PRIVATMEGLEREN

TRONDRUDMARKA 326

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

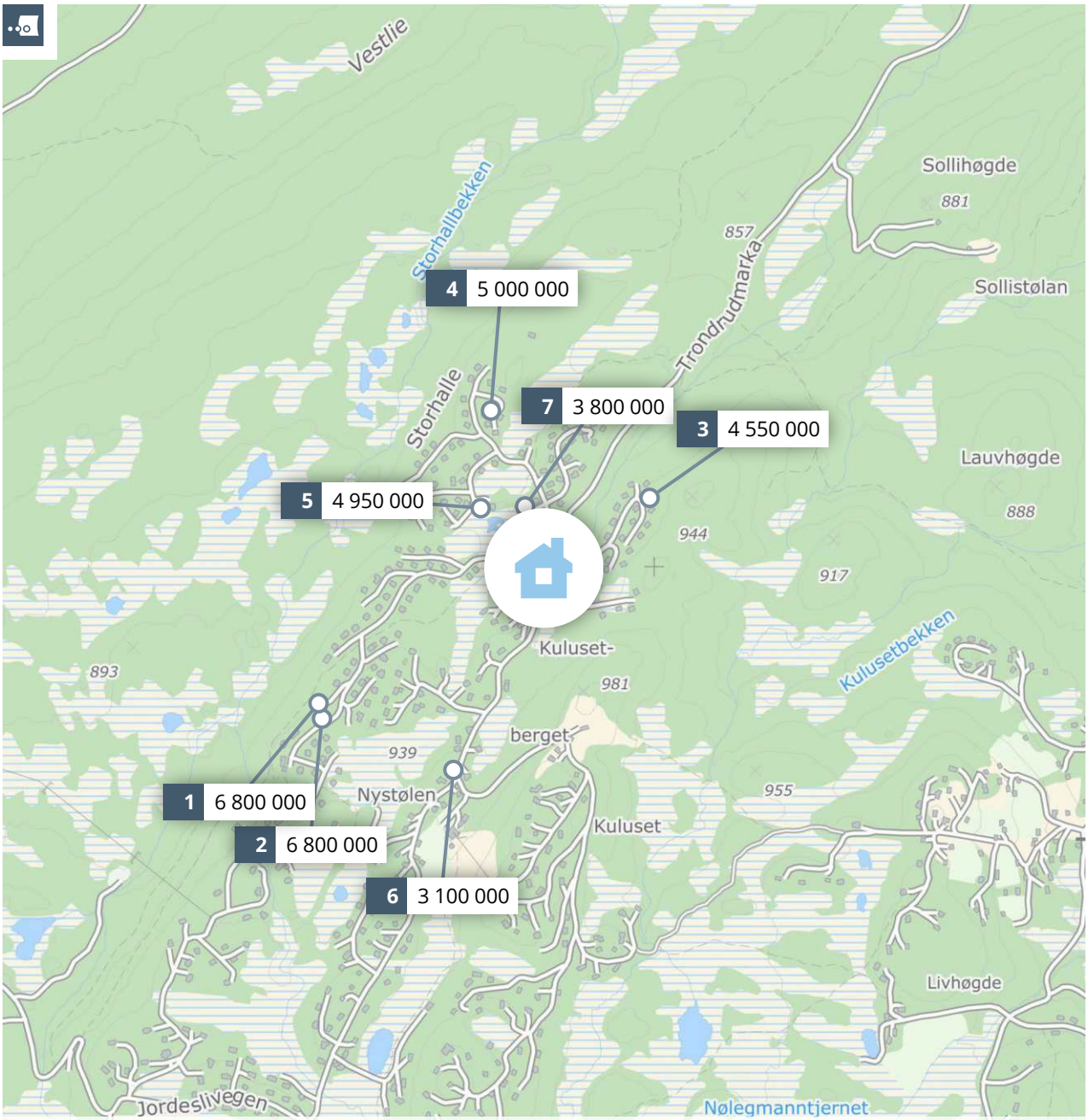
Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TRONDRUDMARKA 326

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hallingdal den 07.07.2026

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

Trondrudmarka 326, 3540 NESBYEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 62 BNR 188 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3322 NESBYEN
GRUNNKRETS Eidal-Espeseth

Verdivurdert til
4 990 000

-	4 990 000	54 835
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	91 m²	15 m²	- m²	40 m²	- m²	20 m²
Tomt						1 497 m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nystølsikten 90	112 m²	2023	1 510 m²	3 sov	28.02.2024	6 950 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**60 714**
2	Nystølsikten 100	118 m²	2023	1 559 m²	3 sov	14.05.2024	7 250 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**57 627**
3	Trollsetlie 37	78 m²	2018	1 605 m²	4 sov	10.10.2023	4 590 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**58 333**
4	Trollsetutsikten 44	97 m²	2021	1 189 m²	5 sov	09.09.2023	5 100 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**51 546**
5	Storhallhøgde 13	97 m²	2019	1 332 m²	5 sov	28.01.2023	4 990 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**51 031**
6	Trondrudmarka 396	60 m²	1966	1 574 m²	2 sov	28.08.2025	3 290 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**51 667**
7	Trollsetutsikten 7	75 m²	2011	1 047 m²	5 sov	18.09.2024	4 200 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**50 667**

Fin hytte fra 2021.
1. etasje består av entre, WC, 3 soverom, bad m/badstue, åpen stue- og kjøkkenløsning. Og bod med ekstern inngang. Hemsen består av hemsstue og hemsrom.

Kjøkkenet har mørke, profilerte fronter og trebenkeplate. Praktisk kjøkkenøy og god benke- og skapplass. Integrerte hvitevarer - kjøl, frys, stekeovn og oppvaskmaskin.

Sosial og åpen planløsning mellom kjøkken og stue. Peis plassert i stuedel. Store vinduer med godt lysinnslipp og fin utsikt. Utgang fra spisestue til romslig platting.

Flislagt entre med varmekabler. Badet har flislagte gulv og vegger, med vegghengt toalett, dusjhjørne og servant. Samt en badstue.

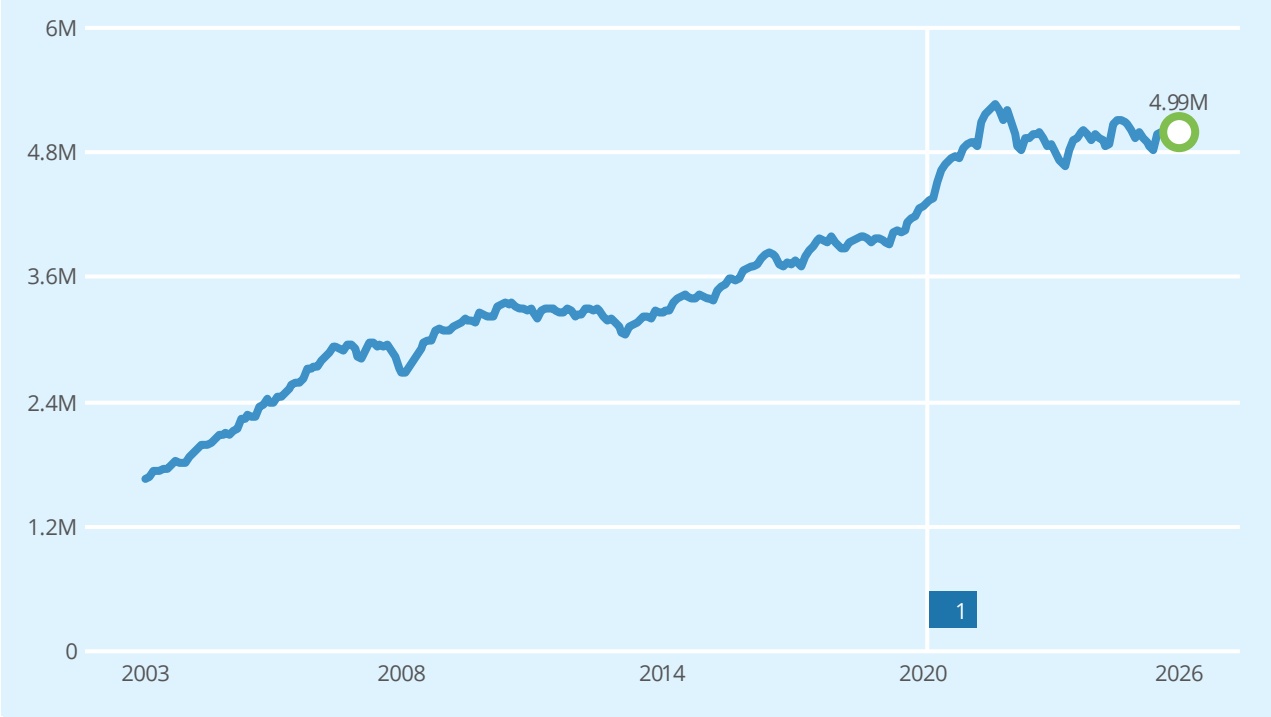
Uthus med praktisk oppbevaringsplass. God biloppstillingsplass og el- bil lader.

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

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.12.2020		04.12.2020	-	1 706 562	-	1 706 562	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Fritidsboliger til salgs i Eidal-Espeseth grunnkrets nå

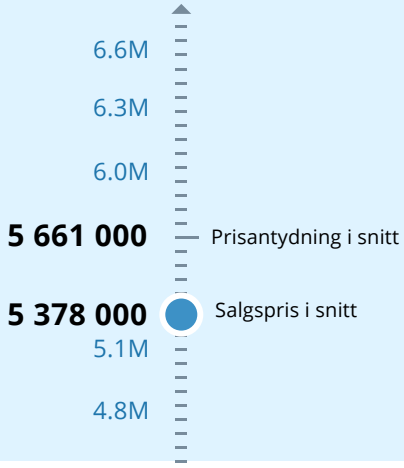
38
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
130
dager

Fritidsboliger solgt i Eidal-Espeseth grunnkrets siste 6 mnd

23
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
155
dager

for 5.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Trondrudmarka 326, 3540 NESBYEN
NESBYEN kommune
gnr. 62, bnr. 188

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22120-1172 **Eiendomsverdi ref nr:** AQ3772

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.

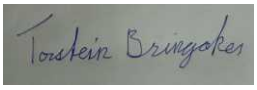
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



Torstein Bringaker

t.bringaker@gmail.com

401 72 211

Norsk takst







Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 2021 og fremstår med god standard sett opp mot alder og byggemåte. Bygget fremstår jevnlig og godt vedlikeholdt, og det er i hovedsak ikke registrert vesentlige avvik ved befaring. De fleste bygningsdeler fremstår med normal tilstand og begrenset bruksslitasje.
Utvendig er bygningen oppført som bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull og utvendig kledd med stående bordkledning. Taket er tekket med torv, og takkonstruksjonen er oppført med limtredrager, sperrekonstruksjon og A-takstoler over deler av bygget. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen av taktekking/takkonstruksjon er derfor begrenset. Det er ikke registrert synlige avvik ved befaring.
Innvendig fremstår boligen med fliser på gulv i entré/hall og furugulv i øvrige rom. Vegger og himlinger har panel. Gulv mot grunn er målt med krysslaser uten registrerte avvik, og det er ikke observert tegn til setninger. Det er etablert lukket peis med stålpipe i stue. Innvendige dører og trapp fremstår i god stand.
Bad/vaskerom fremstår i god stand med fliser på vegger, panel i himling og tilfredsstillende fall mot sluk. Det er ikke registrert synlige avvik ved sluk, membran eller tettesjikt. Rommet er utstyrt med servantinnredning, dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og badstue med elektrisk badstueovn. Det er foretatt fuktmåling med Protimeter MMS3, uten tegn til fukt ved befaring.
Kjøkkenet har glatte fronter, heltre benkeplate og integrerte hvitevarer. Det er montert vannstoppesystem, komfyrvakt og ventilator med avtrekk ut over kokesone.
Tekniske installasjoner fremstår som nyere. Vannledninger og avløpsrør er utført i plast/PVC. Varmtvannsbereder er plassert i bod med avrenning og opplyst tilkoblet etter forskrift.
Oppvarming skjer med varmekabler i entré/hall og bad, panelovner i øvrige rom og peis i stue. Det er også montert elbillader på utvendig vegg. Elektrisk anlegg er vurdert etter forenklet kontroll, og det foreligger opplysninger om samsvarserklæring.
Det er registrert ett avvik som kan kreve tiltak: toalettrom har kun naturlig avtrekk, og mekanisk avtrekk bør etableres for å oppnå bedre ventilering. Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke nærmere vurdert, og ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare alder, utførelse og tilstand.
Samlet vurdering:
Fritidsboligen fremstår som en nyere og godt vedlikeholdt hytte med generelt god teknisk og visuell tilstand. Det er få registrerte avvik, og hovedpunktene for videre oppfølging gjelder ventilasjon på toalettrom, begrenset takkontroll fra bakkenivå og manglende opplysninger om utvendige vann- og avløpsledninger.

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Fritidsboligen er oppført i 2021. Bygningen er oppført som bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull og utvendig kledd med stående bordkledning. Taket er tekket med torv, og takkonstruksjonen er oppført med limtredrager i mønet, sperrekonstruksjon og prefabrikkerte A-takstoler i tre over deler av bygget. Det er etablert isolert takkonstruksjon med hems innenfor takets volum. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.
Vinduer er malte 2-lags vinduer med sprosser i aluminium. Boligen har hovedytterdør i malt tre med glassfelt, terrassedør i tre med glass og boddører i tre til bod. Det er etablert terrasse/platting i tre på ca. 38 m², som går fra inngangspartiet, rundt hjørnet av boligen og foran terrassedør fra stue/kjøkken. Det er også montert elbillader på utvendig vegg.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av fliser på gulv i entré/hall og furugulv i øvrige rom. Vegger og himlinger har panel. Gulv mot grunn er utført med støpt dekke på mark, og etasjeskillet til hemsen er konstruert med trebjelkelag. Det er installert lukket peis med stålpipe i stue. Innvendig trapp er utført som malt/beiset tretrapp med malt rekkverk. Innvendige dører fremstår som moderne innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom har fliser på vegger, panel i himling og flislagt gulv med fall mot sluk. Rommet er utstyrt med innredning bestående av nedfelt servant med blandebatteri, speil med armatur over, dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. Det er også etablert badstue med elektrisk badstueovn. Badet har elektrisk avtrekk med tilluft fra ventil i vindu.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er del av stue/kjøkken og har kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har ventilator med med avtrekk ut over kokesone.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har furugulv, panel på vegger og panel i himling. Det er montert vegghengt toalett og servant med speil over.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er utført i plast/PVC, og avløpsrør er utført i plast. Ventilering av boligen skjer ved naturlig tilluft via ventiler i vindu. Varmtvannsbereder er plassert i bod, med avrenning og tilkobling etter forskrift. Det er etablert varmekabler i entré/hall og bad, panelovner i øvrige rom og peis i stue. Elektrisk anlegg er nyere og tilhørende boligens byggeår/etablering.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur er oppført i betong-/murkonstruksjoner med støpt dekke på mark fra byggeår. Eiendommen ligger på ca. 910 moh. og fremstår som en fritidseiendom i fjellterreng, tilpasset hyttebebyggelse. Eiendommen ligger ca. 32 meter fra vei. Tomten er opparbeidet med adkomst, parkering og utearealer tilpasset fritidsbruk. Det er også oppført bod på eiendommen.

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

Det er ikke registrert særskilte forhold som åpenbart medfører fare for helse, miljø og sikkerhet i rapporten.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet ved befaring.
Midlertidig brukstillatelse 26.03.2021.
Ferdigattest 17.08.2021.

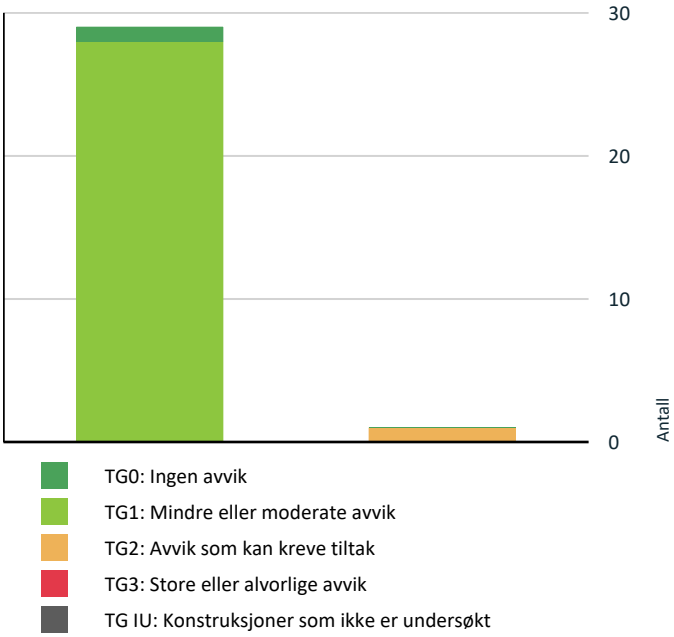
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet ved befaring.
Fritatt for søknadsplikt 07.06.2024.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2021

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking med torv. 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.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.



TG 1 Veggkonstruksjon

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



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er oppført med limtredrager i mønet og sperrekonstruksjon som gir god takhøyde og åpen himling i stue, kjøkken. Over øvrige rom er det etablert hems. Takkonstruksjonen her er utført som saltak med prefabrikkerte A-takstoler i tre. Det er etablert isolert takkonstruksjon med hems innenfor takets volum. Himlingen følger takets skrå utforming.

Isolasjon er plassert i takkonstruksjonen, med dampsperre mot oppvarmet side i henhold til byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er ikke åpnet eller destruktivt undersøkt.

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte tolags vinduer med sprosser i aluminium.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har hovedytterdør i malt tre med glassfelt. Det er etablert terrassedør i tre med glass, samt boddører i tre til bod.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasse/platting i tre på ca. 38 m², som strekker seg fra inngangspartiet, rundt hjørnet av boligen og foran terrassedør fra stue/kjøkken. Arealet fungerer som uteplass med direkte tilknytning til boligen.





Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert elbillader på utvendig vegg.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av fliser på gulv i entré/hall, og furugulv i øvrige rom. Vegger og himlinger har panel.









TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er målt med krysslaser uten å registrere avvik gjennom boligen. Målinger er utført i gang, stue og kjøkken, og det er ikke observert tegn på setninger ved befaringen.
Etasjeskillet til hemsen er konstruert med trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er installert lukket peis med stålpipe i stue



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt/beiset tre trapp med malt rekkverk.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører ble kontrollert ved befaring og fungerte normalt. De fremstår i god stand.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, panel i himling. Overflatene fremstår i god stand.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ved befaring ble det ikke registrert synlige avvik eller feil ved løsningene for sluk, membran og tettesjikt



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerom er utstyrt med innredning bestående av nedfelt servant med blandebatteri, speil med armatur over, dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. Det er også etablert badstue med elektrisk badstueovn.





Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er tilkoblet elektrisk avtrekk med tilluft fra ventil i vindu.





ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtsone ligger mot kjøkkeninnredning. Det er foretatt fuktmåling med Protimeter MMS3, og det ble ikke funnet tegn til fukt ved befaring.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate. intergrerte hvitevarer kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn, induksjonstopp, samt vannstoppesystem og komfyrvakt.





Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over stekovn med kanal som leder ut.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har furugulv, samt panel på vegger og i tak.
Det er montert et vegghengt toalett og en servant med speil over.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er utført i plast/PVC. Rørføringer og rørenes tilstand lar seg ikke fullt ut vurdere, da vesentlige deler av anlegget er skjult i konstruksjoner. Alder er et relevant vurderingsmoment med hensyn til slitasje og forventet levetid, og fortetting eller rørbrudd vil generelt utgjøre en risiko i slike anlegg. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale forhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløps rør i plast. Rørføringer og rørenes tilstand lar seg ikke fullt ut vurdere, da vesentlige deler av anlegget er skjult i konstruksjoner. Alder er et relevant vurderingsmoment med hensyn til slitasje og forventet levetid, og fortetting eller rørbrudd vil generelt utgjøre en risiko i slike anlegg. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale forhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering av boligen skjer ved naturlig tilluft via ventiler i vindu,



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plasert i bod, den er med avrenningen og koblet etter forskriften.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert varmekabler i entré/hall og bad. Øvrige rom har oppvarming med panelovner. I tillegg er det etablert peis i stue.







Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Bolig er kun 5 år

Inntak og sikringsskap

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





TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i betong-/murkonstruksjoner med støpt dekke på mark fra byggeår. Det er ikke innhentet dokumentasjon på fundamentering og grunnmur, og skjulte avvik kan derfor forekomme.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for denne eiendommen

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Opplysninger er ikke innhentet, ytteligere undersøkelser anbefales

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

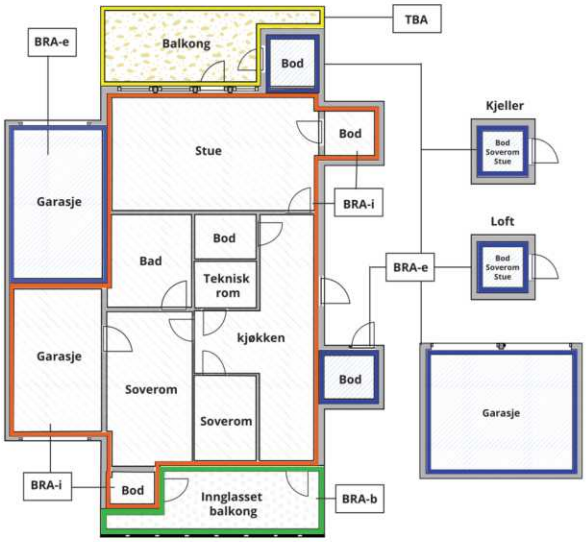
Hva er måleverdig areal?

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	86	4		90	38		90
Hems						22	22
SUM	**86**	**4**			**38**	**22**	**112**
SUM BRA	**90**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall m/trapp, toalettrom, soverom, bad, gang, stue/kjøkken	Sports bod	
Hems		Hemserom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke innhentet ved befaring.
Midlertidig brukstillatelse 26.03.2021.
Ferdigattest 17.08.2021.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke innhentet ved befaring.
Fritatt for søknadsplikt 07.06.2024.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Torstein Bringaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	62	188		0	1496.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Trondrudmarka 326

Hjemmelshaver
Hagfors Ole-Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Trondrudmarka på Nesfjellet i Nesbyen kommune. Området fremstår som et etablert fritidsboligområde med fjellterreng, hyttebebyggelse og nærhet til tur- og rekreasjonsområder. Trondrudmarka/Nesfjellet er et attraktivt hytteområde med skiløyper, friluftsområder og aktivitetstilbud i nærområdet. Eiendommen ligger i et høyereliggende fjellområde med normal eksponering for vær- og vinterforhold.

Adkomstvei

Adkomst skjer via etablert vei inn i Trondrudmarka/Nesfjellet-området. Det må påregnes privat/felles adkomstvei og normale vinterforhold med behov for brøyting og vedlikehold.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i Nesbyen kommune. Reguleringsstatus bør kontrolleres mot kommunens kart- og planregister for endelig bekreftelse. Nesbyen kommune viser til at gjeldende arealplaner finnes i kommunens innsynsløsning Kommunekart, hvor reguleringsplaner og kommuneplan kan kontrolleres.
For Trondrudmarka-området finnes det opplysninger om detaljreguleringsplan for Trondrudmarka, planident 01201205, vedtatt 10.09.2015, hvor eiendommer i området er avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse. Dette bør likevel kontrolleres konkret for aktuell eiendom.

Om tomten

Eiendommen er registrert i Nesbyen kommune og ligger ca. 910 moh. Tomten fremstår som en fritidseiendom i fjellterreng, tilpasset hyttebebyggelse. Eiendommen ligger ca. 32 meter fra vei. Området består typisk av naturtomter/fjelltomter med adkomst, parkering og utearealer tilpasset fritidsbruk.

Terreng og opparbeidelse må vurderes nærmere ved befaring. Eventuelle rettigheter og plikter knyttet til vei, brøyting, vann/avløp og fellesanlegg bør kontrolleres mot tinglyste dokumenter, reguleringsbestemmelser og eventuelle vedtekter for veg-/hytteområdet.

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	12.05.2026	
2	22.06.2026	

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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytttervegger). 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/AQ3772

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hallingdal	Oppdragsnr.	96260081
Addresse	Trondrudmarka 326		
Postnr.	3540	Sted	NESBYEN
Selgers navn	Ole-Petter Hagfors		

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?:

DNB/FREMTIND

Polise/avtalenr.:

27709899

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

5,5 år

Når kjøpte du eiendommen?

Prosjektet ble kjøpt 24.11.2020, ferdig uke 8-2021

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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:

Bygget uthus vinter 2024 - unntatt søknadsplikt.

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

Oppgi type rapport:

1. Det ble montert reduksjonsventil på rør til vv bereder. Utført av Hallingdal Varme og Sanitær januar 2025. Har faktura.2. Det ble montert ny komfyrvakt på kjøkken. Utført av Andre Elektro desember 2025. Har faktura.

Er forholdet utbedret?

Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det skal være ferdigattest fra august 2021 ifølge megler.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Deler inngjerding med naboeiendom. Når det er beitetid for sauene Juli-Sept, har vi muntlig avtale om å sette opp port og sauebånd for å holde sauene utenfor eiendommene.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Det er en liten sprekk i en flis ved inngangsdør.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 06.07.2026

Signert av *Ole-Petter Hagfors*

Initialer selger:
O H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nesbyen kommune

PRIVATMEGLEREN HALLINGDAL AS

Sentrumsvegen 60
3550 GOL

Deres ref	Vår ref	Dato
	2026/740-2	11.05.2026

62/188, Trondrudmarka 326 - eiendomsoppgave

Hjemmelshaver: Ole-Petter Hagfors

Viser til Deres henvendelse innkommet til oss den 04.05.26.

Eiendommens areal: 1496,7 m^2

Reguleringsforhold:
Eiendommen gbnr 62/188, Trondrudmarka 326 er regulert av detaljreguleringsplan for Trollset 2 med planident 01201705 vedtatt 05.09.19 i kommunestyrets sak 47/19. Eiendommen er avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende bestemmelser. Eiendommen inngår eiendommen i et nytt planarbeid som er startet på overordnet nivå – kommunedelplan Nesfjellet.

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning og avløpsledning som føres til offentlig renseanlegg.

Eiendommen ligger til privat veg.

Det foreligger ferdigattest.

Fritidsbolig er byggemeldt 08.09.20
Tillatelse er gitt den 28.09.20 i sak 20/01116
Uthus er byggemeldt 07.06.24
Svar melding uthus er gitt den 18.06.24 i sak 2024/832

Følgende vedlegges:
Kartutsnitt 1:500, 1:5000 og 1:30000
Matrikkelbrev
Byggesøknad fritidsbolig m/ tegninger og vedtak
Ferdigattest fritidsbolig

Melding uthus m/ svar
Reguleringsplan med bestemmelser
Tilsynsrapport

Kommunale avgifter for 2026:

Eiendomsskatt:	kr 8.834,00
Renovasjon fritidsbolig:	kr 2.791,00 + mva
Kloakkavgift, abonnementsgebyr:	kr 6.135,00 + mva
Kloakkavgift, forbruksgebyr:	kr 1.800,00 + mva
Feiegebyr pipe nr 1:	kr 142,50
(feiing hvert 4. år)	
Branntilsyn:	kr 202,50
(tilsyn hvert 8. år)	

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

Eventuell tank for oppbevaring av brannfarlig vare er eierens ansvar.

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

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

Med hilsen

Gunn Hilde Åmellem

Førstesekretær

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur

Nesbyen kommune

«MottakerNavn»
«Kontakt»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Vår ref	Deres ref	Saksbehandler	Dato
2021/2239-2	«Ref»	Ingrid Pauline Næsse Byggesak, Plan & Miljø	09.08.2021

Delegert saksnummer:

62/188, Trondrudmarka 326 - Ferdigattest for oppføring av hytte

FERDIGATTEST

Vi viser til søknad om ferdigattest for oppføring av hytte mottatt 11.03.2021. Det ble gitt tillatelse til oppføring av hytte i vedtak datert 28.09.2020.

Søknaden om ferdigattest er godkjent, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1.

Gjennomføringsplanen datert 11.03.2021 er lagt til grunn for ferdigattesten.

Søknaden er en bekreftelse fra dere på at tiltaket er oppført i samsvar med vilkår satt i tillatelsen og kravene i plan- og bygningslovgivningen for å gi ferdigattest. Vi kan dermed gi ferdigattest for tiltaket.

Eksisterende og ny bygningsinformasjon vil bli ført inn i matrikkelen, jf. matrikkellova § 25 første ledd.

Klagefrist på 3 uker
Du har mulighet til å klage på vedtaket. Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottar vedtaket. Klagen må være skriftlig og underskrevet. Du må opplyse hvilket vedtak du klager på, endringer du ønsker og begrunnelse for klagen. Hvis du klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute, må du opplyse om når du mottok vedtaket. Du kan be om at det blir gitt utsatt iverksetting på vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er ferdig behandlet, jf. forvaltningsloven § 42.

Du kan sende klagen til Nesbyen kommune, Alfarvegen 117, 3540 Nesbyen eller postmottak@nesbyen.kommune.no. Klagen vil bli videresendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for klagebehandling.

Med hilsen

Ingrid Pauline Næsse

Godkjent av

Jeanette Renée Kaspersen
Tjenesteleder Bygg, plan og miljø

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

08.09.2020 11:39:31 AR388339739

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
62	188	0	0
Bygningsnr	**Bolignr**		

Kommune Nesbyen

Adresse Trondrudmarka 326, 3540 Nesbyen

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype:	Nytt bygg - Boligformål	
Næringsgruppe:	X	Bolig
Bygningstype:	161	Hytter, sommerhus og fritidsbygg
Formål:	Fritidsbolig	

TILTAKSHAVER

Navn	TROLLSETUTSIKTEN AS
Telefon	95 92 11 35
Mobiltelefon	95 92 11 35
E-postadresse	jh@nesfjellet.no
Adresse	Åkrefjellvegen 36, 3540 NESBYEN
Kontaktperson	*Jørgen Haraldset*
Organisasjonsnummer	*919361220*

ANSVARLIG SØKER

Navn	FENRIS PROSJEKTERING AS
Kontaktperson	Ole Sigvartsen
Telefon	45027674
Mobiltelefon	45027674
E-postadresse	os@hallinggruppen.no
Adresse	Oreliveien 19a , 0583 OSLO

08.09.2020 11:39:31 AR388339739

Organisasjonsnummer 923785523

08.09.2020 11:39:31 AR388339739

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Ja

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:
Oppføring av fritidsbolig

REDEGJØRELSE:
TEKNISK REDEGJØRELSE
Fritidsboligen oppføres i tradisjonellt bindingsverk etter TEK17 §1-2(2), fritidsbolig med en boenhet, tom. 150 m2 oppvarmet BRA.
Konstruksjonen er prosjektert for torv og med stedelig snølast.
Tiltaket oppføres med tradisjonell hyttehems som ikke oppfyller krav til BRA
Fritidsboligen blir tilknyttet: felles privat vann og offentlig avløp
Søknad om sanitærabonnement sendes separat av ansvarlig entreprenør

ESTETISK REDEGJØRELSE
Ytterveggene er kledd med stående grå impregnert kledning med kraftig omramming. Det er smårutede sorte vinduer, og taket tekkes med naturtorv med takvinkel på 27 °
Tiltakets plassering og orientering er utarbeidet iht. gjeldene plan: DETALJPLAN FOR TROLLSET 2
Terrengtillpassning er prosjektert samarbeid med lokale entreprenører for å sikre god stedelig arkitektonisk tilnærming til området.
Lokal vegetasjon tilbakeføres på de områder som ikke berøres av bygningsmasse, interne veier og parkering.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	DETALJPLAN FOR TROLLSET 2
Reguleringsformål	Fritidsbolig
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bebygd areal (%BYA)
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	16 %

08.09.2020 11:39:31 AR388339739

TOMTEAREALET

	Byggeområde/grunneiendom	1 498 m²
-	Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m²
+	Areal som skal legges til	0 m²

=	Beregnet tomteareal	1 498 m²

BEBYGGELSEN

	Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	239,68 m²
	Areal eksisterende bebyggelse	0 m²
-	Areal som skal rives	0 m²
+	Areal ny bebyggelse	115,2 m²
+	Parkeringsareal	36 m²
=	Sum areal	151,2 m²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting 10,09 %

PLASSERING AV TILTAKET

Er høyspent kraftlinje i konflikt med tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK17 § 7-2) Nei

Skred (TEK17 § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1) Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst? Ja

Veitype: Privat vei

Er tillatelse gitt for privat vei? Ja

VANNFORSYNING

Tilknytning Privat vannverk

Beskrivelse

Krysser vanntilførsel annens grunn? Nei

AVLØP

Tilknytning Offentlig avløpsanlegg

Krysser avløpsanlegg annens grunn? Nei

OVERVANN

08.09.2020 11:39:31 AR388339739

08.09.2020 11:39:31 AR388339739

Blir takvann/overvann ført til terreng?	Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei
Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket. jf SAK10 kap. 10 og 11.

SIGNERT AV

OLE HUSEBY SIGVARTSEN på vegne av FENRIS PROSJEKTERING AS

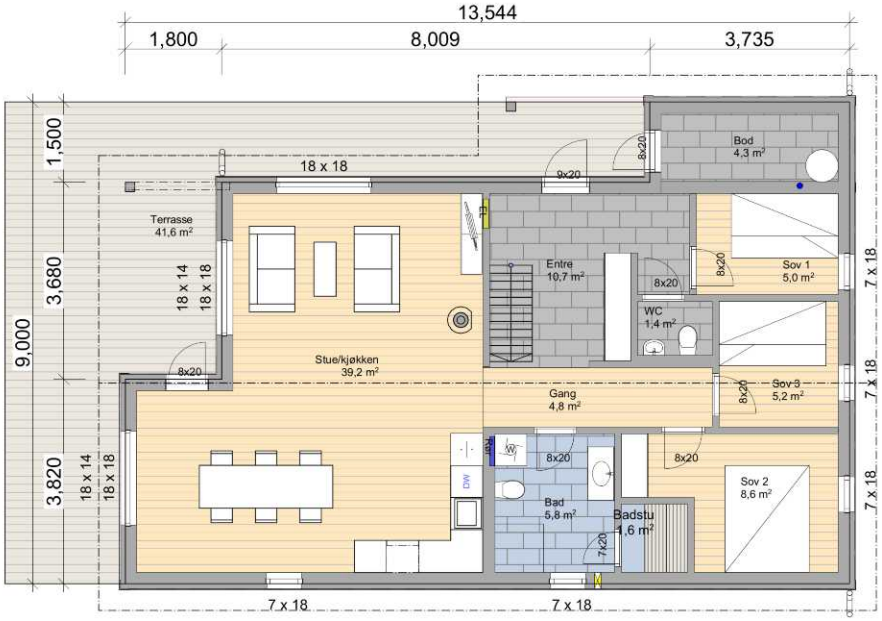
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

08.09.2020 11:39:31 AR388339739

08.09.2020 11:39:31 AR388339739

Filvedlegg:

ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_FOLLO OPPMÅLING AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_HALLINGDAL VARME SANITÆR AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_HALLINGDAL VARME SANITÆR AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_HELGE HOLM BYGG OG MASKIN AS.pdf
Sit.pdf
Fasade.pdf
Plan.pdf
Snitt.pdf



BRA
91,3 m²

BYA
115,2 m²

Skarvheim 116 - Nesfjellet

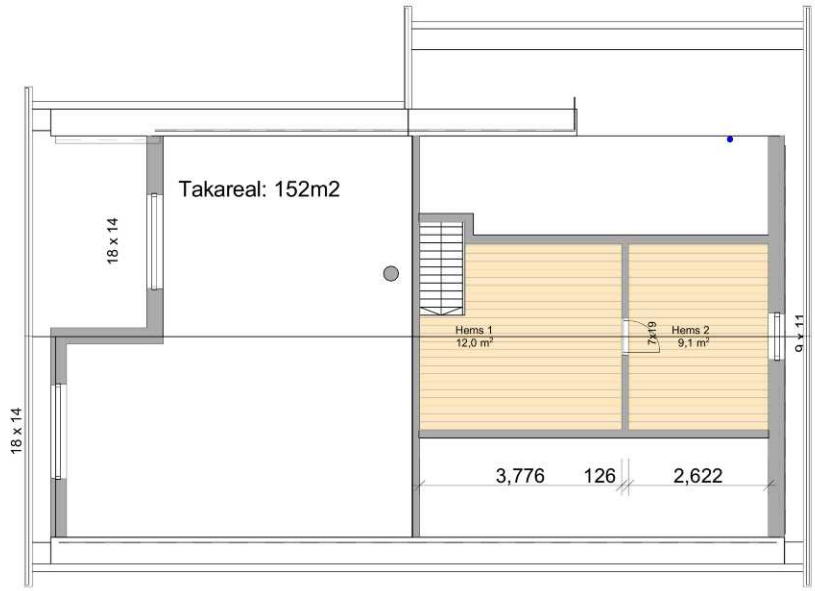
Plan 1. Etasje

Trollsetutsikten AS
Trollset tomt 4 3540 Nesbyen kommune

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

FENRIS PROSJEKTERING AS

Siste rev	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
04/09/2020	**62/188**	**1:100**	**A20-2**
Tegninger kan ikke brukes uten godkjenning fra Fenris Prosjektering AS		Sign.	Rev. ID



Skarvheim 116 - Nesfjellet

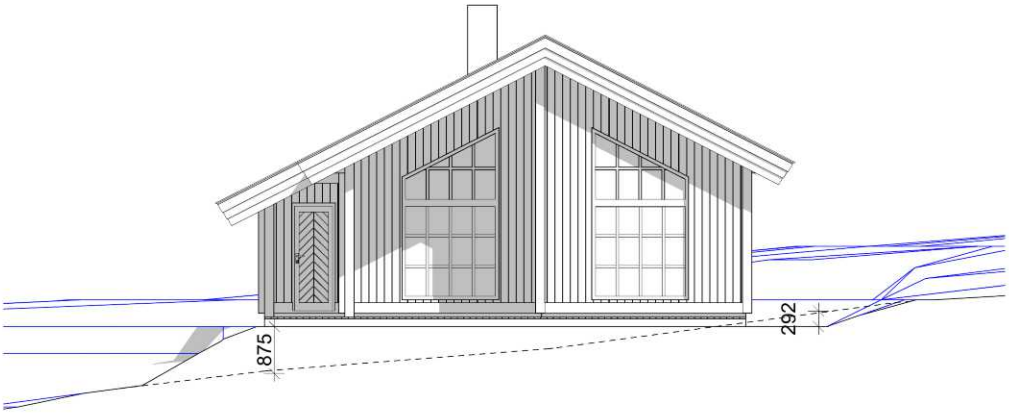
Hems

Trollsetutsikten AS
Trollset tomt 4 3540 Nesbyen kommune

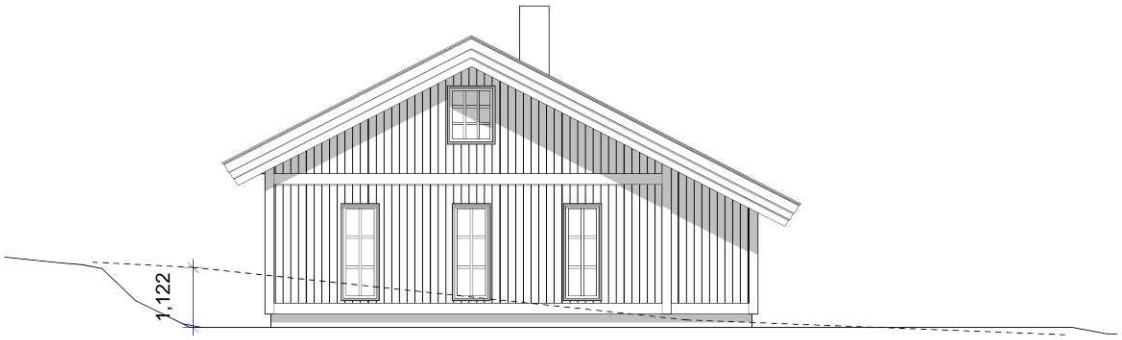
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

FENRIS PROSJEKTERING AS

Siste rev	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
04/09/2020	**62/188**	**1:100**	**A20-3**
Tegninger kan ikke brukes uten godkjenning fra Fenris Prosjektering AS		Sign.	Rev. ID



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Øst

Skarvheim 116 - Nesfjellet

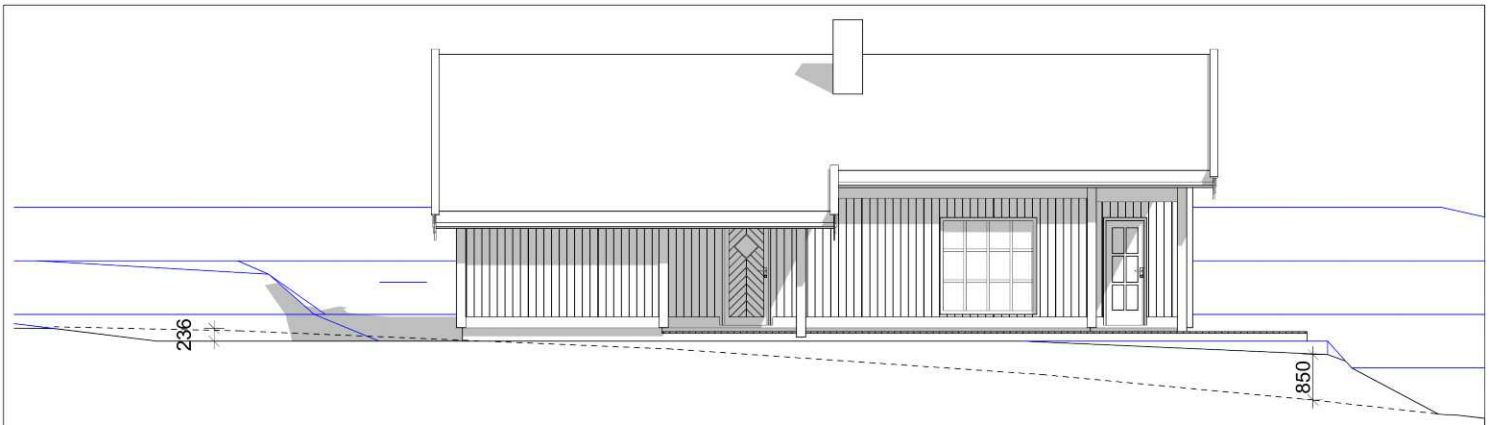
Fasade øst og vest

Trollsetutsikten AS
Trollset tomt 4 3540 Nesbyen kommune

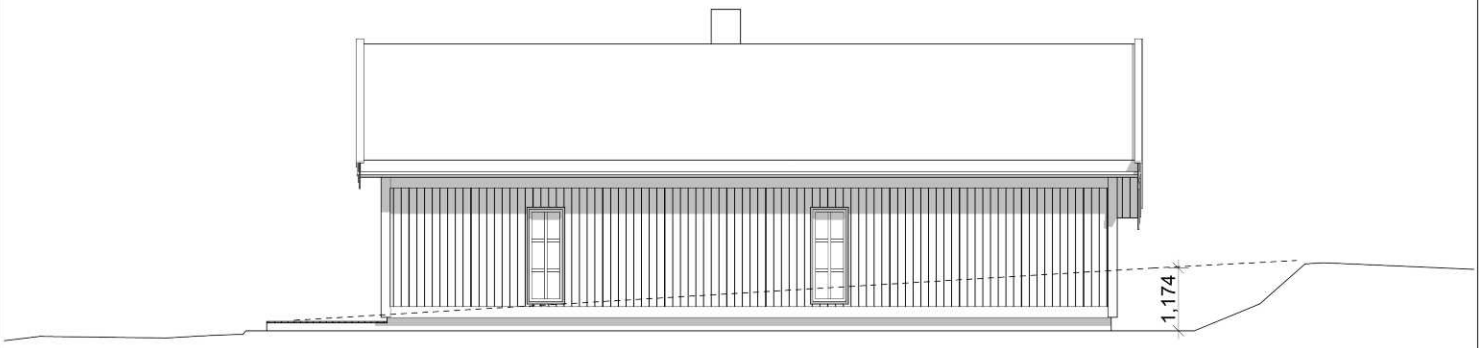
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

FENRIS PROSJEKTERING AS

Siste rev	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
04/09/2020	**62/188**	**1:100**	**A40-1**
Tegninger kan ikke brukes uten godkjenning fra Fenris Prosjektering AS		Sign.	Rev. ID



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Sør

Skarvheim 116 - Nesfjellet

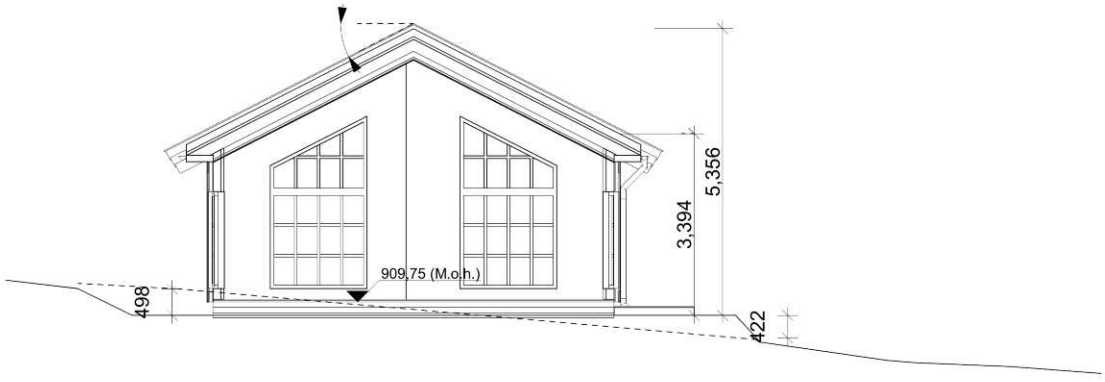
Fasade sør og nord

Trollsetutsikten AS
Trollset tomt 4 3540 Nesbyen kommune

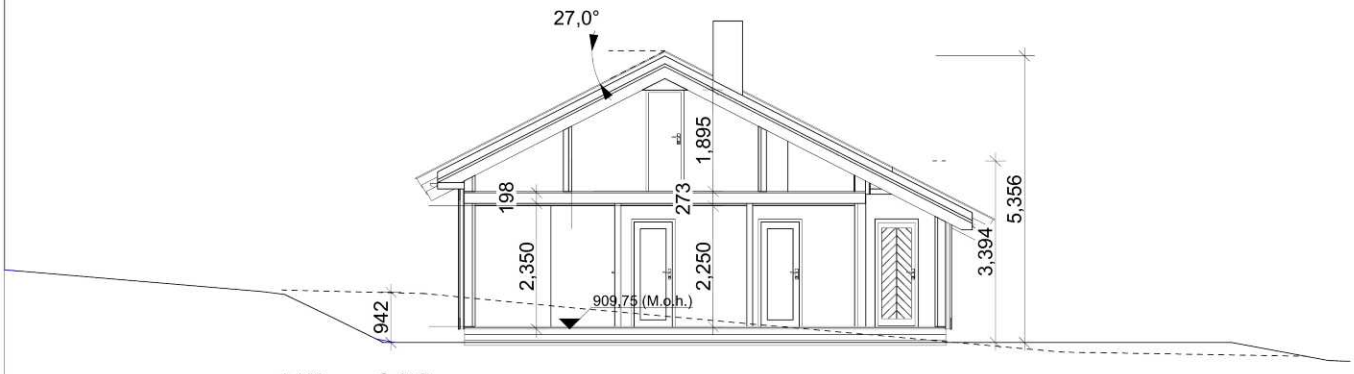
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

FENRIS PROSJEKTERING AS

Siste rev	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
04/09/2020	**62/188**	**1:100**	**A40-2**
Tegninger kan ikke brukes uten godkjenning fra Fenris Prosjektering AS		Sign.	Rev. ID



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

Skarvheim 116 - Nesfjellet

Snitt A og B

Trollsetutsikten AS
Trollset tomt 4 3540 Nesbyen kommune

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

FENRIS PROSJEKTERING AS

Siste rev	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
04/09/2020	**62/188**	**1:100**	**A30-1**
Tegninger kan ikke brukes uten godkjenning fra Fenris Prosjektering AS		Sign.	Rev. ID

Nesbyen kommune

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Dato	Delegert sak
	20/01116-8	28.09.2020	Teknisk utvalg

62/188, TRONDRUDMARKA 326 - IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR OPPFØRING AV HYTTE.

Byggeplass: Trondrudmarka 326

Tiltakshaver:	Trollsetutsikten AS	**Adresse:**	c/o Jørgen Haraldseth,Dalsbergstien 22A/0170 OSLO
Søker:	FENRIS PROSJEKTERING AS	**Adresse:**	Oreliveien 19A/0583 OSLO
Tiltakstype / Tiltaksart:	161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning / Nytt bygg – Fritidsformål over 50 m²		

IGANGSETTINGSTILLATELSE

SAKSOPPLYSNINGER

Komplett søknad mottatt	28.09.2020	**Andre opplysninger**		
Reguleringsplan	Detaljplan for Trollset 2 gnr./bnr. 62/73 m/flere i Nes Kommune	**ID:**	01201705	
Tomtestørrelse	1497,7m²	**Grad av utnytting før bygging**		0%
BYA før utbygging	0m²	**BYA etter utbygging**		151,2m²

Vedtak:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-4 gis IG med følgende forutsetninger:

1. Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen samt tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m^3, jf. TEK10 § 13-5 2. Unntak er beskrevet i 3.ledd samme paragraf.
2. Det må foreligge godkjenning for sanitærabonnement fra Nesbyen kommune for tilkopling til kommunalt vann- og avløpsnett.
3. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.
4. Tillatelsen faller bort dersom arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanser i lenger tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.
5. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak, jf avfallsforskriften § 15.
6. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis skal bygget/bygningene måles inn. Det skal måles inn knekkpunkter på takkant. Krav til nøyaktighet er +/- 10 cm. Kommunen skal ha SOSI-fil med innmålte punkt og tilhørende linjer mellom punktene. Fila skal være i h.h.t. gjeldende sosi-standard. Koordinatverdiene skal være i referansesystem EUREF89.
7. Tiltak skal plasseres i henhold til gitt tillatelse, men etter SAK10 §6-3 kan kommunen godta avvik fra det angitte. Toleransegrensen settes til 50 cm, såfremt avviket ikke endrer skjæring/fylling.

Følgende foretak har erklært ansvar fore dette tiltaket:				
Funksjon	**T.kl.**	**Foretak**	**Dato**	**Ansvarsområde**
SØK	1	Fenris Prosjektering AS	08.09.2020	Søker
PRO	1	Fenris Prosjektering AS	08.09.2020	Arkitekturprosjektering
PRO	1	Hallingdal Varme og Sanitær AS	04.09.2020	Sanitæranlegg
UTF	1	Follo Oppmåling AS	04.09.2020	Utsikking/plassering
UTF	1	Fenris Prosjektering AS	08.09.2020	Tømrerarbeid, våtrom, pipe/ildsted
UTF	1	Hallingdal Varme og Sanitær AS	04.09.2020	Sanitæranlegg
UTF	1	Helge Holm Bygg og Maskin AS	06.09.2020	Grunn/terrengarb. Inkl stikkled. Fundamenter inkl. radontiltak

Følgende tegninger godkjennes:		
Type tegning	**Dato**	**Tegn.nr/merket**
Situasjonsplan	04.09.2020	A20-1
Fasader	04.09.2020	A40-1, A40-2
Terrengsnitt	04.09.2020	A30-1, A40-1, A40-2
Snittegninger	04.09.2020	A30-1
Plantegninger	04.09.2020	A20-2, A20-3

Kommunen plikter å føre eksisterende og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen jf. matrikkellova § 25 1. ledd.

Klagemulighet
Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker fra den dagen vedtaket blir mottatt. Klage skal sendes til Nesbyen kommune, Alfarvegen 117, 3540 Nesbyen eller postmottak@nesbyen.kommune.no.

Du må opplyse hvilket vedtak klagen gjelder, endringer som ønskes samt hvilke grunner klagen støtter seg på. Klagen må være underskrevet. Du må også opplyse om når vedtaket ble mottatt dersom du klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute. Selv om det er mulighet til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det kan søkes om å få utsatt iverksetting til klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

Med hilsen

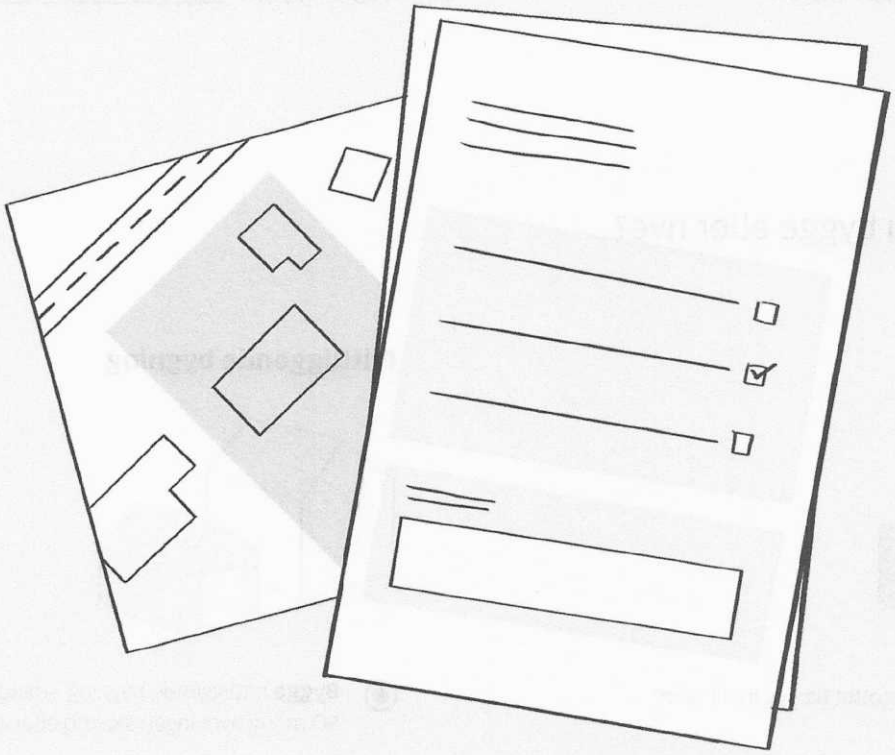
Erik Tyribakken
Avdelingsingeniør

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Mottakere:
Trollsetutsikten AS
FENRIS PROSJEKTERING AS

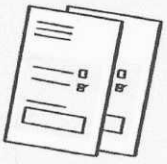
Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET



Del 1 fylles ut før du starter å bygge/rive.

Del 2 fylles ut etter at du er ferdig å bygge/rive.



Skal du både bygge og rive må du fylle ut meldingen to ganger.



Du må sende denne meldingen til kommunen innen 4 uker etter at du er ferdig å bygge/rive.

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.

Del 1: Før du starter å bygge/rive

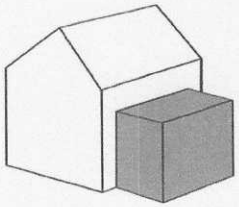
Det er ditt ansvar å finne ut om du har lov til å bygge/rive uten å sende byggesøknad til kommunen. Før du starter må du derfor sette deg inn i kommunens planbestemmelser. Disse kan begrense hva du kan bygge uten å søke. Bygger du ulovlig kan det bli dyrt og tidkrevende å rydde opp i ettertid.

Få hjelp til å finne ut om du kan bygge uten å søke i våre digitale veivisere:
→ **Bygg uten å søke for tilbygg**
→ **Bygg uten å søke for frittliggende bygninger**

Du kan også få hjelp i **Åtte steg fra idé til ferdig søknad**

A. Hva skal du bygge eller rive?

Tilbygg



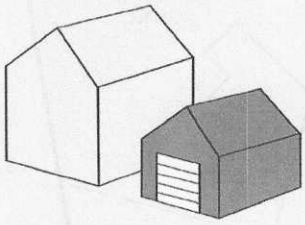
- ○ **Bygge** et understøttet tilbygg inntil 15 m²
- ○ **Rive** et understøttet tilbygg inntil 15 m²

Hvis du skal bygge:

Hva skal rommet/rommene i tilbygget brukes til?

- ○ **Kun hoveddel** (f. eks. oppholdsrom, stue, soverom, kjøkken, entré, bad, vaskerom, badstue, hobbyrom, arbeidsrom, isolert vinterhage eller gang mellom rom som er hoveddel).
- ○ **Kun tilleggsdel** (f. eks. bod, oppbevaringsrom, uisolert vinterhage, veranda, teknisk rom og gang mellom rom som kun er tilleggsdel)
- ○ **Både hoveddel og tilleggsdel**

Frittliggende bygning



- ◉ **Bygge** frittliggende bygning - mindre enn 50 m² og hvor ingen skal bo eller overnatte.
- ○ **Rive** frittliggende bygning - mindre enn 50 m² som ikke er godkjent som bolig eller til overnatting

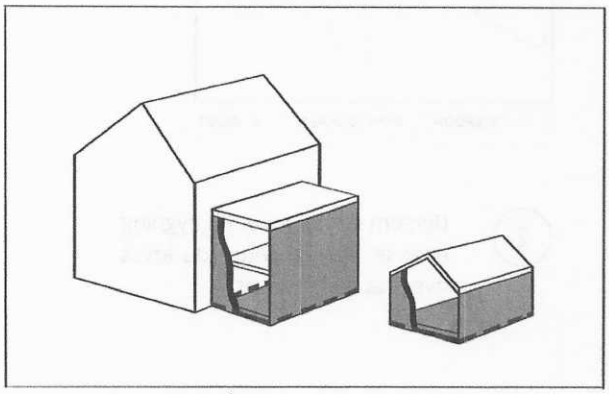
Hva slags bygning skal du bygge/rive?

- ○ Garasje eller uthus til bolig
- ○ Garasje eller uthus til fritidsbolig
- ○ Fiskeri- eller landsbruksbygning
- ◉ Annen type bygning, beskriv:

Uthus til fritidsbolig

Del 2: Etter at du er ferdig med å bygge/rive

Kommunen trenger å vite hvor mye du har bygget/revet.
Arealene skal oppgis som:



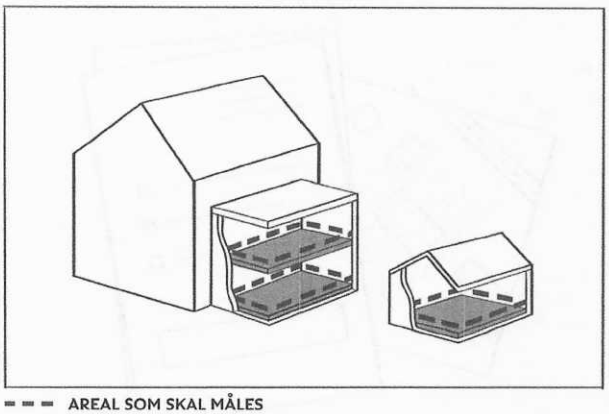
- - - AREAL SOM SKAL MÅLES

Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal (BYA) er det arealet "fotavtrykket" til bygningen eller tilbygget opptar av terrenget.

- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal ikke regne med bygningsdeler som er lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, slik som plattinger
- Du skal regne med utkragede bygningsdeler når fri høyde over terreng er mindre enn 5,0 m

Les mer her → byggteknisk forskrift TEK17 § 5- 2



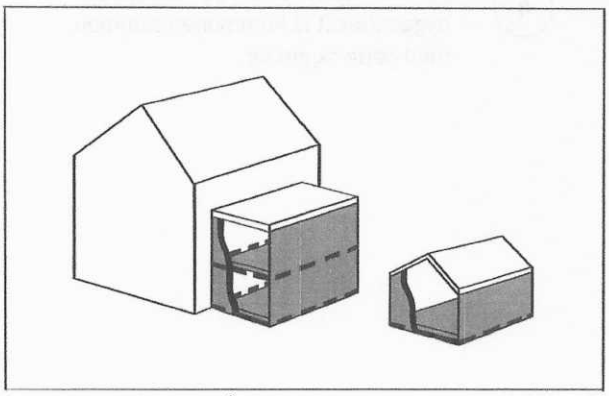
- - - AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruksareal (BRA)

Bruksareal (BRA) er summen av innvendige arealer og åpne arealer med overbygg.

- Du skal måle arealet fra innsiden av ytterveggene. Ytterveggene skal ikke regnes med.
- Alle rom skal regnes med, selv om de ikke er innredet.
- Åpne overbygde arealer skal regnes med, slik som carport og inngangsparti. Arealet måles innenfor de bærende søylene.
- Er deler av romhøyden under 190 cm er det ikke sikkert alt skal telle med i arealet.

Les mer her → byggteknisk forskrift TEK17 § 5- 4



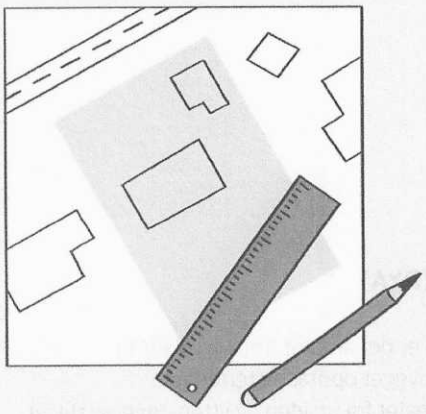
- - - AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruttoareal (BTA)

Bruttoareal (BTA) er summen av innvendige arealer pluss ytterveggene.

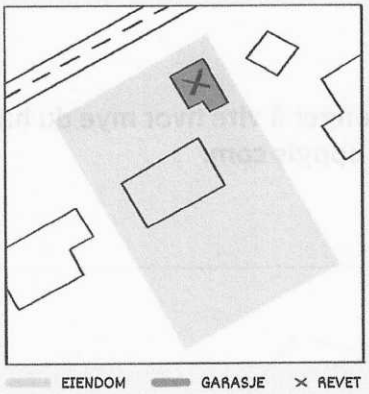
- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal kun regne med areal av bygninger og tilbygg som har både vegger og tak.
- Du skal ikke regne med arealet fra:
  - åpne overbygde arealer, slik som carport og inngangsparti.
  - andre åpne arealer, slik som terrasser og veranda

B. Send inn kart over det som er bygget/revet

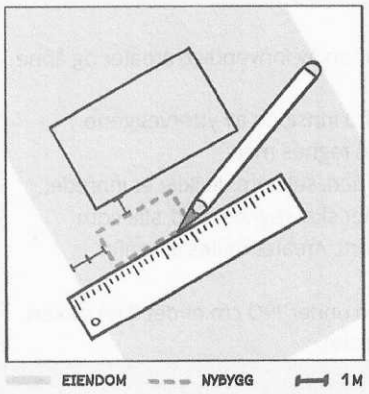


1 Finn fram et kart over eiendommen din.

Du kan bruke:
- situasjonskart fra kommunen
- kart fra kommunens nettside
- kartutsnitt fra → seeiendom.no

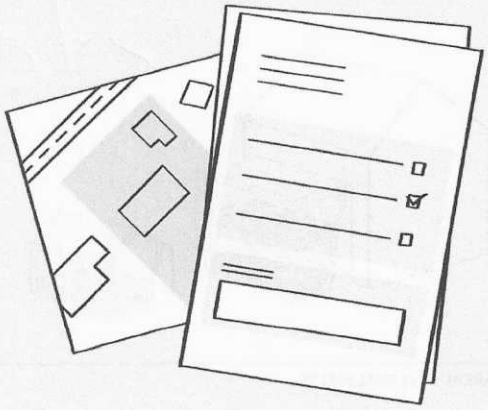


2 Dersom du har revet en bygning eller et tilbygg, setter du kryss over det du har revet.



3 Bruk linjal for å tegne inn et omriss av bygningen eller tilbygget på kartet.

Mål opp og skriv inn korteste avstand fra det du har bygget/revet til:
- nærmeste nabogrense
- nærmeste bygning på egen eiendom



4 Send inn kartet som viser det du har bygget/revet til kommunen sammen med dette skjemaet.

C. Arealet på tilbygget eller den frittliggende bygningen

Tilbygg

Antall etasjer du har bygget/revet: 1

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA (totalt)	BRA (totalt)	BTA 1. etg	BTA 2. etg
m²	m²	m²	m²

Frittliggende bygning

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA	BRA	BTA
12 m²	11 m²	12 m²

D. Dato for ferdigstillelse

Skjemaet skal sendes til kommunen senest 4 uker etter at du er ferdig å bygge eller rive.

Datoen du var ferdig med å bygge/rive 0 7 0 6 2 0 2 4

E. Hvilken eiendom har du bygget/revet på?

Adresse: Tronderudmarke 326

Postnr/sted: 3140 Kommune: Nesbyen

Gårdsnr: 62 Bruksnr: 188 Festenr: Seksjonsnr:

F. Navn og kontaktinformasjon

Navn: Ole-Petter Hagfors

E-post: olepetterhagfors@gmail.com

Telefon:

Mobil: 97124741

Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du har bygget/revet):

Storgata 38A
1440 DRØBAK

☑ Jeg har lagt ved et kart over eiendommen hvor jeg har tegnet inn et omriss av det jeg har bygget/revet. På kartet har jeg oppgitt hvor mange meter det er fra det jeg har bygget/revet til nærmeste nabogrense og hvor mange meter det er til nærmeste bygning på eiendommen.

G. Underskrift

Dato: 7.6.2024

Underskrift: Ole-P. Hagfors

Denne meldingen består av seks sider. Pass på at du sender hele meldingen til kommunen.

Nesbyen kommune

Ole-Petter Hagfors
Storgata 38 A
1440 Drøbak

Deres ref	Vår ref	Dato
	2024/832-2	18.06.2024

62/188, Trondrudmarka 326 - Svar melding om tiltak unntatt søknadsplikt

MELDING OM TILTAK UNNTATT SØKNADSPLIKT

Vi viser til din melding om tiltak uten søknadsplikt mottatt 07.06.2024.

Vi bekrefter å ha mottatt meldingen, og vil nå føre eksisterende og ny bygningsinformasjon inn i matrikkelen, jf. matrikkellova § 25 første ledd.

Med hilsen

Erik Tyribakken
Ingeniør

Elektronisk godkjent uten signatur

Vedlegg

1 Melding om tiltak unntatt søknadsplikt

2 Kart

3 62/188, Trondrudmarka 326 - melding om tiltak unntatt søknadsplikt

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

HAGFORS OLE-PETTER
STORGATA 38 A
1440 DRØBAK

21.04.2023

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Trondrudmarka 326-H0101

Gårds- og bruksnr: 3040-62/188

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

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

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

Det ble ikke avdekket avvik.

Tilsynet er herved formelt avsluttet.

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

Antall anmerkninger 2:

1.	Annet
Dato:	21.04.2023
Gjelder:	Bygning
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen

1.	Annet
Beskrivelse:	Torvtak har ikke et absolutt krav om trinn/takstige, men vi gjør oppmerksom på at feiing kun kan utføres når det er tilfredsstillende sikkert å gå på taket. Du kan dermed risikere å måtte betale for oppmøte av feier, også utan at han går opp på taket. Feieren skal risikovurdere alle tak han går opp på.

2.	Ildsted
Dato:	21.04.2023
Gjelder:	Ildsted - Plassering: Stue
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen
Beskrivelse:	Plate foran ildstedet har ikke tilstrekkelig lengde. (Gulv av brennbart materiale må dekkes til med plate av ubrennbart materiale under- og foran ildstedet. Platen skal stikke minimum 30 cm fram foran ilegget på ildstedet)

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

Antall andre forhold 1:

1.	Info om sotuttak
Dato:	21.04.2023
Gjelder:	Ildsted - Plassering: Stue
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen
Beskrivelse:	Informasjon om fjerning av sot etter feiing av skorstein på dette fyringsanlegget. Soten vil etter feiing ligge over hvelvplaten øverst i ildstedet (innvendig). Å fjerne soten her er mye mer omfattende enn der det finnes en tradisjonell sotluke i skorsteinen. Dersom du ønsker at vi fjerner soten, kan vi å utføre dette med vår medbragte sotsuger under forutsetting av at ingen innvendige deler må demonteres. Eier må selv gi oss beskjed dersom du ønsker vi skal utføre dette.

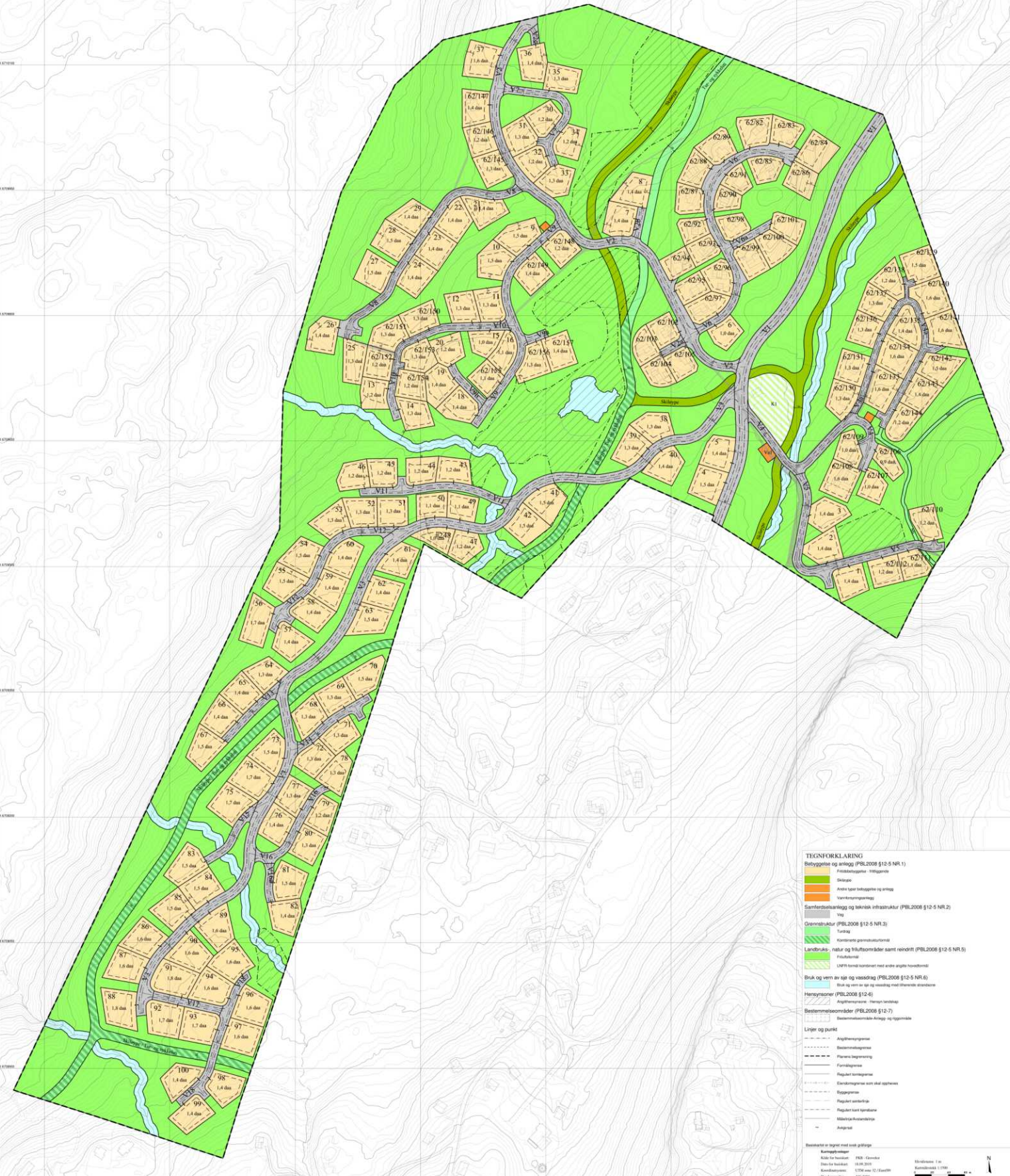
Har du spørsmål?

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

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no


Skiløype
Skiløype
Skiløype

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJPLAN FOR TROLLSET 2
gnr./bnr. 62/73 m/flere i Nes kommune

Planid: 01201705

Dato: 05.09.19 – Nes kommunestyre sak 47/19
Tilhørende plankart datert: 05.09.19

1. GENERELT.

1.1 Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
Fritidsbebyggelse – frittliggende
Skiløypetrasé
Vannforsyningsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)
Veg
Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)
Turdrag
Angitt grunnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)
Friluftsformål
LNFR-formål kombinert med andre angitt hovedformål

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav.

- Det kan ikke gis brukstillatelse på bygninger i området før det foreligger godkjent tilknytning til offentlig avløpsnett og renseanlegg.
- Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse før det er gitt midlertidig brukstillatelse for veg, vann, avløp og strøm frem til tomten. Før det gis ferdigattest for fritidsboliger skal ferdigattest for overnevnte infrastruktur være gitt.
- P-plassene må være ferdig opparbeidet før hytta tas i bruk.
- Det skal foretas en ny trafikkanalyse når 3900 hytter (eksisterende og nye) benytter kryssene rv.7 x fv. 214/213 og rv. 7 x Alfarvegen sør for Nesbyen sentrum.
- Det skal foretas en ny trafikkanalyse når det er gitt igangsettingstillatelse til 1000 nye hytter som benytter krysset fv. 214 ved Grasdokk x Trondrudvegen som sin hovedatkomst til hytta.

2.2 Automatisk freda kulturminner.

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner ved anleggsarbeidet må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud fylkeskommune varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

2.3 Byggesøknad.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bygninger det søkes tiltak for, samt hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Eksisterende terreng skal profileres, og legges inn på snitt-/fasadetegninger sammen med nye terrenglinjer.

2.4 Bygningers plassering.

Alle bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.
Hovedhyttas lengderetning skal i rimelig grad følge høydekotene i terrenget.
Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

Områder og tomter med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:3,5 tillates ikke bebygd.

Bygg skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. For flate tomter tillates kun oppfylling inntil 0,5meter.

Fyllinger/skjæringer skal ikke overskride 1,5m og ikke strekke seg lenger enn 2,5 m fra byggets veggliv.

Oppussing av byggeområder skal skje etter hvert som tomter og anlegg bygges.
Adkomst inn på den enkelte tomt er vist med adkomstpil. Pilen viser ikke eksakt plassering av adkomsten, bare fra hvilken veg.

2.5 Bygningers utforming.

Form og takutforming.
Nye bygg og tilbygg skal ha et helhetlig preg i seg selv og i forhold til omgivelsene.
Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader.

Farger og materialer.
Det skal brukes mørke avdempede jordfarger og taket skal tekkes av torv. Fasader skal ha tre og/eller stein som hovedmateriale. Dersom det benyttes andre materialer skal de være i mørke avdempede farger som ikke skiller seg ut i terrenget.
Grunnmurer skal være i sementgrå, eller mørk grå farge og/eller forblendes med stein.
Store ubrutte vindusflater tillates ikke.

Antenner/Parabol.
Det er ikke tillatt med tv/parabol-antenner som kommer over mønehøyden.

Flaggstenger.
Flaggstenger er ikke tillatt.

2.6 Ubebygd areal.

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig.

Grøfter.

Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt skal pusses til.

Gjerder.

Gjerding av deler av tomta er tillatt dersom følgende betingelser oppfylles:

- For tomt 41 og 42 tillates kun gjerde oppført innenfor byggegrense
- Inntil 30% av tomta, maks 400 m^2 inklusiv hovedhytta kan gjerdes inn, eller det kan oppføres inntil 80 lengdemeter med gjerde (uten inngjerding).
- Gjerde kan kun oppføres som skigard (ikke hongard) eller steingard.
- Minimum høyde 1,1 m, maksimum 1,4 m, og så tett at det verner mot hest eller naut.
- Må ikke hindre ferdsel mellom tomtene eller allmenn ferdsel der dette tillates.

2.7 Parkering.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. tomt. Det skal regnes 18m^2 BYA pr. biloppstillingsplass. Dette vil altså si at hver enkelt tomt skal ha 36 m^2 parkeringsareal, som inngår i tomtens grad av utnytting.

2.8 Strøm/vann/avløp/overvann.

Ny bebyggelse i områdene skal ha høy sanitær standard. Alle typer kabler skal legges i bakken. Overvann skal håndteres på den enkelte tomt. Drensvann og takvann skal ikke tilknyttes spillvannsanlegg.

2.9 Anleggstrafikk.

Innenfor planområde kan tyngre anleggstrafikk/virksomhet kun foregå på hverdager mellom 07.00 og 19.00. Med hverdager menes mandag til fredag. Gjelder ikke vareleveranse.

Tyngre anleggstrafikk/virksomhet skal ikke foregå på såkalte «røde dager». Det samme gjelder for virkedagene mellom jul og nyttår (romjulen), og virkedagene mellom palmehelg og påske (påskeuka).

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende.

Grad av utnytting.

- For tomtene 1-53, 68-72, 76-80, samt de eksisterende tomtene: 62/102, 62/103, 62/104, 62/105, 62/94, 62/95, 62/97, 62/96, 62/93, 62/92, 62/87, 62/88, 62/89, 62/82, 62/83, 62/84, 62/86, 62/85, 62/91, 62/90, 62/98, 62/99, 62/100, 62/101, 62/109, 62/108, 62/107, 62/106, 62/110, 62/111, 62/112, 62/130, 62/131, 62/136, 62/137, 62/138, 62/139, 62/140, 62/141, 62/142, 62,143, 62/144, 62/133, 62/134, 62/135, 62/148, 62/149, 62/155, 62/156, 62/157, 62/153, 62/154, 62/152, 62/151, 62/150, 62/145, 62/146, 62/147 er maks. tillatt BYA = 211 m^2 inkludert parkering på 36 m^2.

- Øvrige tomter gis maksimal BYA = maks. 16%, men samlet utnyttelse skal ikke overskride BYA = 250 m^2 pr. tomt inkl. parkering på 36 m^2. Hovedhytte kan maksimalt være 190 m^2.

Anneks/garasje/uthus/ol. inngår i samlet utnytting og kan utgjøre et areal på maks. BYA = 50 m^2 (totalt), hvorav anneks kan ha maks. BYA = 30 m^2.

Det kan oppføres kun en bruksenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen bruksenhet. Rom for varig opphold tillates kun i hytta og anneks.

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

Høyder.
Hytta kan ha maks. mønehøyde = 5,5 meter. Tverrloft/oppstue kan ha maks. mønehøyde = 6,5 meter. Tverrloft/oppstue tillates for alle tomtene innenfor planområdet, med unntak av tomt 41 og 42.
Tomtene 1-3, 6, 10, 12, 15, 16, 18-20, 30-34, 53-60, 71, 78-83, 86-95 og 100 har en høydebegrensing slik at maks. tillatt mønehøyde = 5,5 meter inklusiv tverrloft/oppstue for disse tomtene.

Anneks/garasje/uthus kan ha maks. mønehøyde = 4,5 meter, og maks. gesimshøyde = 3,2 meter.

Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overskride 0,7 m.
For grunnmur og pilarer til terrasse skal høyden ikke overskride 1,0 m.

3.2 Skiløypetrasé.

Det kan ikke gjøres tiltak som permanent hindrer framkommeligheten. Vegetasjonen skal holdes nede for å sikre den allmenne fremkommeligheten i traseene, og dette kan foretas uten varsling og søknad. Det kan foretas mindre terrengarbeid i skiløypetrasen for å heve standarden på løypen. Skiløypetrasene har en formålsbredde på 10 meter.

3.3 Vannforsyningsanlegg.

Innenfor området regulert til vannforsyningsanlegg (Va1), kan det etableres vannforsyningsanlegg/vannbehandlingsanlegg og det kan oppføres nødvendig bebyggelse i

forbindelse med slike anlegg. Denne bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

3.4 Andre typer bebyggelse og anlegg.

Innenfor disse områdene kan det oppføres bebyggelse i forbindelse med tekniske anlegg. I tillegg kan også andre tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. etableres innenfor disse områdene.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg.

Det er ikke tillatt å opparbeide andre kjøreveger enn de som er vist på plankartet. Veger føres inn i terrenget slik at skjæringer/fyllinger unngås mest mulig. Ved opparbeiding av veg skal vekstjord og torv tas vare på og brukes til pussing av vegskråninger, vegskjæringer osv.

Vegen V1 er regulert med 15 meter formålsbredde og 6 meters vegbredde, samt 15 meters byggegrense fra senterlinjen.

Vegene V2 og V3 er regulert med 12 meters formålsbredde og 5 meters vegbredde, samt 12 meters byggegrense fra senterlinjen.

Vegene V4-V18 er regulert med 10 meters formålsbredde og 4 meters vegbredde.

Alle interne veger er private adkomstveger.

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turdrag.

Tur- og sykkelsti som i hovedsak følger eksisterende VA-trase for Fjellmiljøledningen.
Tur- og sykkelstien er regulert inn med formålsbredde på 10 meter.

To eksisterende stier er regulert inn med formålsbredde på 4 meter.

Turdragene sikrer god adkomst til omkringliggende natur- og friluftsområder. Vegetasjonen skal holdes nede for å sikre den allmenne fremkommeligheten i turdragene og dette kan foretas uten varsling og søknad. Det kan foretas mindre terrengarbeid i turdragene for å synliggjøre overgangen mellom veg og tur- og sykkelsti.

5.2 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitt hovedformål.

Kombinert turdrag og skiløypetrase. Reguleringsbredde 10 meter.
Bestemmelsene i punkt. 3.2 og 5.1 gjelder derfor også for dette reguleringsformålet.

6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

6.1 Friluftsformål.

Område for allmenn ferdsel. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. kan etableres innenfor disse områdene. I grønnkorridorene mellom tomtene skal vegetasjonen holdes nede for å sikre den allmenne fremkommeligheten til omkringliggende natur- og friluftsområder.

6.2 LNFR-formål kombinert med andre angitt hovedformål. (K1)

Området (K1) kan brukes som midlertidig massedeponi/riggplass under utbyggingen. Det skal etablerer skjermingsvoll mot Trollsetlia og veg.
Da deponiet er avsluttet skal området settes i stand som LNFR-formål igjen.

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Innenfor formålet tillates det etablert nødvendig infrastruktur (VA og EL) og felles sti-system ut til omkringliggende friluftsområdet. Tiltak skal prosjekteres og utføres på en slik måte at åpne vann- og flomveier sikres.

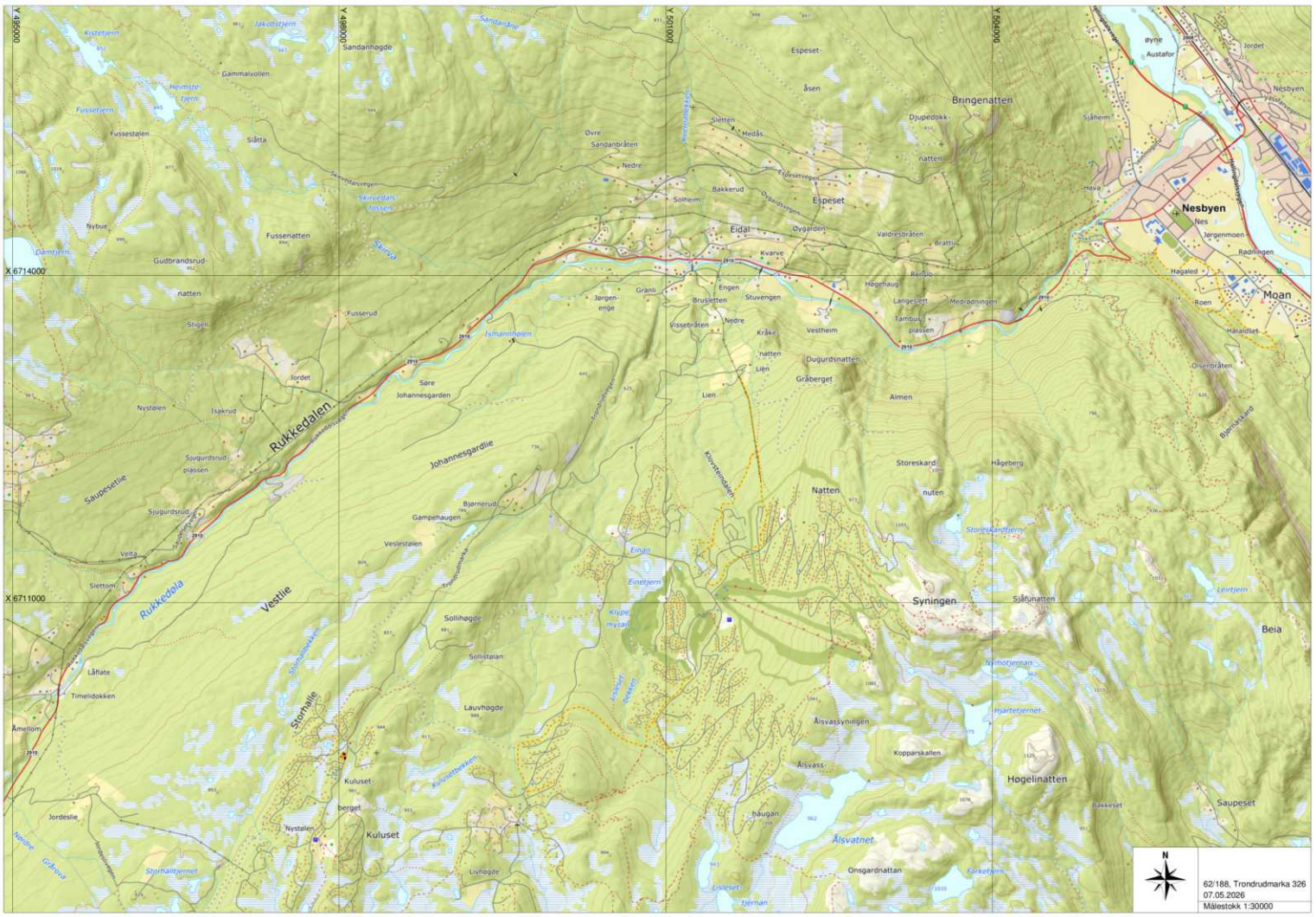
8. HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER

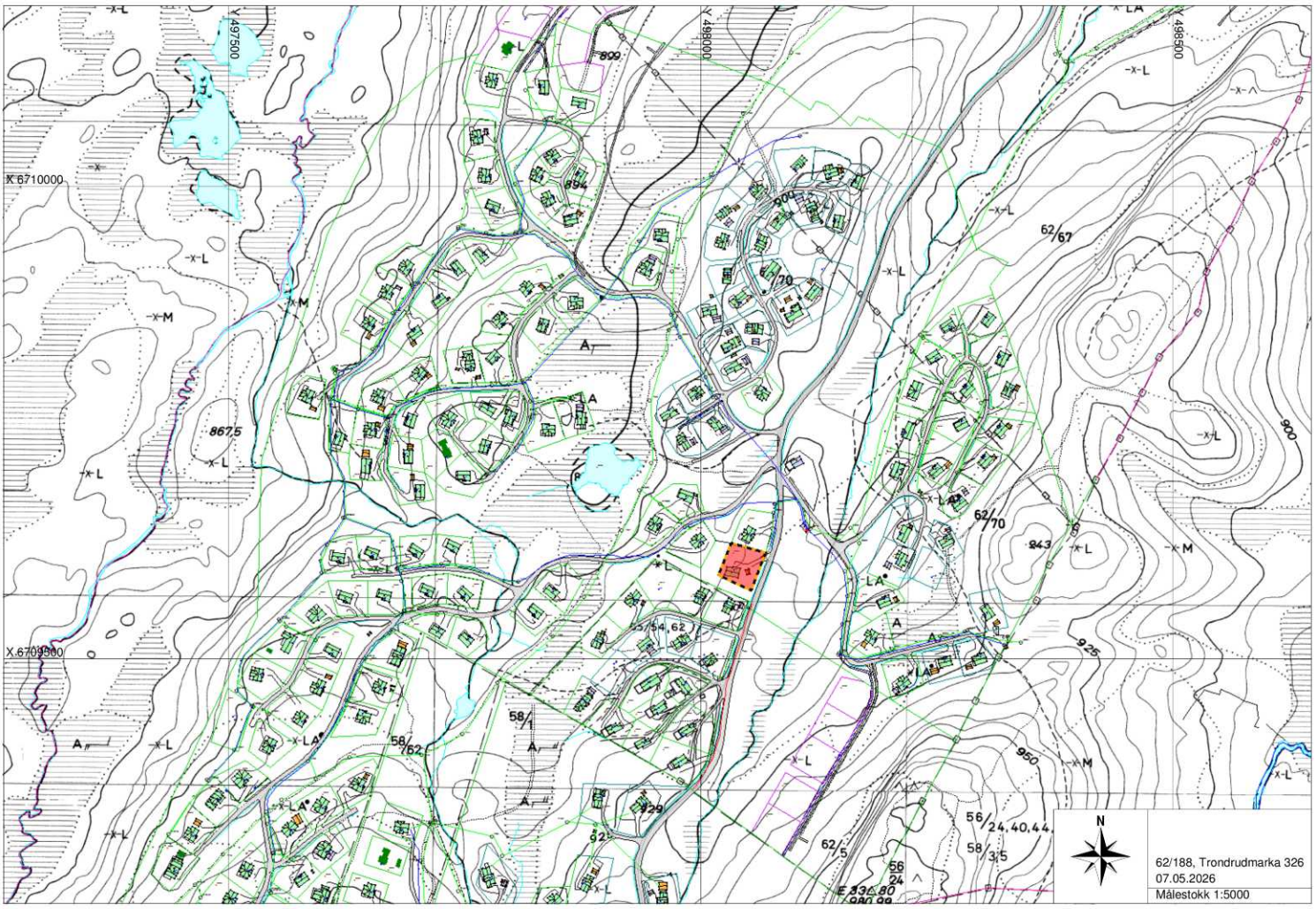
8.1 Bestemmelsesområde – Anlegg- og riggområde

Område for massedeponi/riggplass kan i anleggsperioden benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. Midlertidig område for massedeponi/riggplass opphører når utbyggingen er ferdigstilt.

8.2 Hensynssone H550

Innenfor henssynssone tillates det etablert nødvendig infrastruktur (VA og EL) og felles sti-system ut til omkringliggende friluftsområdet. Tiltak skal prosjekteres og utføres på en slik måte at åpne vann- og flomveier sikres.


Rukkedalen
Rukkedala
Vestlie
Johannesgardlie
Saupesetlie
Stornalle
Nesbyen
Moan
Bringenatten
Espeset
Eidal
Syningen
Hogelinatten
Natten
Dugurdsnatten
Graberget
Almen
Storeskard
Kuluset
Sandannøgde
Fussenatten
Gudbrandsrud-
natten
Nybue
Fussestølen
Slåtta
Gammalvollen
Kvarve
Valdresbråten
Langesett
Medrødningen
Vestheim
Kråke
Lien
Jordet
Nystølen
Isakrud
Sugurdsrud
Bjørnerud
Gampehaugen
Veslestølen
Vesta
Slettom
Låftate
Timelidokken
Åmellom
Jordeslie
Nystølen
Sollihøgde
Sollistølen
Lauvhøgde
Livhøgde
Kuluset-
berget
Ålsvassyningen
Koppårskallen
Ålsvatnet
Onsgardnattan
Saupeset
Beia
Nesbyen
Jordet
Austafor
Hova
Hagaled
Rødningen
Roen
Haraldset
Brenntskard
Hågeberg
Leirtjern
Einan
Einetjern
Storeskardtjern
Hjarteternet
Nymotjernan
Sollia
Jakobstjern
Kvistetjern
Heimste tjern
Fusseltjern
Dåmtjern
Skurva
Ismannhølen
Einetjern
Storhailtjernet
Gråsva
Nedre
X 6714000
X 6711000
Y 496000
Y 497000
Y 501000
Y 504000
N
62/188, Trondrudmarka 326
07.05.2026
Målestokk 1:30000


Y 497500
Y 498000
Y 498500
X 6710000
X 6709500
62/67
62/70
62/5
56/24,40,44
58/3,5
N
62/188, Trondrudmarka 326
07.05.2026
Målestokk 1:5000


V461
62/196
S10681
11
S10678
S10622
324
S10626
62/188
S10619
X 6709600
S10679
326
S4899
S10621
S4884
S10620
62/116
330
328
S4883
62/115
Y 498000
Y 498050
Y 498100
N
62/188, Trondrudmarka 326
07.05.2026
Målestokk 1:500

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3322 - NESBYEN
Gårdsnummer:	62
Bruksnummer:	188

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.05.2026 kl. 08:11
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:	16.12.2019
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 62 / 188	1 496,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[redacted]	HAGFORS OLE-PETTER	H0202	[redacted]	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		[redacted]	HAGFORS OLE-PETTER	H0202	[redacted]	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6709612	498036		1 496,7 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 - 62/188 Omnummerert fra: 3040 - 62/188			

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			smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3040 - 62/188 0616 - 62/188		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	12.12.2019	Tinglyst	01.01.2020	JanBOien	12.12.2019
Oppmålingsforretning	Esak 19/1430	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0616 - 62/73	−1 497,7	
		Mottaker	0616 - 62/188	1 497,7	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	07.07.2021			JanBOien	10.12.2021
Oppmålingsforretning	Esak 19/1430	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3040 - 62/73	−1 496,7	
		Mottaker	3040 - 62/188	1 496,7	
		Berørt	3040 - 62/189	0	
		Berørt	3040 - 62/232	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	12.08.2020	Tinglyst	18.08.2020	JanBOien	12.08.2020
Oppmålingsforretning	Esak 20/875	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3040 - 62/73	-451 448,4	
		Mottaker	3040 - 62/232	451 448,3	
		Berørt	3040 - 56/24	0	
		Berørt	3040 - 58/1	0	
		Berørt	3040 - 58/2	0	
		Berørt	3040 - 58/62	0	
		Berørt	3040 - 62/62	0	
		Berørt	3040 - 62/82	0	
		Berørt	3040 - 62/83	0	
		Berørt	3040 - 62/84	0	
		Berørt	3040 - 62/85	0	
		Berørt	3040 - 62/86	0	
		Berørt	3040 - 62/87	0	
		Berørt	3040 - 62/88	0	
		Berørt	3040 - 62/89	0	
		Berørt	3040 - 62/90	0	
		Berørt	3040 - 62/91	0	
		Berørt	3040 - 62/92	0	
		Berørt	3040 - 62/93	0	
		Berørt	3040 - 62/94	0	
		Berørt	3040 - 62/95	0	
		Berørt	3040 - 62/96	0	
		Berørt	3040 - 62/97	0	
		Berørt	3040 - 62/98	0	
		Berørt	3040 - 62/99	0	
		Berørt	3040 - 62/100	0	
		Berørt	3040 - 62/101	0	
		Berørt	3040 - 62/102	0	
		Berørt	3040 - 62/103	0	
		Berørt	3040 - 62/104	0	
		Berørt	3040 - 62/105	0	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3040 - 62/106	0
Berørt	3040 - 62/107	0
Berørt	3040 - 62/108	0
Berørt	3040 - 62/109	0
Berørt	3040 - 62/110	0
Berørt	3040 - 62/111	0
Berørt	3040 - 62/112	0
Berørt	3040 - 62/115	0
Berørt	3040 - 62/116	0
Berørt	3040 - 62/117	0
Berørt	3040 - 62/118	0
Berørt	3040 - 62/119	0
Berørt	3040 - 62/130	0
Berørt	3040 - 62/131	0
Berørt	3040 - 62/133	0
Berørt	3040 - 62/134	0
Berørt	3040 - 62/135	0
Berørt	3040 - 62/136	0
Berørt	3040 - 62/137	0
Berørt	3040 - 62/138	0
Berørt	3040 - 62/139	0
Berørt	3040 - 62/140	0
Berørt	3040 - 62/141	0
Berørt	3040 - 62/142	0
Berørt	3040 - 62/143	0
Berørt	3040 - 62/144	0
Berørt	3040 - 62/145	0
Berørt	3040 - 62/146	0
Berørt	3040 - 62/147	0
Berørt	3040 - 62/148	0
Berørt	3040 - 62/149	0
Berørt	3040 - 62/150	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3040 - 62/151	0
Berørt	3040 - 62/152	0
Berørt	3040 - 62/153	0
Berørt	3040 - 62/154	0
Berørt	3040 - 62/155	0
Berørt	3040 - 62/156	0
Berørt	3040 - 62/157	0
Berørt	3040 - 62/158	0
Berørt	3040 - 62/159	0
Berørt	3040 - 62/160	0
Berørt	3040 - 62/161	0
Berørt	3040 - 62/162	0
Berørt	3040 - 62/163	0
Berørt	3040 - 62/164	0
Berørt	3040 - 62/165	0
Berørt	3040 - 62/166	0
Berørt	3040 - 62/167	0
Berørt	3040 - 62/168	0
Berørt	3040 - 62/169	0
Berørt	3040 - 62/170	0
Berørt	3040 - 62/171	0
Berørt	3040 - 62/172	0
Berørt	3040 - 62/173	0
Berørt	3040 - 62/174	0
Berørt	3040 - 62/175	0
Berørt	3040 - 62/176	0
Berørt	3040 - 62/177	0
Berørt	3040 - 62/178	0
Berørt	3040 - 62/179	0
Berørt	3040 - 62/180	0
Berørt	3040 - 62/181	0
Berørt	3040 - 62/182	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3040 - 62/183	0
Berørt	3040 - 62/184	0
Berørt	3040 - 62/185	0
Berørt	3040 - 62/186	0
Berørt	3040 - 62/187	0
Berørt	3040 - 62/188	0
Berørt	3040 - 62/189	0
Berørt	3040 - 62/190	0
Berørt	3040 - 62/191	0
Berørt	3040 - 62/192	0
Berørt	3040 - 62/193	0
Berørt	3040 - 62/194	0
Berørt	3040 - 62/195	0
Berørt	3040 - 62/196	0
Berørt	3040 - 62/197	0
Berørt	3040 - 62/198	0
Berørt	3040 - 62/199	0
Berørt	3040 - 62/200	0
Berørt	3040 - 62/201	0
Berørt	3040 - 62/202	0
Berørt	3040 - 62/203	0
Berørt	3040 - 62/204	0
Berørt	3040 - 62/205	0
Berørt	3040 - 62/206	0
Berørt	3040 - 62/207	0
Berørt	3040 - 62/208	0
Berørt	3040 - 62/209	0
Berørt	3040 - 62/210	0
Berørt	3040 - 62/211	0
Berørt	3040 - 62/212	0
Berørt	3040 - 62/213	0
Berørt	3040 - 62/214	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3040 - 62/215	0
Berørt	3040 - 62/216	0
Berørt	3040 - 62/217	0
Berørt	3040 - 62/218	0
Berørt	3040 - 62/219	0
Berørt	3040 - 62/220	0
Berørt	3040 - 62/221	0
Berørt	3040 - 62/222	0
Berørt	3040 - 62/223	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	26.07.2022			JanBOien	11.08.2022
Oppmålingsforretning	Esak 20/875				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	3040 - 62/73	-401 539,9
Mottaker	3040 - 62/232	401 539,9
Berørt	3040 - 56/24	0
Berørt	3040 - 58/1	0
Berørt	3040 - 58/2	0
Berørt	3040 - 58/62	0
Berørt	3040 - 62/62	0
Berørt	3040 - 62/82	0
Berørt	3040 - 62/83	0
Berørt	3040 - 62/84	0
Berørt	3040 - 62/85	0
Berørt	3040 - 62/86	0
Berørt	3040 - 62/87	0
Berørt	3040 - 62/88	0
Berørt	3040 - 62/89	0
Berørt	3040 - 62/90	0
Berørt	3040 - 62/91	0
Berørt	3040 - 62/92	0
Berørt	3040 - 62/93	0
Berørt	3040 - 62/94	0
Berørt	3040 - 62/95	0
Berørt	3040 - 62/96	0
Berørt	3040 - 62/97	0
Berørt	3040 - 62/98	0
Berørt	3040 - 62/99	0
Berørt	3040 - 62/100	0
Berørt	3040 - 62/101	0
Berørt	3040 - 62/102	0
Berørt	3040 - 62/103	0
Berørt	3040 - 62/104	0
Berørt	3040 - 62/105	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3040 - 62/106	0
Berørt	3040 - 62/107	0
Berørt	3040 - 62/108	0
Berørt	3040 - 62/109	0
Berørt	3040 - 62/110	0
Berørt	3040 - 62/111	0
Berørt	3040 - 62/112	0
Berørt	3040 - 62/115	0
Berørt	3040 - 62/116	0
Berørt	3040 - 62/117	0
Berørt	3040 - 62/118	0
Berørt	3040 - 62/119	0
Berørt	3040 - 62/129	0
Berørt	3040 - 62/130	0
Berørt	3040 - 62/131	0
Berørt	3040 - 62/133	0
Berørt	3040 - 62/134	0
Berørt	3040 - 62/135	0
Berørt	3040 - 62/136	0
Berørt	3040 - 62/137	0
Berørt	3040 - 62/138	0
Berørt	3040 - 62/139	0
Berørt	3040 - 62/140	0
Berørt	3040 - 62/141	0
Berørt	3040 - 62/142	0
Berørt	3040 - 62/143	0
Berørt	3040 - 62/144	0
Berørt	3040 - 62/145	0
Berørt	3040 - 62/146	0
Berørt	3040 - 62/147	0
Berørt	3040 - 62/148	0
Berørt	3040 - 62/149	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3040 - 62/150	0
Berørt	3040 - 62/151	0
Berørt	3040 - 62/152	0
Berørt	3040 - 62/153	0
Berørt	3040 - 62/154	0
Berørt	3040 - 62/155	0
Berørt	3040 - 62/156	0
Berørt	3040 - 62/157	0
Berørt	3040 - 62/158	0
Berørt	3040 - 62/159	0
Berørt	3040 - 62/160	0
Berørt	3040 - 62/161	0
Berørt	3040 - 62/162	0
Berørt	3040 - 62/163	0
Berørt	3040 - 62/164	0
Berørt	3040 - 62/165	0
Berørt	3040 - 62/166	0
Berørt	3040 - 62/167	0
Berørt	3040 - 62/168	0
Berørt	3040 - 62/169	0
Berørt	3040 - 62/170	0
Berørt	3040 - 62/171	0
Berørt	3040 - 62/172	0
Berørt	3040 - 62/173	0
Berørt	3040 - 62/174	0
Berørt	3040 - 62/175	0
Berørt	3040 - 62/176	0
Berørt	3040 - 62/177	0
Berørt	3040 - 62/178	0
Berørt	3040 - 62/179	0
Berørt	3040 - 62/180	0
Berørt	3040 - 62/181	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3040 - 62/182	0
Berørt	3040 - 62/183	0
Berørt	3040 - 62/184	0
Berørt	3040 - 62/185	0
Berørt	3040 - 62/186	0
Berørt	3040 - 62/187	0
Berørt	3040 - 62/188	0
Berørt	3040 - 62/189	0
Berørt	3040 - 62/190	0
Berørt	3040 - 62/191	0
Berørt	3040 - 62/192	0
Berørt	3040 - 62/193	0
Berørt	3040 - 62/194	0
Berørt	3040 - 62/195	0
Berørt	3040 - 62/196	0
Berørt	3040 - 62/197	0
Berørt	3040 - 62/198	0
Berørt	3040 - 62/199	0
Berørt	3040 - 62/200	0
Berørt	3040 - 62/201	0
Berørt	3040 - 62/202	0
Berørt	3040 - 62/203	0
Berørt	3040 - 62/204	0
Berørt	3040 - 62/205	0
Berørt	3040 - 62/206	0
Berørt	3040 - 62/207	0
Berørt	3040 - 62/208	0
Berørt	3040 - 62/209	0
Berørt	3040 - 62/210	0
Berørt	3040 - 62/211	0
Berørt	3040 - 62/212	0
Berørt	3040 - 62/213	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3040 - 62/214	0
Berørt	3040 - 62/215	0
Berørt	3040 - 62/216	0
Berørt	3040 - 62/217	0
Berørt	3040 - 62/218	0
Berørt	3040 - 62/219	0
Berørt	3040 - 62/220	0
Berørt	3040 - 62/221	0
Berørt	3040 - 62/222	0
Berørt	3040 - 62/223	0
Berørt	3040 - 62/225	0
Berørt	3040 - 62/229	0
Berørt	3040 - 62/231	0
Berørt	3040 - 62/233	0
Berørt	3040 - 62/234	0
Berørt	3040 - 62/235	0
Berørt	3040 - 62/236	0
Berørt	3040 - 62/237	0
Berørt	3040 - 62/238	0
Berørt	3040 - 62/239	0
Berørt	3040 - 62/240	0
Berørt	3040 - 62/241	0
Berørt	3040 - 62/242	0
Berørt	3040 - 62/243	0
Berørt	3040 - 62/244	0
Berørt	3040 - 62/245	0
Berørt	3040 - 62/246	0
Berørt	3040 - 62/247	0
Berørt	3040 - 62/248	0
Berørt	3040 - 62/249	0
Berørt	3040 - 62/250	0
Berørt	3040 - 62/251	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3040 - 62/252	0	
		Berørt	3040 - 62/253	0	
		Berørt	3040 - 62/254	0	
		Berørt	3040 - 62/255	0	
		Berørt	3040 - 62/256	0	
		Berørt	3040 - 62/257	0	
		Berørt	3040 - 62/258	0	
		Berørt	3040 - 62/259	0	
		Berørt	3040 - 62/260	0	
		Berørt	3040 - 62/261	0	
		Berørt	3040 - 62/262	0	
		Berørt	3040 - 62/263	0	
		Berørt	3040 - 62/264	0	
		Berørt	3040 - 62/265	0	
		Berørt	3040 - 62/266	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	12.12.2019	Tinglyst	01.01.2020	JanBOien	12.12.2019
Oppmålingsforretning	Esak 19/1430	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0616 - 62/73	−1 413	
		Mottaker	0616 - 62/189	1 413	
		Berørt	0616 - 62/188	0	
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	07.07.2021			JanBOien	10.12.2021
Oppmålingsforretning	Esak 19/1430	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3040 - 62/73	−1 413,2	
		Mottaker	3040 - 62/189	1 413,2	
		Berørt	3040 - 62/188	0	
		Berørt	3040 - 62/232	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Trondrudmarka	1115	326			Grunnkrets	0102	Eidal-Espeseth	Nei
						Stemmekrets:	1	Nes	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080201	Nes	
				6709595	498037	Postnr.område:	3540	NESBYEN	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 829 153		Bebygd areal:	111	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	02.10.2020
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	91	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:	02.10.2020
	Nord: 6709592	Øst: 498034	Bruksareal totalt:	91			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	26.03.2021
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol		Bruttoareal annet:	100			Ferdigattest:	17.08.2021
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	100	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest							
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel							
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	91	91	0	100	100

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1115 Trondrudmarka 326	H0101	Fritidsbolig	91	2	Kjøkken	1	2	62/188

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	040458	MOEN OLE JOHNNY		KLYPEVEGEN 50 3540 NESBYEN

Bygningsnr:	301 359 841		Bebygd areal:	12	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	11	Vannforsyning:		Fritatt for søknadsplikt:	07.06.2024	
	Nord: 6709596	Øst: 498052	Bruksareal totalt:	11	Avløp:		Igangsettingstillatelse:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:		
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb		Bruttoareal annet:	12			Midlertidig brukstillatelse:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	12			Ferdigattest:		
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

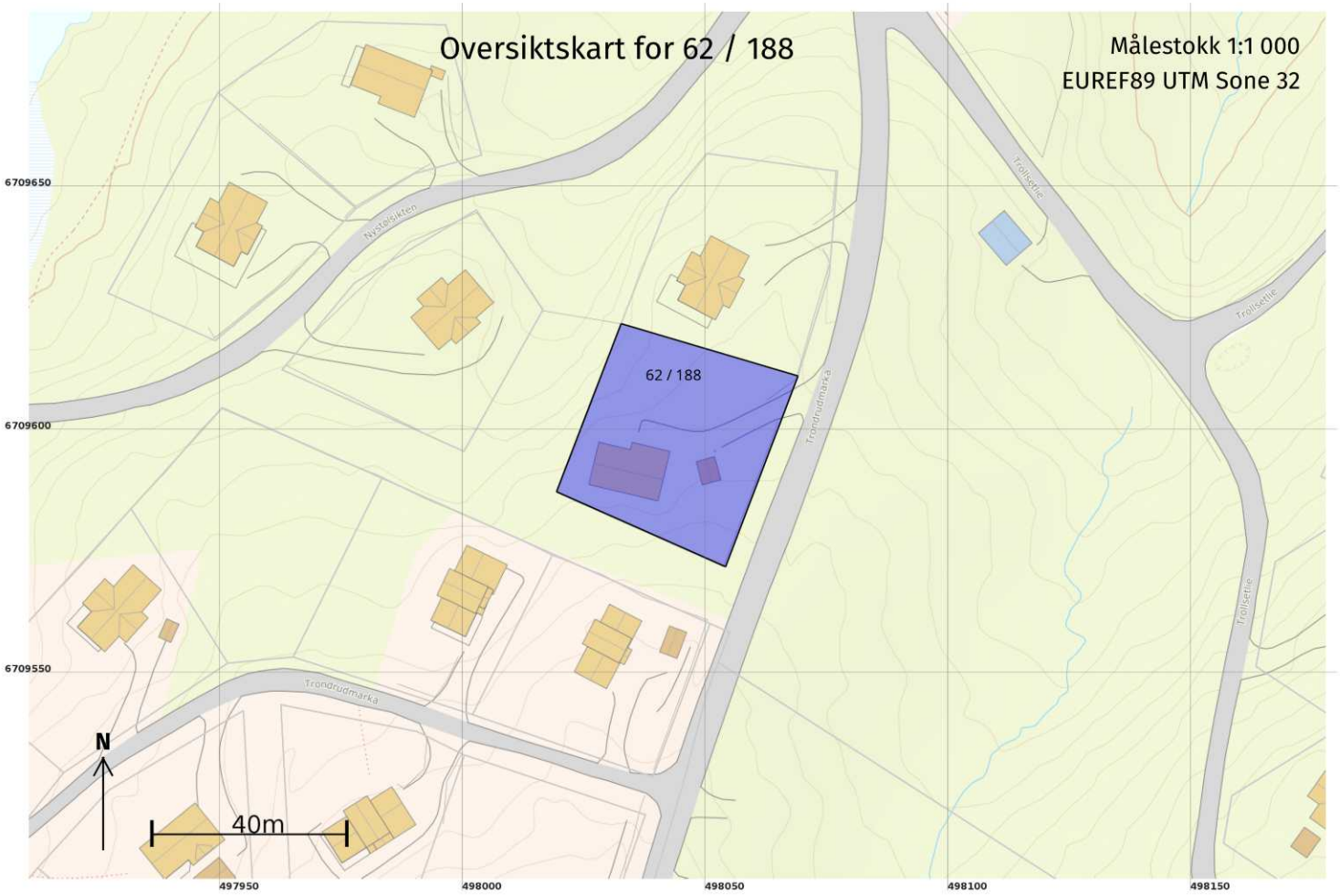
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	11	11	0	12	12

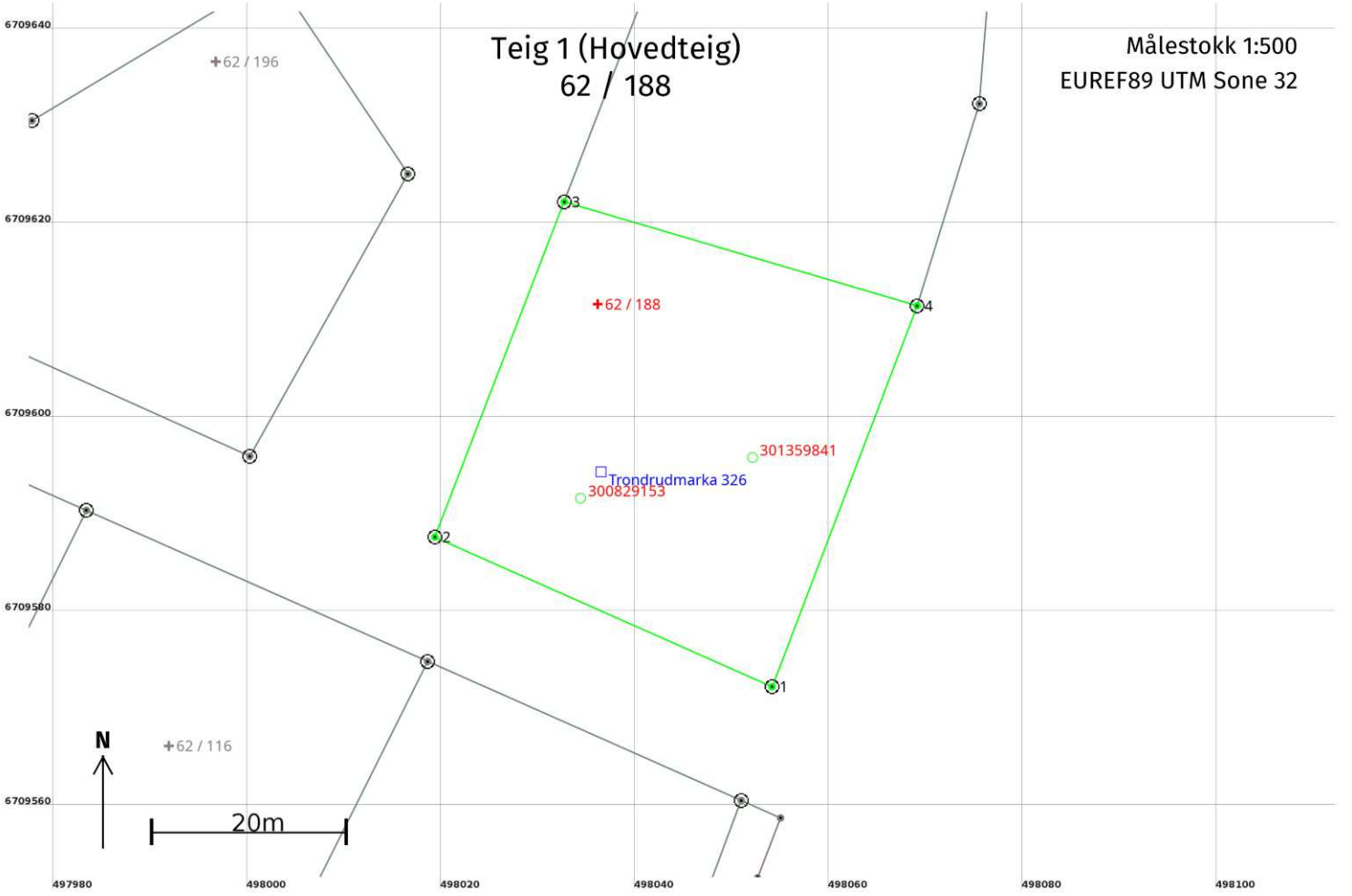
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	62/188

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	081264	HAGFORS OLE-PETTER	H0202	STORGATA 38A 1440 DRØBAK


Oversiktskart for 62 / 188
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
62 / 188
Nystølsikten
Trondrudmarka
Trollsetra
Trollsetlia
6709650
6709600
6709550
497950
498000
498050
498100
498150
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
62 / 188
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+62 / 196
+62 / 188
+62 / 116
Trondrudmarka 326
301359841
300829153
1
2
3
4
N
20m
6709640
6709620
6709600
6709580
6709560
497980
498000
498020
498040
498060
498080
498100

Areal og koordinater

Areal: 1 496,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6709612 **Øst:** 498036

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6709572,58	498054,14	Jord 38,03	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
2	6709587,99	498019,37	Jord 37,02	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
3	6709622,52	498032,71	Jord 37,92	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
4	6709611,80	498069,08	Jordfast stein 41,98	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	

Trondrudmarka 326

HØYDE OVER HAVET

909 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 87 m
- 569 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 11 min
- Skitrekk i anlegget: 5

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesbyen	20 min
Spar Nesbyen	21 min

AVSTAND TIL BYER

Hønefoss	1 t 41 min
Kongsberg	2 t 7 min
Oslo	2 t 27 min
Drammen	2 t 30 min

AKTIVITETER

Nes barneskole, ballbinge	20 min
Nesbyen idrettssenter	20 min
Mortenløkka nærmiljøanlegg	21 min
Briskebyen balløkke	23 min
Trytetjern sandvolleyballbane	33 min
Tunhovd skole	28 min
Bromma sandvolleyballbane	30 min
Engene balløkke	31 min

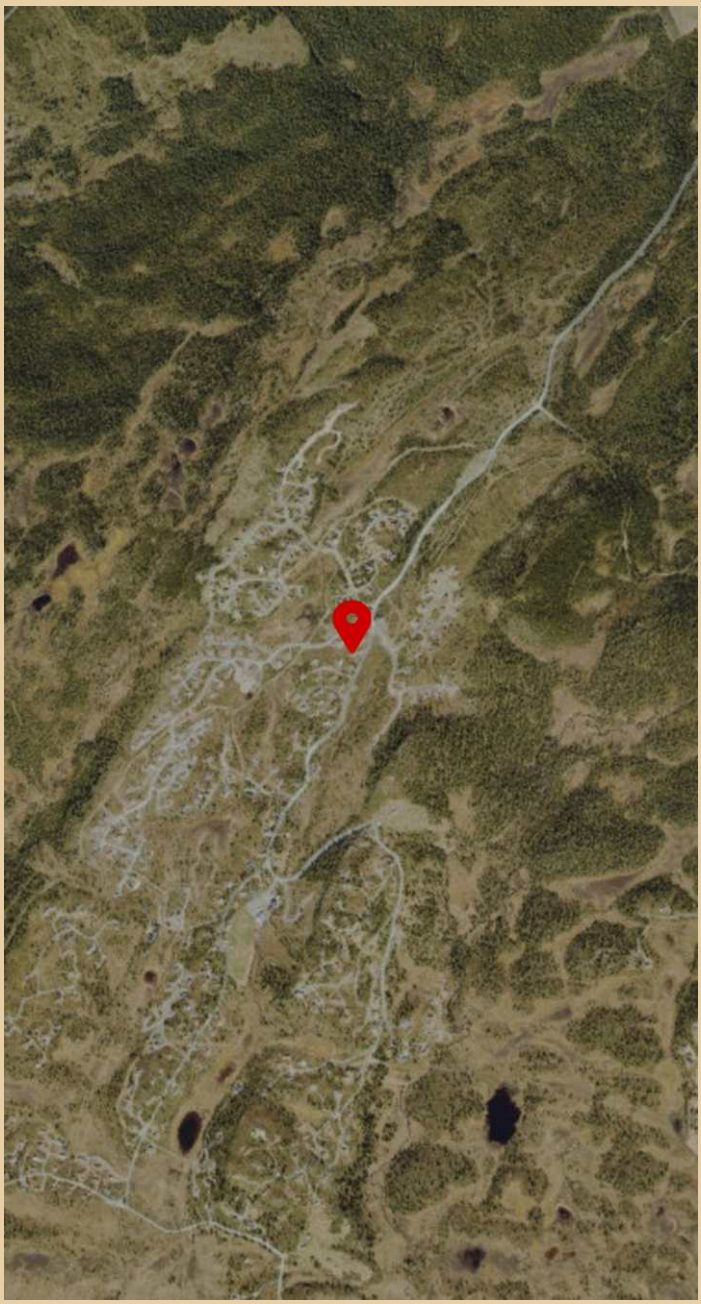
SPORT

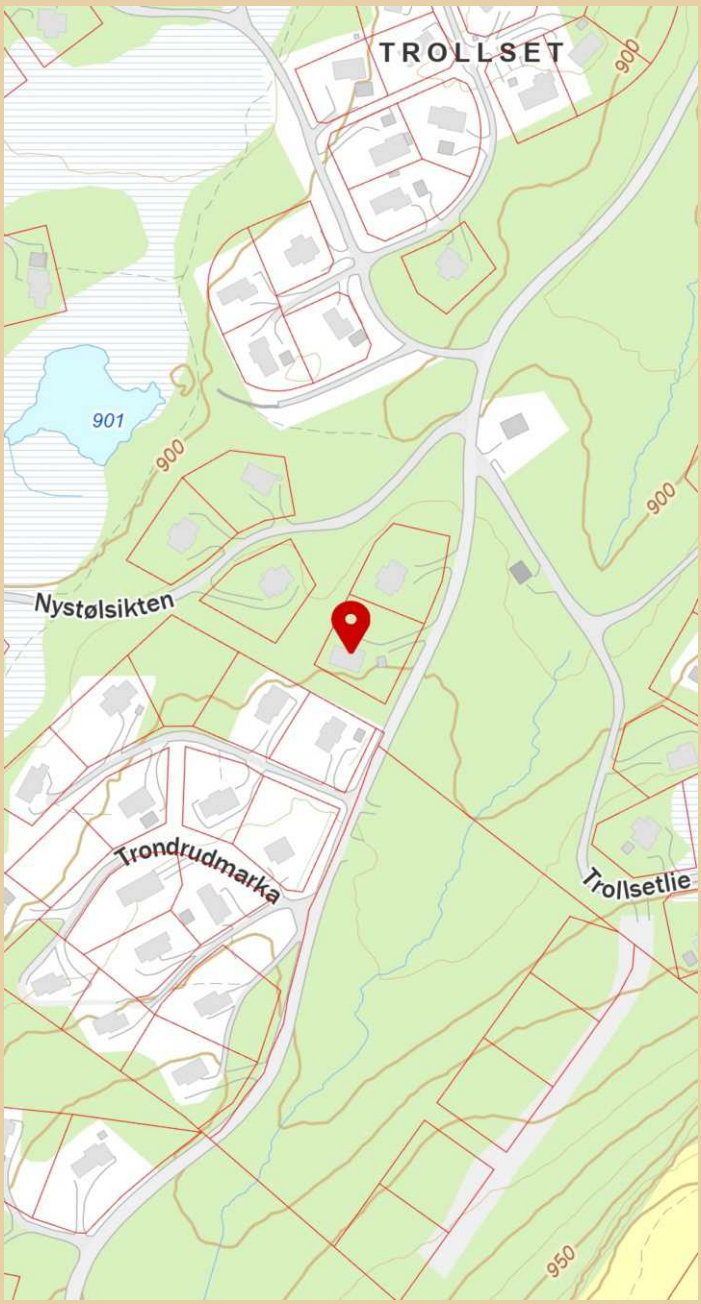
Nes barneskole, ballbinge	20 min
Nesbyen idrettssenter	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nesbyen stasjon Linje F4	23 min 15.5 km
Trondrudmarka Linje 310	6 min 2.7 km
Tronrud Linje 310	7 min 3.3 km

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





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

enova

Energiattest



Adresse	
Trondrudmarka 326, 3540 NESBYEN	
Dato for energimerking **04.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290496**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300829153**
Gårdsnummer **62**	Bruksnummer **188**
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 **2021**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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
132,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
145,55 kWh/m²	**17 033 kWh**



Trondrudmarka 326, 3540 NESBYEN

Detaljering

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

Trondrudmarka 326, 3540 NESBYEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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:
Trondrudmarka 326, 3540 Nesbyen
Gnr. 62, Bnr. 188, Nesbyen kommune.

Oppdragsnummer:
96260081

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
