PRIVATMEGLEREN

ÅSGRENDE 35

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

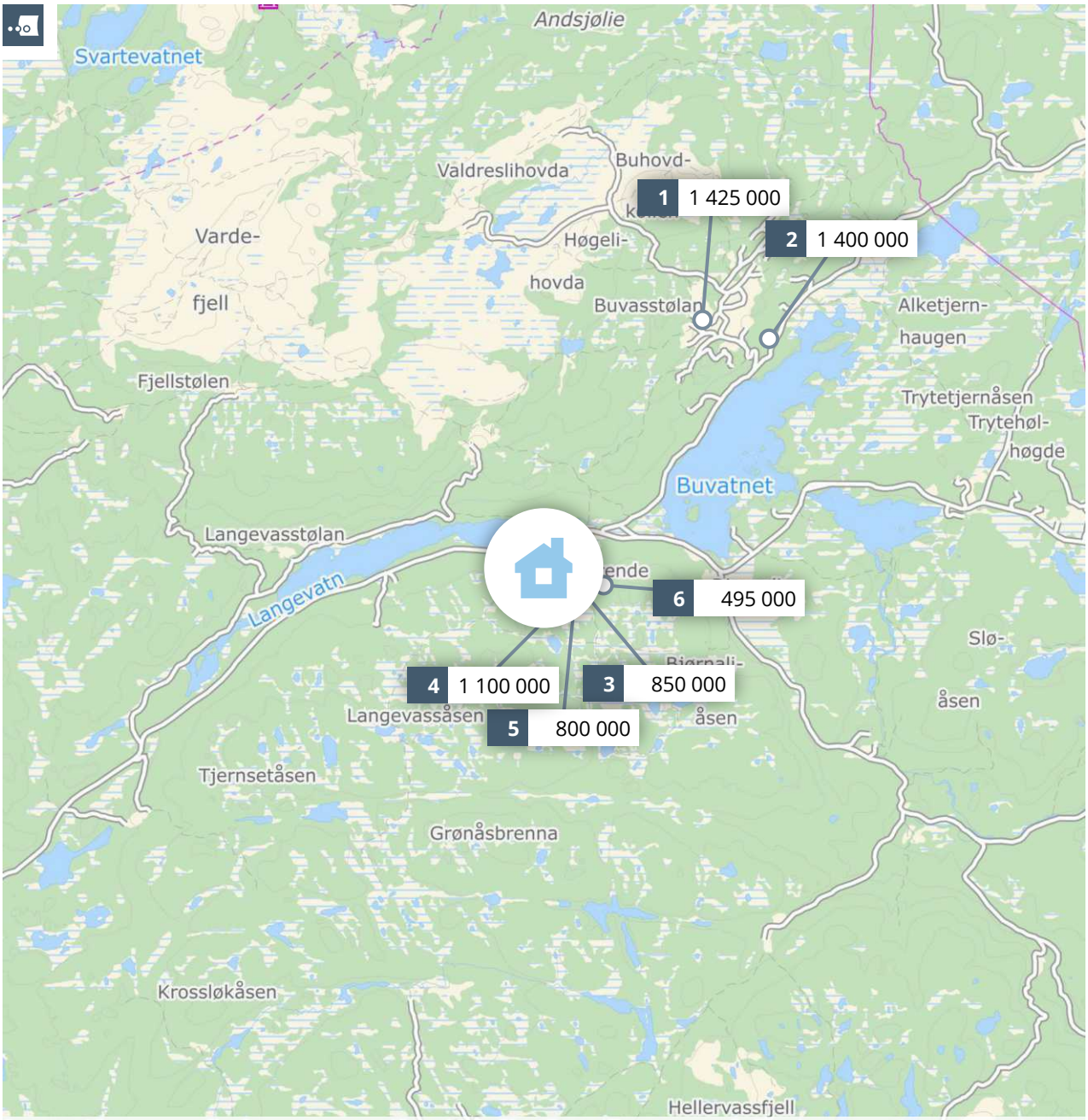
Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ÅSGRENDE 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hallingdal den 11.04.2026

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

Åsgrende 35, 3540 NESBYEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 77 BNR 243 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3322 NESBYEN GRUNNKRETS NES ØSTMARK

Verdivurdert til

1 450 000

-	1 450 000	19 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	6 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					824 m²	
Byggeår					1973	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stølsgutu 19									
	61 m²	1962	1 021 m²	3 sov	07.10.2020	1 500 000	**1 425 000**	0	1 425 000	**23 361**
2	Bagnsvegen 215									
	54 m²	1997	818 m²	2 sov	27.01.2025	1 590 000	**1 400 000**	0	1 400 000	**25 926**
3	Åsgrende 60									
	69 m²	1978	1 506 m²	3 sov	26.01.2021	995 000	**850 000**	0	850 000	**12 319**
4	Åsgrende 54									
	83 m²	1974	1 021 m²	3 sov	23.08.2021	1 200 000	**1 100 000**	0	1 100 000	**13 253**
5	Åsgrende 52									
	49 m²	1970	1 497 m²	3 sov	27.01.2021	825 000	**800 000**	0	800 000	**16 327**
6	Åsgrende 78									
	12 m²	1970	1 481 m²	1 sov	19.02.2021	550 000	**495 000**	0	495 000	**41 250**

Solrikt og fint beliggende eiendom med naturen som nærmeste nabo. Beliggende i område med spredt bebyggelse. Skiløyper og turstier rett i nærheten av eiendommen.

Eiendommen har vannpumpe uten for uthuset, solcelleanlegg og aggregat for strøm

Eiendommen har de siste årene blitt oppgradert med bl.a.:
Nybeiset sommeren 2024. Nytt pipebeslag og vinduer. Nytt IKEA-kjøkken.
Hytta har wallasovner både i stuen og på kjøkkenet. Disse kan startes hjemmefra ved å sende en sms.

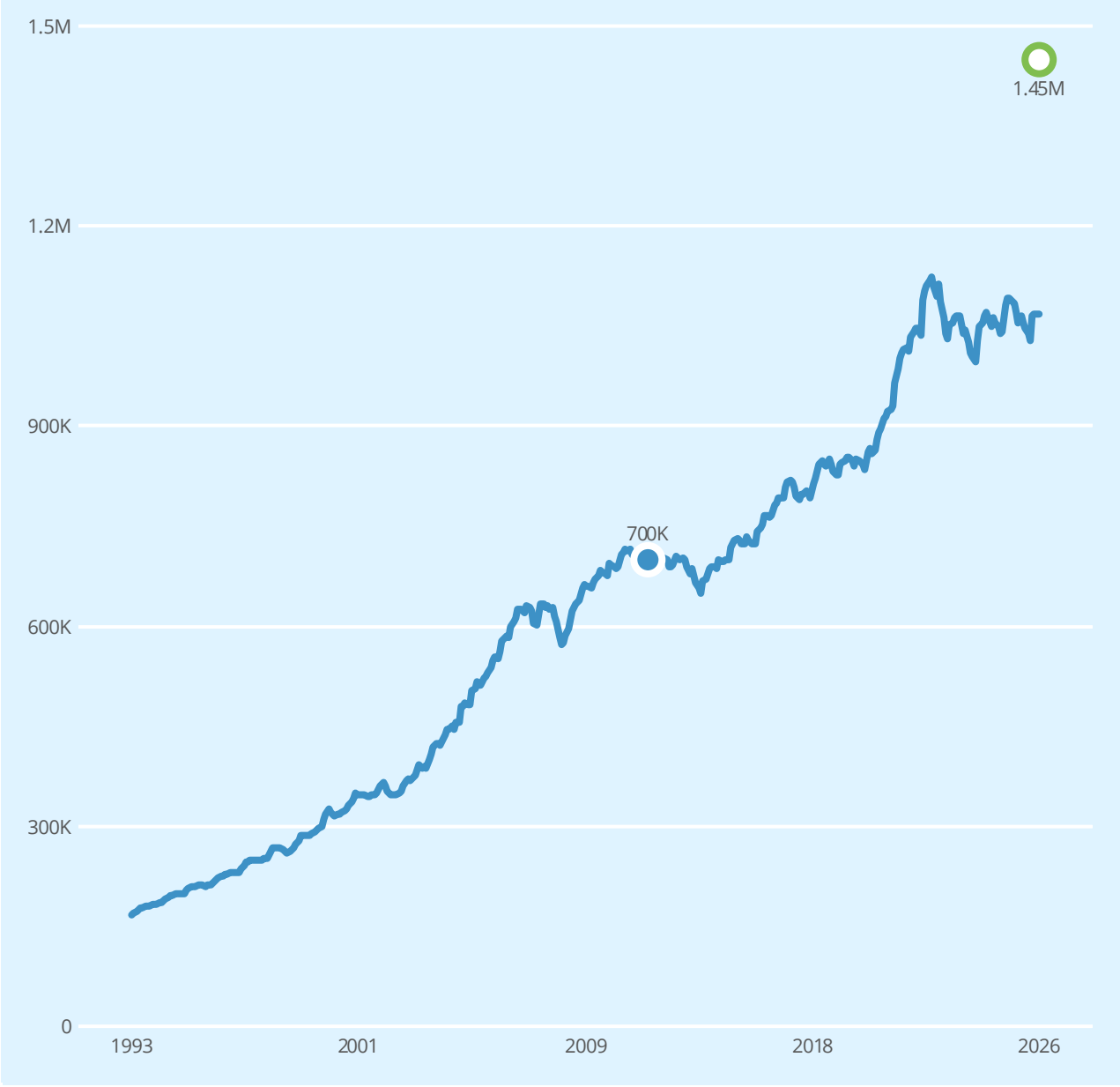
Hytta inneholder:
Entre, bad, stue/spisestue, kjøkken, 4 soverom og toalettrom.
Kjellerkulp
Uthus

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	
10.01.2012		10.01.2012	-	700 000	-	700 000	1
29.12.1993		29.12.1993	-	18 150	-	18 150	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Fritidsboliger til salgs i 3540 NESBYEN nå

58
fritidsboliger til salgs

5.0M
4 717 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
108
dager

Fritidsboliger solgt i 3540 NESBYEN siste 3 mnd

22
fritidsboliger solgt

4 942 000 Prisantydning i snitt
4 665 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
175
dager

for 6.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Åsgrende 35, 3540 NESBYEN
NESBYEN kommune
gnr. 77, bnr. 243

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 26.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22120-1156 **Eiendomsverdi ref nr:** RC1414

Autorisert foretak: Vestfold og Viken bygg og eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torstein Bringaker

VELKOMMEN TIL
Vestfold & Viken bygg og eiendom
Book befaring

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

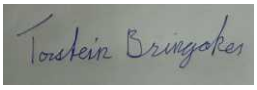
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Vestfold og Viken bygg og eiendom



Rapportansvarlig



Torstein Bringaker

t.bringaker@gmail.com

401 72 211







Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført i 1972, med tilbygg fra 1996, og fremstår med normal standard sett i forhold til alder og konstruksjon. Hytta er jevnlig vedlikeholdt og har flere oppgraderinger, blant annet nytt kjøkken i 2020, beising i 2024, nytt aggregat og kjøleskap i 2025 samt ny ytterdør og nytt vindu i 2026.

Det er registrert flere forhold med tilstandsgrad 2. Dette gjelder blant annet taktekking og undertak som har passert over halvparten av forventet brukstid, hull i takrenne, begrenset lufting bak kledning, høydeavvik i gulv, manglende mekanisk avtrekk fra kjøkken og toalettrom. Forholdet vurderes som et avvik mot dagens standard (NS 3600), men ikke nødvendigvis som et ulovlig forhold., samt manglende dokumentasjon/godkjenning for installert Jets biotank.
Krypkjeller er ikke undersøkt i sin helhet.
Hytta har enkel teknisk standard med solcelleanlegg, aggregat, utvendig borevann, vanntank med pumpe og propanbasert varmtvannsbereder. Det er ikke innlagt strøm, vann eller avløp.

To rom på ca. 4 m² er benyttet som soverom, men oppfyller ikke krav til rom for varig opphold og er vurdert som kontor.

Fritidsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Fritidsbolig oppført i 1972, med tilbygg fra 1996. Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon i tre og taktekking av eldre dato. Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med stående bordkledning. Vinduer er i tre med koblede rammer, samt ett nyere vindu med 2-lags glass. Ytterdør er malt tredør av typen stalldør. Det er etablert uteplass delvis under tak med skiferheller på bakken, utvidet med singel/skifer og gjerde rundt deler av arealet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av belegg på gulv i entré og dusjrom, furugulv i øvrige rom, samt panel på vegger og i himling. Hytta har Wallas-ovner i stue og kjøkken, tilknyttet en "Ring hytta varm" -løsning. Parafinovn på bad og peis i stue. Innvendige dører fungerer normalt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har furugulv, panel på vegger og i himling. Innredningen har slette fronter og heltre benkeplate. Det er etablert komfyr og kjøleskap på gass.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har furugulv og panel på vegger og i himling. Rommet er utstyrt med Jets toalettanlegg med tilhørende biotank.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hytta har ikke innlagt vann. Vann hentes fra utvendig borevann og føres til 80 liters vanntank med pumpe. Varmtvann produseres via propanbasert vannvarmer. Avløp er enkelt etablert fra dusj, kjøkken og servant med avrenning til grunn. Hytta har solcelleanlegg med batteri, regulator og solcellepanel for belysning og strømforbruk, samt eget solcelleanlegg til toalett. Det er også etablert aggregat.

Begge Wallas-ovnene er tilknyttet en "Ring hytta varm" -løsning.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på selveid naturtomt på ca. 824 m² i fjellterreng. Tomten er naturlig og noe opparbeidet med uteplasser, skiferplatting, delvis overbygget område foran hytta og et mindre frokosthjørne. Parkering skjer langs vei, ca. 34 meter fra hytta. Det står også et anneks/bod på eiendommen.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Etablert dato 02.08.1972
Oppdatert dato 20.10.2025

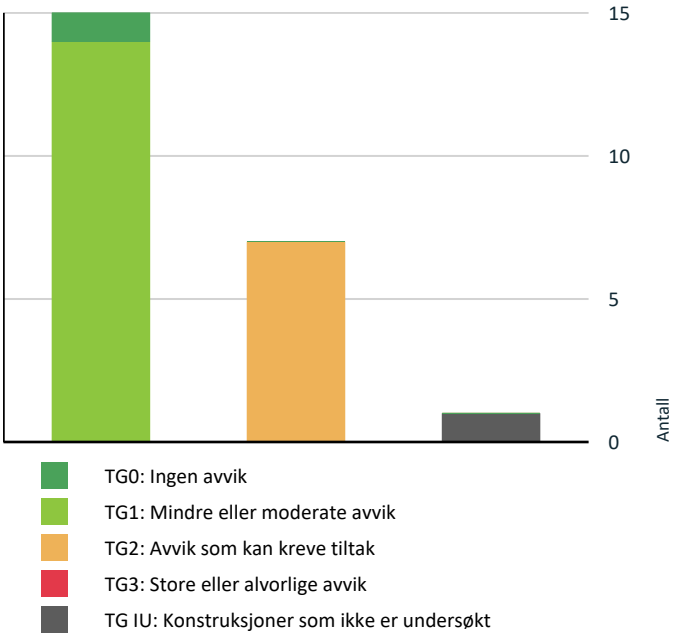
Anneks

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

Tatt i bruk 23.09.2020.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
Etablert dato 02.08.1972

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nytt vindu på det store soverommet Ny ytterdør
2025	Modernisering	Nytt aggregat: kjøpt Eiksenteret, Gol
2025	Modernisering	Nytt kjøleskap
2024	Modernisering	Hele hytta ble beiset. Farger: Seterbrun og Husmannrød.
2022	Modernisering	Nytt pipebeslag
2020	Modernisering	Nytt IKEA-kjøkken ble montert
2017	Modernisering	Innvendig rom oppgradert medt dusj, propanvarmer og 80 liter vanntank. (ikke oppbygd som våtrom)
2015	Modernisering	Boret etter vann med utvendig pumpe rett utenfor hytta.
2001	Modernisering	Solcellestrøm: kjøpte nytt i 2001 til hytta. Nytt batteri kjøpt i desember 2020. Solcelle til do kjøpt i april 2025.
1996	Tilbygg	Påbygd: ca 20 m2, ett soverom, kjøkken og toalettrom

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Hull i takrenne kan medføre lekkasje og utilstrekkelig bortledning av vann.
Takrennen bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.





Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon med stående bord kledning
Ved stikkprøvekontroll ble det ikke funnet tegn til fukt eller råte ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon i tre, og himlingen følger takets skrå utforming. Konstruksjonen er ikke åpnet eller undersøkt ved destruktive inngrep, derfor kan skjulte avvik forekomme.







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har vinduer i tre med koblede rammer. Det er et nytt vindu med tolags glass på det store soverommet. Vinduer vurderes som godt vedlikeholdt i henhold til alder.

Tilstandsrapport











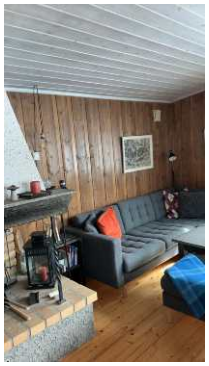
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatene består av belegg på gulv i entré og dusjrom, furugulv i øvrige rom, samt panel på vegger og i himling.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør i tre av typen stalldør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Uteplass delvis under tak med skiferheller på bakken. Uteplassen er utvidet med singel/skifer og har gjerde rundt deler av arealet.

Tilstandsrapport









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn med stubbloft er målt med krysslaser og har et avvik på 15 mm gjennom boligen. Målt gjennom stue og gang.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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





TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Hytta har Wallas-ovner i stue og på kjøkken. Ovnene kan fjernstyres via SMS. På badet er det parafinovn, og i stuen er det i tillegg etablert peis.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under stubbloftskonstruksjon. Det er viktig å opprettholde god ventilasjon og føre tilsyn med konstruksjonen da krypkjeller betraktes som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.
På befaringsdagen ble det ikke påvist indikasjoner på skader.
Det er registrert god lufting i krypkjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er tilkomst til krypkjeller, men inspeksjonen er begrenset grunnet lagrede materialer og rørføringer. Synlige deler fremstår uten tegn til skader ved befaring. Konstruksjonen er ikke åpnet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Synlige forhold fremstår uten merknader ved befaring. Krypkjeller bør kontrolleres jevnlig som en del av normalt vedlikehold.







TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører fungerer normalt ved befaring.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Hytta kan varmes opp ved å slå på to Wallas-ovner. Dette gir mulighet for å ankomme en oppvarmet hytte selv på de kaldeste vinterkveldene.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har furugulv, panel på vegger og i himling. Innredningen har slette fronter og heltre benkeplate. Det er etablert komfyr og kjøleskap på gass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ikke mekanisk avtrekk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøkkenet har ikke mekanisk avtrekk fra kokesone. Dette er en vanlig løsning for fritidsboliger uten innlagt strøm, hvor ventilasjon skjer ved naturlig lufting. Forholdet vurderes som et avvik mot dagens standard (NS 3600), men ikke nødvendigvis som et ulovlig forhold.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med furugulv og panel på vegger og i himling. Rommet er utstyrt med Jets toalettanlegg, med tilhørende biotank installert i august 2024. Tiltaket er ikke omsøkt/godkjent.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk er ikke etablert, noe som er en vanlig løsning for fritidsboliger uten innlagt strøm. Forholdet vurderes som et avvik mot dagens standard, (Norsk standard 3600) men ikke nødvendigvis som et ulovlig forhold.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.









TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke innlagt vann i hytta. Vann hentes fra utvendig borevann og føres til en 80 liters vanntank med pumpe. Varmtvann produseres via propanbasert vannvarmer.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er kun montert enkelt avløp fra dusj/kjøkken/servant med avrenning rett i grunn uten vannlås. (Dette er en løsning som er vanlig på gammle hytter uten innlagt vann).

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering av boligen skjer ved naturlig tilluft via ventiler i yttervegg.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Hytta har solcelleanlegg med batteri, regulator og solcellepanel for belysning og strømforbruk. Solcelleanlegget ble kjøpt nytt i 2001, med nytt batteri fra desember 2020. Det er i tillegg etablert eget solcelleanlegg til toalett, kjøpt i april 2025. Aggregat er kjøpt nytt i november 2025.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong/murkonstruksjoner fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på fundamenter og grunnmur, så avvik kan forekomme.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for denne eiendommen

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Jets biotank er installert.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Jets biotank er installert uten at det er fremlagt dokumentasjon på søknad eller godkjenning fra kommunen. Tiltaket kan være søknadspliktig, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til lovlighet og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet bør avklares med kommunen. Det må innhentes nødvendig godkjenning/dokumentasjon, eventuelt må anlegget omsøkes i ettertid. Kommunen kan stille krav til utbedring, endring eller fjerning av anlegget.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for denne eiendommen

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
Tatt i bruk 23.09.2020

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

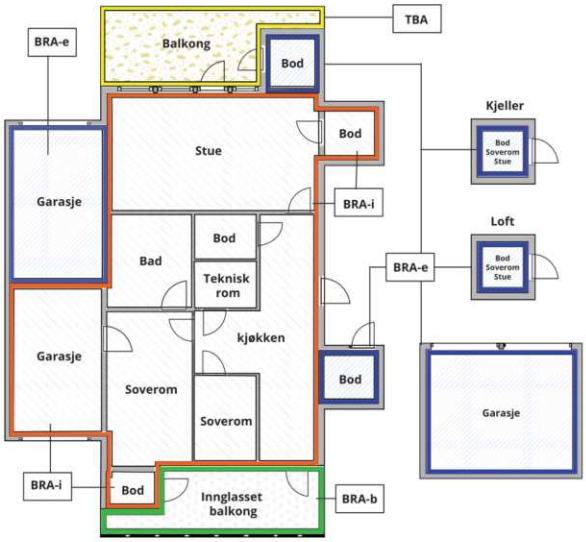
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	71			71		4	75
SUM	**71**					**4**	**75**
SUM BRA	**71**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, annet, stue, 2 x soverom, 2 x kontor, kjøkken, toalettrom		

Kommentar

bod 6 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Etablert dato 02.08.1972
Oppdatert dato 20.10.2025

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: To rom på ca. 4 m² hver er benyttet som soverom, men oppfyller ikke krav til rom for varig opphold og er derfor ikke godkjent som soverom. Rommene er vurdert som kontor.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tatt i bruk 23.09.2020.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	71	0
Anneks	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Torstein Bringaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	77	243		0	824.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åsgrende 35

Hjemmelshaver
Lahus Merethe Elind Helle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Åsgrende i Nesbyen kommune, ca. 865 moh. Området består av spredt fritidsbebyggelse i naturskjønne omgivelser. Det er gode solforhold med sol fra morgen til kveld på uteplassene. Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter hele året, med skiløyper i nærheten og eventyrløype som går rett utenfor tomtegrensen. Det er også fine turmuligheter sommer og høst, med flere gapahuker i området. Bade- og friluftsmuligheter finnes ved Langevann og Buvann. Vardefjell på ca. 1200 moh ligger innen gangavstand. Det er ca. 25 minutters kjøring til Nesbyen sentrum.

Adkomstvei

Adkomst skjer via vei frem til området, med parkering langs vei ca. 34 meter fra hytta. Videre adkomst skjer til fots over terreng.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn, ikke innlagt men vannforsyning ute.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt/regulert til fritidsbebyggelse. Det er ikke innhentet nærmere opplysninger om reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Tomten er en selveid naturtomt på ca. 824 m² i fjellterreng. Terrenget er naturlig og litt opparbeidet. Det er etablert uteplasser med blant annet skiferplatting, delvis overbygget område foran hytta samt et mindre frokosthjørne. Eiendommen har ikke innlagt strøm, vann eller avløp.

Tinglyste/andre forhold

Ikke innhentet opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Normal 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/RC1414

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hallingdal	Oppdragsnr.	96260068
Addresse	Åsgrende 35		
Postnr.	3540	Sted	NESBYEN
Selgers navn	Merethe H. Lahus		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

48220916

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

siden 10.01.2012

Når kjøpte du eiendommen?

10.01.2012, og eiendommen har vært i familien siden den ble bygd i 1973.

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alt arbeid er utført av bygningsingeniør i privat regi.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Alt arbeid er utført av bygningsingeniør i privat regi.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Alt arbeid er utført av bygningsingeniør i privat regi.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alle takplatene ble byttet når hytta ble påbygd i 1996. Noe flikking på tak ved fjerning av luftekanal. Utført av eier. Øvre pipebeslag ble skiftet i september 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jan Vidar Moen A/S, Spydeberg og flikking utført av eier.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vindu skiftet på ett soverom våren 2026 etter innbrudd.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Skiftet til 2-lags isolerglass, Fjordvindu.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

El-anlegget i hytta er 12 voltsanlegg og alt arbeid er utført av tidligere og nåværende eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

El-anlegget i hytta er 12 voltsanlegg og alt arbeid er utført av tidligere og nåværende eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hytta ble påbygd i 1996, 20 m2.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hytte og påbygg er godkjent av kommunen.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Installasjon av Jets toalett er ikke omsøkt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 15.04.2026

Signert av *Merethe H. Lahus*

Initialer selger:
M L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nesbyen kommune

PRIVATMEGLEREN HALLINGDAL AS

Sentrumsvegen 60
3550 GOL

Deres ref	Vår ref	Dato
96260068	2026/652-2	17.04.2026

77/243, Åsgrende 35 - eiendomsoppgave

Hjemmelshaver: Merethe Elind Helle Lahus

Viser til Deres henvendelse innkommet til oss den 14.04.26.

Eiendommens areal: 824,1 m^2

Reguleringsforhold:
Eiendom gbnr 77/243, Åsgrende 35, er regulert av kommuneplanens arealdel for Nes kommune vedtatt 21.06.2018 med planident 00201101. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til nåværende fritidsbebyggelse med tilhørende bestemmelser. Det pågår ikke nytt reguleringsarbeid som berører aktuelle eiendom.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp.

Eiendommen ligger til privat veg.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Fritidsbolig er byggemeldt 03.05.1973
Tillatelse er gitt den 24.05.1973 i sak 116/73
Tilbygg fritidsbolig er byggemeldt 21.06.1996

Følgende vedlegges:
Kartutsnitt 1:500, 1:5000 og 1:35000
Matrikkelbrev
Byggesøknad m/ tegninger og vedtak
Byggemelding tilbygg m/ tegning
Utsnitt av kommuneplanens arealdel med planbestemmelser og tegnforklaring
Tilsynsrapport
Tilbakemelding på rapport etter tilsyn

Kommunale avgifter for 2026:

Eiendomsskatt:	kr 2.282,00
Renovasjon fritidsbolig:	kr 2.791,00 + mva
Feiegebyr pipe nr 1:	kr 142,50
(feiing hvert 4. år)	
Branntilsyn:	kr 405,00
(tilsyn hvert 4. år)	

Det foreligger pr. i dag ingen restanser.

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

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

ETASJEHØYDE:	1,90 – 2,60			
STUE	GOLVFLATE	28,5 m²	LYSAREAL	3,2 m²
SOVEROM	"	4,8 "	"	0,4 "
"	"	3,2 "	"	0,4 "
"	"	3,2 "	"	0,4 "
KJØKKEN	"	4,9 "	"	0,8 "
VED, DO, VASK, V.F.	"	7,2 "	"	0,8 "

Lovens § 76. Tilleggsrom: —

Lovens § 75. Priveter – WC: ~~I STE. KJEMIKALIE KLOSETT.~~ Ikke tillatt

Lovens § 103. Innhengning: —

Ytterligere opplysninger:

SPYDEBERG, den 3. MAI 19 73

Oddmund — anmelder

Oddmund — byggherre

Adresse: 1820 SPYDEBERG. Adresse: 1820 SPYDEBERG.

Kjell Skjønsberg — ansvarshavende

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
med ~~uten~~ anmerkninger
Nesbyen, dato 24/5-73 jr. nr. 122
H. Mjelde

Adresse: 1820 SPYDEBERG.

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

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

MOTTATT 8/5 1973 NES KOMM. ING. KTR. NESBYEN

Søknad om byggetillatelse.

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

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

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

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

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRÅDET** i NES KOMMUNE, HALLINGDAL.

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. TOMT NR. 3B, ÅSGRENDA. gate nr. ....

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

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

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2] 35.000,-

Følgende opplysninger skal gis:

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

Tomtens størrelse	—	m²
Eldre bebyggelse areal	—	m²
Areal av nybygg	57	m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3]	57	m²

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

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. **Følgende tegninger vedlegges:**
ETT BLAD SOM INNEHOLDER GRUNNRISS, 4 FASADER OG 2 SNITT.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forskr. kap. 53 § 3. **Framspring m.v.:**
—

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

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

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

Forskr. kap. 9 – 19. **Vegger:**
BINDINGSVERK.

Forskr. kap. 22. **Takkonstruksjoner og taktekning:**
SELVBÆRENDE MED BØLGE-ETERNIT.

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

Forskr. kap. 5. **Varme- og lydisolasjon:**
GLASSVATT.

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

Forskr. kap. 27 – 31. **Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:**
1 STK. PIPE
1 " PEIS
1 " VEDOVN
1 " PARAFINOVN.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Nes	Nes bygningsråd	Nes kommunehus	24.5.73.

Sak nr.

116.73

Alf Helle, 1820 Spydeberg, byggemelding av hytte på tomt nr. 3B i Åsgrenda hyttefelt i Nes Østmark.

Bygningssjefens innstilling.

Byggemelding datert 3/5.73 godkjennes på følgende vilkår:

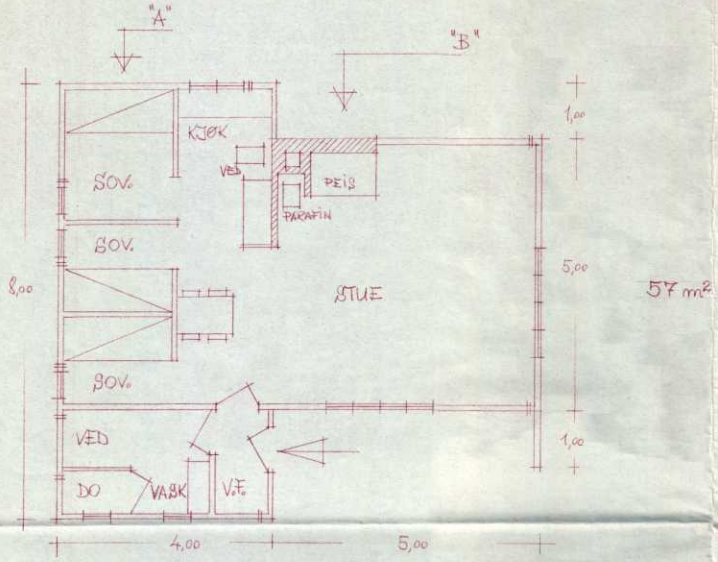
1. Generelle godkjenningsvilkår må overholdes.

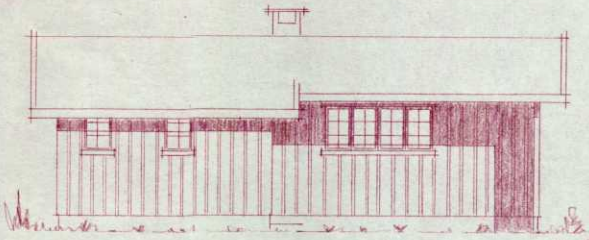
Innstillingen enstemmig vedtatt.

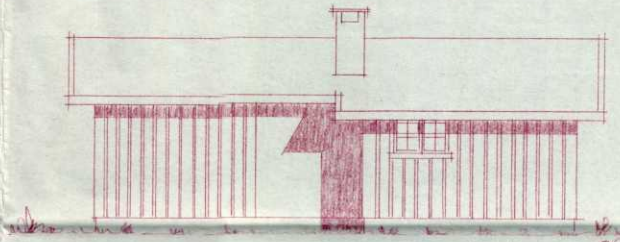
Sign.
Rett utskrift^
Nesbyen 25/5.73
Ole Dokken

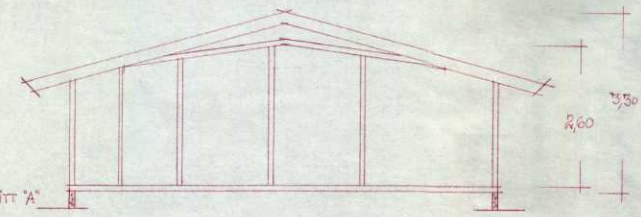
Utskrift sendt til

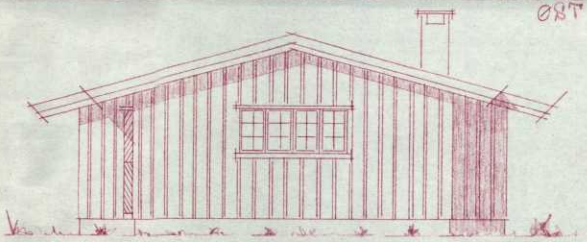
Nr. 50 PS Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-72

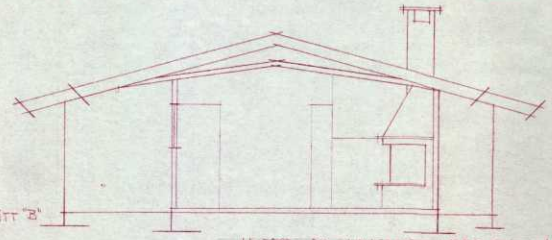












GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
Nesbyen 24/5 73 jr. nr. 122
H. Mjelde
formannjetter fullm.

HYTTE VED LANGEVATN, NESBYEN. ALF HELLE, SPYDEBERG. 26-2-'73. MÅLESTOKK 1:50.

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? ☐ Ja ☐ Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ikke krav

		Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
16. Brann-vern	- brannceileinndeling	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- ramningsveier	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
BF 87 Del 3	- slukningsredskap	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

17. BF 87		Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 43	- bygningsdeler	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 44	- trapp og rampe	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 46	- sanitæranlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 52	- lydforhold	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 54	- tilfluktsrom	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14.1

☐ **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Stempel

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)
Nes i Hallingdal

Til Arbeidstilsynet i: (Bygherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested
Gnr. 77 | Bnr. 243 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse Nes Østmark
Reg.nr. 425 GL

Arbeidets art
☐ Nybygg ☐ Endring ☐ Annet - beskriv
☒ Påbygg/tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling
Ark.kode
Ark.kode L42

Byggets art
☐ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☐ Annet - beskriv
☐ Garasje ☒ Fritidsbolig ☐ Drifts-bygning
J.nr.
Kassas:

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) AML
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)
☐ Plan- og bygningslov ☐ Plan
☐ Byggeforskr. ☐ Forskrifter til AML
☐ Vedtekter
Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3
BF 87 kap. 14
☐ Gjenpart av nabovarsel
☒ Situasjonsplan påført nabors/gjenboeres navn
☒ Fasadetegninger
☒ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt
☐ Konstruksjonstegninger
☐ Statiske beregninger
☐ Rapport om grunnundersøkelser
☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324
☐ Situasjonsplan
☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt
☐ Fasader
☐ Dokumentasjon klima
☐ Dokumentasjon støy
☐ Uttalelse fra AML.tilsynsområdet
Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn ALF HELLE	Navn ALF HELLE
Adresse H. INGSTADSV. 24	Adresse H. INGSTADSV. 24
Postnr. 1820 Poststed STYDEBERG Tlf.	Postnr. 1820 Poststed STYDEBERG
☒ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/sameie	Tlf. 22827167 / 69837765
Dato 21/6-96 Underskrift	Dato 21/6-96 Underskrift

K-blankett 5131 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-92

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område
[X] Ja [ ] Nei
Tillatt grad av utnytting

2. Oppmålt tomt
[X] Ja [ ] Nei
Tomteareal

3. Avstander pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven
Minste avstand fra det planlagte bygg til: Nabogrense | Vegmidte | Annen bygning
Avstanden er målsatt på situasjonsplan [X] Ja [ ] Nei
Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [X] Nei

4. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67
Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel
[ ] Riksveg/fylkesveg — Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt? [ ] Ja [ ] Nei
[ ] Kommunal veg — Er kommunens avkjøringstillatelse gitt? [ ] Ja [ ] Nei
[X] Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei
Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? [ ] Ja [X] Nei

5. Byggegrunn
[ ] Fjell [ ] Sand [ ] Annet ..... [X] Grus [ ] Leire [ ] Rasfare? — beskriv

6. Fundament
[X] Grunnmur [ ] Peler [ ] Annet ..... [ ] Bankett/såle — beskriv

7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67
Tilknyttet [ ] offentlig vannverk [ ] privat vannverk [ ] annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann [X] annen privat vannforsyning, innlagt vann — beskriv

8. Avløp pbl §§ 66, 67
[ ] Offentlig avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg
Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [X] Nei
Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

9. Drenering BF 87 kap. 42
[X] Sølvdrenering [ ] Kultgrøft [ ] Rør
Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

10. Overvann
Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

11. Miljø pbl § 68
Trafikkstøyproblemer? [ ] Ja [X] Nei
Flystøyproblemer? [ ] Ja [X] Nei
Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

12. Heis/Rulletrapp pbl § 106a, BF 87 kap. 18
Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [ ] Nei
Dersom ja, kreves egen søknad

13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer		1	
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	m2	m2	m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	58 m2	14 m2	72 m2

14. Byggematerialer / Oppvarming

	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen) – vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen) – horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks. 3 kryss)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
	[X] 1 Tre; [ ] 2 Lett betong; [ ] 3 Betong; [ ] 4 Metall; [ ] 5 Tegl; [ ] 9 Annet	[X] 1 Tre; [ ] 2 Lett betong; [ ] 3 Betong; [ ] 4 Metall; [ ] 9 Annet	[X] 1 Tre; [ ] 2 Lett betong; [ ] 3 Betong; [ ] 4 Metall; [ ] 5 Tegl; [ ] 9 Annet	[ ] 0 Ved; [ ] 1 Oljefyr anlegg; [ ] 2 Oljefyr ildsted; [ ] 3 El.; [ ] 4 Oljefyr anl./el.; [ ] 5 Oljefyr anl./ved; [ ] 6 Oljefyr ildst./el.; [X] Oljefyr ildst./ved; [ ] 8 El./ved; [ ] 9 Annet

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn / Gulv over kryperom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner: bjelkelag + 20cm isolasjon

Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner: støpt.

Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner: bre 4" stenderverk.

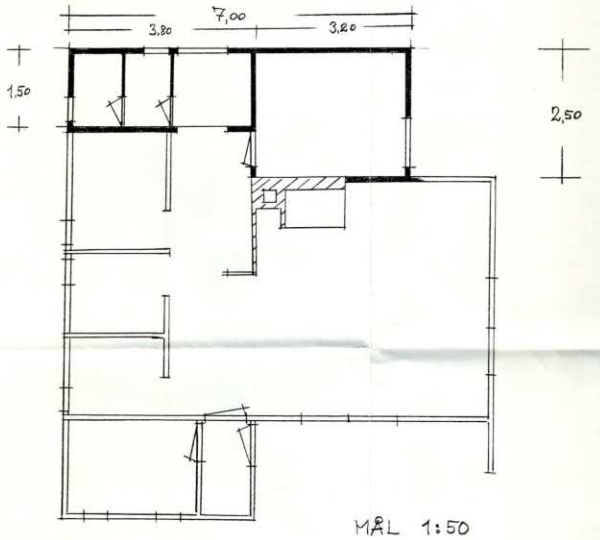
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53
Materialer, konstruksjon

Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller): lett.

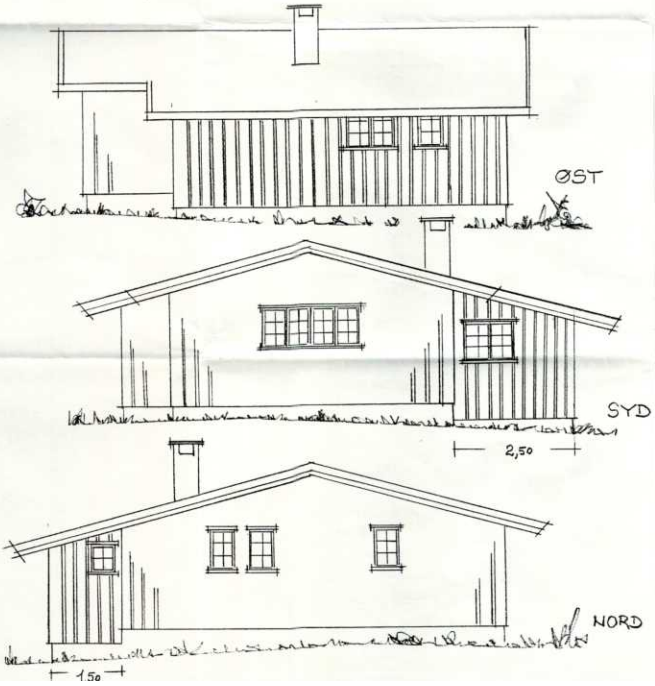
Etasjeskille BF 87 kap. 30:41, 52
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)

Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims: 20cm isolasjon
Takets, loftets ventilasjon m.v.
Taktekking: [ ] Takstein [ ] Takpapp [ ] Naturskifer [X] Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.



MÅL 1:50



Gnr. 77, Bnr. 243,
Nes i Hallingdal

Oppdatert 21.6.96

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

LAHUS MERETHE ELIND HELLE
BRÅTANLIA 1
1820 SPYDEBERG

05.10.2022

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Åsgrende 35-H0101

Gårds- og bruksnr: 3040-77/243

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS gjennomførte brannforebyggende tilsyn hos deg 05.10.2022. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten.

Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Hva må du gjøre?

Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen (30 dager), som beskriver:

- hvordan du vil rette avvikene
- en dato for når hvert avvik skal være rettet

Tilbakemelding på avvik kan sendes på følgende måter:

- Digital tilbakemelding via Min Eiendom: https://eierinfo.no/073c68ab-0bcb-4596-90f6-6f3e09192917
- e-post til: knut.jarl.ulshagen.langseth@hbr.no
- brevpost til: Hallingdal brann- og redningsteneste iks, Torpomoen 27, 3579 Torpo

Kravet om tilbakemelding er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven 33 første ledd.

Avvik som du må rette 1:

1.	Feil/mangler vedrørende ildsted
Dato:	05.10.2022
Frist:	04.11.2022
Gjelder:	Ildsted
Saksbehandler:	Knut Jarl Ulshagen Langseth
Beskrivelse:	Åpen peis har for liten avstand fra ildrommet i peisen til brennbart materiale bak, under eller på sidene. (Avstand fra ildrommet i peis til brennbar vegg må være minst 47 cm, evt. 35 cm dersom det er en spesiell ubrennbar plate mellom vegg og peisvange)

Hva skjer dersom du ikke gir oss tilbakemelding innen fristen?

Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi

- kreve at du retter avvikene innen en frist som vi fastsetter
- nekte deg å bruke fyringsanlegget

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

Antall 1:

1.	Annet
Dato:	05.10.2022
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Knut Jarl Ulshagen Langseth
Beskrivelse:	Det er ikke tilfredsstillende adkomst på tak opp til pipe. Taktrinn mangler.

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

Antall andre forhold 2:

1.	Røykvarsling
Dato:	05.10.2022
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Knut Jarl Ulshagen Langseth
Beskrivelse:	Anbefaler flere røykvarslere og en gassvarsler i hytta.

2.	Slukkeutstyr
Dato:	05.10.2022
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Knut Jarl Ulshagen Langseth
Beskrivelse:	Pulverapparat er over 10 år gammelt og bør byttes. Slokkeutstyr bør plasseres synlig og lett tilgjengelig. NB! Dette er et avvik fra forskrift, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med Knut Jarl Ulshagen Langseth på telefon 91706230 eller på e-post til knut.jarl.ulshagen.langseth@hbr.no.

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

Korrespondanse oversikt avvik: Feil/mangler vedrørende ildsted

Dette dokumentet viser dialogen mellom eierkontakt og brannvesen for gjeldene avvik.

Fra brannvesenet: Knut Jarl Ulshagen Langseth
Publisert: 17.10.2022

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

LAHUS MERETHE ELIND HELLE
BRÅTANLIA 1
1820 SPYDEBERG 17.10.2022

Tilfredsstillende tilbakemelding på rapport etter tilsyn eller feiing

Tilsynsadresse: Åsgrende 35-H0101
Gårds- og bruksnr: Nesbyen-77/243/0/0

Vi har mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter brannforebyggende tilsyn.

Tilbakemeldingen din er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at du retter avvikene slik du har beskrevet.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Knut Jarl Ulshagen Langseth på telefon 91706230 eller på e-post til knut.jarl.ulshagen.langseth@hbr.no.

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no

Fra brannvesenet: Knut Jarl Ulshagen Langseth
Publisert: 17.10.2022

Hei,er det peisinnsats så er alt i orden.Da er det en feil beklager dette.

Fra innbygger: LAHUS MERETHE ELIND HELLE
Publisert: 16.10.2022
Hei. Vi har fått avvik angående krav til 35 cm evt. 47 cm til brennbart materiale ved vårt ildsted. I henhold til NBIs byggdetaljblad 752.135 leser jeg at dette gjelder en murt peis. For peisinnsatser gjelder andre krav. Den aktuelle peisen er bygget opp omkring peisinnsatsen 'Pål sine høner' som ble levert av Dovre, og peisinnsats og peis er montert opp i henhold til Dovre sine anvisninger. På bakgrunn av dette ønsker jeg å få en tilbakemelding på hva vi må foreta oss for at ildstedet skal bli godkjent.

Fra brannvesenet: Knut Jarl Ulshagen Langseth
Publisert: 11.10.2022

Hei,nei det er avstanden fra innerst i peisen til treverk bak

---

Fra innbygger: LAHUS MERETHE ELIND HELLE
Publisert: 10.10.2022
Gjelder dette avstanden fra ildrommet i peisen til brennbar gulvoverflate? Dersom avviket gjelder dette, så tenker vi å legge ut en ubrennbar plate på gulvet i løpet av våren.

Fra brannvesenet: Knut Jarl Ulshagen Langseth
Publisert: 05.10.2022
Avvik meldt etter utført tiltak tilsyn. Les beskrivelsen av avviket og besvar innen fristen.

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.

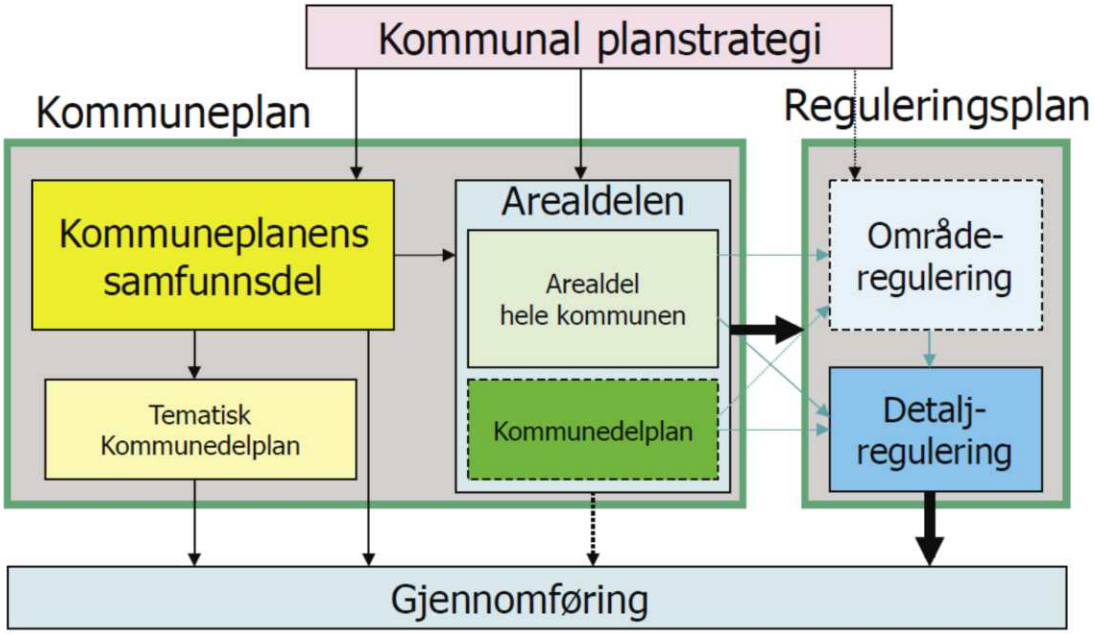
Kommuneplanens samfunnsdel har også som mål at Nes kommune bør bli en «sykkeldestinasjon» av nasjonal betydning. Tilrettelegging for infrastruktur for sykkelaktiviteter, må ivaretas i den praktiske utforming av arealpolitikken.

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:

<u>Avkjøring og stikkveger til boligtomter og hyttetomter fra det kommunale vegnettet</u>

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 ,Sprødt 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 grålarge

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

Nes kommune

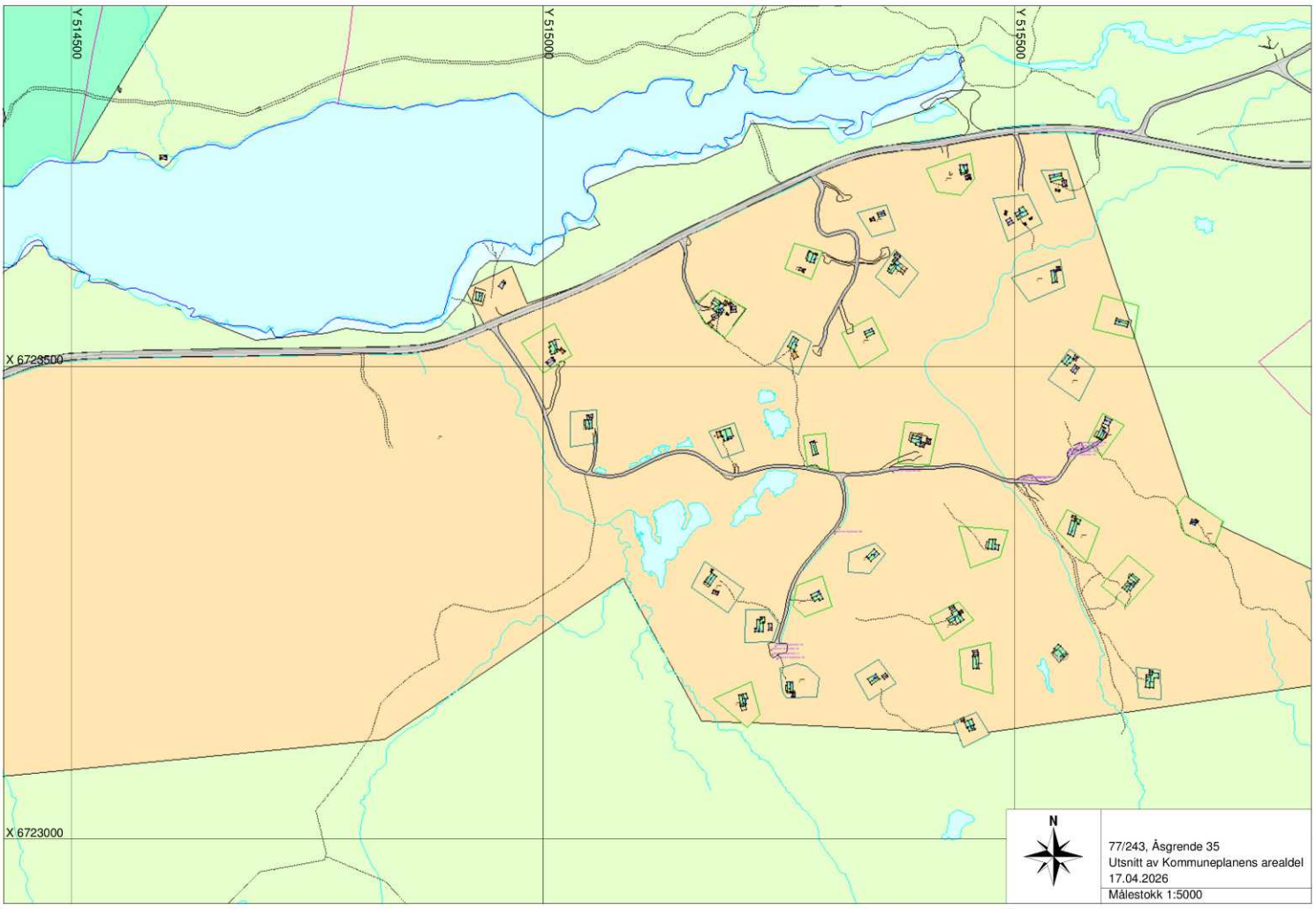
Kommuneplanens arealdel

Plan-ID: 00201101
Saksnummer: 12/02017
Tegnnr. 11

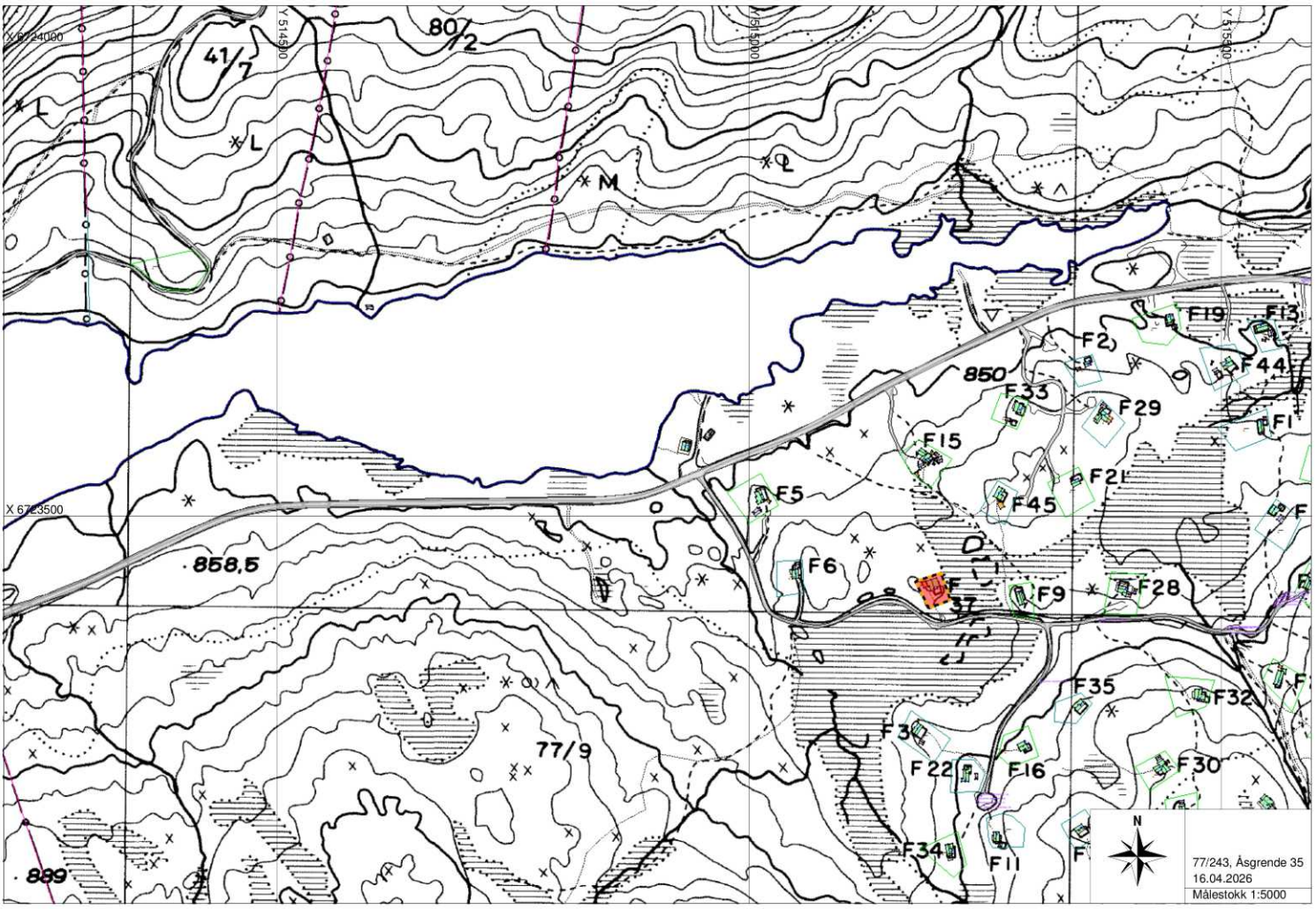
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

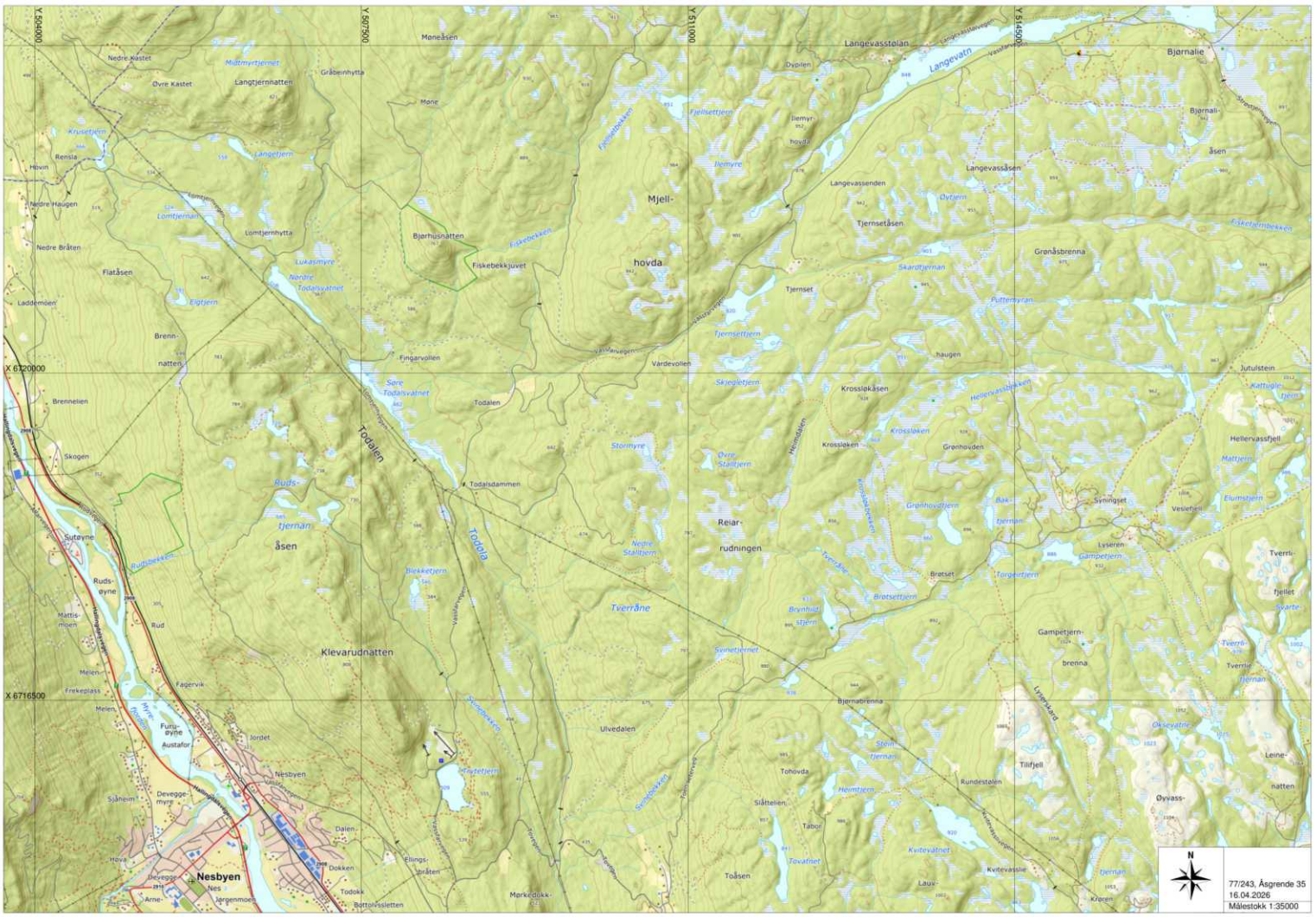
Kunngjøringsdato for planvedtak: 07.07.2018 Dato for siste revisjon av plankart: 25.06.2018	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:	**Kommunestyret**	**40/18**	**21.06.2018**	**ne-jeka**
3. gangs behandling	Kommuneplanutvalget	16/18	20.06.2018	ne-jeka
Høring og offentlig ettersyn fra 05.02.2018 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	03.01.2018	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 514500
Y 515000
Y 515500
X 6723500
X 6723000
N
77/243, Åsgrende 35
Utsnitt av Kommuneplanens arealdel
17.04.2026
Målestokk 1:5000


Y 515150
Y 515200
Y 515250
X 6723450
X 6723400
Ø291
Ø292
Ø293
Ø294
35
77/243
N
77/243, Åsgrende 35
16.04.2026
Målestokk 1:500


X 6724000
X 6723500
Y 514500
Y 515000
Y 515500
80/2
41/7
77/9
858,5
850
889
F19
F13
F2
F44
F33
F29
F1
F15
F21
F5
F45
F6
F9
F28
37
F35
F32
F3
F22
F16
F30
F34
F11
N
77/243, Åsgrende 35
16.04.2026
Målestokk 1:5000


X 6504000
X 6507500
X 6511000
X 6514500
X 6720000
X 6716500
Nesbyen
Todalen
Todøla
Klevarudnatten
Mjell-
hovda
Reiar-
rudningen
Langevatn
Langevassåsen
Tjernsetåsen
Krossløkåsen
Grønåsbrenna
Bjørnalie
Ulvedalen
Bjørnabrenna
Tverråne
Todalsdammen
Todalsvatnet
Nedre Todalsvatnet
Søre Todalsvatnet
Kvitevatnet
Tovatnet
Fiskebekkjuvet
Fiskebekken
Ruds-
tjernan
åsen
Gampetjern-
brenna
Tverrli-
fjellet
Hellervassfjell
Tilfjell
Rundestølen
Øyvass-
natten
Leine-
natten
Tjernsetjernet
Tjernsetåsen
Langevassenden
Langevassåsen
Grønåsbrenna
Krossløkåsen
Grønhovden
Hellervassåsen
Hellervassbekken
Fiskebekken
Todalen
Todøla
Nesbyen
Nes
Dokken
Todokk
Dalen
Austafor
Nesbyen
Jordet
Furuøyvbe
Fagervik
Rud
Rudsøyne
Sutøyne
Skogen
Brennelien
Laddemoen
Fiatåsen
Nedre Bråten
Nedre Haugen
Hovin
Rensia
Krusetjern
Nedre Kastet
Øvre Kastet
Midtmyrtjernet
Langtjernnatten
Gråbeinhytta
Mone
Moneåsen
Langetjern
Lomtjern
Lomtjernhytta
Bjørhusnatten
Lukasmyre
Nordre
Eigtjern
Brenn-
natten
Fingarvollen
Vårdevollen
Vårdevegen
Stormyre
Øvre
Stalltjern
Nedre
Stalltjern
Blekketjern
Todalsvegen
Todalsdammen
Ruds-
tjernan
Ruds-
øyne
Mattis-
moen
Melen
Frekeplass
Hyrja
Furua
Austafor
Sjåheim
Devegge-
myre
Devegge-
mo
Arne-
Jørgenmoen
Hova
Ellings-
bråten
Bottolvssletten
Mørkedokk-
Tovatnet
Toåsen
Lauv-
Kvitevassåsen
Kvitevatnet
Tjernan
Kråren
Tohovda
Slåttelien
Tabor
Heimtjern
Stein-
tjernan
Oksevattn
Lysevatnet
Lysevatnet
Gampetjern
Lysenen
Verslefjern
Sylvingset
Elumsjern
Mattjern
Kattugle-
tjern
Jutulstein
haugen
Tjernsetjern
Skjeggetjern
Putterhyran
Skardtjernan
Tjernset
Øvre
Stalltjern
Heimdalen
Krossløken
Krossløken
Grønhovdtjern
Bak-
tjernan
Brøtset
Brøtsetjern
Torgeirtjern
Brynhild
stjern
Svinetjernet
Tverråne
Fiskebekken
Fiskebekken
Fiskebekken

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3322 - NESBYEN
Gårdsnummer:	77
Bruksnummer:	243

Utskriftsdato/klokkeslett:	15.04.2026 kl. 09:45
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:	
Etableringsdato:	02.08.1972
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 77 / 243	824,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[redacted]	LAHUS MERETHE ELIND HELLE		[redacted]	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		[redacted]	LAHUS MERETHE ELIND HELLE		[redacted]	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6723422	515195		824,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3322 - 77/243 Omnummerert fra: 3040 - 77/243			

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 - 77/243 Omnummerert fra: 0616 - 77/243			

Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	12.01.1994			
Grunneiendom fra feste	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
	Avgiver	0616 - 77/9/37	0	
	Mottaker	0616 - 77/243	0	

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.08.1972		
Kart- og delingsforretning	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
	Avgiver	0616 - 77/9	-825
	Mottaker	0616 - 77/243	825

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Åsgrende	1205	35			Grunnkrets	0114	Nes Østmark	Nei
						Stemmekrets:	1	Nes	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080201	Nes	
				6723425	515197	Postnr.område:	3540	NESBYEN	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 159 669 645
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6723425 Øst: 515197
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Bruksareal annet:	75	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bruksareal totalt:	75	Avløp:		Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bruttoareal totalt:	0			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	75	75	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1205 Åsgrende 35	H0101	Fritidsbolig	75	0		0	0	77/243

Bygningsnr: 300 826 519
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6723427 Øst: 515183
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

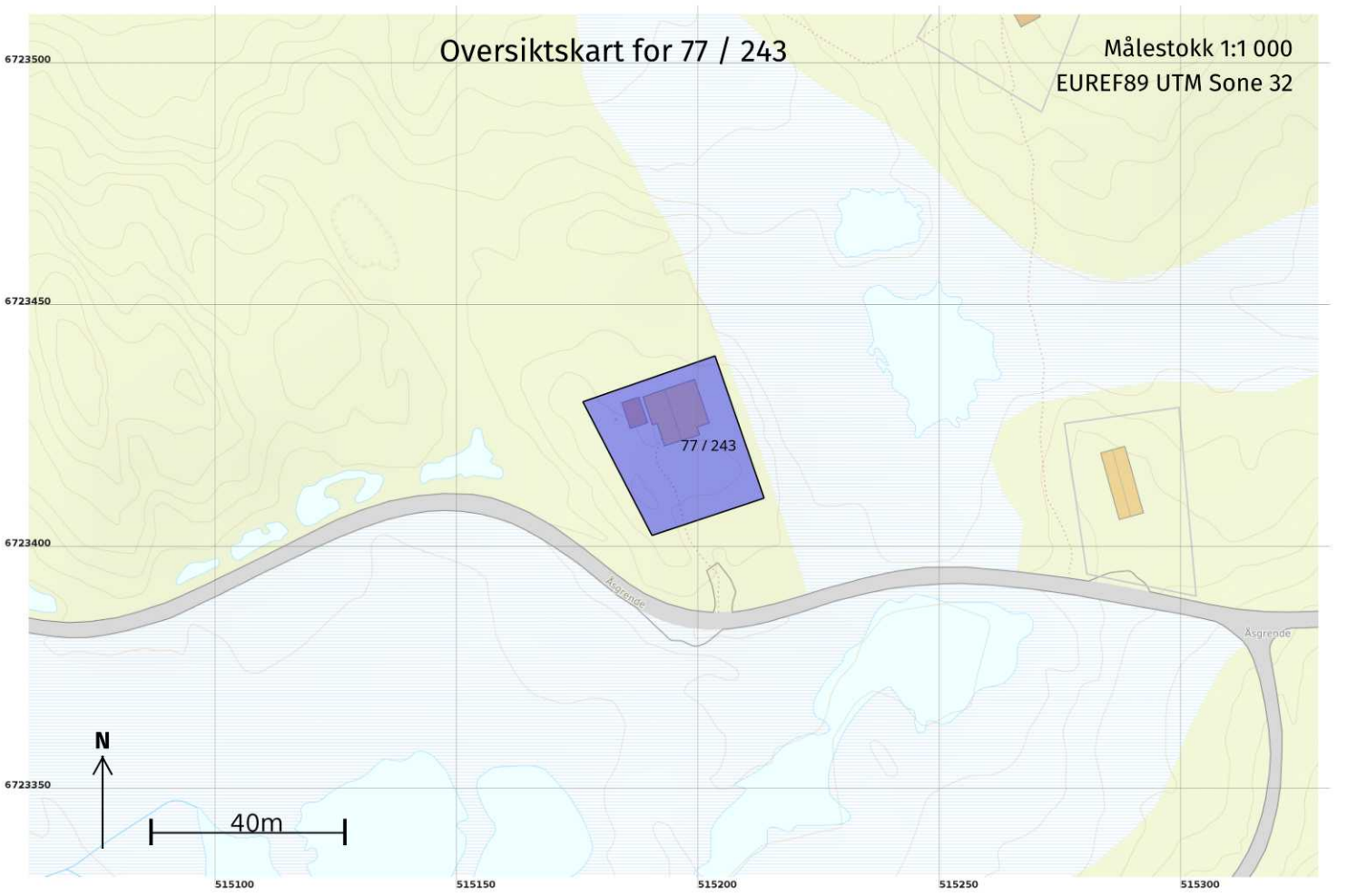
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Bruksareal annet:	6	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bruksareal totalt:	6	Avløp:		Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Bruttoareal totalt:	0			

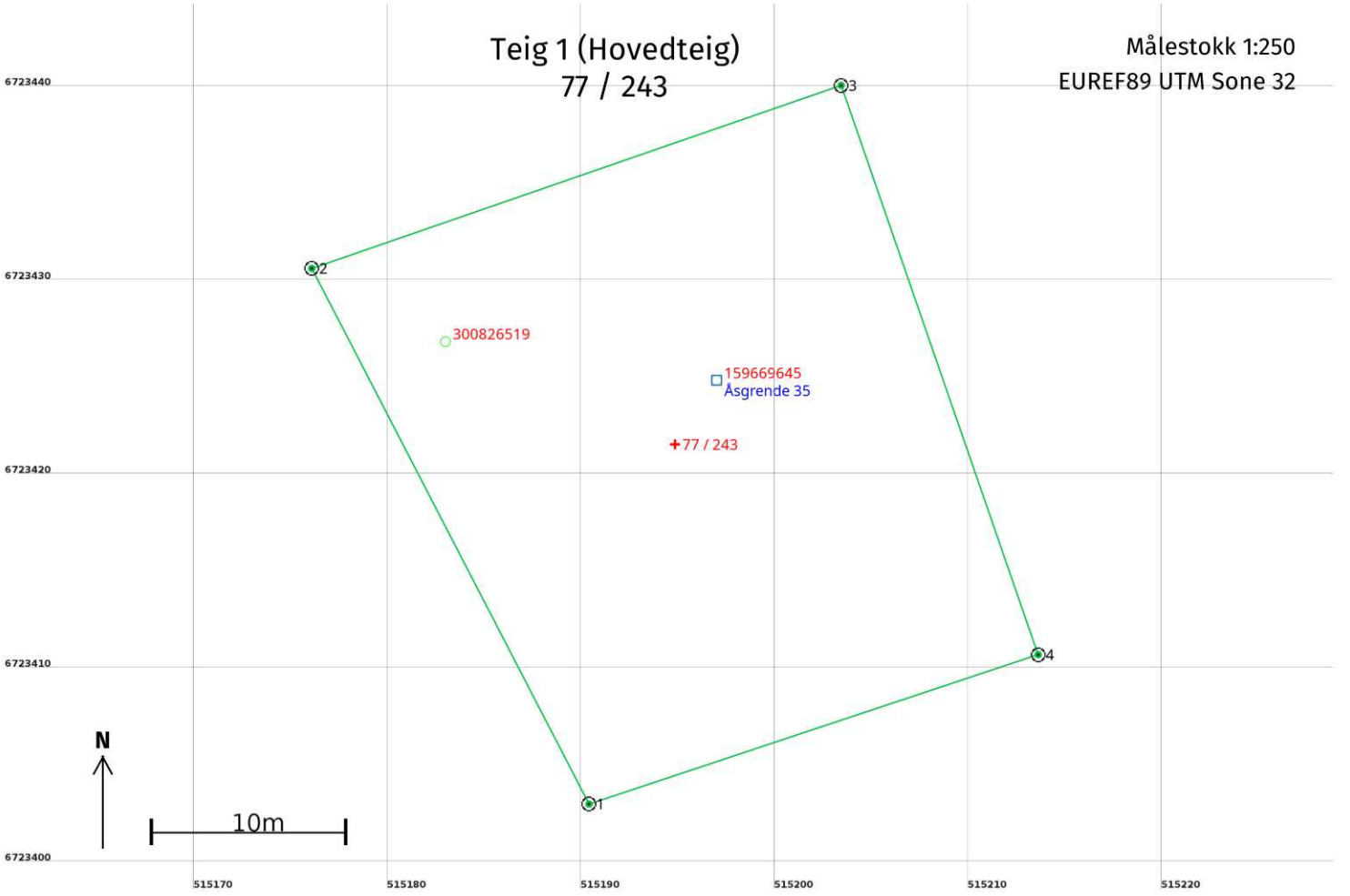
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	6	6	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	77/243


Oversiktskart for 77 / 243
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6723500
6723450
6723400
6723350
77 / 243
Åsgrende
Åsgrende
N
40m
515100
515150
515200
515250
515300


Teig 1 (Hovedteig)
77 / 243
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6723440
6723430
6723420
6723410
6723400
515170
515180
515190
515200
515210
515220
1
2
3
4
300826519
159669645
Åsgrende 35
77 / 243
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 824,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6723422 **Øst:** 515195

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6723403,16	515190,41	Fjell 31,10	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	6723430,77	515176,10	Fjell 28,91	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6723440,20	515203,43	Jordfast stein 31,05	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6723410,86	515213,60	Jordfast stein 24,43	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

Åsgrende 35

HØYDE OVER HAVET

863 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 275 m
- 487 km preparert løype innenfor 15 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesbyen	32 min
Spar Nesbyen	32 min

AVSTAND TIL BYER

Hønefoss	1 t 41 min
Gjøvik	2 t 2 min
Oslo	2 t 31 min

AKTIVITETER

Trytetjern sandvolleyballbane	20 min
Briskebyen balløkke	30 min
Nes barneskole, ballbinge	33 min
Nesbyen idrettssenter	33 min
Mortenløkka nærmiljøanlegg	33 min
Engene balløkke	38 min
Hedalen barne	38 min
Bromma sandvolleyballbane	39 min

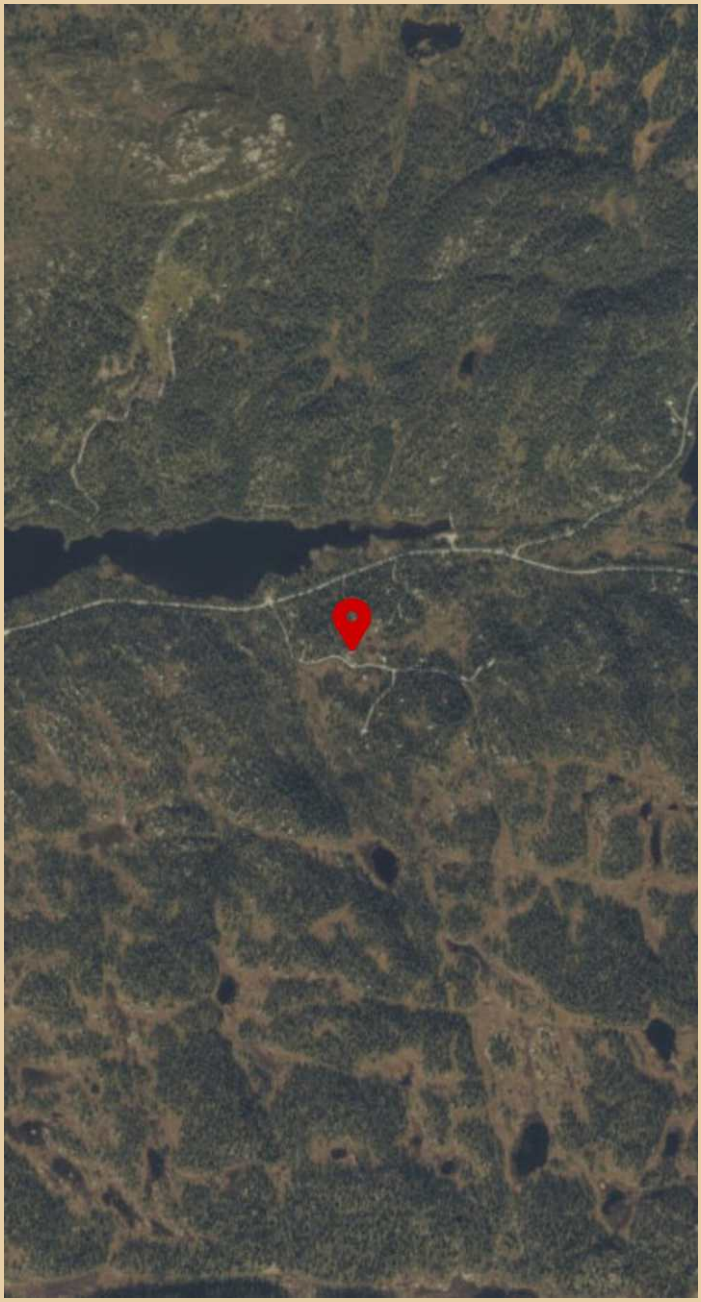
SPORT

Trytetjern sandvolleyballbane	20 min
Briskebyen balløkke	30 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nesbyen stasjon Linje F4	30 min 18.6 km
Kryss bru østsiden Linje 332	30 min 18.4 km
Nesbyen stasjon Linje 330, 332	31 min 18.7 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





FINN

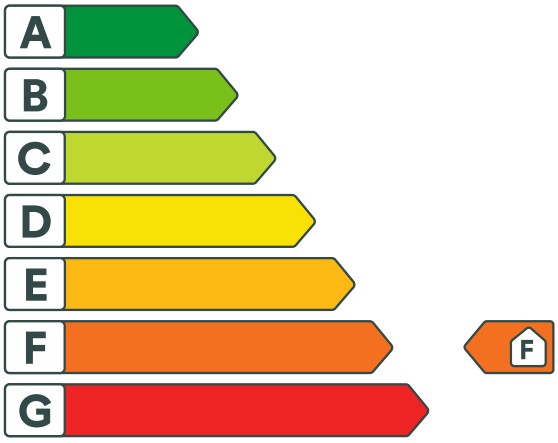
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Åsgrende 35, 3540 NESBYEN**	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293048**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159669645**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **243**
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 **1973**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **368,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **423,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 087 kWh**



Åsgrende 35, 3540 NESBYEN

Detaljering

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

Åsgrende 35, 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: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Åsgrende 35, 3540 Nesbyen
Gnr. 77, Bnr. 243, Nesbyen kommune.

Oppdragsnummer:
96260068

Meglerforetak: PrivatMegleren Hallingdal

Saksbehandler: Merethe Jonsen

Telefon / Mobil: 90 79 88 60 / 921 14 124

E-post: merethe.jonsen@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.
