m²	1997	818 m²	2 sov						

Koselig hytte i Vassfarvegen, like ved Buvatnet.
Rolig, naturnær beliggenhet.
Hyttestandard, uten innlagt vann og avløp.
Montert solcellepanel.
Byggeår 1973 og påbygget del i senere tid.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.02.2007		15.02.2007	-	50 000	-	50 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Fritidsboliger til salgs i 3540 NESBYEN nå

59
fritidsboliger til salgs

5.0M
4 761 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Fritidsboliger solgt i 3540 NESBYEN siste 3 mnd

24
fritidsboliger solgt

5 617 000 Prisantydning i snitt
5 289 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
171
dager

for 6.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Vassfarvegen 1908, 3540 NESBYEN
NESBYEN kommune
gnr. 86, bnr. 110

Markedsverdi

1 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 11.09.2025 **Rapportdato:** 29.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18022-120909 **Referansenummer:** OW4522

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

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enkel hytte oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong til skogsgrunn/fjell.

Fritidsboligen er på 1 etasje.

Eier opplyser at de har utført normalt vedlikehold.

REFERANSE.
Fritidsboligen er opprinnelig bygget i 1973, tilbygget i 2010
Boligen skal være oppført ihht byggeforskrifter av 1965.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:
Fritidsboligens tilstand er normal, med referanse til alder.
Det må påregnes kostnader til generelt vedlikehold og noe oppgraderinger med tiden.
Det henvises spesielt til rapportens enkelt punkter som el, bad og utvendig tak og fundament.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis
det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Fritidsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med pappshingel. Undertak består av rupanel.

Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål.
Det er plast på nedsiden og fremsiden med manglende nedløp.
Takrenner og nedløp er skiftet i senere tid.

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt trepanel.

Takkonstruksjonen er av typen saltak - sperretak med drager.

Ingen tilgang til loft. Med ref til alder/byggeskikk isolert loft.

Vinduer består av tre med tolags enkle glass.
Noen vinduer består av isolerglass med 2 lags vinduer fra 2010.

Standard inngangsdør av tre.
Terrassedør av tre med glassfelt.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Terrasse med adkomst fra stue og inngangsdør, med tretrapp til terreng.
Terrassen er på ca. 46m².
Består av trekonstruksjon, fundamentert på søyler av treverk, tekket med gulvbord av imp/behandlet treverk.
Rekkverk av tre. 66cm

INNVENDIG Gå til side

Gulvet har gulvbord, parkett og belegg.
Veggene har trepanel.
Taket har trepanel.

Parketten er skiftet i senere tid opplyser eier.
Trebjelkelag, med ref til alder og byggeskikk isolert.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.
Skorsteinen består av element pipe
Montert peis i stuen peis ble montert i 2012.

Det er montert ved ovn på kjøkken, og parafin ovn i gang.
Parafin beholder står på yttervegg på terrassen.

Branntilsyn i 2020.
Det er krypkjeller under hele bygget.
Tilgang via luke fra utsiden under terrassen.
Det er standard innvendige behandlede profilerte furu dører.

Hygienerom
Rommet anses ikke som et godkjent våtrom, da det mangler innlagt vann og ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav til våtrom.
Rommet er innredet med snurredo, enkel utslagsvask og enkel pumpe dusj.
Gulv med belegg, panel i himling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2010, opplyst av eier.
Kjøkken er et enkelt hyttekjøkken.
Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate belagt med laminat.
Det er integrert utslagsvask i benkeplaten.

Det er portabel gassbrenner og gasskjøleskap.
Gassbeholderen står i gangen, innkasset. Det anbefales å montere en gassdetektor.
Det er ingen ventilering ut fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er montert noen veggventiler i enkelte rom.
Oppvarming skjer med ved og parafin.
Varmesentralen er ikke kontrollert ved befaringen.
Parafintanken er plassert ved nordveggen på terrassen.
Det er montert solcelleanlegg. Batteri og regulator er plassert i bod ved hygienerommet.

Solcelleanlegget er fra 1999 og senere. Eier opplyser at anlegget fungerer.
Anlegget er ikke videre kontrollert på befaringen, annet enn at det fungerte.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagpersonell.
Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn består av stedlige masser som jord og stein.
Eier opplyser at det ble sprengt ut stein for tilbygget. I samme omgang ble det gravd rundt deler av hytten, og det ble lagt dreneringsmasser rundt bygget.

Beskrivelse av eiendommen

Betongmur støpt til grunn/gjell
Fundamentert med nye ringmur, fundamentert til fjell.
Det opplyses at det ikke er kontrollert fundamentering på mur.
Eiendommen ligger opparbeidet i skrånende terreng, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVEs analyseområde.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m²
Totalpris	1 550 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 600 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

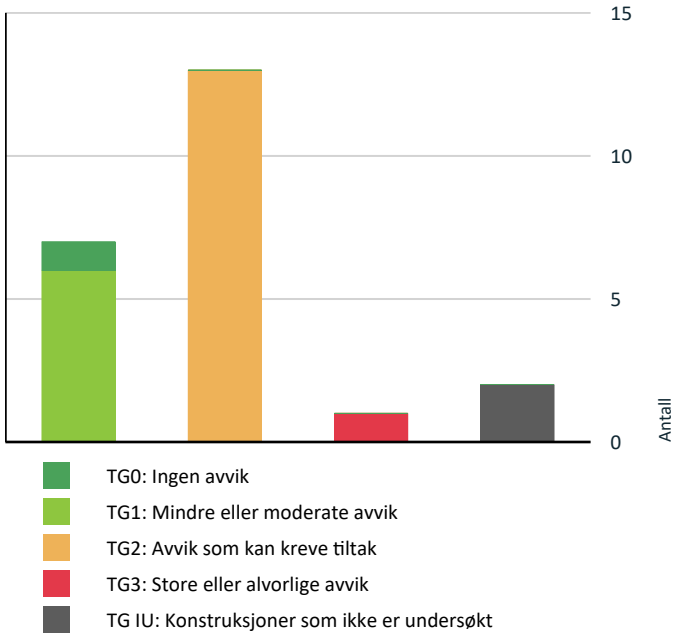
Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På tegninger er det tegnet inn ved bod og do.
Dette er tillaget som hygienrom på på ved bod og do.
Tillaget liten bod.

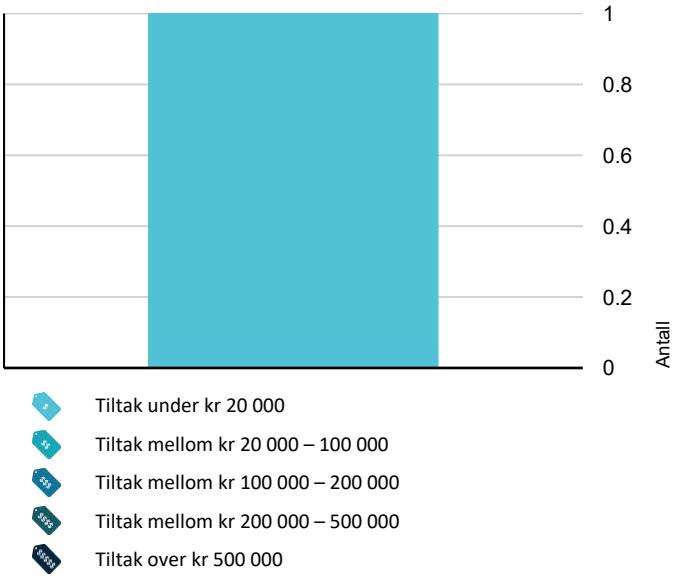
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra byggemelding.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Nytt tilbygg, refundamentering rundt hele hytten med betong ringmur.
2012	Modernisering	Hygienerom ble etablert i tilbygget del.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med pappshingel. Undertak består av rupanel.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er avvik:

Det er registrert noe mose på taket.
Det er registrert noen shingelplater som er løse i nedre kant.

Normal levetid for asfalttakshingel er 20–30 år.
Normalt vedlikeholdsintervall for asfalttakshingel er 5–15 år.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Mose bør fjernes fra taket for å forhindre fuktskader og redusert levetid på tekkingen. Det anbefales å rense og kontrollere taket for mose én gang i året.

Løse shingelplater må festes for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader på undertak og konstruksjon. Ved mye vind kan shingel revne dersom det er store løse deler, noe som øker risikoen for lekkasjer og ytterligere skader.

Takpappen har passert halvparten av forventet teknisk levetid.
Dette medfører økt risiko for slitasje, utettheter og følgeskader. Det må påregnes hyppigere kontroll og vedlikehold, samt behov for utskifting innen overskuelig fremtid. Skader eller slitasje på pappen kan føre til økt fuktbelastning på undertaket, noe som over tid kan gi fukt- og råteskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp og beslag

Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål.
Det er plast på nedsiden og fremsiden med manglende nedløp.
Takrenner og nedløp er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er manglende heldekkende beslag eller imp behandling på pipe over tak.
Beslag nederst på pipe har falmet maling.

Over halvparten av forventet levetid har passer på renner og nedløp.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres heldekkende beslag eller utføres tilstrekkelig overflatebehandling på pipe over tak for å hindre vanninntrenging og forringelse av pipa.

Beslag nederst på pipe bør males eller byttes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og vind.

Det anbefales og etablere nedløp på alle takrenner for og sikre en god bortledning av vann.

Renner og nedløp bør følges opp og vurderes for utskifting, da over halvparten av forventet levetid er passert. Manglende tiltak kan føre til lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport






TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt trepanel.

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

Det er ikke registrert luftespalte bak utvendig kledning.
Utvendig panel må påregnes regelmessig vedlikehold, stedvis noe værslitt.

Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak utvendig kledning for å redusere risikoen for kondens- og fuktskader bak panelet.
Konsekvensen av utilstrekkelig lufting er økt fare for skader på kledning og underliggende konstruksjon, samt hyppigere behov for vedlikehold.
Regelmessig vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport






TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er av typen saltak - sperretak med drager.

Ingen tilgang til loft. Med ref til alder/byggeskikk isolert loft.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvensen av manglende tilgang er at det kan foreligge skjulte skader eller feil utførelse som ikke kan oppdages uten inngrep, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Vinduer består av tre med tolags enkle glass.
Noen vinduer består av isolerglass med 2 lags vinduer fra 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er observert noe kondens på enkelte vinduer.
Det er også registrert manglende vinduskitt på de tolags enkle vinduene.

Vinduer med tolags enkle ruter er av eldre dato, og det må påregnes behov for oppgradering eller utbedringer.

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.
Normal intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utbedres manglende vinduskitt og vurderes tiltak for å redusere kondens på vinduene, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen.

Vinduer med tolags enkle ruter bør vurderes skiftet ut eller oppgraderes, da alder og kondens kan føre til fuktskader i treverket og redusert isolasjonsevne.

TG 1 Dører

Standard inngangsdør av tre.
Terrassedør av tre med glassfelt.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med adkomst fra stue og inngangsdør, med tretrapp til terreng.
Terrassen er på ca. 46m².
Består av trekonstruksjon, fundamentert på søyler av treverk, tekket med gulvbord av imp/behandlet treverk.
Rekkverk av tre. 66cm

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er på 66cm
Gulvbord på terrassen bør behandles

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstand er gitt ut i fra ny lov og forskrift.
Det er krav til 100cm rekkverk når platingen overstiger 50cm over bakkenivå.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvet har gulvbord, parkett og belegg.

Tilstandsrapport

Veggene har trepanel.
Taket har trepanel.

Parketten er skiftet i senere tid opplyser eier.

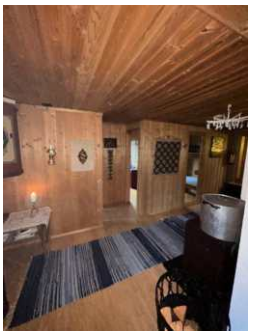
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er eldre fuktmerker i taket på soverommet. Ifølge opplysninger fra eier stammer disse fra før taket ble skiftet.
Ved måltakinger ble det ikke indikert forhøyet fukt verdier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt fritidsbolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt fritidsbolig.







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag, med ref til alder og byggeskikk isolert.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På gulvet i soverom ble det målt høydeforskjeller på opptil 30 mm.
I stue/gang ble det målt høydeforskjeller på opptil 20 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

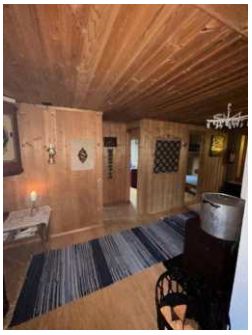
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Kostnadsestimatet gjelder kun utbedring av høydeforskjellene, og inkluderer ikke arbeid med å ta opp gulv. Estimatet er satt i forbindelse med oppgraderinger hvor det vil være naturlig å utbedre dette.

Konsekvensen av ikke å utbedre høydeforskjellene kan være utfordringer med møblering og redusert bokomfort.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må utføres måling og resultat under 100bq så lukker man avvik. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader.
Konsekvens ved høy radon forekomst kan være helseskadelig.



TG 1 Pipe og ildsted

Skorsteinen består av element pipe
Montert peis i stuen peis ble montert i 2012.

Det er montert ved ovn på kjøkken, og parafin ovn i gang.
Parafin beholder står på yttervegg på terrassen.

Branntilsyn i 2020.

Tilstandsrapport







TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under hele bygget.
Tilgang via luke fra utsiden under terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble oppdaget noe fuktig jord.
I krypkjelleren var det synlig sopp på røtter i grunnen, noe som tyder på et fuktig miljø i krypkjelleren.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon utsatt for fukt og råte i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Manglende synlige skader utelukker ikke skjulte skader.

Det opplyses at deler av krypkjelleren er lukket og derfor ikke er kontrollert. Området som ikke er inspisert, er under den sørlige delen av bygget, inkludert kjøkken, soverom, vindfang m.m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere en heldekkende fuktsperre på gulvet i krypkjelleren for å hindre at fukt og vann trenger opp fra grunnen. Videre bør det vurderes å etablere drenering rundt bygningen for å sikre et tørt miljø.

Det er viktig å opprettholde god ventilasjon i krypkjelleren.

Vedvarende fuktig miljø i krypkjelleren kan føre til fuktskader i gulv, bunnsvill og tilstøtende trekonstruksjoner, samt økt risiko for sopp- og råteskader.

Det anbefales også å etablere adkomst slik at hele krypkjelleren kan inspiseres, da manglende inspeksjon øker risikoen for skjulte skader.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Det er standard innvendige behandlede profilerte furu dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører har passert over halvparten av forventet leve tid.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører fungerer godt, men har passert halvparten av levetid.

TG 1 Andre innvendige forhold

Hygienerom
Rommet anses ikke som et godkjent våtrom, da det mangler innlagt vann og ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav til våtrom.
Rommet er innredet med snurredo, enkel utslagsvask og enkel pumpe dusj.
Gulv med belegg, panel i himling.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier







Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2010, opplyst av eier.
Kjøkken er et enkelt hyttekjøkken.
Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate belagt med laminat.
Det er integrert utslagsvask i benkeplaten.

Det er portabel gassbrenner og gasskjøleskap.
Gassbeholderen står i gangen, innkasset. Det anbefales å montere en gassdetektor.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering ut fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved bruk av gass topp anbefales det og montere et avtrekk i yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres avtrekk i yttervegg, spesielt ved bruk av gasstopp, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for opphopning av matos og farlige gasser. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Det er montert noen veggventiler i enkelte rom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det anbefales og montere vegg ventiler i alle oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres veggventiler i alle oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG IU Varmesentral

Oppvarming skjer med ved og parafin.
Varmesentralen er ikke kontrollert ved befaringen.
Parafintanken er plassert ved nordveggen på terrassen.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Det er montert solcelleanlegg. Batteri og regulator er plassert i bod ved hygienerommet.

Solcelleanlegget er fra 1999 og senere. Eier opplyser at anlegget fungerer.
Anlegget er ikke videre kontrollert på befaringen, annet enn at det fungerte.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagpersonell.







TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består av stedlige masser som jord og stein.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Eier opplyser at det ble sprengt ut stein for tilbygget. I samme omgang ble det gravd rundt deler av hytten, og det ble lagt dreneringsmasser rundt bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hytten ligger i et skrånende terreng med skogbunn. Det anbefales å etablere tilleggsdrenering på oversiden av hytten, eventuelt montere drenering eller drenspapp rundt muren for å redusere risikoen for fuktinntrengning til krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilleggsdrenering på oversiden av hytten, eller monteres drenering/drenspapp rundt muren for å redusere risikoen for fuktinntrengning til krypkjelleren.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt fuktbelastning i krypkjelleren, noe som kan føre til fuktskader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongmur støpt til grunn/gjell
Fundamentert med nye ringmur, fundamentert til fjell.
Det opplyses at det ikke er kontrollert fundamentering på mur.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger opparbeidet i skrånende terreng, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVEs analyseområde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terreng rundt en bygningskropp skal ha helling ut for å drenere bort overvann for å redusere fuktbelastning mot mur/fundament.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det skal være helling på terreng ut fra boligens fundament.
Anbefales arrondere av terreng rundt del av bygning.
Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

72 m²/72 m²

Fritidsbolig: 3 Soverom, Bod, Kjøkken, Vindfang, Hygienerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 550 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 550 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsgrende 68 ,3540 NESBYEN 83 m² 1971 4 sov		1 290 000				**28 667**
2	Bagnsvegen 215 ,3540 NESBYEN 50 m² 1997 2 sov	26-01-2025	1 590 000	**1 400 000**		1 400 000	**25 926**
3	Vassfarvegen 2196 ,3540 NESBYEN 49 m² 1972 2 sov	18-08-2022	1 250 000	**1 225 000**		1 225 000	**25 000**
4	Strøstjernvegen 211 ,3540 NESBYEN 69 m² 1991 3 sov	15-10-2025	1 750 000	**1 650 000**		1 650 000	**23 913**
5	Stølsgutu 19 ,3540 NESBYEN 61 m² 1962 3 sov	06-10-2020	1 500 000	**1 425 000**		1 425 000	**23 361**
6	Hugarhaugvegen 77 ,3540 NESBYEN 91 m² 1973 3 sov	02-09-2024	2 300 000	**2 100 000**		2 100 000	**23 077**
7	Åsgrende 55 ,3540 NESBYEN 64 m² 1971 3 sov	19-06-2017	1 390 000	**1 200 000**		1 200 000	**18 750**
8	Strøstjernvegen 52 ,3540 NESBYEN 66 m² 1988 4 sov	24-03-2024	1 325 000	**1 150 000**		1 150 000	**17 424**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikehold stippulert	Kr.		12 000
Offentlig, kommunale avgifter og forsikring oppgis av megler	Kr.		6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**18 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	530 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 250 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 250 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**350 000**

Kommentar
Tomteverdi er ihht NT's retningslinjer ikke satt synlig i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi og beliggenhet er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**1 600 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

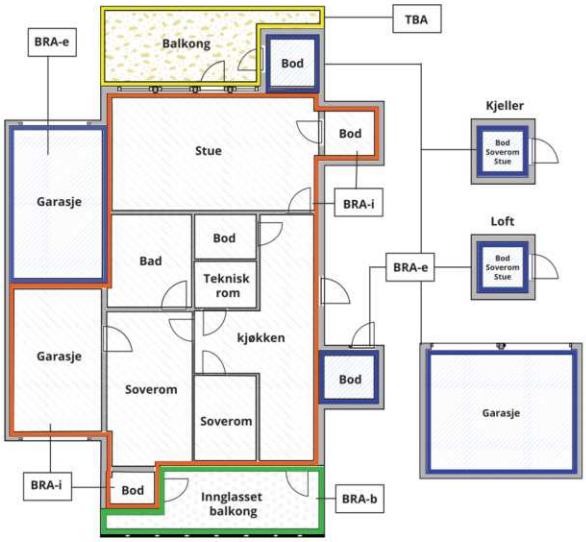
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	72			72	46
SUM	**72**				**46**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, hygienerom, bod, kjøkken, vindfang		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På tegninger er det tegnet inn ved bod og do.
Dette er tillaget som hygienrom på på ved bod og do.
Tillaget liten bod.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	71	1

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Gaute Garnås	Takstingeniør
	Terje Sundsdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	86	110		0	1500 m²	Skyldfordeling	Eiet

Adresse
Vassfarvegen 1908

Hjemmelshaver
Sundsdal Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i fine omgivelser på vassfarvegen. Kort vei til opparbeidede tur-/skiløyper, alpinanlegg og golf bane.
Kort vei til bevertningssteder, bade-/fiskevann og flotte turmuligheter/-veier i fjellet.
Ca 25min til Nesbyen sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert som LNFR område med spredt fritidsbebyggelse med område navn SF 2 med tilhørende bestemmelser.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, pent opparbeidet med gårdsplass og hage.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Til stede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	
2	30.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OW4522

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hallingdal

Oppdragsnr.
96260048

Selger 1 navn
Terje Sundsdal

Gateadresse
Vassfarvegen 1908

Poststed	Postnr
NESBYEN	3540

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1980

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 46

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.: 607148

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 96260048

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	v/Knut Halvor Krusedokken
Arbeid utført av	Nes Hus & Hyttebygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er byttet tak ila. 90-tallet. Til singeltak, fra vanlig takpapp. Vi kjenner til at det var en liten vann-lekasje på det største soverommet før takbytte. Lekasjen ble da tettet og det har ikke vært problemer siden etter det vi kjenner til.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble satt opp ny pipe og ildsted/peis i 2010. I forkant av dette var det sprekker i pipa, som gav dårlig trekk. Ingen problemer i etterkant av utbedringen i 2010.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe skjeve gulv ettersom hytta er gammel. Noen sprekker finnes også i muren, spesielt under veranda.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Spor av muselort i klesskap på det ene soverommet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 96260048

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	v/Knut Halvor Krusedokken
Arbeid utført av	Nes Hus & Hyttebygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny tilstandsrapport foreligger i 2025. Utført av Gaute Garnås, Drammen Takstsenter AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Adkomst til eiendommen samt parkeringsplass deles med en annen hytte i samme felt. Avtale om brøyting gjøres fra år til år.

Document reference: 96260048

Tilleggskommentar

Hytta ble overtatt fra foreldra i ca. 1980. Det ble gjort en større utbedring/oppussing av hytta i 2010, der det ble laget nytt bad, ny pipe og peis, nytt kjøkken og ny veranda. Det ble også lagt nye gulv på kjøkken, stue, gang og bad. Det ble også satt inn ny hoveddør, ny verandadør og ett nytt større vindu i stua. Hytta kommer uten strøm og vannforsyning.

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:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 96260048

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Sundsdal	e88a71d8627290b19ca114d784d1582dc51d0370	17.03.2026 16:38:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 96260048

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

Nesbyen kommune

PRIVATMEGLEREN HALLINGDAL AS

Sentrumsvegen 60
3550 GOL

Deres ref	Vår ref	Dato
96260048	2026/499-2	18.03.2026

86/110, Vassfarvegen 1908 - eiendomsoppgave

Hjemmelshaver: Terje Sundsdal

Viser til Deres henvendelse innkommet til oss den 13.03.26.

Eiendommens areal: se skylddelingsforretning og matrikkelbrev.

Reguleringsforhold:
Eiendommen 86/110, Vassfarvegen 1908, er i kommuneplanens arealdel (vedtatt 21.06.2018 med planident 00201101) avsatt til LNFR-spredt fritidsbebyggelse (område SF2) med tilhørende bestemmelser. Det pågår ikke nytt reguleringsarbeid her.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp.

Eiendommen ligger til privat veg.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Fritidsbolig er byggemeldt 03.10.1973
Tillatelse er gitt den 22.11.1973 i sak 354/73

Følgende vedlegges:
Kartutsnitt 1:500, 1:5000 og 1:35000
Matrikkelbrev
Skylddelingsforretning
Byggesøknad fritidsbolig m/ tegninger og vedtak
Utsnitt av Kommuneplanens arealdel m/ planbestemmelser og tegnforklaring
Tilsynsrapport

Kommunale avgifter for 2026:

Eiendomsskatt:	kr 1.902,00
Renovasjon fritidsbolig:	kr 2.791,00 + mva
Feiegebyr pipe nr 1:	kr 142,50
(feiing hvert 4. år)	
Branntilsyn:	kr 205,50
(tilsyn hvert 8. år)	

1. termin 2026, med forfall 20.03.26, 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

F.kap. 45 / F.kap. 55 — **Tak** — Skriv ikke her

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) .....

Tekning: ☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☐ Annet (beskriv) .....

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ..... ☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 54:3 — Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106 / F.kap. 47 — **Ventilasjon**

☒ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene

☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106 / F.kap. 49 — **Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg**

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☒ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) .....

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

☒ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type .....

F.kap. 55 — **Brannvern**

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning

☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 55:41 — For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningsdelers branntekniske klasse ☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522 — Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2 — ☐ personheis ☐ varmeheis

Bl. § 93 — ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
med/uten anmerkninger
Nesbyen, den 20/11 jr. nr. 369
F. Mjöhd
formann/sekretær fullm.

Skjema A

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

MOTTATT 3/10 1973 NES KOMM. ING. KTR. NESBYEN

Til bygningsrådet i Nes 3540 Nesbyen.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bjørnelien, Nes Østmark, 3540 Nesbyen		86	110	

Eier (Fester av tomt)	Adresse	Telefon
xxxxxxxxxx Torvald Sundsdal	3540 Nesbyen.	94

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Bl. § 93 / F.kap. 14 — **Arbeidets art** — Skriv ikke her

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Annet (beskriv) .....

Bl. §§ 70-86 — **Byggets art**

☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☒ Hytte ☐ Annet (beskriv) .....

Bygningen brukes nå til .....

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 / F.kap. 51 og 52 — **Vedlegg til søknaden**

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

☒ Etasjeplaner ☐ Snitt ☒ Fasader

☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser

Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7 — **Dispensasjonssøknad**

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Nesbyen, den 1 / 10 19 73.
Sted

Byggherrens underskrift	Adresse	Telefon
Torvald Sundsdal	3540 Nesbyen	94
Anmelders underskrift	**Adresse**	**Telefon**
Bygn.ing. Halvor Hoft	Baglerveien 2 B,	2300 Hamar
Ansvarshavendes navn (underskrift)	**Adresse**	**Telefon**

Norsk Kommunalteknisk Forening Rich. Andvord lit. 672. Febr. 1971. Eftertrykk forbudt

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33, Bl. §§ 62-64

Reguleringsplan og bestemmelser
Området er ☐ regulert ☒ ikke regulert
Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt
For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81, F.kap. 26

Minste avstander fra det planlagte bygg
Til nabogrense ..... m Til midte av vei ..... m
Til annen bygning på samme tomt ..... m
☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen
Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77, F.kap. 26, F.kap. 55

Bebyggelsen
Bebygget grunnareal for eldre bygg ..... m²
Bebygget grunnareal for ny bebyggelse ..... m²
Sum bebygget grunnareal ..... m²
Antall etasjer ..... Antall leiligheter .....
Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse ..... m²

Bl. § 66

Atkomst
Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel
☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.
☐ Kommunal veg
☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☒ Ja ☐ Nei

Bl. § 65, Bl. § 66.2

Vann og kloakk
Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk
☒ egen/~~felles~~ brønn ☐ takvannanlegg
Annen (beskriv) .....
Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.
Kloakkavløp tilknyttes
☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg
Det skal innstalleres ☐ vannklosett
☐ Annet (beskriv) .....
Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.
☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31, F.kap. 56

Bygningens innretning
Tegningene er påført ☒ romareal ☒ lysflate
☒ romhøyde ☐ romvolum ☒ bodareal
☒ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68, F.kap. 42:5, F.kap. 45:2

Byggegrunn, drenering og overvann
Grunnen består av ☒ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire
☐ annet (beskriv) .....
Drenering baseres på ☒ selvdrenering ☐ kullgrøft ☐ rør
Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng
Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering
☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler
☐ Annet (beskriv) .....

Skriv ikke her

F.kap. 42:4, F.kap. 31:24, F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng
☐ Betong på grunnen ☒ Lettbetongelementer med luftrom under
☐ Trebjelkelag med luftrom under
☐ Annen utførelse (beskriv) .....
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....
.....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3, F.kap. 54:3

Kjelleryttervegger
☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong
☐ Annet (beskriv) .....
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....
.....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43, F.kap. 54:3, F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu
Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong
☐ Lettbetong (oppgi type) .....
☐ Annet (beskriv) .....
Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☒ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....
.....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag
☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene
(f = vindus- og dørflater. F = total yttervegg flate).

F.kap. 43, F.kap. 53, F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter
Materiale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong
☐ Lettbetong (oppgi type) .....
☐ Annet (beskriv) .....
Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☒ Utførelse er angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....
.....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44, F.kap. 53, F.kap. 54:3, F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong
Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....
☐ Annet (beskriv) .....
Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....
.....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Nes	Nes bygningsråd	Nes kommunehus	22.11.73

Sak nr.

354/73

Torvald Sundsdal, 3540 Nesbyen, byggemelding av hytte på tomt nr. 3 i Ola Skriubråtens hyttefelt på Bjørnelia.

Bygningssjefens innstilling.

Byggemelding datert 1/11.73 godkjennes på følgende vilkår:

1. Generelle godkjenningsvilkår må overholdes

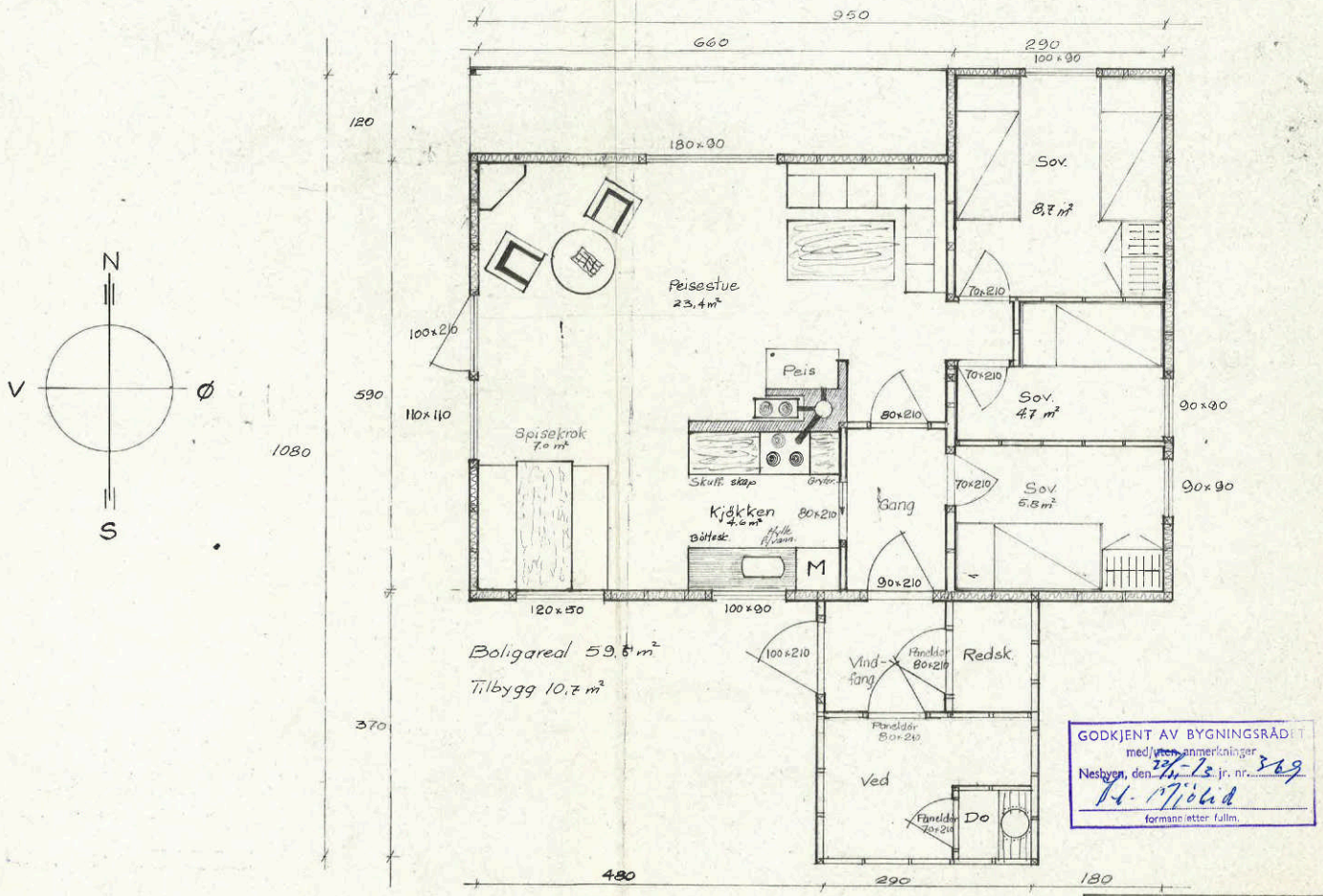
2. De vilkår som er satt i godkjenningen av hytteplanen.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Sign.

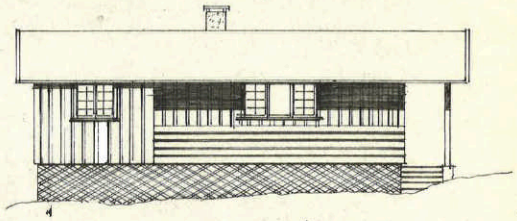
Rett utskrift
Nesbyen 23/11.73
Ole Dokken

Utskrift sendt til

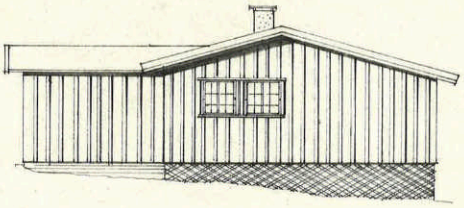


GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
med/uten anmerkninger
Nesbyen, den 23/1-73 jr. nr. 369
H. Mjølid
formannen/etter fullm.

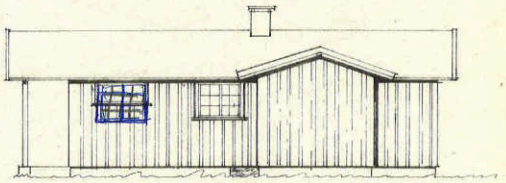
Plan hytte
Byggherre: Torvald Sundsdal
Tegning: Halvor Haft
Skala 1:50
Hamar 19/2-70



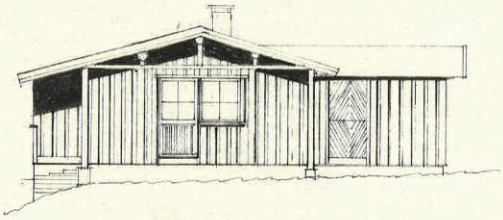
Fasade nord



Fasade øst



Fasade syd



Fasade vest

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
med/~~uten~~ anmerkninger
Nesbyen, den 22/11-73 jr. nr. 369
F-1. 17106.d
formann/etter fullm.

Fasade hytte
Byggherre: Torvald Sundsdal, Nesbyen
Tegning: Halvor Heft
Skala: 1:100
Hamar 12/2-76

Hallingdal brann-
og redningsteneste iks

SUNDSDAL TERJE
STASJONSVEGEN 29
3540 NESBYEN

24.04.2023

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Vassfarvegen 1908-H0101

Gårds- og bruksnr: 3040-86/110

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten.

Denne rapporten kan beskrive anmerkninger, hvis vi oppdaget dette under vårt besøk.

Det ble ikke avdekket avvik.

Tilsynet er herved formelt avsluttet.

Har du fått en eller flere anmerkinger, er det eiers plikt at disse utbedres. Selv om det ikke kreves tilbakemelding på disse.

Antall anmerkninger 2:

1.	Annet
Dato:	24.04.2023
Gjelder:	Bygning
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen

1.	Annet
Beskrivelse:	Det er ikke tilfredsstillende adkomst på tak opp til skorstein. Taktrinn mangler. Refererer til Forskrift om brannforebygging §6, tilfredsstillende atkomst.

2.	Pipe
Dato:	24.04.2023
Gjelder:	Røykløp - Plassering: -
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen
Beskrivelse:	Sotluke er plassert for nære brennbart materiale. Minimum avstand fra lukens dør, til brennbart materiale er 30 cm, gjelder alle retninger. Ved bruk av typegodkjent sotlukestein på elementpiper, er minimumskravet 8 cm.

Andre forhold er avvik fra forskrift, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

Antall andre forhold 1:

1.	Slukkeutstyr
Dato:	24.04.2023
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen
Beskrivelse:	Pulverapparat trenger 10 års service eller anbefales å bytte. NB! Dette er et avvik fra forskrift, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med Martin Hillestad Holmen på telefon 90241063 eller på e-post til martin.hillestad.holmen@hbr.no.

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no

Dagbok nr. 27421969. Dlf 26/8
Hallingdal Sorenskriverembete

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Tors dag, den 3. juli 1969 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gårdèn Bjørnelien g.-nr. 86 br.-nr. 34 av skyld mark 0,18 i Nes kommune. Forretningen er forlangt av Ole Skriubråten

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Samtlige

Ved forretningen møtte:

Av partene:[3]) Ole Skriubråten som selger og Thorvald Sundsdal som kjøper

Av naboer:[3]) Parsellen som utskilles støter inntil selgers eiendom på alle kanter.

Mennene valte til formann Ole Hanserud

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, natulig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ca 1,5 dekar. I alt ca 1,5 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Grensen går ut fra kors i berg ved en gammel sti til Bjørnelia seter og går i sydlig retning 32 meter til kors i berg, vinkler og går i vestlig retning 37,8 m til nedsatt stein i ei myrdrag. Vinkler og går i nordlig retning 48,8 m til nedsatt stein nær før nevnte sti, vinkler igjen og går i rett linje i østlig retning 47 m til utgangspunktet.

---

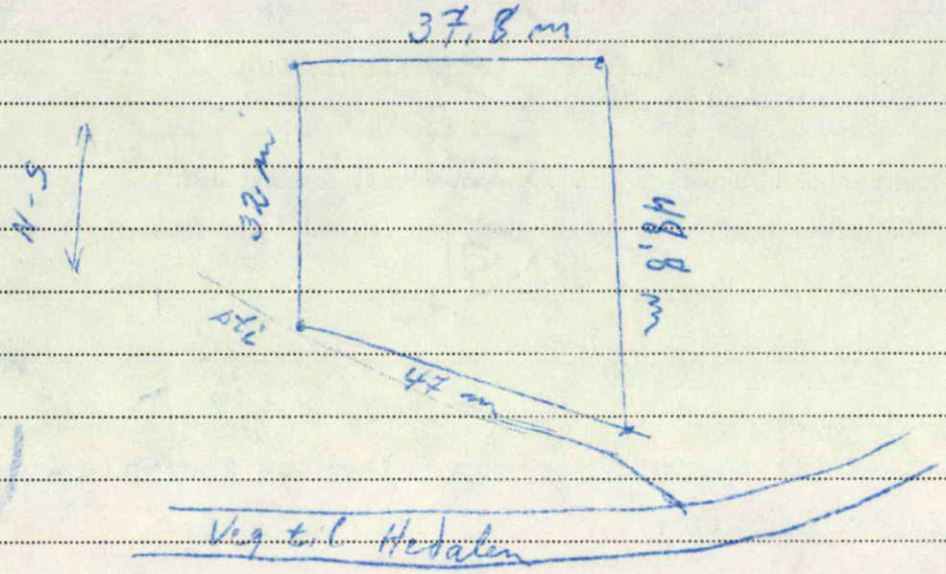
[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 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.»

[3]) 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 eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Enerett Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.


37,8 m
47 m
Veg til Hedalen

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1])

Ja

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) Byggetomt

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3])

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 17 øre

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, annet areal .....

dekar. I alt ..... dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) Kvila

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøper

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Ole Hanserud skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Østhansereid Gjermund Thorkildsen Trygve Pettersen

---

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) 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. skylddelingslovens § 24.

Går til ..... jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

Sak nr. 320/5-1969.

.....

Godkjennes av formannen i Buskerud fylkeslandbruksstyre i henhold til styrets fullmakt.

.....

Buskerud landbruksselskap, Drammen 19/8 1969.

..... den ..... 19.....

Etter fullmakt

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 86 b.nr. 110

PLANBESTEMMELSER KOMMUNEPLAN FOR 2015 - 2025

1.gangsbehandling: kommuneplanutvalget 13.05.15
1. gangs offentlig ettersyn: 20.05.2015-01.07.2018
2. gangs behandling: kommuneplanutvalget 03.01.18, 08.01.18 og 24.01.18
2 gangs offentlig ettersyn: 05.02.2018-20.03.2018
3.gangs behandling: Kommuneplanutvalget 20.06.2018
Vedtak av plan: Kommunestyret 21.06.2018, KS-sak 40/18

Dokumentdato: 21.06.2018



Foto: Ola A. Haraldset

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse 1
1 INNLEDNING 3
1.0 Politiske føringer 3
1.1 Planområdet og plandokumenter 4
1.2 Rettsvirkning av kommuneplanen 5
2 PLANBESTEMMELSER 5
2.1 Generelle bestemmelser 5
2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1 5
2.1.2 Unntak fra plankrav PBL § 11 – 10 nr. 1 5
2.1.3 Jordloven 5
2.1.4 Nærmere angitt løsninger PBL § 11-9 nr. 3 6
2.1.5 Bruksendring, utbyggingsvolum og funksjonskrav PBL § 11-9 nr. 5 7
2.1.6 Byggegrense langs vassdrag PBL § 11-11 nr. 3 og 5 9
2.1.7 Miljøkvalitet PBL § 11-9 nr. 6 9
2.1.8 Utbyggingsavtaler PBL § 11-9 nr. 2 og § 17-2 11
2.1.9 Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (PBL § 11-9 nr.3) 11
2.1.10 Folkehelse 11
2.2 Bebyggelse og anlegg PBL § 11-7 nr. 1, jf. § 11-9 11
2.2.1 Generelle rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr. 4) 11
2.2.2 Krav om påkobling av fritidsbygg til offentlig eller privat VA-nett (PBL § 30-6) 12
2.2.3 Hensyn til eksisterende bygnings- og kulturmiljø (PBL § 11-9 nr. 7) 12
2.2.4 Boligformål 12
2.2.5 Næringsformål 12
2.2.6 Hytter/fritidsbebyggelse 13
2.2.7 Krav til utforming av hytter/fritidsbebyggelse anneks, garasje, bod og lignende på tomter på setervoller (PBL § 11-9 nr. 6) 14
2.2.8 Krav til utforming av hytter/fritidsbebyggelse anneks, garasje, bod og lignende på tomter nær setervoll og i områder med lav eller glissen vegetasjon m.m. (PBL § 11-9 nr. 6) 14
2.2.9 Idrettsanlegg 15
2.3 Grønnstruktur PBL § 11-7, nr. 3 15
2.3.1 Turdrag 15
2.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift PBL § 11-7 nr. 5 15
2.4.1 Landbruks- natur- og friluftsformål (LNF-områder) §§ 11-7, nr. 5 og 11-11 nr. 2. 15

2.4.2 Områder for spredt boligbebyggelse 15
2.4.3 Områder for spredt fritidsbebyggelse 16
2.4.4 Områder for spredt næringsbebyggelse 17
2.5 Hensynssoner PBL § 11-8 18
2.5.1 Skred/ras PBL § 11-8, bokstav a (H310) 18
2.5.2 200-årsflom PBL § 11-8, bokstav a (H320) 18
2.5.3 Alunskifer/radon PBL § 11-8, bokstav a (H330) 18
2.5.4 Villrein PBL § 11-8, bokstav c (H520_1) 19
2.5.5 Landbruk og kulturlandskap PBL § 11-8, bokstav c (H550_1-3) 19
2.5.6 Meteorittnedslag PBL § 11-8, bokstav c (H550_4) 19
2.5.7 Kulturminner/krigsminner PBL § 11-8, bokstav c (H570_1) 19
2.5.8 Sone for båndlegging etter lov om naturvern PBL § 11-8, bokstav d (H720_1-4) 19
2.5.9 Sone for båndlegging etter lov om kulturminner PBL § 11-8,bokstav d (H730_1) 19
2.5.10 Felles planlegging for flere eiendommer PBL § 11-8, bokstav e (H810_1-4) 20
2.5.11 Gjeldende reguleringsplaner, PBL § 11-8, bokstav f (H910) 20
2.6 Oppheving av eldre reguleringsplaner, PBL § 12-14 20
2.7 Utgår – Kommunedelplan Natten og Tverrlie vedtatt. 21
3 VEDLEGGSLISTE 21
VEDLEGG 1 – Bestemmelser om skilting 21
VEDLEGG 2 – Bestemmelser om campingplasser 21
VEDLEGG 3 – Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde 21

1 INNLEDNING

1.0 Politiske føringer

Kommuneplanens samfunnsdel har definert vekst innen turisme og turistrelatert virksomhet som en av kommunens målsettinger. Dette skal nås gjennom å bidra til destinasjonsbygging og legge til rette for bygging av nye fritidsboliger. Nes har et potensiale til å bli den største hyttekommunen i Hallingdal, noe som sterkt vil bidra til verdiskaping i Nes samfunnet. Det vises i denne sammenheng til prosjektet «Nesfjella til sentrum», som skal medvirke til synergi mellom hytteturisme og utvikling av Nes samfunnet generelt og tettstedet Nesbyen spesielt.

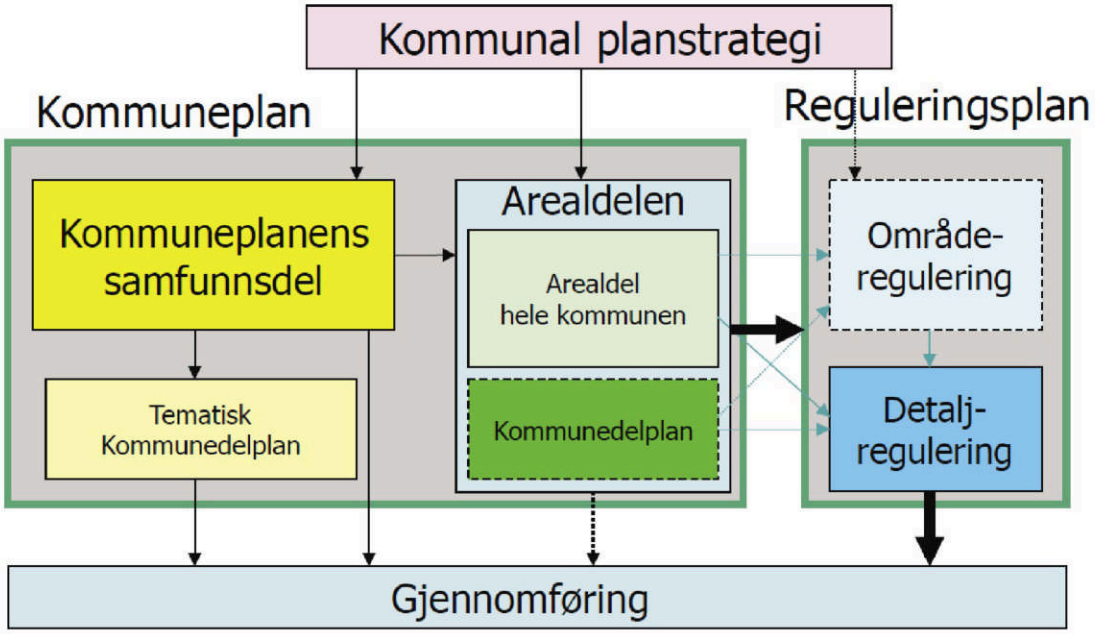
Kommuneplanens samfunnsdel har også som mål at Nes kommune bør bli en «sykkeldestinasjon» av nasjonal betydning. Tilrettelegging for infrastruktur for sykkelaktiviteter, må ivaretas i den praktiske utforming av arealpolitikken.

Nes kommune ønsker å revitalisere tidligere landbrukspolitiske mål om «landbruk og skogbruk i en fjellregionstrategi». I den forbindelse vises det til veileder "Garden som ressurs". Nes kommune vil bidra til at de spesifikke tiltak som er redegjort for i veilederen, gis en praktisk og mulighetsorientert tilnærming innenfor lovverket.

De 3 viktigste turistdestinasjonene i fjellområdene i Nes kommune er: **Vestfjella**, med i hovedsak Natten/Tverrlie, Trondrudmarka, Lyseren, Myking, Skålsrudstølen. **Nes Østmark,** med Buvatn/Langevatn og Thoen/Liemarka og **Ytre Nes**, med bla Børtnesøygardene med Søre Buhovd, samt Fetjan område. Innenfor de enkelte områder er det en blanding av regulerte områder med tillatt høy standard på hyttene, til områder med spredt fritidsbebyggelse innen LNFR. I destinasjonstenkningen ligger at det er naturlig å legge opp til mere aktivitet/bebyggelse i eller i nær tilknytning til destinasjonene sine sentra, med overnattingsbedrifter og annen næringsaktivitet, samt eksisterende infrastruktur (veier, skiløyper, vann og avløp). Dette henger også godt sammen med strategiene fra planprogrammet vedrørende fortetting av eksisterende utbyggingsområder og utvidelser i tilknytning til eksisterende byggeområder. Destinasjonstenkningen innebærer at det er en målsetting å legge til rette for ny næringsutvikling, og videre utvikling av Nesbyen som sentrum i Nes kommune.

Føringer fra planprogrammet:
Ved tilrettelegging for ny fritidsbebyggelse skal utbyggingsområder prioriteres på følgende måte:

1. Fortetting av eksisterende utbyggingsområder
2. Utvidelser i tilknytning til eksisterende byggeområder
3. Nye utbyggingsområder i områder med liten konfliktgrad



Viktige forskjeller mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplan er:

- Kommuneplanens arealdel er en oversiktsplan, mens reguleringsplan er en mer detaljert plan
- Kommuneplanens arealdel gir ikke ekspropriasjonsgrunnlag. Det kan reguleringsplan gi.
- Kommunestyrets vedtak om arealdel til kommuneplan kan ikke påklages. Det kan reguleringsplan-vedtak.
- Kommuneplanprosessen har mindre omfattende varslingsbestemmelser overfor private enn tilsvarende prosess for reguleringsplan.
- Kommuneplanens arealdel gir ikke adgang til å stille vilkår for utbygging og arealbruk i samme utstrekning som i reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser.
- Kommuneplanen har mindre mulighet for underdeling av visse arealformål.

1.1 Planområdet og plandokumenter

Planområdet omfatter hele Nes kommune med unntak av områdene dekket av kommunedelplan for Nesbyen og Kommunedelplan for Natten og Tverrlie.

Plandokumentene består av

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

Dokumentene er juridisk bindende etter plan- og bygningslovens §11-6. Se også plan- og bygningslovens §§ 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

Retningslinjer til planen er angittt i kursiv. Disse er ikke juridisk bindende og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak. Retningslinjene supplerer og utdyper bestemmelsene og skal på den måten benyttes ved behandling av plan- og byggesaker.

1.2 Rettsvirkning av kommuneplanen

Kommuneplanen fastsetter framtidig arealbruk for planområdet, gir rammer for reguleringsplaner og er etter kommunestyrets vedtak, bindende for alle nye tiltak og utvidelse av eksisterende tiltak, jf. 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, områdeplaner eller reguleringsplaner. Bygge- og anleggsvirksomhet som er i strid med planens arealformål eller bestemmelser kan avslås med hjemmel i vedtatt plan. Bestemmelsene til kommuneplanen gir hjemmel til å kreve reguleringsplan (detaljplan) før byggetiltak blir godkjent.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan skal kommuneplanen 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 disse bestemmelsene, jf. pkt. 2.5.11.

2 PLANBESTEMMELSER

2.1 Generelle bestemmelser

2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1

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

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

Unntatt fra plankravet er:

- Tilbygg, påbygg, uthus, garasje, anneks ol. på bebygde tomter avsatt til bebyggelse (PBL § 11-7 nr-1).
- Omlegging av adkomstveg til tomt/ bolig med tilhørende parkering
- Terrengarrondering inntil 1 meter fra 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 Jordloven

Bestemmelsene i jordlovens § 9 og § 12 skal gjelde for alle landbrukseiendommer som helt eller delvis ligger innenfor utbyggingsområdene i kommuneplanen.

2.1.4 Nærmere angitt løsninger PBL § 11-9 nr. 3

Energi

I reguleringsplaner for boliger, fritidsboliger, 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.

Det skal benyttes vannbåren varme i alle nye bygg og i rehabiliteringsprosjekter over 300 m^2. Inntil 30 % av oppvarmingsbehovet kan dekkes av elektrisk strøm eller fossilt brensel. Mulighetene for felles varmeforsyningsløsninger skal utredes i tettbygde områder.

Innstallering av nye oljefyrkjeler er ikke tillatt.

Veg og trafikk

Kommunale veger og private veger med stor trafikkbelastning, snuplasser, busslommer, avkjøringer etc. skal dimensjoneres og bygges i samsvar med vegnormal for Statens vegvesen.

Veger i hytteområder skal som minimum bygges etter normal for landbruksveger klasse 2 og 3. Vegene skal bygges med fremkommelighet for utrykningskjøretøy hele året. Hovedveger/større veger til/intern i hytteområder skal følge vegnormal for Statens vegvesen. Dette avklares nærmere i reguleringsplanen.

Hensynet til trafikksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter skal ivaretas i alle utbyggingsplaner. Bolig- og hytteområder skal ha trafikksikker adkomst til skole og nærfriluftsområder. Det skal tas spesielt hensyn til, og tilrettelegges for, trafikksikre snarveger og gang- og sykkelforbindelser til gode aktivitetsområder og offentlige bygg/rom.

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.

Byggegrenser langs offentlig veg følger byggegrenser som til enhver tid er nedfelt i vegloven, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan.

Avkjørsler fra riks- og fylkesvegnettet skal godkjennes av Statens vegvesen. Avkjørsler fra kommunal veg skal godkjennes av Nes kommune.

Retningslinjer:

Avkjøring og stikkveger til boligtomter og hyttetomter fra det kommunale vegnettet

a. Maksimal bredde for avkjøring er 5 m

b. Der veggrøft ikke kan videreføres over avkjøring, skal stikkrenne, min. 400 mm innvendig målt, etableres. På steder hvor større vannmengder kan forekomme, plikter eier av avkjøringen å øke dimensjonen på stikkrenne. Eier av avk'jøring 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 renner til veggrøft og ikke inn i vegbanen.

d. Frisikt i kryss og avkjørsler skal være i henhold til vegnormal for Statens vegvesen, alternativt vegnormal for Nes kommune. Ved motstrid gjelder vegnormal for Nes kommune.

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.

2.1.5 Bruksendring, utbyggingsvolum og funksjonskrav PBL § 11-9 nr. 5

Byggegrense

Dersom ikke annet framgår av vedtatt reguleringsplan, gjelder generell byggegrense på 4 m fra arealbruksgrense. Byggegrense mot kommunalt ledningsnett er min. 5 m.

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

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen om

a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell o.l.
b) å rive bygning som inneholder bolig, jf. 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, jf. TEK og flere enkeltbestemmelser.

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

Publikumsbygg og opparbeidede uteområder skal utformes med høy grad av tilgjengelighet for alle. Fremkommelighet og orienterbarhet skal vektlegges. Dersom det anlegges trapp, skal det i umiddelbar nærhet anlegges trinnfri atkomst. I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting av anlegg tas hensyn til allergivennlige planter.

Uteoppholdsareal

For boliger skal det avsettes min. 200 m^2 MUA med egnet uteoppholdsareal. For boliger med 2 boenheter eller mer er arealkravet min. 150 m^2 MUA pr. enhet. For hybler er arealkravet 50 m^2 MUA pr. enhet. For terrassert bebyggelse og annen bebyggelse i bratt terreng, kan inntil 30 % av uteoppholdsarealet dekkes av ikke overbygd del av terrasse. Arealkravet skal dekkes på den tomta bygget ligger.

Leikeareal

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal gjeldende retningslinjer for barn og unges interesser følges, jf. 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, lekeapparater, benk og noe fast dekke. For hver bolig avsettes 5m^2. Sandleikeplass skal plasseres nær inngang og med synsavstand, maksimalt 50 m, fra bolig. Sandleikeplasser kan deles opp i areal på minst 50 m^2 hver. Sandlekeplass kan slås sammen med nærlekeplass med skjerming mellom de to typene lekeplass, der forholdene ligger til rette for dette.

I områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter skal det opparbeides nærleikeplass tilrettelagt for varierte aktiviteter som balleik, sykling, aking, osv. Nærleikeplass skal være på minimum 750 m^2, hvorav minimum 50 % med flatt, fast dekke, og plasseres maksimalt 150 m fra bolig.

Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. De skal få uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser. Barnetråkk og uttalelser fra elevråd og barn og unges kommunestyre skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Skilt og reklame

Bestemmelsene i vedlegg 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.
- Hytter: Min. 2 parkeringsplasser pr enhet. Enheter med BYA over 250 m^2: min. 3 parkeringsplasser.
- 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 golvareal
- Andre virksomheter: krav til parkeringsplasser avklares i reguleringsplan.

Parkeringsplasser skal medregnes i bebygd areal med 18 m^2 per plass. Ved søknad om oppføring av bolig skal garasje vises på situasjonsplan og utomhusplan selv om den ikke blir oppført samtidig med boligen.

Areal til parkering regnes inn i utnyttelsesgraden. Kommunen kan etter en nærmere vurdering fastsette andre krav til parkering.

Parkeringsplass skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

2.1.6 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) og § 20 - 2 a), b) og c) . Forbudet gjelder for alle vassdrag med års-sikker vannføring. Byggegrensa måles fra elvekant eller strandlinje ved gjennomsnittlig flomvasstand.

Forbudet gjelder ikke for miljøvennlige anlegg og innretninger for adkomst, bruk og drift av offentlige friområder, jf. PBL. § 11-11 nr. 4, så fremt det kan dokumenteres at slike tiltak ikke kommer i konflikt med allmennhetens friluftsinteresser eller vesentlige naturverdier.

2.1.7 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. Jf. 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 iht. de til enhver 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 struktur, 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. Mønehøyder, takform, volumoppbygging, materialbruk og farge skal tilpasses omgivelsene. Det gjelder i særlig grad i, eller i nærheten av, viktige landskapsområder og nær verneverdige kulturmiljøer.

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

Gjerder, stengsler, flaggstenger, antenner, reklameskilt m.m. i områder for fritidsbebyggelse

1. Oppsetting av gjerde skal skje etter følgende regler, dersom annet ikke er satsatt i reguleringsplan:

    - Som skjerm mot tilgrensende tur-/gangveger, stier, løyper ol.

- Inntil 30 % av tomta, maks. 400 m^2 inkl. hovedhytta kan gjerdes inn eller det kan oppføres inntil 80 m gjerde (uten inngjerding).
- Ved inngjerding av tun kan, om nødvendig, tillatt inngjerding økes til inntil 40% av tomta.. (Gjelder når avstanden mellom bygg i tun er mindre enn 8 m).
- Dersom avstand mellom hovedhytte og anneks er mer enn 8 m, kan anneks inngjerde separat og med en gjerdeavstand på inntil 2 m fra veggliv. Slik inngjerding teller ikke med i det samlede arealet.
- Når felles grensegjerde ikke benyttes, skal avstand mellom gjerder være min. 4 m.
- Gjerdehøyden skal være mellom 1,1 m og 1,4 m. Midlertidige gjerder/stengsler/elektrisk tråd tillates i beitesesongen, under forutsetning om daglig tilsyn og påkoblet strøm. Gjerder skal utføres slik at dyr ikke kommer til skade. Gjerder skal vedlikeholdes.
- Portaler tillates ikke på grunn av adkomst for utrykningskjøretøy.
- Kommunen kan pålegge grunneier å sette opp gjerde som sikring.

2. Som alternativ til bestemmelsene i pkt. 1 kan det søkes om å gjerde inn hele eller naturlige deler av et hyttefelt. Kriteriene for slik søknad må framgå av reguleringsbestemmelsene for hyttefel
3. Spir/klokketårn, antennemaster, parabolantenner ol. over pipe er ikke tillatt.
4. Reklameskilt, se vedlegg 1.
5. Flaggstenger er tillatt

Vegetasjon, landskap og terrengbehandling

For hele planområdet gjelder at vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon, f.eks. skjermsoner, skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktig vegetasjon ikke skades, ev. 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, jf. kulml. § 8.2.

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

Campingplasser

Bestemmelsene i vedlegg 2 gjelder.

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

Utbyggingsavtaler skal 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.

2.1.9 Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (PBL § 11-9 nr.3)

Vann og avløp

Vann og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen skal dimensjoneres og bygges i samsvar med VA-norm, sanitærreglement, VA-miljøblad og krav som er satt gjennom vann- og avløpsplaner, eller gjennom utbyggingsavtaler.

Utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, fritidsbygg, turistbedrifter og lignede virksomhet med mindre enn 50 pe., jf. Forurensingsforskriften § 12-1, skal skje i samsvar med den til enhver tid gjeldende lokale forskrift for utslipp av avløpsvann.

2.1.10 Folkehelse

Hensynet til befolkningens helse skal ivaretas i kommunens planlegging. Dette følger både av folkehelseloven og av plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav f om at planer skal "fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller".

Virkemidler for å fremme befolkningens helse er blant annet tilrettelegging av fysisk miljø gjennom universell utforming, ta hensyn til miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), tilgang til grøntarealer, muliggjøre for fysisk aktivitet, solforhold, kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som sosiale møteplasser.

Reguleringsplaner skal vurdere virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.

2.2 Bebyggelse og anlegg PBL § 11-7 nr. 1, jf. § 11-9

Areal avsatt til bebyggelse og anlegg, jf. PBL § 11-7 nr. 1, inkluderer eksisterende og framtidig bebyggelse med tilhørende infrastruktur. Formålet innbefatter boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse, råstoffutvinning, 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 er etablert eller sikret godkjent infrastruktur (som vann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering, gang/sykkelveg, turveger o.l.)
- Dersom et bo-område ikke har tilstrekkelig uteoppholdsareal i tråd med kravene i pkt.2.1.5, skal kravet innfris før det gis tillatelse til nye boenheter.
- Rekkefølgekravene skal videreføres gjennom kommunedelplaner, områdeplaner og detaljreguleringsplaner.
- Det skal foreligge ny trafikkanalyse når 2900 hytter (eksisterende og nye) benytter kryssene rv. 7/fv. 214/213 og kryss rv.7/Alfarvegen sør for Nesbyen sentrum som sin avkjøring av og på rv. 7.

- Trafikkanalysen skal inneholde en vurdering av kryssløsningen og eventuell beskrivelse av avbøtende tiltak.

2.2.2 Krav om påkobling av fritidsbygg til offentlig eller privat VA-nett (PBL § 30-6).

Fritidsbygg/ hytter skal kobles til offentlig eller privat VA-nett når byggetomt ligger langs med eller ledningsnettet går over tomt, eller at ledningsnett ligger i rimelig nær avstand til tomt/ fritidsbolig, jf. plan – og bygningsloven §§ 27-1, 27-2 og 27-3.

2.2.3 Hensyn til eksisterende bygnings- og kulturmiljø (PBL § 11-9 nr. 7)

Nye reguleringsplaner som omfatter stølsområder, skal inneholde bestemmelser om skjøtsel av stølsbebyggelse og kulturlandskap innenfor planområdet. Aktuelle skjøtselstiltak skal inngå i planens rekkefølgebestemmelser.

Inne på setervoller skal det i hovedsak ikke oppføres nye hytter. Steingjerder, tufter, gutuer/ferdselsveger skal bevares. Verneverdige enkeltbygg og bygningsmiljøer skal i størst mulig grad bevares og restaureres.

Ved ny regulering av eksisterende byggeområder skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse i størrelse, høyde, form og farge.

Søknader om påbygg, ombygging og restaurering av verneverdig seterbebyggelse skal forelegges kulturvernmyndighetene før søknaden behandles i kommune.

2.2.4 Boligformål

Krav til utforming av boliger

Utnyttelse pr. tomt under 2000 m^2	Maks. BYA=310 m^2, fortrinnsvis fordelt på 2 eller flere bygg, inkludert utvendig parkering iht. pkt 2.1.5
Utnyttelse pr. tomt over 2000 m^2	Maks. BYA=480 m^2 på tomter der det skal oppføres flere boenheter og tilhørende uthusbygninger (tunløsning, «småbruk»), fortrinnsvis fordelt på 2 eller flere bygg, inkludert parkering iht. pkt 2.1.5. Ved en boenhet gjelder samme utnyttingsgrad som for tomter under 2000 m^2.
Mønehøyde	Maks. 8,0 m
Mønehøyde bod, garasje	Maks. 4,5 m
Bygg skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader, dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan. Områder og tomter med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:4 tillates ikke bebygd. For områder med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:4 og 1:6 kreves spesielt tilpassede bygg. Fyllinger/skjæringer skal ikke overskride 1,5 m og ikke strekke seg lenger enn 2,5 m fra byggets veggliv. Bygg skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. Skjæring skal være større enn fylling, og inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40.	

2.2.5 Næringsformål

Eksisterende næringsområder

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

Innenfor disse områdene skal 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.

Områder for råstoffutvinning

Uttak av masser eller råstoff skal ikke skje før det foreligger en godkjent reguleringsplan med bestemmelser og uttaksplan. I planen skal det bl.a. redegjøres for: bygningsmessige installasjoner, adkomst, støy, støv, sikring, framdrift, uttaksmengde, etterbehandling av terreng og radonverdier samt.

2.2.6 Hytter/fritidsbebyggelse

Det er tillatt med én hytteenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen enhet og skal ikke inneholde alle romfunksjoner. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks.

Utnyttelse pr. tomt under 800 m^2	Maks. BYA = 171 m^2 inkl. parkering på 36 m^2
Utnyttelse pr. tomt over 800 m^2	Maks. BYA = 211 m^2 inkl. parkering på 36 m^2
Utnyttelse pr. tomt over 1320 m^2	Maks. %-BYA=16 %, men samlet utnyttelse skal ikke overskride BYA = 250 m^2 per tomt inkl. parkering på 36 m^2. Hovedhytte kan maksimalt være 190 m^2.
Utnyttelse pr. tomt over 1560 m^2	Maks. %-BYA= 16%, men samlet utnyttelse skal ikke overskride 300 m^2 inkludert parkering på 36 m^2. Hovedhytte kan maksimalt være 220 m^2.
Anneks, garasje, uthus og lignende	Maks BYA til sammen for alle bygg= 50m^2 (anneks maks. 30 m^2 BYA). Maks. tillatt mønehøyde 3,5 m, og gesimshøyde 3,2 m.
Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng	Maks. 0,7 m
Grunnmur og pilarer til terrasse	Maks. 1,0 m høy
Mønehøyde for hytte med tverrloft/oppstugu	Maks. 6,5 m
Mønehøyde for hytte uten tverrloft/oppstugu	Maks. 5,5 m

Områder og tomter med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:3,5 tillates ikke bebygd. For områder med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:3,5 og 1:6 kreves spesielt tilpassede bygg. Fyllinger/skjæringer skal ikke overskride 1,5 m og ikke strekke seg lenger enn 2,5 m fra byggets veggliv. Bygg skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. Skjæring skal være større enn fylling, og inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40.

Hyttas lengderetning skal følge høydekotene. Hovedmøneretningen på alle bygg skal følge byggets lengderetning. Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader.Taktekking skal være torv, mørke trebord, skifer/stein eller shingel. Blanke takflater tillates ikke. Fasader skal utføres med mørke jordfarger. Store ubrutte vindusflater tillates ikke.

Tverrloft/oppstugu skal ikke utgjøre mer enn 40% av hyttas BYA. Tverrloft/oppstugu tillates ikke satt opp nærmere kortvegg enn 1 meter. Tverrloft tillates ikke på anneks, uthus eller garasje.

2.2.7 Krav til utforming av hytter/fritidsbebyggelse anneks, garasje, bod og lignende på tomter på setervoller (PBL § 11-9 nr. 6)

Det er tillatt med én hytteenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen enhet. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks.

Utnytting	Maks. BYA = 171 m^2 inkl. utvendig parkering på 36 m^2
Mønehøyde	Maks. 4,5 m
Tverrloft/oppstugu	Tillates ikke
Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng	Maks. 0,7 m
Grunnmur og pilarer til terrasse	Maks. 1,0 m høy
Bygninger skal underordnes landskapet og plassers slik at det ikke oppstår silhuettvirkninger. Områder og tomter med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:4 tillates ikke bebygd. For områder med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:4 og 1:6 kreves spesielt tilpassede bygg. Fyllinger/skjæringer skal ikke overskride 1 m og ikke strekke seg lenger enn 2,5 fra byggets veggliv. Bygg skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. Skjæring skal være større enn fylling, og inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40. Hyttas lengderetning skal følge høydekotene. Hovedmøneretningen på alle bygg skal følge byggets lengderetning. Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 34 grader. Taktekking skal være torv, mørke trebord, skifer/stein eller shingel. Blanke takflater tillates ikke. Fasader skal utføres med mørke jordfarger. Store ubrutte vindusflater tillates ikke.	

2.2.8 Krav til utforming av hytter/fritidsbebyggelse anneks, garasje, bod og lignende på tomter nær setervoll og i områder med lav eller glissen vegetasjon m.m. (PBL § 11-9 nr. 6)

Det er tillatt med én hytteenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen enhet. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks.

Utnytting	Maks. BYA = 186 m^2 inkl. utvendig parkering på 36 m^2. Anneks, boder, garasje, ol. inngår i samlet utnytting
Mønehøyde	Maks. 5,5 m
Tverrloft/oppstugu	Tillates ikke
Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng	Maks. 0,7 m
Grunnmur og pilarer til terrasse	Maks. 1,0 m høy
Bygninger skal underordnes landskapet og plassers slik at det ikke oppstår silhuettvirkninger. Områder og tomter med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:4 tillates ikke bebygd. For områder med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:4 og 1:6 kreves spesielt tilpassede bygg. Fyllinger/skjæringer skal ikke overskride 1 m og ikke strekke seg lenger enn 2,5 fra byggets veggliv. Bygg skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. Skjæring skal være større enn fylling, og	

inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40.

Hyttas lengderetning skal følge høydekotene. Hovedmøneretningen på alle bygg skal følge byggets lengderetning. Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 34 grader. Taktekking skal være torv, mørke trebord, skifer/stein eller shingel. Blanke takflater tillates ikke. Fasader skal utføres med mørke jordfarger. Store ubrutte vindusflater tillates ikke.

2.2.9 Idrettsanlegg

For område avsatt til idrettsanlegg tillates Nedfartsløyper, heisanlegg, serviceanlegg, parkering, skiløyper, turløyper, andre aktiviteter, veger, bygninger knyttet til formålet.

2.3 Grønnstruktur PBL § 11-7, nr. 3

Innenfor arealformålet (på Myking og Buvatn vest) skal kunne etableres rasteplasser og fiskeplasser etter en nærmere plan. Terrenginngrep skal gjøres på en så skånsom måte som mulig. Det skal legges til rette for tilstrekkelig parkering i tilknytning til turdraget.

2.3.1 Turdrag

Innenfor turdraget på Myking kan det anlegges tilrettelagt tursti i 6 m bredde. Turstien skal ha en så høy standard at den kan benyttes av bevegelseshemmede og barnevogner. Den skal kunne prepareres med løypemaskin selv ved små snømengder.

2.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift PBL § 11-7 nr. 5

2.4.1 Landbruks- natur- og friluftsformål (LNF-områder) §§ 11-7, nr. 5 og 11-11 nr. 2.

Innenfor områdene avsatt til LNF-formål gjelder de generelle regnene for utbygging i LNF-område.

Bygninger og anlegg til skogsbruk, landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt.

Verneverdig bebyggelse knytta til landbrukseiendommer og stølsdrift kan flyttes innenfor tunet eller setervollen uten krav om reguleringsplan. Kulturminnemyndighetene skal uttale seg før tiltaket settes i gang.

2.4.2 Områder for spredt boligbebyggelse

Innenfor områder for spredt boligbygging i plankartet, kan det oppføres inntil 25 boliger i planperioden.

Dyrka mark skal ikke bebygges.

Tomt og bygning skal ikke plasseres i konflikt med eksisterende vannkilder, landbruksveger eller stier/tråkk og tilpasses kulturlandskapet.

Tiltak skal ikke være i konflikt med allmennhetens friluftsinteresser eller vesentlige naturverdier.

Bygg skal ha god tilpasning til sine omgivelser, til terreng og til landskap. Silhuettvirkninger skal unngås. Bygningers innvirkning på omgivelsene skal dokuementeres. Det skal dokumenteres at det

ikke oppstår silhuettvirkninger. Takvinkler, form og materialbruk skal harmonere med sine naturgitte omgivelser og bygg i området.

Ligger tomta i skredutsatt område, skal skredfaren utredes før tillatelse kan gis.

Krav til utforming av boliger følger av pkt.2.2.4.

Innenfor områdene SP1 – SP9 kan det uten krav til reguleringsplan fradeles tomt og oppføres inntil 3 boliger innenfor et avgrenset område. Det skal dokumenteres at øvrige krav gitt i denne bestemmelse er oppfylt.

2.4.3 Områder for spredt fritidsbebyggelse

Dyrka mark skal ikke bebygges.
Tomt og bygning skal ikke plasseres i konflikt med eksisterende vannkilder, landbruksveger eller stier/tråkk og tilpasses kulturlandskapet.

Tiltak skal ikke være i konflikt med allmennhetens friluftsinteresser eller vesentlige naturverdier.

Bygg skal ha god tilpasning til sine omgivelser, til terreng og til landskap og ikke ligge i silhuett, eller gi negativ fjernvirkning. Dette skal dokumenteres i byggesaken. Takvinkler, form og materialbruk skal harmonere med sine naturgitte omgivelser og bygg i området.

For tomter som ligger nærmere kjørbar bilveg enn 100 m (målt fra senter veg) kan det etter søknad gis tillatelse til bygging av veg uten krav om reguleringsplan. Det skal planlegges felles veg med andre hytter når det er naturlig.

For hytter som ligger mer enn 100 m (målt fra senter veg) fra kjørbar bilveg er det krav om reguleringsplan dersom en ønsker veg fram til hytta. Mulighet for felles veg sammen med andre hytter skal vurderes.

For hytter uten veg, skal det foreligge avtale om parkering for minst 2 biler på egnet sted. Avtale og kart som viser stedfestet parkeringsplass skal ligge ved byggesøknaden.

Ligger tomta i skredutsatt område, skal skredfaren utredes før tillatelse kan gis.

Søknader om påbygg, ombygging og restaurering av verneverdig seterbebyggelse skal forelegges kulturminnemyndighetene før søknaden behandles i kommunen.

Avløpsanlegg knyttet til enkelthytter der det ikke er teknisk eller praktisk mulig å kreve fellesanlegg for flere hytter, er untatt krav om reguleringsplan, jf. pkt. 2.1.1.

Krav til utforming av hytter/fritidsbebyggelse anneks, garasje, bod og lignende

- Det er tillatt med én hytteenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen enhet. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks.

- Innenfor områdene LNFR-spredt fritidsbebyggelse SF3 (Skålsrudstølen), SF 11 (Bruset) og SF 6 (Saupeset) gjelder bestemmelsene i pkt.2.2.7. utnyttelsesgrad gjelder bygninger ment for opphold.
- Innenfor øvrige områder avsatt til LNFR-spredt fritidsbebyggelse gjelder bestemmelser som i pkt.2.2.8. utnyttelsesgrad gjelder for bygninger ment for opphold.
- For Myking, SF 25 og SF 26, gjelder følgende bestemmelser:

Utnyttelse pr. tomt under 1000 m^2	Følger bestemmesler satt i tabell pkt.2.2.7
Utnyttelse pr. tomt over 1000 m^2	Følger bestemmesler satt i tabell pkt.2.2.8

Innenfor de avsatte sonene i kommuneplankartet (unntatt Rukkedalen, Hagaplassane, Liagardane og Bromma) kan det uten krav til reguleringsplan oppføres inntil 5 hytter innenfor et avgrenset område og på tidligere fradelt tomt/tomter til spredt fritidsbebyggelse, eller foretas ombygging/påbygg av eksisterende hytte. Det skal dokumenteres at øvrige krav gitt i denne bestemmelse er oppfylt.

Fradeling av nye hyttetomter:

SF7 Volelie — Innenfor området vil det være tillatt å fradele inntil 7 nye hyttetomter uten krav om reguleringsplan fordelt slik: 1 tomt fra gnr. 54/22, 3 tomter fra gnr. 74/14 og 3 tomter fra gnr. 55/8.

SF22 Trytehølet — Innenfor området vil det være tillatt å fradele inntil 6 nye hyttetomter uten krav om reguleringsplan fordelt slik: 3 tomter fra gnr. 79/16 og 3 tomter fra gnr. 41/28.

SF1 Langevatn — Det er tillatt å fradele inntil 3 tomter fra gbnr 80/19 uten krav til reguleringsplan. For resterende del av SF1 er det tillatt å fradele inntil 4 tomter . Det forutsettes at eiendommen det fradeles fra har aktiv landbruksdrift og at en enkelt grunneier ikke kan fradele mer enn 1 tomt uten krav til reguleringsplan. Alle 7 tomter skal plasseres i tilknytning til eksisterende vei.

2.4.4 Områder for spredt næringsbebyggelse

Dyrka mark skal ikke bebygges.

Tomt og bygning skal ikke plasseres i konflikt med eksisterende vannkilder, landbruksveger eller stier/tråkk og tilpasses kulturlandskapet.

Tiltak skal ikke være i konflikt med allmennhetens friluftsinteresser eller vesentlige naturverdier.

Bygg skal ha god tilpasning til sine omgivelser, til terreng og til landskap. Silhuettvirkninger skal unngås. Bygningers innvirkning på omgivelsene skal dokuementeres. Det skal dokumenteres at det ikke oppstår silhuettvirkninger. Takvinkler, form og materialbruk skal harmonere med sine naturgitte omgivelser og bygg i området.

I disse områdene (Rukkedalen, Haugaplassane,Liagardane og Bromma og Gire) tillates den enkelte eiendom/tomt bebygd med verksted, garasje og lager, inntil 300m^2 BYA uten krav til reguleringsplan

jf. pkt. 2.4.1.1. Maks. mønehøyde = 12 m. Det skal dokumenteres at øvrige krav i denne bestemmelse er oppfylt.

Utvidelse og tilbygg av eksisterende bygninger, nybygg (herunder avløpsanlegg) på tidligere fradelte tomter er unntatt krav om reguleringsplan, jf. pkt. 2.4.1.1. Om nødvendig kan avløpsanlegg legges utenfor tomtegrensa etter avtale med grunneier.

Utvidelser som medfører at arealbegrensingen på 300m^2 overskrides, utløser krav til reguleringsplan.

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.

2.5 Hensynssoner PBL § 11-8

2.5.1 Skred/ras PBL § 11-8, bokstav a (H310)

Området H310 omfatter arealer som potensielt er utsatt for skred (snø-, steinsprang-, jord-og flomskred) og er markert på plankartet med skravur (hensynssone). Nye skogsbilveger og utvidelse av eksisterende veger samt flatehogst skal ikke skje før mulighetene for skred/rasfare er utredet og tatt hensyn til.

Innenfor faresone vist som H310 er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-2 b) og 20-1 a), d), k), l) og m) dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

Innenfor faresone H310 må det foretas en vurdering av konkret ras- og skredfare i den enkelte reguleringsplan og byggesak. I områder der terrenget er brattere enn 1:6 skal det foreligge helningskart og landskapsanalyse sammen med reguleringsplanen.

Sammen med forslag til reguleringsplan innenfor områdene som er vist med hensynssone H310 Ras- og skredfare og H320 Flomfare i kommuneplanen, skal utredning av ras- og skredfaren og flomfaren alltid være en del av planforslaget. Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres i tråd med NVE sine retningslinjer.

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.

2.5.2 200-årsflom PBL § 11-8, bokstav a (H320)

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. I reguleringsplanen skal ev. flomforebyggende tiltak beskrives.

NVEs retningslinjer for «Flom og skredfare i arealplaner» skal legges til grunn for planlegging og utføring av nye tiltak.

2.5.3 Alunskifer/radon PBL § 11-8, bokstav a (H330)

Innenfor området skal det ved oppføring av bygg med rom for varig opphold foreta radonmålinger og ev. iverksette tiltak.

2.5.4 Villrein PBL § 11-8, bokstav c (H520_1)

Innenfor sonen tillates ikke tiltak og bygge- og anleggsvirksomhet som ikke hører til tradisjonell jord- og skogbruksdrift. Nye tiltak skal vurderes i forhold til hvilke konsekvenser tiltaket vil få for villrein. Alle tiltak innenfor villreinområdet skal sendes villreinnemda til uttalelse.

2.5.5 Landbruk og kulturlandskap PBL § 11-8, bokstav c (H550_1-3)

Innenfor sonene Saupeset, Skålsrudstølen, og Bruset skal det gjennom detaljregulering utarbeides felles retningslinjer for drift, skjøtsel og tilbakeføring av seterbebyggelse og kulturlandskap, samt utrede tiltak som kan stimulere til fortsatt landbruksdrift.

2.5.6 Meteorittnedslag PBL § 11-8, bokstav c (H550_4)

Innenfor sonen tillates ikke tiltak og bygge- og anleggsvirksomhet som ikke hører til tradisjonell jord- og skogbruksdrift. Tiltak som fremmer geo-turisme kan tillates i tråd med godkjent reguleringsplan.

2.5.7 Kulturminner/krigsminner PBL § 11-8, bokstav c (H570_1)

Det skal utarbeides reguleringsplan for området for å sikre viktige krigsminner. Før reguleringsplanen er vedtatt tillates det ikke igangsatt tiltak etter PBL §§ 2-1 og 20-2. Heller ikke andre tiltak som kan skade eller forringe kulturminner innen område tillates utført.

2.5.8 Sone for båndlegging etter lov om naturvern PBL § 11-8, bokstav d (H720_1-4)

- Indre Vassfaret landskapsvernområde / Bringen naturreservat (H720_1)
- Svangtjernmyra, naturreservat (H720_2)
- Bjørhusnatten/Fiskebekkjuvet skogsreservat (H720_3)
- Flatdalsåsen naturreservat (H720_4)

2.5.9 Sone for båndlegging etter lov om kulturminner PBL § 11-8,bokstav d (H730_1)

Garnås nordre

Stabburet på gnr. 47, bnr.118 er fredet med hjemmel i kulturminneloven § 15, tredje ledd og § 19, annet ledd, jf. fredningsvedtak 6. juni 1923, ref. fredningsdiplom datert 1. juli 2011. Fredningen omfatter bygningens eksteriør og interiør og inkluderer hovedelementer som planløsning, konstruksjoner, materialbruk og overflatebehandling og detaljer som vinduer, dører, gerikter, listverk og fast inventar. Til fast inventar regnes blant annet tradisjonell innredning som melkasse, hylle mv.

Lagrede bygningsdeler, der slike finnes inngår i fredningen.

Det er ikke tillatt å rive, flytte, påbygge, endre, forandre materialer eller farger, eller foreta andre endringer av bygningens eksteriør eller de deler av interiøret som inngår i fredningen, utover vanlig vedlikehold.

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 endringer 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 bygningens karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen.

Generelt om kulturminner

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte uttilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje. Dette gjelder kulturminnet og nærmere angitt sikringssone.

Dersomd et under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planeområdet dukker opp automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen hos fylkeskommunen straks varsles, jfr Kulturminnelovens § 8.2.

2.5.10 Felles planlegging for flere eiendommer PBL § 11-8, bokstav e (H810_1-4)

- **Buvatn (øst) (H810_1):** Det skal utarbeides en felles detaljreguleringsplan som omfatter all arealbruk. Planavgrensningen skal vurderes av kommune i forhold til mulig fellesløsninger.

2.5.11 Gjeldende reguleringsplaner, PBL § 11-8, bokstav f (H910)

Kommuneplanen gjelder foran eldre vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner, med unntak av reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde følger av vedlegg 3 til bestemmelsene.

2.6 Oppheving av eldre reguleringsplaner, PBL § 12-14

Følgende reguleringsplaner oppheves:

01197901 Myking (Fellesplan) vedtatt 29.06.1979

01198702 Øvre Foss gnr. 50 bnr. 5 vedtatt 29.10.1987

01198704 Belgefet 61/12 vedtatt 25.06.1987

01198801 Fekjaskog gnr 88 bnr 5 vedtatt 21.04.1988

01198802 Liaset gnr 56 bnr 116 og 117 vedtatt 17.11.1988

01198803 Enan, Nes Nordmark 56/8, 74 vedtatt 17.11.1988

02198901 Myking gnr 52 bnr 19 (Tomtedelingsplan) vedtatt 15.06.1989

01198901 Fekjan gnr 88 bnr 10 vedtatt 18.05.1989

01198902 Syningom gnr 58 bnr 166 (Finn Lunde) vedtatt 24.08.1989

01198903 Belgefet gnr 58 bnr 45, 239, 240 vedtatt 21.09.1989

01198904 Smylelie gnr 89 bnr 7 vedtatt 14.12.1989

01199001 Saupeset gnr 53 bnr 13 vedtatt 21.06.1990

01199003 Fetjan gnr 87 bnr 27 vedtatt 25.10.1990

01199102 Lisleset gnr 52 bnr 4 vedtatt 21.11.1991

01199201 Grønhovd gnr. 54 bnr. 16 vedtatt 17.08.1992

01199304 Fekjan gnr. 88 bnr. 8 vedtatt 16.12.1993

01199302 Buvatn øst gnr. 80 bnr. 31 vedtatt16.12.1993

01199303 Buvatn øst gnr. 48 bnr. 8 vedtatt 16.12.1993

01199305 Krøren (Liamarka) gnr 38 bnr 2 vedtatt 16.12.1993

01199306 Belgefet gnr. 55 bnr. 6 (mangler vedtaksdokument) vedtatt 17.09.1992

01199402 Nes Nordmark del av gnr 61 bnr 4 vedtatt 28.04.1994

01199403 Nes sørmark div. teiger gnr. 84 bnr. 28 og 34 mfl. vedtatt 24.11.1994

01199602 Buvatn øst gnr. 80 bnr. 27 vedtatt 22.08.1996

01199604 Buvatn seter Nes Østmark gnr. 77 bnr. 7, gnr. 78 bnr. 23 vedtatt 12.09.1996

01200001 Fekjan gnr. 87 bnr. 19 vedtatt 20.01.2000

01200004 Fetjan-Lisleset-Smylili gnr 89 bnr 1, 14, 17, 22 og gnr 86 bnr 21, 23, 31 vedtatt 10.05.2000

01200302 Gunnbjørndokk massetak og industriområde vedtatt 19.06.2003

01200511 Masseuttak Skaret vedtatt 27.09.2007

En stor del av arealene i disse reguleringsplanene legges inn som byggeområde eller LNF spredt fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Bestemmelsene i kommuneplanen vil gjelde. Ved ny utbygging kan det settes krav om felles regulering for flere eiendommer.

2.7 Utgår – Kommunedelplan Natten og Tverrlie vedtatt.

3 VEDLEGGSLISTE

VEDLEGG 1 – Bestemmelser om skilting

VEDLEGG 2 – Bestemmelser om campingplasser

VEDLEGG 3 – Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

TEGNFORKLARING

Eksisterende Nytt

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

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- 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)

- Grønnstruktur
- Turdrag
- Friområde

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

- LNFR-areal
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Naturområde vann

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Ras- og skredfare
- H320 Faresone - Flomfare
- H330 Faresone - Radon
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- H520 Angitthensynsone - Villrein
- H550 Angitthensynsone - Hensyn landskap
- H570 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- H810 Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
- planid Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- Båndlegging for regulering etter PBL

Linjer

- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Båndlegginggrense
- Detaljeringgrense
- Kraftledning
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg
- Hovedveg
- Samleveg
- Adkomstveg
- Gang-/sykkelveg
- Turveg/turdrag

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	N50 og FKB Geovekst
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag:	NN2000

Ekvidistanse 20 m
Kartmålestokk 1:50000
0 500 1000 1500 2000 m

N

Kommuneplanens arealdel

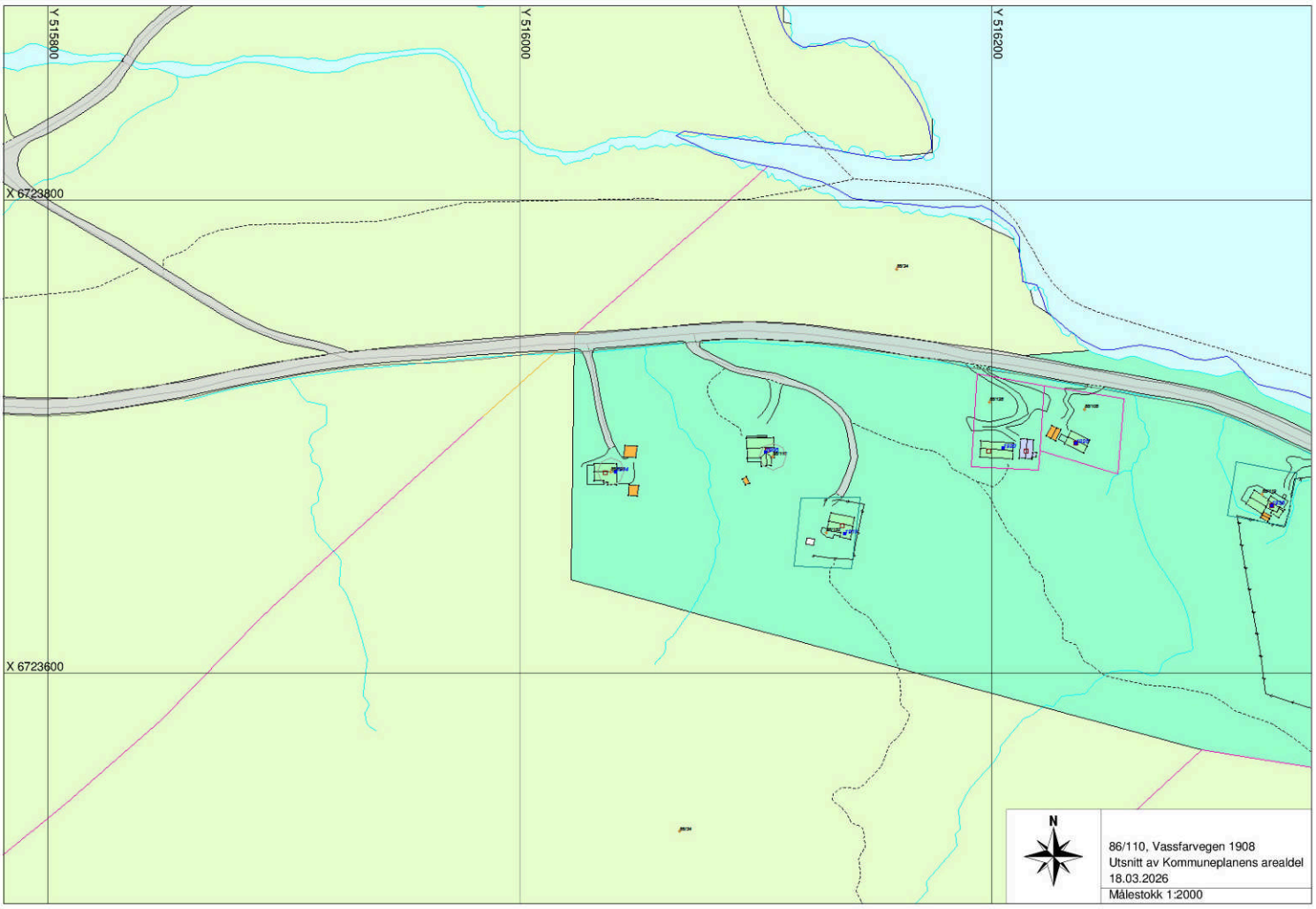
Nes kommune

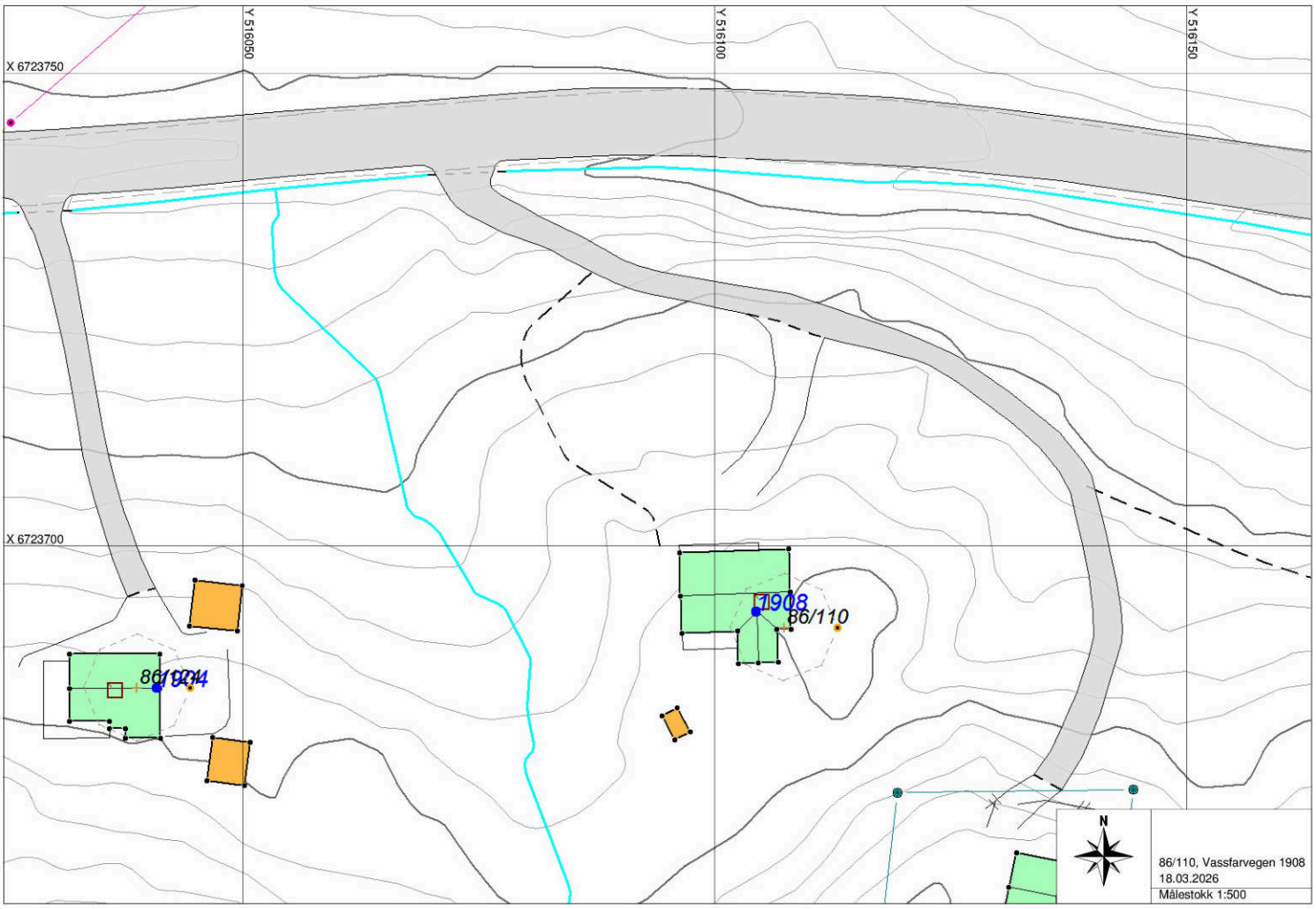
Plan-ID: 0020101101
Saksnummer: 12/02017
Tegnnr. 11

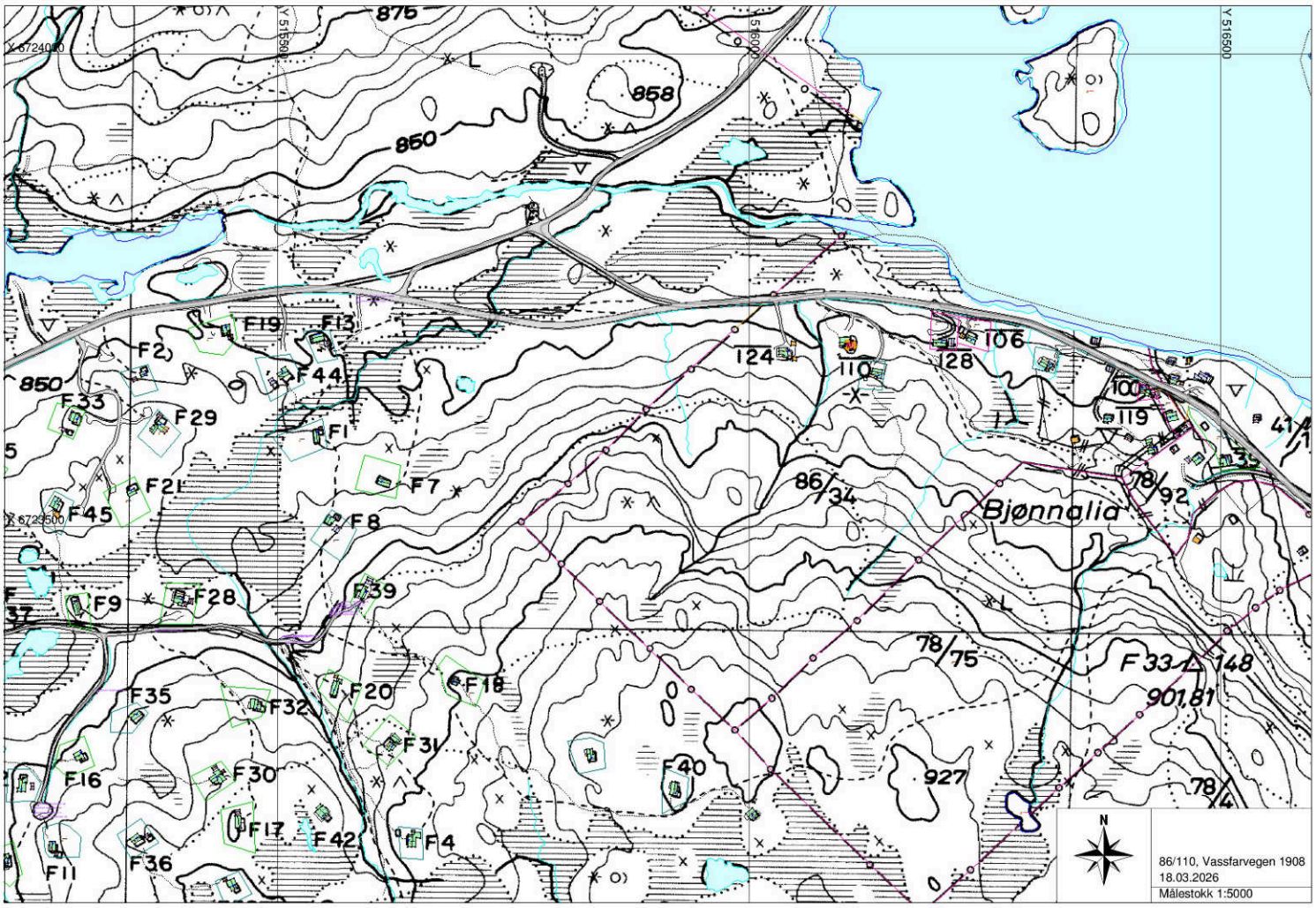
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

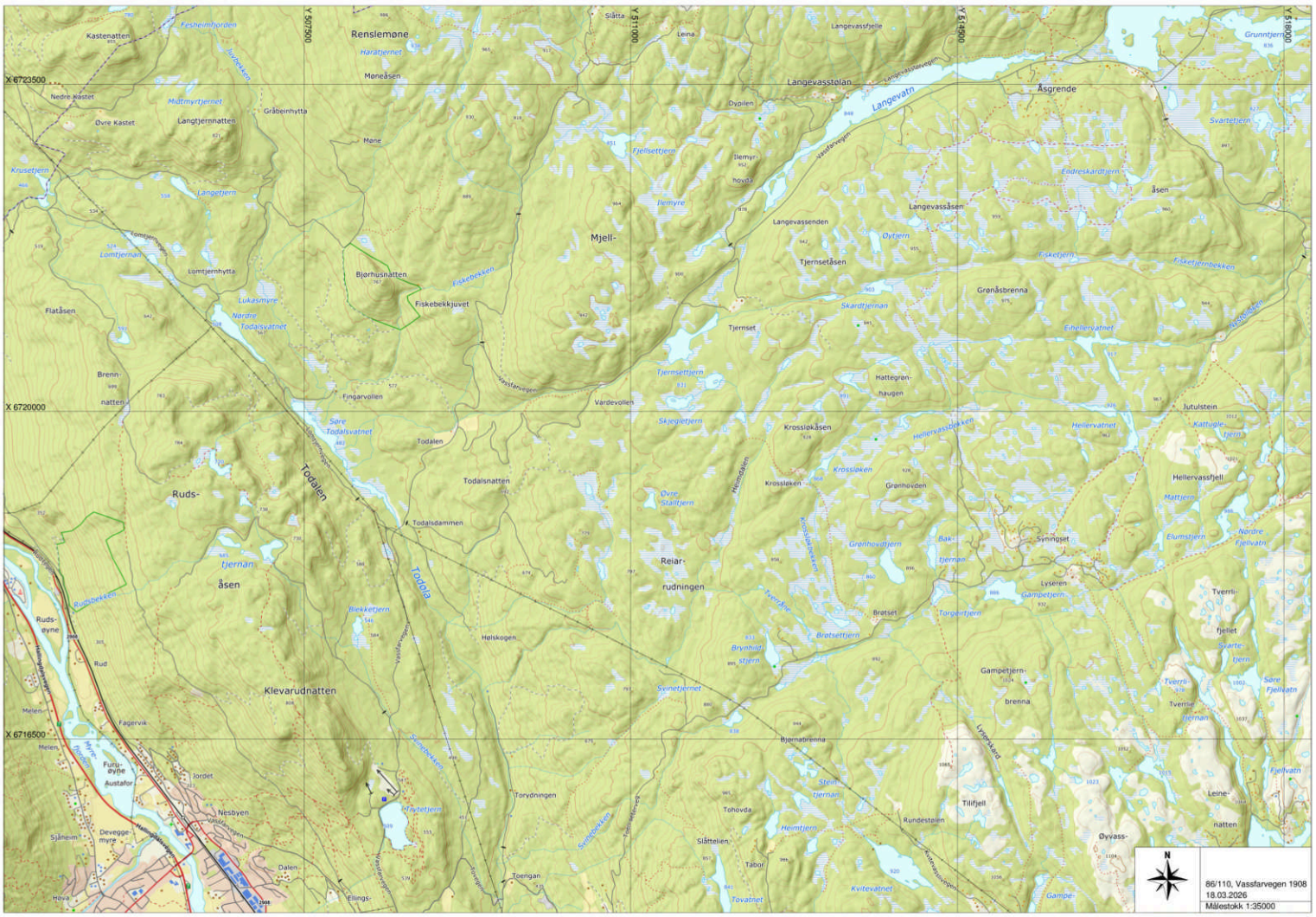
Kunngjøringsdato for planvedtak: 07.07.2018 Dato for siste revisjon av plankart: 25.06.2018	Behandlingsorgan	Møtesaknr	Dato	Sign
Planvedtak:	**Kommunestyret**	**40/18**	**21.06.2018**	**ne-jeka**
3. gangs behandling	Kommuneplanutvalget	16/18	20.06.2018	ne-jeka
Høring og offentlig ettersyn fra 05.02.2018 til 20.03.2018				ne-jeka
Endring av 2. gangs behandling	Kommuneplanutvalget	9/18	24.01.2018	gaa
2. gangs behandling - del 2	Kommuneplanutvalget	2/18	08.01.2018	ne-than
2. gangs behandling - del 1	Kommuneplanutvalget	1/18	08.01.2018	ne-than
Høring og offentlig ettersyn fra 21.05.2015 til 01.07.2015				ne-jeka
Ny 1. gangs behandling	Kommuneplanutvalget	10/15	13.05.2015	ne-jeka
Utsatt 1. gangs behandling	Kommuneplanutvalget	28/13	31.10.2013	ne-tobe
Utsatt 1. gangs behandling	Kommuneplanutvalget	26/13	03.10.2013	ne-tobe
1. gangs behandling	Kommuneplanutvalget	17/13	27.08.2013	ne-tobe
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:			22.03.2012	ne-tobe

PLANEN ER UTARBEIDET AV: Nes kommune 26.06.2018


Y 515800
Y 516000
Y 516200
X 6723800
X 6723600
N
86/110, Vassfarvegen 1908
Utsnitt av Kommuneplanens arealdel
18.03.2026
Målestokk 1:2000


Y 516050
Y 516100
Y 516150
X 6723750
X 6723700
1908
86/110
N
86/110, Vassfarvegen 1908
18.03.2026
Målestokk 1:500


X 6724000
X 6723500
Y 516500
Y 516000
Y 516500
875
858
850
850
F19
F13
F2
F44
F33
F29
F1
F21
F45
F7
F8
F9
F28
F39
F35
F32
F20
F18
F31
F16
F30
F40
F17
F42
F4
F11
F36
124
110
106
128
100
119
41
86/34
78/92
Bjønnalia
78/75
F 33
148
901,81
927
78/4
N
86/110, Vassfarvegen 1908
18.03.2026
Målestokk 1:5000


X 6723500
X 6720000
X 6716500
Renslemøne
Langevasstolan
Åsgrende
Langevatn
Mjell-
Tjernsetåsen
Langevassåsen
Langevassenden
Grønåsbrenna
Tjernset
Hattegrøn-
haugen
Vardevollen
Fingarvollen
Todalen
Todalsnatten
Todalsdammen
Todalsvatnet
Ruds-
åsen
Klevarudnatten
Reiar-
rudningen
Hølskogen
Bjørnabrenna
Torydningen
Tohovda
Tilfjell
Rundesteinen
Øyvass-
Leine-
natten
Gampetjern-
brenna
Tverrli-
fjellet
Hellervassfjell
Jutulstein
Krossleken
Krossleåsen
Grønhovden
Bratset
Syningset
Lyseren
Flatåsen
Brenn-
natten
Ruds-
øyne
Rud
Fagervik
Jordet
Nesbyen
Dalen
Ellings-
Hova
Toengan
Tovatnet
Kvitevatnet
Sjåheim
Devegge-
myre
Furu-
øyne
Austafor
Sjåtta
Leina
Øydalen
Ilemyr-
hovda
Ilemyre
Fjellsettjern
Fiskebekkjuvet
Bjørhusnatten
Lomtjernhytta
Gråbeinhytta
Langtjernnatten
Øvre Kastet
Nedre Kastet
Kastenatten
Møneåsen
Møne
Haråttjernet
Fesheimhjorden
Jordbekken
Lukasmyre
Nordre
Todalsvatnet
Søre
Todalsvatnet
Todalen
Todalselva
Rudsbekken
Bekkefjern
Svenetjernet
Brynhild-
stjern
Øvre
Stallfjern
Tjernsettjern
Skjegletjern
Skardtjernan
Fiskebekken
Fiskefjernbekken
Fiskefjern
Øvtjern
Langevassåsen
Eidreskardtjern
Svartetjern
Grunntjern
Fjellvatn
Nordre
Fjellvatn
Søre
Fjellvatn
Elumstjern
Mattjern
Kattugle-
tjern
Heiervatnet
Hellervassbekken
Heiervatnet
Bak-
tjernan
Grønhovdtjern
Gampetjern
Torgeirtjern
Bratsettjern
Svarte-
tjern
Tverrli-
tjernan
Tverrli-
fjellet
Steintjernan
Heimtjern
Lyngskaret
Gampe-
Øyvassbekken
Rundesteinbekken
Svellbekken
Torydningbekken
Sjåtelen
Tabor
Hovatjern
Vassfarvegen
Langevassvegen
Todalsvegen
Ellingsvegen
Rudsbekken
Myrbekken
Melen
Melen-
Hallingdalsvegen
Rv 7
N
86/110, Vassfarvegen 1908
18.03.2026
Målestokk 1:35000

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3322 - NESBYEN
Gårdsnummer:	86
Bruksnummer:	110

Utskriftsdato/klokkeslett:	13.03.2026 kl. 13:02
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:	KVILA
Etableringsdato:	26.08.1969
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 86 / 110	90 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 86 / 110	0 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[redacted]	SUNDSDAL TERJE		[redacted]	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

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

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6723691	516107		90 m2	Fiktive grenser

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 - 86/110 3040 - 86/110		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3040 - 86/110 Omnummerert fra: 0616 - 86/110			
Skylddeling	26.08.1969				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0616 - 86/34	0	
		Mottaker	0616 - 86/110	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Vassfarvegen	1063	1908			Grunnkrets	0114	Nes Østmark	Nei
						Stemmekrets:	1	Nes	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080201	Nes	
				6723693	516104	Postnr.område:	3540	NESBYEN	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

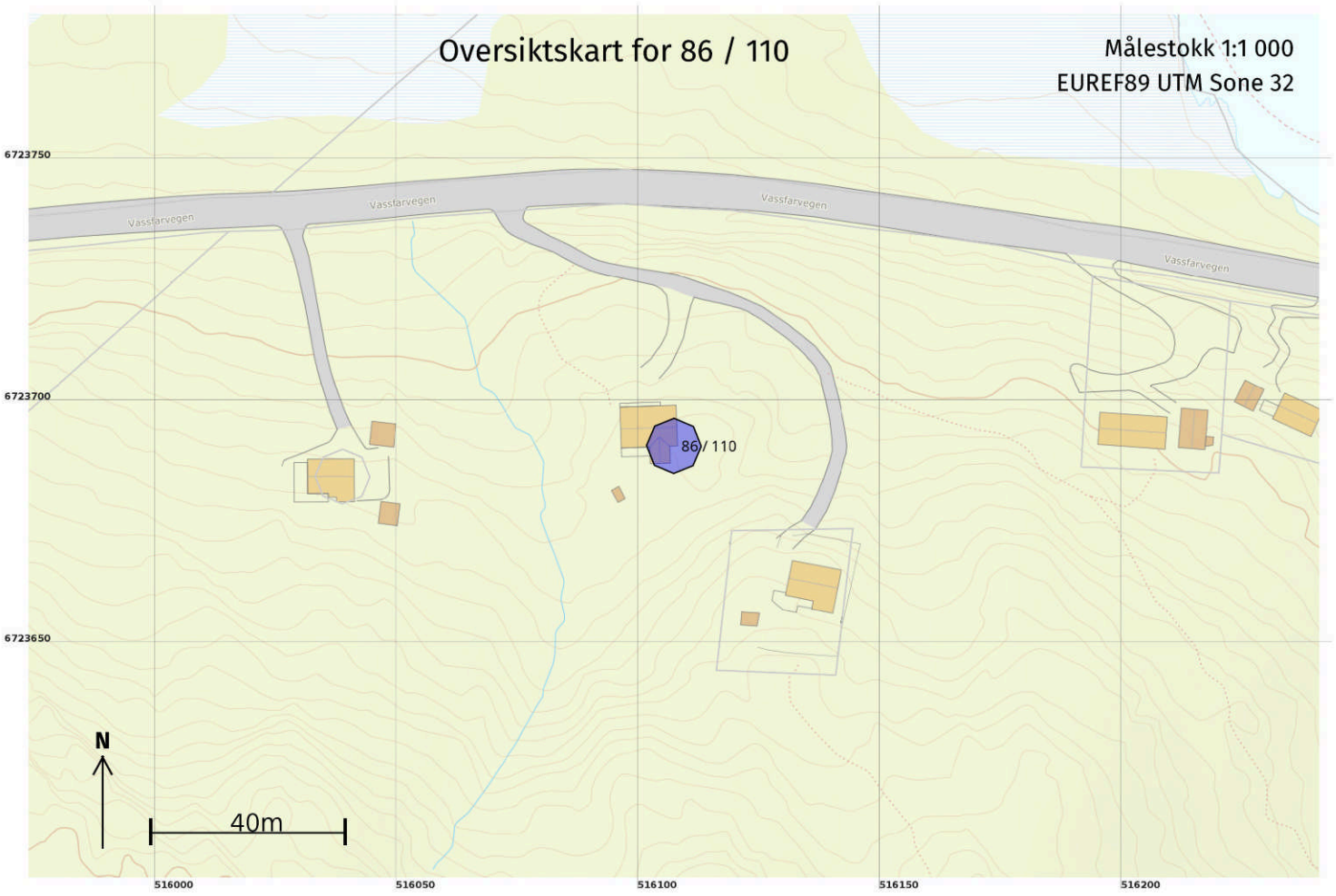
						Datoer
Bygningsnr:	159 668 053	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Rammetillatelse:
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Igangsettingstillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	70	Vannforsyning:		Tatt i bruk:
	Nord: 6723694 Øst: 516105	Bruksareal totalt:	70	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	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	0	0	70	70	0	0	0

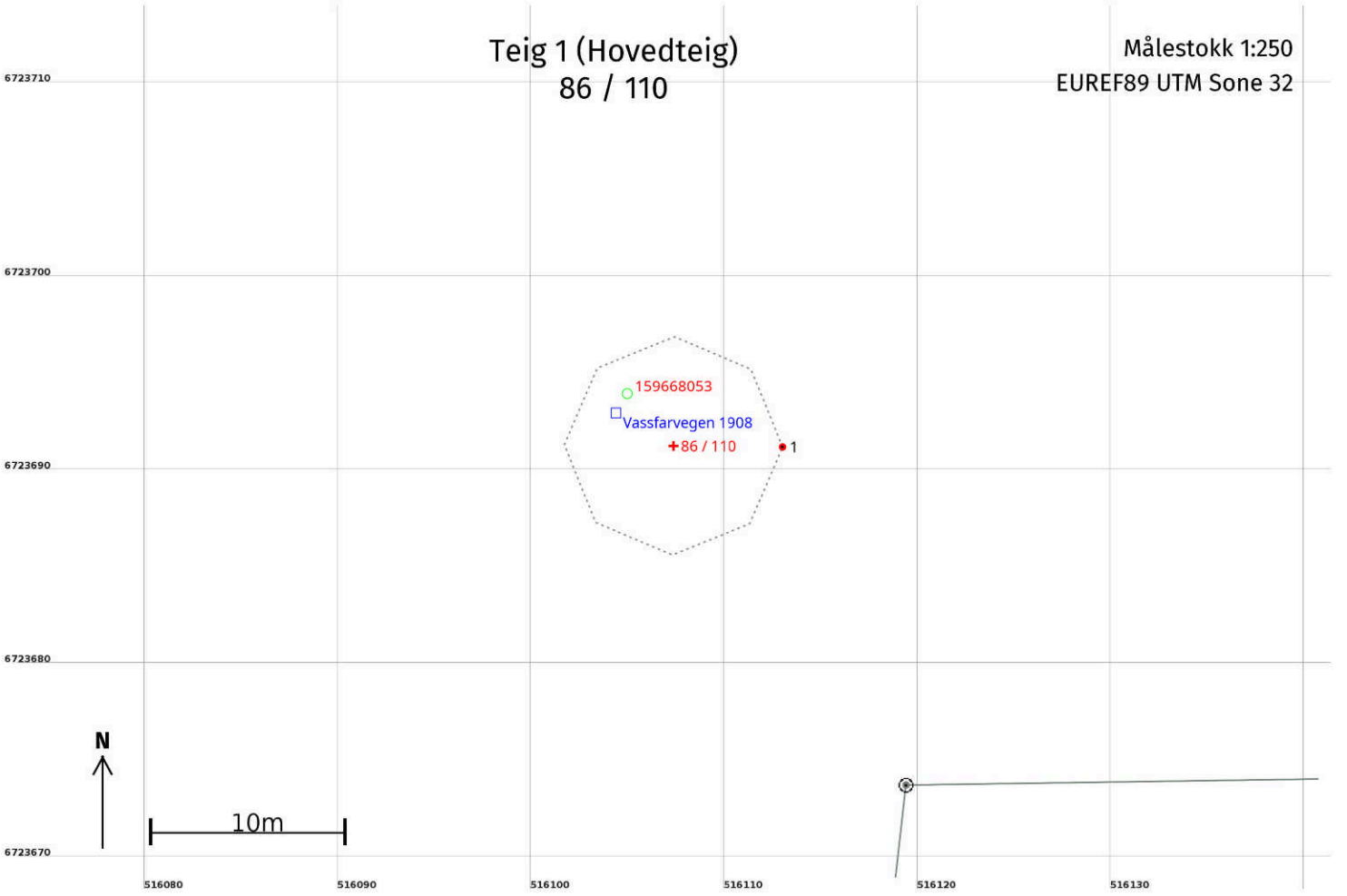
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1063 Vassfarvegen 1908	H0101	Fritidsbolig	70	0		0	0	86/110


Oversiktskart for 86 / 110
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6723750
6723700
6723650
Vassfarvegen
Vassfarvegen
Vassfarvegen
Vassfarvegen
86 / 110
N
40m
516000
516050
516100
516150
516200

Teig 1 (Hovedteig)
86 / 110

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 90 Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6723691 **Øst:** 516107

Energiattest



Adresse **Vassfarvegen 1908, 3540 NESBYEN**	
Dato for energimerking **11.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269101**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159668053**
Gårdsnummer **86**	Bruksnummer **110**
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 **1975**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Sol, 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 **339,92 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **390,66 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 003 kWh**

Vassfarvegen 1908, 3540 NESBYEN

Detaljering

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

Vassfarvegen 1908, 3540 NESBYEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

Vassfarvegen 1908

HØYDE OVER HAVET

853 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 481 m
- 487 km preparert løype innenfor 15 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesbyen	33 min
Spar Nesbyen	34 min

AVSTAND TIL BYER

Hønefoss	1 t 40 min
Gjøvik	2 t 2 min
Oslo	2 t 29 min

AKTIVITETER

Trytetjern sandvolleyballbane	21 min
Briskebyen balløkke	31 min
Nes barneskole, ballbinge	35 min
Nesbyen idrettssenter	35 min
Mortenløkka nærmiljøanlegg	35 min
Engene balløkke	39 min
Hedalen barne	37 min
Narvebrøten balløkke	43 min

SPORT

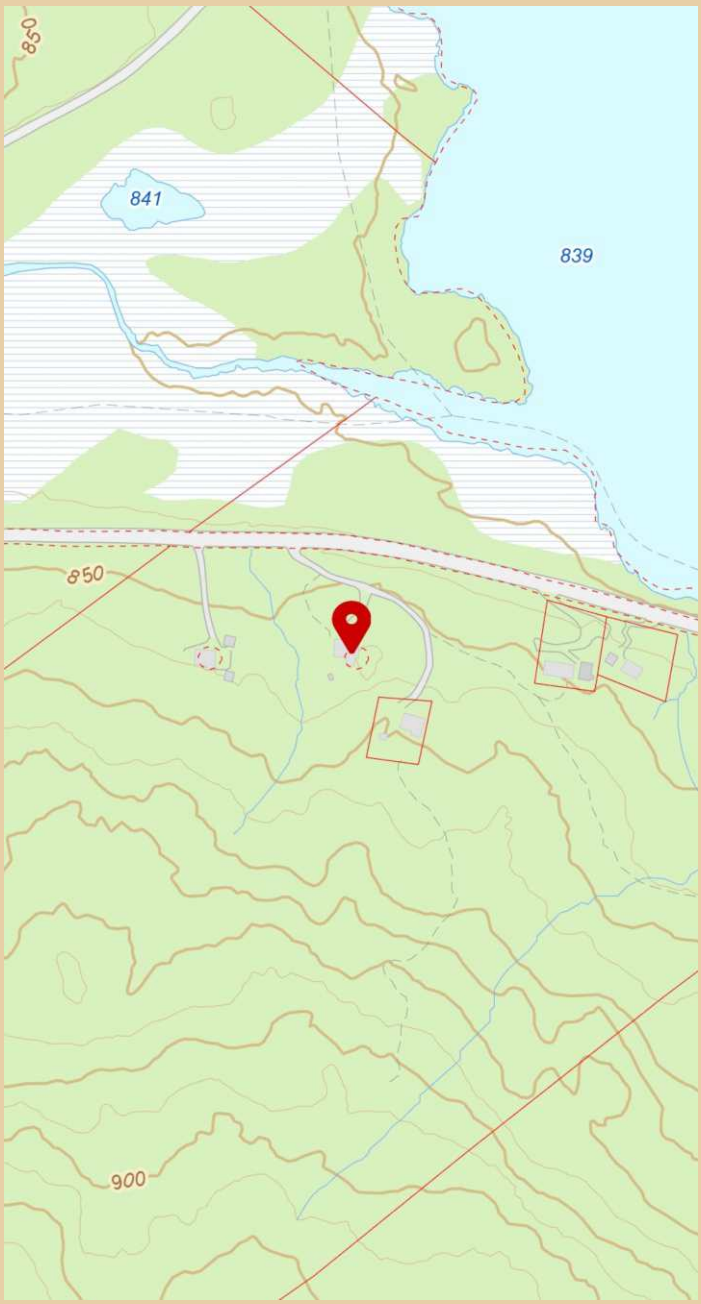
Trytetjern sandvolleyballbane	21 min
Briskebyen balløkke	31 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nesbyen stasjon Linje F4	32 min 19.7 km
Kryss bru østsiden Linje 332	32 min 19.5 km
Nesbyen stasjon Linje 330, 332	32 min 19.7 km

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





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

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:
Vassfarvegen 1908, 3540 Nesbyen
Gnr. 86, Bnr. 110, Nesbyen kommune.

Oppdragsnummer:
96260048

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.
