PRIVATMEGLEREN

SVENKERUDVEGEN 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

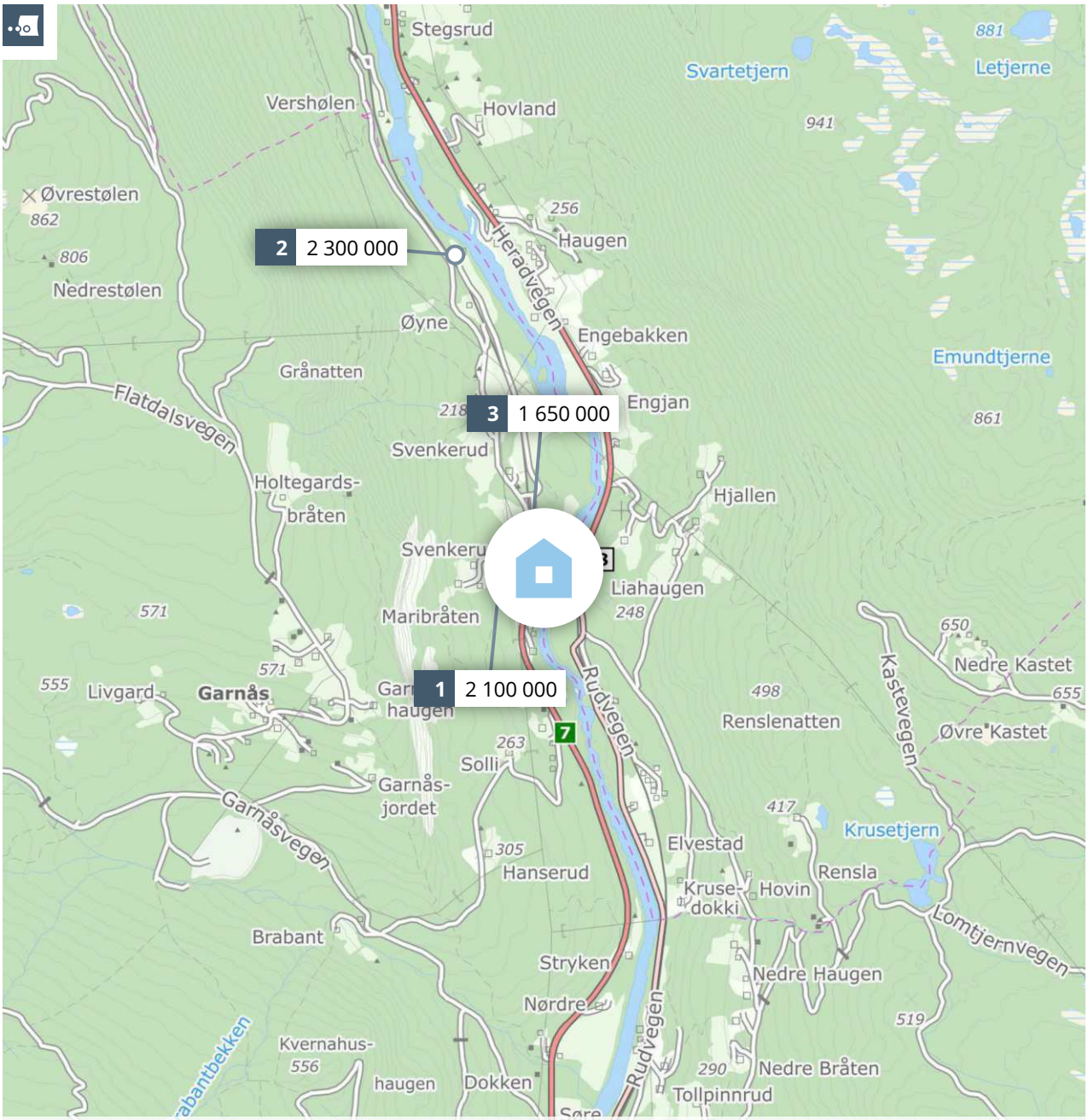
Energiattest

Eiendomsoppgave fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SVENKERUDVEGEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hallingdal den 02.06.2026

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: June Merete Langeland.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Svenkerudvegen 2, 3540 NESBYEN

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 46 BNR 55 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3322 NESBYEN GRUNNKRETS DOKKEN

Verdivurdert til

1 800 000

-	1 800 000	6 061
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	297 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 387 m²	
Byggeår					-	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svenkerudvegen 9	157 m²	1991	1 638 m²	4 sov	10.03.2025	2 300 000	**2 100 000**	0	2 100 000	**13 376**
2	Svenkerudvegen 48	233 m²	1968	3 294 m²	3 sov	17.06.2024	2 490 000	**2 300 000**	0	2 300 000	**9 871**
3	Svenkerudvegen 26	127 m²	-	1 634 m²	3 sov	14.08.2020	1 650 000	**1 650 000**	0	1 650 000	**12 992**

Eiendommen Svenkerudvegen 2 ligger på stor tomt midt mellom Nesbyen og Gol.
Eiendommen består av enebolig med garasje, og uthus med garasje. I tillegg er det et lite gjestehus på eiendommen.
Eneboligen går over 3 plan, har støpt dekke mellom mellom kjeller og 1.etasje, trebjelkelag mellom 1.etasje og 2.etasje. Oppført i bindingsverk utvendig kledd med stående panel.
Yttertak er saltak av tre tekket med stålplater.
Eneboligen inneholder:
1.etasje: vf, gang, kjøkken, spisestue, 2 stuer, soverom, bad, wc,
2.etasje: gang, 3 soverom, bad.
Kjeller: Store kjellerrom med god takhøyde og garasje.

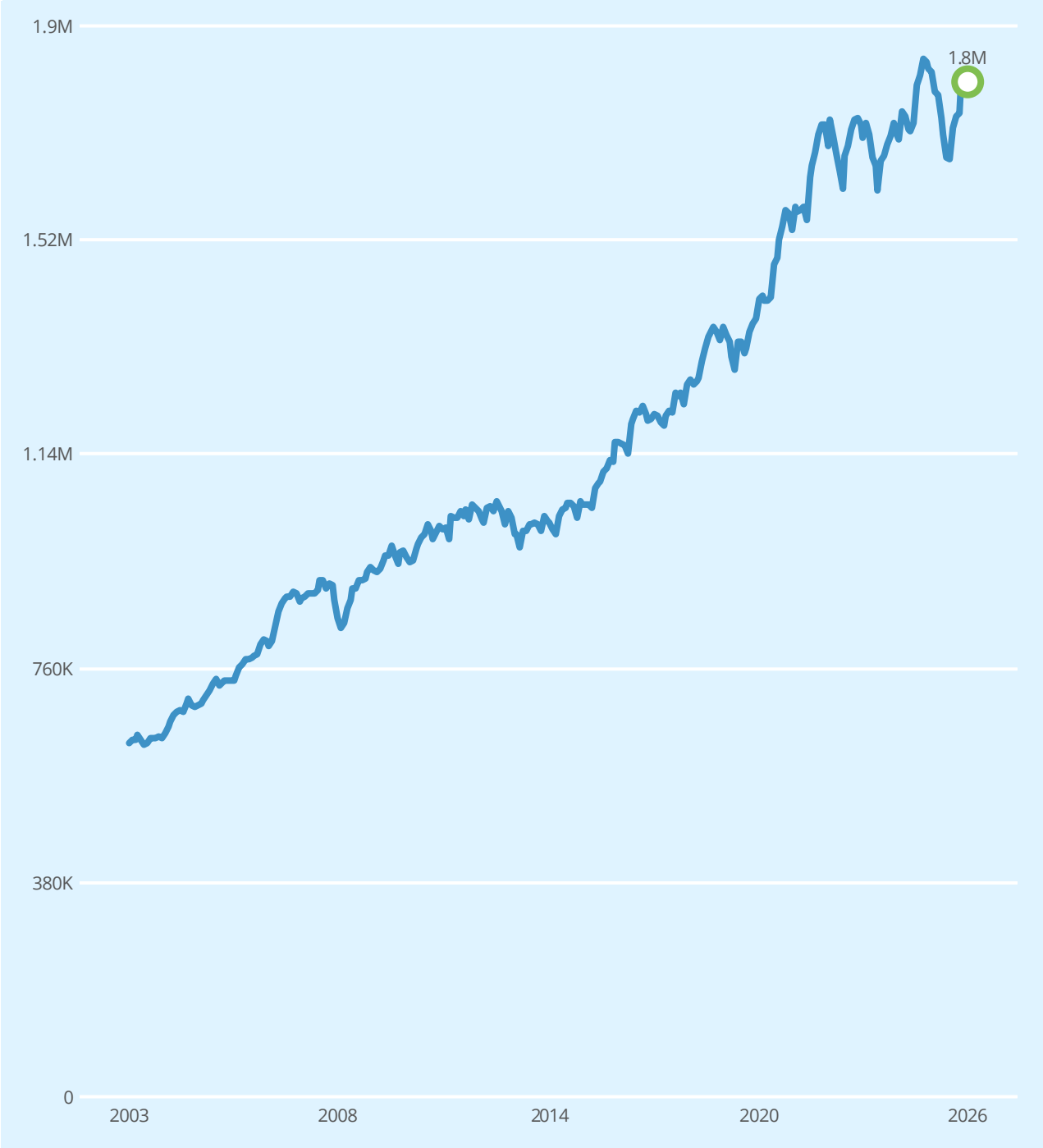
Gjestehuset inneholder et rom.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 3540 NESBYEN nå

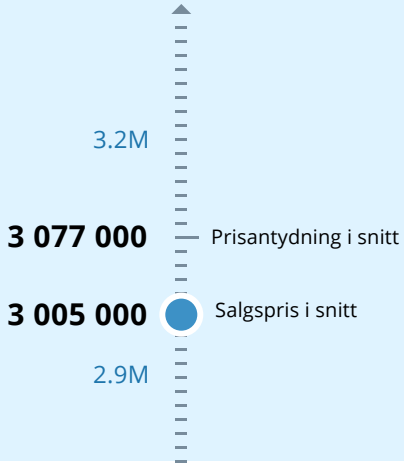
9
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
119
dager

Eneboliger solgt i 3540 NESBYEN siste 12 mnd

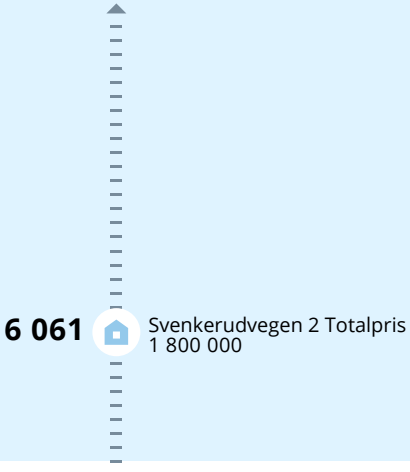
12
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
78
dager

for 4.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Svenkerudvegen 2, 3540 NESBYEN
NESBYEN kommune
gnr. 46, bnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 325 m² BRA-i: 263 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21462-1364 **Eiendomsverdi ref nr:** GY5234

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Audun Eriksen **Vår ref:** 2026098

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.
Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen
Uavhengig Takstingeniør
tor.audun@takstmann.com
404 00 247

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

OPPSUMERING TILSTAND:
Eiendommen ligger i Nesbyen kommune, på Svenkerud.
Eiendommen har noe solforhold og lokal utsikt.
Eiendommens bebyggelse består av frittstående enebolig, garasjebygg og uthus. Byggeår for bolig er opplyst til 1955.
Boligen er tilbygget i 1979. med nytt inngangsparti og toalettrom, ellers overflater og utstyr fra byggeår.

Boligen er oppført over 2. etasjer og underetasje med bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene.
Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner. Bygningen som helhet er vurdert til å være et oppussingsobjekt.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse i vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølaster.

Skeivheter i bygget må sees i sammenheng med byggemetode og hvor bygget antas satt rett på stedlige masser. Denne byggemetoden var vanlig på oppføringstidspunkt, men er en risikokonstruksjon med henhold til fuktpåkjenninger fra grunn og påkjenninger fra b.la. tele. Det er registrert sprekker i murkonstruksjoner og retningsavvik på etasjeskillere som vurderes å skyldes setninger i tidlig fase etter byggeår og hvor bygget har satt seg i underliggende masser/byggegrunn. Tiltak med drenering rundt bygget og håndtering av overvann fra terreng/tak, er tiltak som vil bidra til å stabilisere grunnforhold. Det bør gjøres nærmere undersøkelser av grunnforhold og grunnmurer før evt. oppretting igangsettes. Dette for å få svar på om grunn er stabil og/eller om det fortsatt pågår setninger/bevegelser avhengig av årstider.

Skadedyr: Det er registrert ekskrementer fra mus inne i boligen og enkelte maur-feller utplassert. Det må påregnes tiltak mot skadedyr.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har saltak med sperrekonstruksjon i tre. Det er ett kneloft med tilkomst. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Stigetrinn til pipe montert på østlig side av tak.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har tømmermannskledning. Tilbygg har bindingsverkskonstruksjon og tømmermannskledning fra 1979.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme med inn og utadslående glassfelt. Vinduer i tilbygg fra 1979. hvor ett vindu i gang har 2 lags isolerglass.

Bygningen har hovedytterdør i trekonstruksjon, dobbel verandadør i trekonstruksjon med malt ytterside og enkel kjellerdør i tre.
Garasjeport i trekonstruksjon med elektrisk portåpner.

Veranda oppført i støpt utkraget betongdekke og med rekkverk i trekonstruksjon.
Utvendig trapper i støpt betong. Trapp ved hovedinngang belagt med skiferfliser. Rekkverk i stål.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av heltre furubord, vinylbelegg og vegg-til-vegg-teppe. Veggene har tapet, trepanel og malt strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille er av betongdekke mellom kjeller og 1. etasje.
Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje har trebjelkelag Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er tilkoblet nyere vedovn i stue men årstall på denne er ikke kjent. Vedovn i stue ved bad har vedovn fra byggeår. Sotluke/feieluke i garasjerom.

Underetasje.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Tilbygget inngangsparti har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller har begrenset tilkomst og er kun kontrollert fra vindu i trappehullet.

Trapp mellom 1 og 2. etasje i trekonstruksjon fra 1979. Trinn belagt med teppe. Rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler og håndløper på vegg.
Plassbygget trapp i betongkonstruksjon. Det er montert stedvis håndløper i trappen.

Innvendig har boligen tredører og finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom opplyst renovert på 1970. tallet. Teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.
Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett på terskel og med elektrisk gulvvarme. Vegger er kledd med baderomsplater. Malte plater i himling.
Det er montert baderomsinnredning med skrog av laminerte plater, malte fronter av mdf/spon og benkeservant. Det er plassbygde vegghengte skap, dusjkabinett i hjørne og opplegg for oppvaskmaskin.

Rommet har elektrisk avtrekksventil som er funksjonstestet og funnet ok.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipeløp. Avtrekksvifte er funksjonstestet og funnet ok.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 2. etasje.
Gulv av heltre. Vegger og himling er kledd med tapet. Det er montert gulvstående toalett og vegghengt servant. Rommet har avtrekksventil med rørføringer til pipe.

Toalettrom 1. etasje.
Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger er kledd med trepanel og takess i himling. Det er montert gulvstående toalett og vegghengt benkinnredning med skrog, fronter og benkeplate av laminerte plater med trefylling. Nedfelt servant i benk. Rommet har elektrisk avtrekk som er funksjonstestet og funnet ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av synlige kobberrør med og uten plastkapper. Stoppekran for vann i rom med renseanlegg for vann. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via enkelte veggventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Vannfilter anlegg med salt-beholder, og trykktank i bod i kjeller.
Sikringsskap med skrusikringer. Skapet er plassert i 2. etasje.
Stålskap med AMS-strømmåler og inntaksikringer på yttervegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering er ukjent og overvann fra tak ledes i nedløpsrør ned og ut på/til terreng.
Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring utvendig på grunnmur.
Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår. Fundament mot terreng er ukjent. Tilbygg har grunnmur av lettklinkerblokker fra 1979.

Forstøtningsmurer og trapp i terreng er utført i betong.
Utvendige avløpsrør er av plast og tilkoblet slamavskiller med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og tilkoblet privat grunnboret brønn på eiendommen.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med
radonsperre. Dagens krav til radonsikring var ikke gjeldene ved byggeår av denne boligen.
Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	1 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik mot tegninger på planløsning sett mot dagens bruk.

Uthus

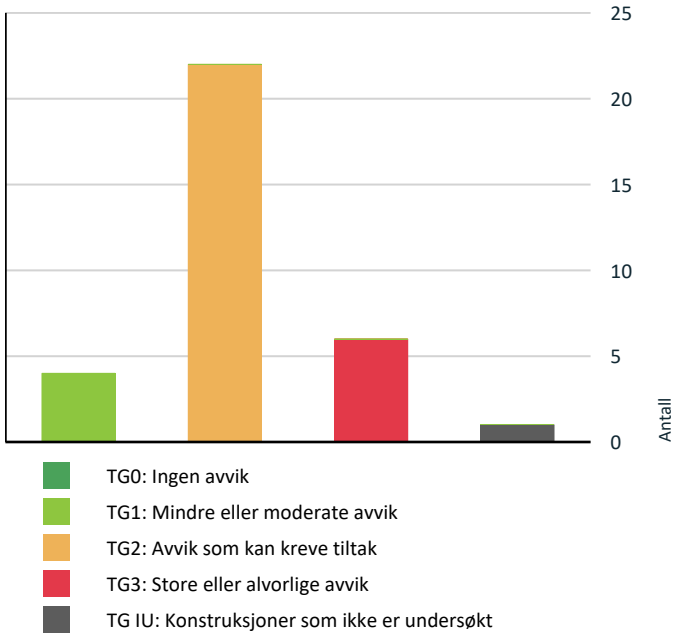
- Det foreligger ikke tegninger

Garasjebygg

- Det foreligger ikke tegninger

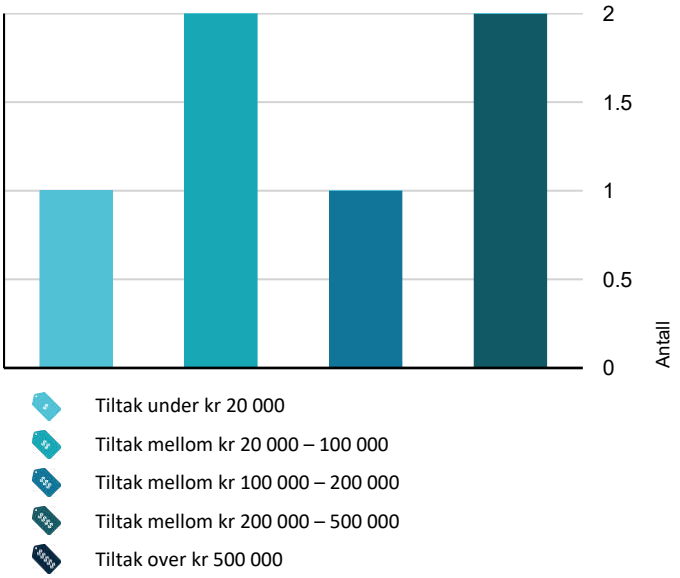
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 46/55 i Nesbyen kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av fremvist og innhentet dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere salg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på bygget, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapp - kjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygningen har gjennomgående en enkel standard på overflater og utstyr.

Vedlikehold
Bygningen har et generelt etterslep av vedlikehold.

Tilbygg / modernisering		
1960	Ombygging	Rekvirent opplyser om ombygging av kjeller til garasje (Tidligere verksted rom)
1979	Tilbygg	Tiltak med tilbygg (nytt inngangsparti og toalettrom)
2024	Modernisering	Tiltak med nytt renseanlegg, samt ny pumpe og utblåsing i brønn.
1970	Modernisering	Tiltak med renovering av baderom.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen av plastbelagte stålplater på tilbygg fra 1979. Aluminiumsplater med plastbelegg på hovedtak fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er påvist andre avvik:
Overflatebehandling på takplater har løsnet på østsiden av taket.
Det er påbegynt fuktskader i nedre del av vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Overflatebehandlingen på takplatene bør utbedres for å hindre videre forringelse, som kan føre til redusert levetid og økt risiko for lekkasjer i takkonstruksjonen.
Det anbefales å få en fagperson til å inspisere taket nærmere under sikre forhold, da skader som ikke er synlige fra bakkenivå kan forekomme.

Fuktskader i nedre del av vindskier bør utbedres for å forhindre ytterligere skadeutvikling og redusere risikoen for råte og følgeskader.


Overflatebehandling har løsnet


Fuktskader i vindskier og løst beslag

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Stigetrinn til pipe montert på østlig side av tak.

Årstall: 1979 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er påvist andre avvik:
• Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Synlige skader på israftsbeslag.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Nye renner og nedløp må monteres
• Andre tiltak:

Renner og nedløp bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og følgeskader på fasade og grunnmur.

Snøfangere må monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, for å redusere risikoen for takras og personskader. Omfanget er begrenset til inngangspartiet, men øvrige gangsoner rundt bolig bør også sikres mot snøras.

Manglende utbedring av beslag og takrenner kan føre til vannskader på bygget og økt fare for skade på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlige deformasjoner på takrenner



Synlige deformasjoner på beslag



Synlige deformasjoner på takrenner

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tømmermannskledning. Tilbygg har bindingsverkskonstruksjon og tømmermannskledning fra 1979.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er påvist andre avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Utførelsen rundt tretrapp og terrasser kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Stedvis råteskader i nedre del av kledningsbord på veranda. Det er stedvis åpninger mellom kledningen og bindingsverkskonstruksjonen, noe som gir mulighet for at mus kan komme inn. Dette bør ses i sammenheng med observasjoner av musekskrementer inne i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
• Andre tiltak:

Åpninger mellom kledningen og bindingsverkskonstruksjonen bør tettes for å hindre at mus og andre skadedyr kan komme inn i boligen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for skadedyrangrep og tilhørende skader på konstruksjonene, samt forverring av inneklimaet.

Råteskadet kledning i nedre del av kledningsbord på veranda bør skiftes ut for å forhindre videre råteutvikling og skade på underliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for fasaden.

Tilstandsrapport



Påbegynte råteskader



Påbegynte råteskader



Manglende lufting på tilbygg og hovedbygg



Løs overflatebehandling

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har saltak med sperrekonstruksjon i tre. Det er ett kneloft med tilkomst. Øvrige kneloft og loft i hovedbygget, samt loft i tilbygget, mangler tilkomst og er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Avvik knyttet til skadedyr må sees i sammenheng med avvik registrert under kontrollpunktet 'Veggkonstruksjon'.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadedyraktivitet og vurdere nødvendige tiltak.
Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risiko for fuktskader og forverring av skadedyrproblematikk.
Manglende tilkomst til kneloft og loft medfører usikkerhet om tilstanden, noe som øker risikoen for skjulte skader.



Mangelfull lufting



Synlig ekskrementer fra mus på kneloft

Tilstandsrapport



Tilbygg har mangelfull lufting



Utvendig værslitt/løs overflatebehandling.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme med inn og utadslående glassfelt. Vinduer i tilbygg fra 1979. hvor ett vindu i gang har 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer som er vanskelig å åpne/lukke, har slitte karmer, sprekker i treverket eller punkterte/sprukne glassruter.
Tiltak bør også iverksettes for å redusere innvendig kondens på vindusglassene.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av vinduene, økt varmetap, fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting på sikt.



Sprekk i glass



Synlig muggsopp innvendig grunnet kondens.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har hovedytterdør i trekonstruksjon, dobbel verandadør i trekonstruksjon med malt ytterside og enkel kjellerdør i tre. Garasjeport i trekonstruksjon med elektrisk portåpner. Den elektriske portåpneren er funksjonstestet og funnet ok.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Kjellerdør, verandadør og garasjeport har påbegynte råteskader i nedre del av dørblad/port og karmer.
Utvendige overflater har oppsprukket overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av kjellerdør og garasjeport for å hindre videre råteutvikling og forringelse av konstruksjonen.

Oppsprukket overflatebehandling bør utbedres for å beskytte treverket mot fuktinntrenging, som ellers kan føre til ytterligere skader og økte vedlikeholdskostnader.
Kostnadsestimat satt for utskiftning av kjellerdør og lokale utbedringer på garasjeport.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Påbegynte råteskader i garasjeport



Råteskader i nedre del på kjellerdør



Værslitte overflater på verandadør



Påbegynte råteskader i terskel på verandadør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda oppført i støpt utkraget betongdekke og med rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det er registrert mindre riss i betongdekke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for skjulte skader i konstruksjonen. Tiltak må sees i sammenheng med forslag til tiltak lagt under kontrollpunkt 'Veggkonstruksjon'

Værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på rekkverk bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og sopp.

Mindre riss i betongdekket bør overvåkes og eventuelt utbedres for å unngå at vann trenger inn og forårsaker frostskader eller armeringskorrosjon.



Riss i betongdekke.



Værslitt overflatebehandling og oppsprukket trevirke.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper i støpt betong. Trapp ved hovedinngang belagt med skiferfliser. Rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Sprekkene og skadene i betongtrapper bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for større skader eller svekket sikkerhet. Mindre riss i betongdekket bør overvåkes og eventuelt utbedres for å unngå at vann trenger inn og forårsaker frostskader eller armeringskorrosjon.



Sprekker i betongtrapp



Sprekker i betongtrapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av heltre furubord, vinylbelegg og vegg-til-vegg-teppe. Veggene har tapet, trepanel og malt strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
I stuedel er gulvet dekket med tepper under møbler, noe som gjør at gulvflatene ikke er tilgjengelig for full inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis er det registrert slipp i limet til tapet/strie, noe som gir bobler i overflaten. Tapet i enkelte rom har stedvis ufaglig utførelse.
Gulvflater av vinylbelegg og heltregulv har enkelte synlige sår og hakk i overflatene, utover det som anses som normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres utbedring av tapet og strie der det er registrert slipp i limet og bobler, samt der det er ufaglig utførelse, for å sikre tilfredsstillende overflatekvalitet og unngå videre forringelse.

Skader og hakk i vinylbelegg og heltregulv bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og redusert levetid på overflatene.

Manglende inspeksjonsmulighet under tepper kan medføre skjulte skader som ikke er avdekket, og det anbefales å foreta nærmere undersøkelser ved behov.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er av betongdekke mellom kjeller og 1. etasje. Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje har trebjelkelag Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke.
Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken, stuer og gang i 1. etasje.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på 2 m.
Det er målt ca. 27 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

I 2. etasje ble gang og 2. stk soverom kontrollmålt.
Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv i ene soverom over en lengde på 2 m som største avvik.
Det er målt ca. 37 mm som høyeste avvik gjennom hele gang/soverom som største avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert ekskrementer fra mus i trapperom og kjeller.
Gulv i kjeller har stedvis riss i overflater. Det er synlige sprekker i støpt etasjeskille (over garasjerom) og påbegynt armeringskorrosjon rundt vannledning gjennom etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om setninger har stabilisert seg, eller om det fortsatt pågår bevegelser i grunnen. Skeivheter må anses som forventet ut fra byggets alder og byggemetoder, men videre undersøkelser anbefales for å vurdere behov for utbedring.

Det er registrert ekskrementer fra mus i trapperom og kjeller, og tiltak mot skadedyr bør iverksettes for å unngå ytterligere skade på konstruksjon og inventar.

Det er synlige sprekker i støpt etasjeskille og påbegynt armeringskorrosjon rundt gjennomføringer gjennom etasjeskille. Dette bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen, redusere risiko for fuktskader og svekkelse av bæreevne.

Tiltak med selve opprettingen av setninger er ikke medtatt i kostnadsestimatet, da forhold med setninger må undersøkes nærmere før tiltak vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ekskrementer fra mus i trapperom ned mot kjeller.



Påbegynt armeringskorrosjon i dekke rundt gjennomføringer i dekke.



Sprekker i etasjeskille (sett fra garasjerom



Riss i gulv/garasjerom.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er tilkoblet nyere vedovn i stue men årstall på denne er ikke kjent. Vedovn i stue ved bad har vedovn fra byggeår. Sotluke/feieluke i garasjerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Stedvis mindre riss i overflater på pipe og enkelte punkter med løs overflatebehandling. Overskap på kjøkken er over pipevange og normalt skal pipevanger på mursteinspiper være åpne/ikke tildekket.
Sotluker er fulle av sot.

Konsekvens/tiltak

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør utføres lokale utbedringer av riss og løs overflatebehandling på pipa for å hindre videre forringelse og potensiell svekkelse av konstruksjonen.

Overskap over pipevange bør fjernes slik at pipevange blir åpen, i tråd med gjeldende forskrifter. Dette reduserer risikoen for overoppheting og brannfare, men bør avklares med det lokale brann/feietilsyn.

Tiltak bør vurderes for å utbedre rennemerker etter sotvann, da dette kan indikere fuktinntrenging eller utilstrekkelig trekk, noe som kan føre til ytterligere skader på pipa og økt risiko for brann.

Sotluker bør renskes.

Tilstandsrapport



Rennemerker etter sotvann.



Sotluker er ikke tømt.



Kjøkkeninnredning henger over pipevanger



Skade i overflate

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking umulig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Nedre del av treverk på innredninger har trukket til seg fukt, og det er påbegynt råteskader og muggvekst i treverket ned mot betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å forbedre ventilasjonen i kjelleren for å redusere fuktbelastning, samt vurdere tiltak for å begrense fuktgjennomtrenging i både mur og gulv.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre utvikling av fukt- og saltgjennomslag i murer, som kan føre til svekket konstruksjon, dårligere inneklima og økte utbedringskostnader over tid. Tiltak med fukt utbedring må sees i sammenheng med kontrollpunkt 'Grunnmur og fundamenter'

Kostnadsestimat: Under 20 000



Saltutslag i mur/overgang gulv og råteskader i treverk ned mot gulv.



Saltutslag på mur.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tilbygget inngangsparti har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller har begrenset tilkomst og er kun kontrollert fra vindu i trappehullet. Det bør etableres bedre tilkomst slik at hele kryperom kan kontrolleres.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke adkomst til deler av krypkjeller. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.
Ved kontroll fra vindu er det registrert fukt ned mot gulv i den synlige delen.

Konsekvens/tiltak
- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre tilkomst til hele krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

Videre må tilfredsstillende ventilering etableres for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Manglende tilkomst og utilstrekkelig ventilering øker risikoen for skjulte skader som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser med bistand fra fagkyndig.



Synlig fukt ned mot gulv og manglende ventilasjon.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom 1 og 2. etasje i trekonstruksjon fra 1979. Trinn belagt med teppe. Rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler og håndløper på vegg.

Årstall: 1979 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 Innvendige trapp - kjeller

Beskrivelse

Plassbygget trapp i betongkonstruksjon. Det er montert stedvis håndløper i trappen.

Vurdering av avvik:
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Frihøyden i trappeløpet bør økes for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel i trappen. Begrenset frihøyde kan medføre økt fare for personskader.



Liten frihøyde i nedre del av trapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen tredører og finèrdører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er slitasje i form av hakk og sår i overflater på dørblad og karmer.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres lokal utbedring av dører med slitasje, for å unngå ytterligere forringelse av overflater og sikre funksjonell bruk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderom opplyst renovert på 1970. tallet. Teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett på terskel og med elektrisk gulvvarme. Vegger er kledd med baderomsplater. Malte plater i himling.
Det er montert baderomsinnredning med skrog av laminerte plater, malte fronter av mdf/spon og benkeservant. Det er plassbygde vegghengte skap, dusjkabinett i hjørne og opplegg for oppvaskmaskin.

Rommet har elektrisk avtrekksventil som er funksjonstestet og funnet ok.

Det er målt 30 mm høydeforskjell fra belegg ved dørterskel til topp slukrist. Oppbrett opp til underkant dørterskel er målt til 30 mm. Det er målt fall på gulv til sluk.

Følgende avvik er registrert i rommet:
- Tettesjikt er av eldre vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegg. Forventet levetid på tettesjikt i våtsoner er vurdert til å være oppbrukt.
- Det er registrert varmegjennomgang i vinylbelegg på gulv som har medført synlige skader i belegg.
- Rommet mangler tilluft.
- Innredning har synlige sår/hakk i overflatebehandling og noe svelling i spon/mdf.
- Blandebatteri i dusj drypper.

Årstall: 1970 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

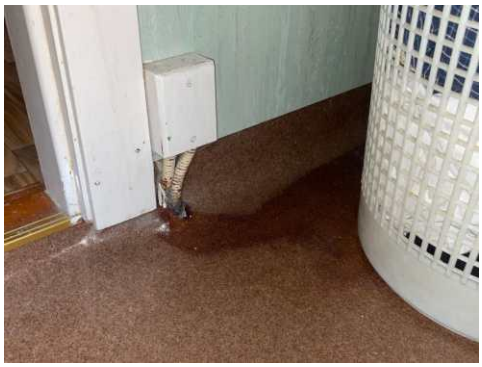
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og synlige avvik.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk i gulv



Synlig varmegjennomgang i vinyl



Bad



Bad 2.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist flere andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Ved renovering av våtrom bør tilliggende konstruksjoner åpnes og kontrolleres ytterligere.
Konsekvensen av manglende hulltaking er at eventuelle skjulte skader i konstruksjonen ikke kan avdekkes, noe som medfører risiko for fuktskader eller råte.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist andre avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er registrert ekskrement fra mus i benkeskap under oppvaskkum. Her er det gjort tiltak med tetting for å hindre skadedyr med denne løsningen er ufaglig.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør utføres fagmessig tetting for å hindre skadedyr i å komme inn i kjøkkeninnredningen. Ekskrementer fra mus må fjernes, og området bør rengjøres grundig for å redusere risiko for lukt, helseskader og ytterligere angrep fra skadedyr. Uprofesjonelle løsninger kan føre til at problemet vedvarer eller forverres.



Det er forsøkt tiltak mot skadedyr. Ufaglig løsning



Kjøkkenrom



Stedvis synlige sår og hakk i overflater

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipeløp. Avtrekksvifte er funksjonstestet og funnet ok.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger er kledd med trepanel og takess i himling. Det er montert gulvstående toalett og vegghengt benkinnredning med skrog, fronter og benkeplate av laminerte plater med trefylling. Nedfelt servant i benk. Rommet har elektrisk avtrekk som er funksjonstestet og funnet ok.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Andre tiltak:
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport

Det må påregnes tiltak med utbedring av skader i benkeinnredning for å unngå videre forringelse og redusert funksjon.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel luftespalte ved dør, for å sikre god luftutskifting og unngå risiko for dårlig inneklima og fuktskader.



Synlige skader i fronter



Synlig skade i benkinnredning



Toalettrom mangler tilluft

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv av heltre. Vegger og himling er kledd med tapet. Det er montert gulvstående toalett og vegghengt servant. Rommet har avtrekksventil med rørføringer til pipe.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er påvist andre avvik:

Avløpsrøret fra servanten har motfall og har løsnet fra feste i veggen.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Avløpsrøret fra servanten bør festes korrekt og motfallet utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og forhindre lekkasjer eller tilstopping. Manglende utbedring kan føre til vannskader, dårlig lukt og redusert funksjon.



Toalettrom. Avløp fra servant har motfall

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av synlige kobberrør med og uten plastkapper. Stoppekran for vann i rom med renseanlegg for vann.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

På kaldtloft er vannledning og avløpsrør lagt ut i uisolert loftsrom. Isolasjonsmatte er stedvis ødelagt av mus og kondens som har forringet isolasjonsevnen.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å etterisolere vann- og avløpsrør på kaldtloft, samt utbedre eller erstatte ødelagt isolasjon for å hindre frostskader og kondensproblemer.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for frostskader, lekkasjer og påfølgende vannskader på bygningen.

Tilstandsrapport



vannledning ut på kaldtloft.



Avløpstamme av støpejern i garasje.



Irr på rørkoblinger



Synlig avløpsrør av plast

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1970 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist andre avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avløpstamme av støpejern i garasje er frakoblet og ikke lenger i bruk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å følge opp eldre røranlegg er økt risiko for lekkasjer eller andre skader som kan oppstå plutselig, selv om det per i dag ikke er symptomer på funksjonssvekkelse.
Avløpstamme av støpejern i garasje bør fjernes.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via enkelte veggventiler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Vannfilter anlegg med salt-beholder, og trykktank i bod i kjeller.
Dokumentasjon i form av faktura fremvist og datert 3.9.2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



Vannfiltreringssanlegg.



Trykktank

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer. Skapet er plassert i 2. etasje. Stålskap med AMS-strømmåler og inntaksikringer på yttervegg. Spørsmål til eier er ikke besvart, da dette er et dødsbo.

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

Generelt om anlegget

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

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Nei

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Inntak på yttervegg er løs.

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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



Sikringer magler kursoversikt.



Løst inntak på yttervegg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygget har grunnmur delvis tilbakefylt under terreng.
Drenering er ukjent og overvann fra tak ledes i nedløpsrør ned og ut på/til terreng.
Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring utvendig på grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Dreneringen vurderes som mangelfull basert på registrerte forhold innvendig i kjeller og i kryperom.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje.
Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring medfører økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.
Kostnadsestimat satt for etablering av ny fuktsikring og drenering rundt grunnmurer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Drenering rundt murer kan ikke konstateres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår. Fundament mot terreng er ukjent. Tilbygg har grunnmur av lettklinkerblokker fra 1979.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Gamle åpninger (jf. tidligere bruk av kjeller) er murt igjen. Det er registrert sprekker i overgangen mellom eksisterende mur og gjenmurt materiale.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Ved utbedring av drenering og nærmere undersøkelser i forbindelse med registrert retningsavvik i bygget bør murer under terreng kontrolleres ytterligere.

Sprekkene i overgangen mellom eksisterende mur og gjenmurt materiale bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risikoen for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.

Dersom sprekkene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere forringelse av grunnmuren og økte vedlikeholdskostnader over tid.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer og trapp i terreng er utført i betong. Murer og trapp er delvis gjengrodd, noe som medfører at inspeksjonen er begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne vegetasjon og gjennomføre en grundigere inspeksjon av mur og trapp for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Sprekker og skjevheter bør overvåkes jevnlig for å oppdage eventuell forverring, da dette kan føre til redusert stabilitet og økt fare for utglidning eller ytterligere skader på konstruksjonen.

Det kan ikke utelukkes at drenering ved tilbakefylte masser må utbedres, samt at det kan være behov for etablering av ny fuktsikring på muren. Dette for å øke levetid på støttemur.



Støttemur og trapp i terreng.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er opparbeidet med plen rundt bygning og gruset innkjøring/parkering. Ellers kupert og skrånende tomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Forhold er registrert mot nordvest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og tilkoblet slamavskiller med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og tilkoblet privat grunnboret brønn på eiendommen. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet, men det er montert nytt renseanlegg på vanninntaket i 2024.
Ny eier bør sørge for å få nødvendig erfaringsoverføring for bruk og vedlikehold av renseanlegget. Eventuelt bør det inngås en serviceavtale på renseanlegg med kvalifisert personell.

Årstall: 1979 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på ledningsnettet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og uforutsette driftsavbrudd.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Selve tanken er ikke kontrollert. Rekvirent opplyser at gammel slamavskiller i betong på østside av eiendommen ikke lenger er i bruk.

Årstall: 1979 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør innhentes dokumentasjon på septiktankens utførelse og tilstand.

Manglende dokumentasjon og høy alder på tanken medfører usikkerhet om funksjon og levetid, samt økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan føre til forurensning av grunn og grunnvann.

Ved igangsetting av gravearbeid i forbindelse med drenering rundt boligen bør gammel slamavskiller graves opp og saneres.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dagens krav til radonsikring var ikke gjeldene ved byggeår av denne boligen.
Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Avvik på rekkverk og stedvis manglende håndløper er registrert i trappen ned til kjeller.
Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.
Dagens krav til rekkverk på utvendig balkong/veranda er 1,0 meter, mens rekkverket er målt til 0,9 meter, noe som tilfredsstiller tidligere forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Åpninger i rekkverk på trapper og veranda bør reduseres for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Manglende eller for lave rekkverk og håndløpere bør utbedres for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for personskade.

Brannslukningsapparatet bør byttes ut med et nytt, da eldre apparater kan ha redusert funksjon og dermed gi økt risiko ved brann.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til radoneksponering, da det ikke er installert radonsperre i bygget.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthus oppbygd på punktfundament av lettklinkerblokker. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet ytterkledning. Saltak i sperrekonstruksjon og tak tekket med stålplater. Det er ikke montert takrenner med nedløp. Innvendig gulv trebjelkelag belagt med heltregulv. Vegger og himling er kledd med trepanel.

Det er innlagt strøm med kontakter og fast belysning via lampepunkter.
Trevindu med med glassfelt i treramme med kitta sprosser. Ytterdør i treramme med dørblad i trekonstruksjon.
Utvendig er det et takoverbygg med terrasse og rekkverk i trekonstruksjon.

Bygningen er ikke vurdert av meg utover dette.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasjebygg



Anvendelse

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjebygg med boder er oppbygd på punktfundament av naturstein. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon kledd med stående behandlet ytterkledning. Pulttak i sperrekonstruksjon og tak tekket med stålplater. Det er ikke montert takrenner med nedløp. Innvendig gulv av trebjelkelag med heltregulv og gruset dekke i vedbod og garasje.

Plassbyggede labankdører i trekonstruksjon til boder og dobbelt labankdør med glassfelt til garasje.
Carport har takoverbygg i åpen sperrekonstruksjon og tak tekker med stålplater.

Bygningen er ikke vurdert av meg utover dette.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (Opplyst av rekvirent)	Kr.		12 600
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.		45 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**57 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 760 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 800 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	110 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**60 000**

Garasjebygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	550 000
Sum teknisk verdi - Garasjebygg	Kr.		**100 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 960 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

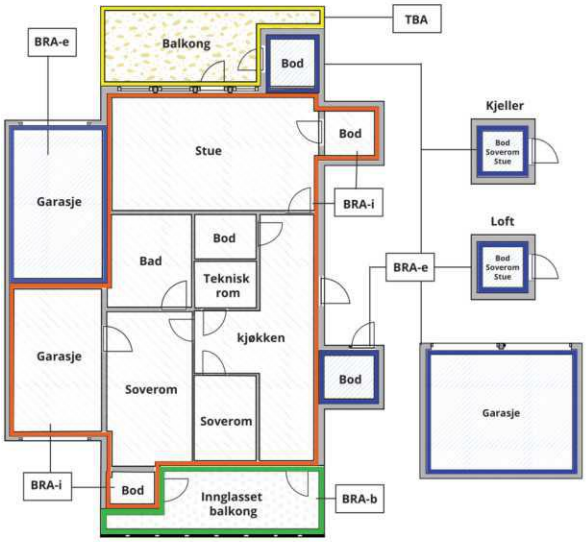
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)
1. Etasje	102			102	31		102
2. etasje	49			49		14	63
Kjeller	112			112			112
SUM	**263**				**31**	**14**	**277**
SUM BRA	**263**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, stue, stue 2, kjøkken, stue 3, bad, trapperom		
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
Kjeller	Trapperom, bod, gang, bod 2, garasje		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.
Toalett-rom 2.etasje og kott, tilfredsstiller ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m, den er medregnet i Areal ved lav himlingshøyde (ALH).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik mot tegninger på planløsning sett mot dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		11		11	3
SUM		**11**			**3**
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasjebygg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		51		51	
SUM		**51**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3, vedskjul, utedo, garasje	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.
Carport er målt opp til 8 m2, men ikke medtatt i eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Elvevegen 4
3550 GOL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Vidar Øen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	46	55		0	2386.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svenkerudvegen 2

Hjemmelshaver

Øen Ingebjørg Bergljot 1/1 Død

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Svenkerud, i Nesbyen kommune. I området er det spredt boligbebyggelse og noe landbruk. Avstand til Nesbyen sentrum med alle fasiliteter er 11 km. Til Gol sentrum er det ca. lik avstand.
Eiendommen ligger langs med riksveg 7. og har noe utsikt og sol. Den grenser inntil jernbanen og noe støy fra toglinja må påregnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig med avkjøring til egen eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten har lett kupert til skrånende terreng. Eiendommen er opparbeidet med gruset adkomst, biloppstilling, plen, støttemurer og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for takstrapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt, da dette er et dødsbo	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	01.01.1955	Fremvist	Gjennomgått	3	Nei
Offentlige planer	21.06.2018	Kommuneplanens arealdel	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	08.04.2026	Matrikkelopplysnigner	Gjennomgått	4	Nei
Faktura fra Rørlegger	03.09.2024	Fremvist	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	29.04.2026	
3	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GY5234

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hallingdal	Oppdragsnr.	96260172
Addresse	Svenkerudvegen 2		
Postnr.	3540	Sted	NESBYEN
Selgers navn	Ingebjørg Bergljot Øen (dbo)		
Selgers navn	Vidar Øen		
Selgers navn	Berit Inger Øen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

ingebjørg øen

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 05.10.2026

Signert av *Vidar Øen*

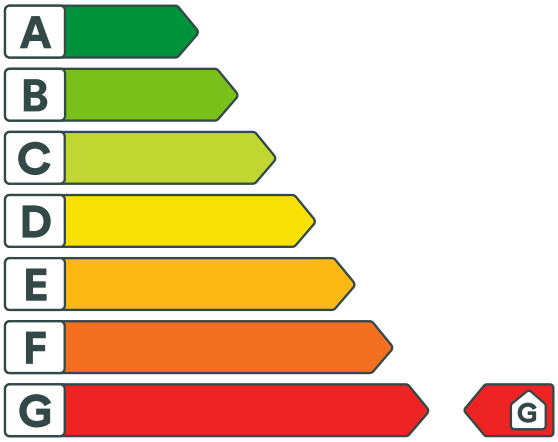
Initialer selger:
V Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Bygg uten adresse**	
Dato for energimerking **17.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370696**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159631893**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **55**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **263,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **151,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **396,01**

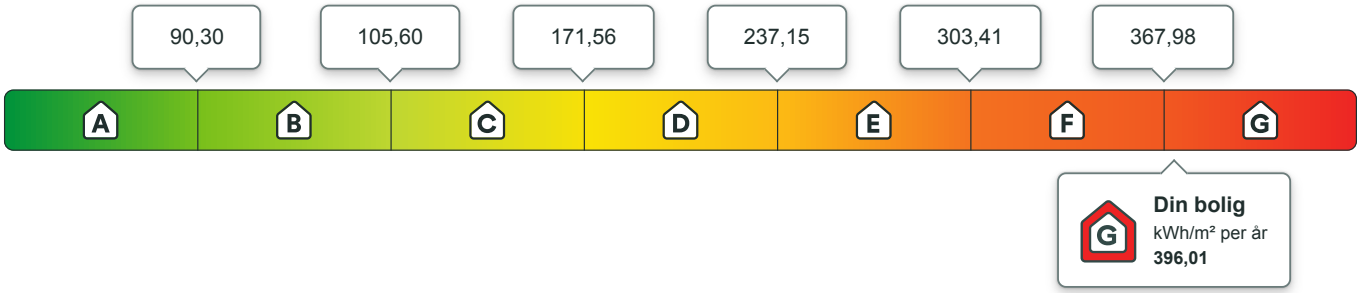
Bygg uten adresse

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
68 944,25	**456,58**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bygg uten adresse

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Bygg uten adresse

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Nesbyen kommune

PRIVATMEGLEREN HALLINGDAL AS

Sentrumsvegen 60
3550 GOL

Deres ref	Vår ref	Dato
	2026/1614-2	05.10.2026

46/55, Svenkerudvegen 2 - eiendomsoppgave

Hjemmelshaver: Ingebjørg Bergljot Øen DBO v/ Vidar Øen og Berit Inger Øen.

Viser til Deres henvendelse innkommet til oss den 22.09.26.

Eiendommens areal: 2386,5 m^2

Reguleringsforhold:
Eiendom gbnr 46/55, Svenkerudvegen 2 er regulert av kommuneplanens arealdel for Nesbyen kommune vedtatt 21.06.18 med planident 00201101. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNFR formål med tilhørende bestemmelser. En mindre del av eiendommen nærmest jernbanen omfattes i tillegg av faresone H370_1 (fare for høyspenning). Ingen bygg for varig opphold omfattes av faresonen. Det pågår ikke nytt reguleringsarbeid som berører aktuelle eiendom.

Eiendommen har privat vannforsyning og har slamtank for avløp.
Det gjøres oppmerksom på at det vil komme krav om utbedring av avløpsanlegg.

Eiendommen ligger til privat veg med avkjøring fra Rv7.

Dersom bygningen er mer enn 100 år må fylkeskultursjefen avgjøre om bygningen er verneverdig.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Bolig er byggemeldt ??
Gjestehus er byggemeldt 01.10.1973
Tillatelse er gitt den 30.10.1973 i sak 334/73
Tilbygg bolig er byggemeldt 27.08.1979
Tillatelse er gitt den 19.09.1979 i sak 142/79

Følgende vedlegges:
Kartutsnitt 1:500, 1:5000 og 1:25000
Matrikkelbrev
Skylddelingsforretning

Byggesøknad gjestehus m/ tegninger og vedtak
Byggesøknad tilbygg bolig m/ tegning og vedtak
Utsnitt av Kommuneplanens arealdel med planbestemmelser og tegnforklaring
Tilsynsrapport

Kommunale avgifter for 2026:

Eiendomsskatt:	kr 4.819,00
Renovasjon bolig:	kr 4.710,00 + mva
Slam fastavgift:	kr 34,00 + mva
4 m^3 x kr 18,00	kr 72,00 + mva
Tilsyn avløpsanlegg:	kr 400,00
Feiegebyr pipe nr 1:	kr 142,50
(feiing hvert 4. år)	
Branntilsyn:	kr 696,50
(tilsyn hvert 2. år)	

Det foreligger pr. i dag ingen restanser.

Eventuell tank for oppbevaring av brannfarlig vare er eierens ansvar.

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

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

Med hilsen

Gunn Hilde Åmellem

Førstesekretær

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3322 - NESBYEN
Gårdsnummer:	46
Bruksnummer:	55

Utskriftsdato/klokkeslett:	23.09.2026 kl. 08:58
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:	BRUFLATEN
Etableringsdato:	25.01.1955
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 46 / 55	2 386,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	[redacted]	ØEN INGEBJØRG BERGLJOT			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	[redacted]	ØEN INGEBJØRG BERGLJOT			

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6723656	502762		2 386,5 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 - 46/55 Omnummerert fra: 3040 - 46/55			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3040 - 46/55 Omnummerert fra: 0616 - 46/55			
Skylddeling	25.01.1955				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0616 - 46/39	0	
		Mottaker	0616 - 46/55	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Svenkerudvegen	1083	2			Grunnkrets	0103	Dokken	Nei
						Stemmekrets:	1	Nes	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080201	Nes	
				6723644	502765	Postnr.område:	3540	NESBYEN	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	159 631 885		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6723644	Øst: 502765	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

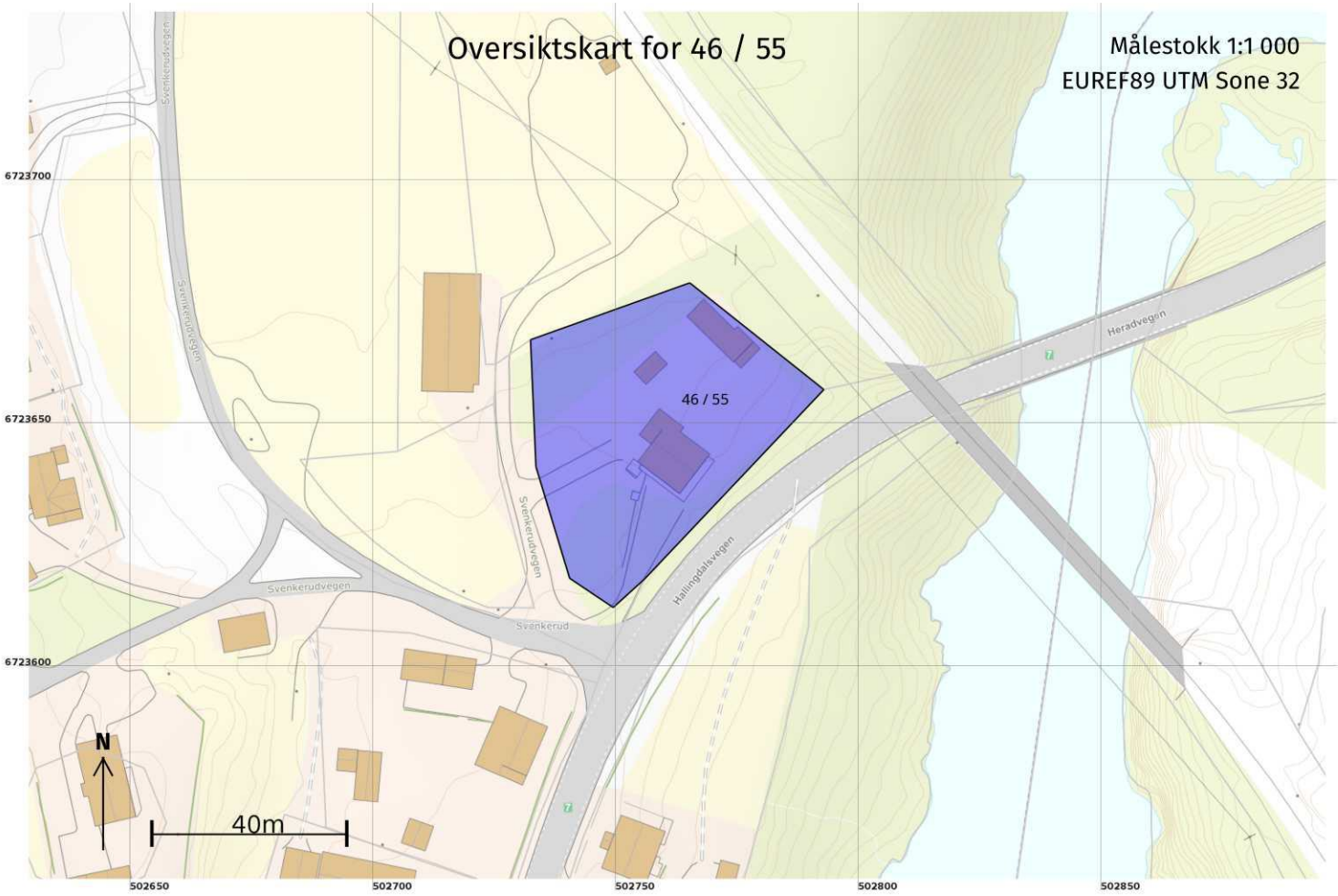
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1083 Svenkerudvegen 2	H0101	Bolig	0	0		0	0	46/55

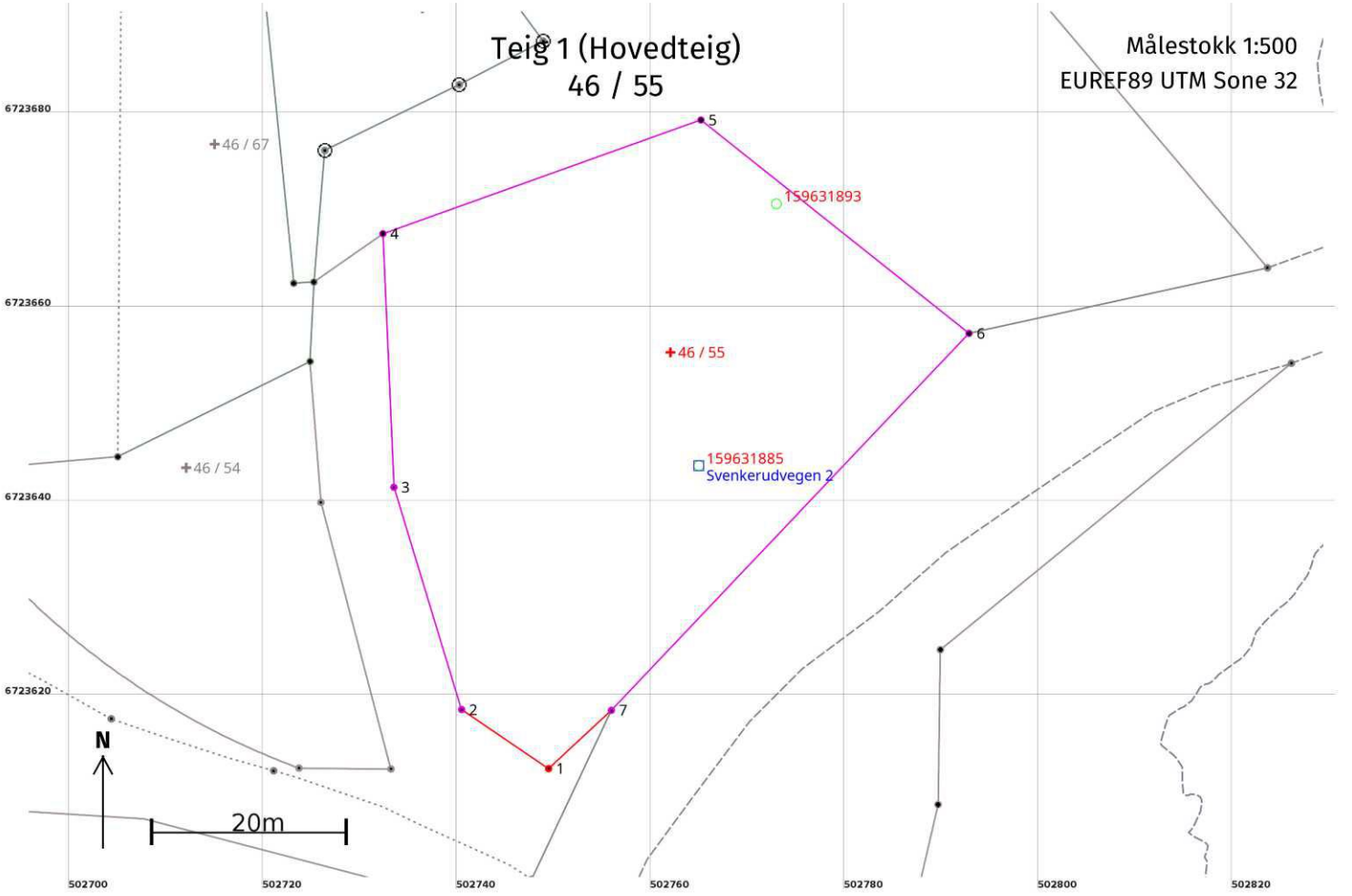
Bygningsnr: 159 631 893
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6723671 Øst: 502773
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	46/55


Oversiktskart for 46 / 55
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
46 / 55
Svenkerudvegen
Heradvegen
Hallingdalsvegen
Svenkerud
6723700
6723650
6723600
502650
502700
502750
502800
502850
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
46 / 55
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6723680
6723660
6723640
6723620
46 / 67
46 / 55
46 / 54
159631893
159631885
Svenkerudvegen 2
1
2
3
4
5
6
7
N
20m
502700
502720
502740
502760
502780
502800
502820

Areal og koordinater

Areal: 2 386,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6723656 **Øst:** 502762

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6723612,82	502749,51		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			10,84				
2	6723618,90	502740,54		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			23,93				
3	6723641,79	502733,56		Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			26,13	Følger annet gjerde enn steingjerde		200	
4	6723667,90	502732,43		Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			34,81	Følger annet gjerde enn steingjerde		200	
5	6723679,61	502765,21		Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			35,31	Følger annet gjerde enn steingjerde		200	
6	6723657,64	502792,85		Gjerdestolpe	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			53,54				
7	6723618,82	502755,98		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			8,82				

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

#mottaker# 12.10.2026

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Svenkerudvegen 2-H0101

Gårds- og bruksnr: 3322-46/55

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 1:

1.	Pipe
Dato:	12.10.2026
Gjelder:	Røykløp - Plassering: Løp sør

1.	Pipe
Saksbehandler:	Margrethe Kubaty
Beskrivelse:	Sotluke mot høyre, til løp sør, mangler lukking.

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.	Annet
Dato:	12.10.2026
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Margrethe Kubaty
Beskrivelse:	Anbefales å fornye røykvarslere og slokkeutstyr når boligen skal brukes.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med Margrethe Kubaty på telefon 46842629 eller på e-post til margrethe.kubaty@hbr.no.

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Nes	Nes bygningsråd	Nes kommunehus	19.9.79

Sak nr.

142/79

Olaf K. Øen, Nesbyen, søknad om tilbygg til bolig på gnr. 46/55 på Svenkerud.

Søknaden er mottatt den 29.8.79. Naboer er ikke varslet. Dette anser en heller ikke nødvendig, jfr. bygningslovens § 94.3.

Det omsøkte tilbygg er på ca. 15 m2 og en utvidelse av ingangspartiet.

Boligen ligger idag ca. 15,5 m fra midt av R.v. 7 og søknaden må av den grunn godkjennes av vegsjefen før byggetillatelse blir gitt.

Saksbehandlers innstilling.

Søknaden godkjennes på følgende betingelser:

1. Det taes forbehold om vegsjefens godkjennelse.

2. Ansvarshavende må godkjennes.

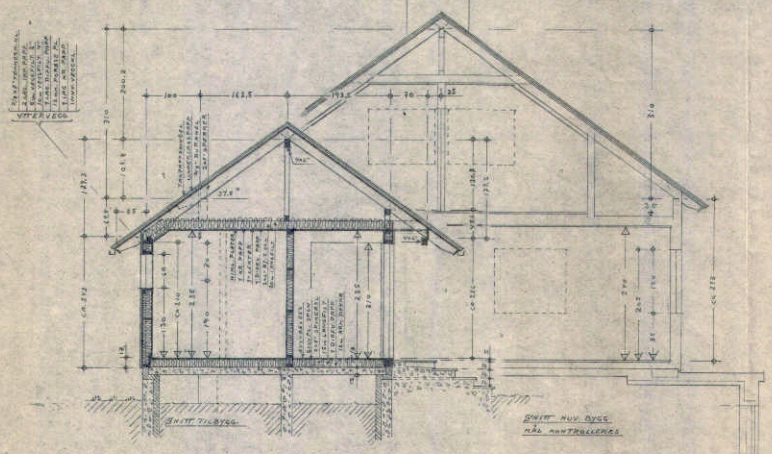
3. Byggearbeidene må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov og byggeforskrifter.

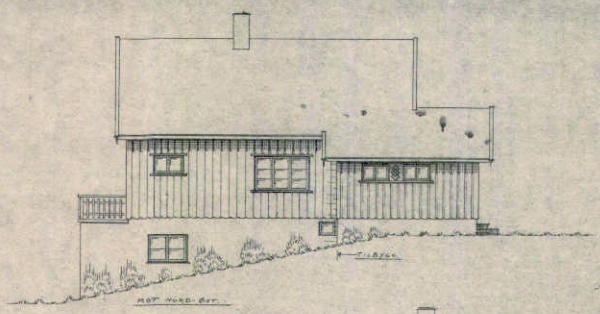
Innstillingen enstemmig vedtatt.

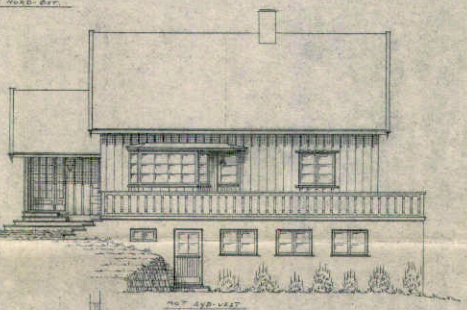
Sign.
Rett utskrift
Nesbyen, 20/9.79
Ole Dokken

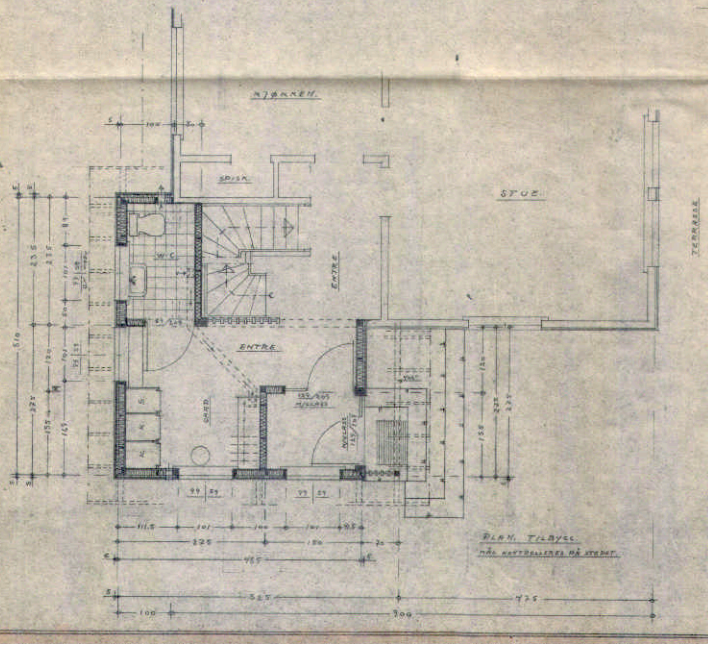
Utskrift sendt til

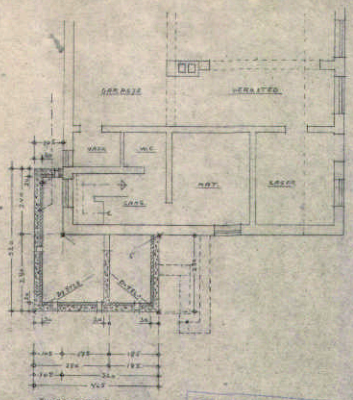
... Stenersen A/S Oslo 10-78

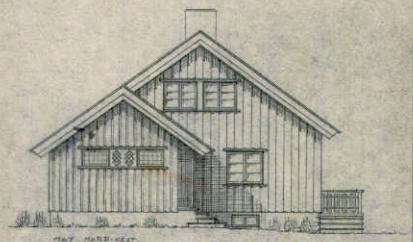












NES KOMMUNE, TEK.
29 I 1979
J.NR. ..... ARK. 6.....
SAKSB. Ing. .....

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
19-5-79 142/79

ENEBOLIG. TILBYGG. INNGANGSPARTI.
OLAF A. BEN SVEHAERUD 3570 NESBYEN.

MÅL: 1:50
1:100

SUNNE AUG. 1979.
TRYGVE R. SUNNE
NESBYEN

24.	Sanitæranlegg (Meldes særskilt jf. § 75)	Klosetter, bad, sluk e.l.: Klosett ~~i kjeller flyttes opp i tilbygget, og~~ tilkobles muv. kloakkanlegg.
25.	Ventilasjon (L. § 106. F. kap. 47)	Beskrivelse ☒ Fullstendig og autorisert beskrivelse på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)
26.	Søppelnedkast, -rom, -plass (F. kap. 31, 33, 48)	Antall luker, ventilasjon, dvanniso sjon, transportvei m.m.
27	Oppvarmingssystem, piper og ildsteder (Meldes særskilt til brannsjefen) (L. § 106, F. kap. 49)	Ovns: ☐ Fyring ☒ Elektrisk oppvarming Type ☐ Peis ☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Ildsted med flistende brensel ☐ Tank for flytende brensel ☐ Detaljer og fellesdeler er vist på tegningene
28.	Brannvern (F. kap. 55)	Bygningen er: ☐ Brannmurdelt ☒ Tretybygning Antall For større bygg: ☐ Tegninger viser bygningsdelers brannteknisk klasse, brannvarsl. anlegg, brannslokkeanlegg m.v.
29.	Særskilt søknad (L. § 93 F. kap. 48:2)	☐ Heiser ☐ Fasadeforandring ☐ Innhegning mot veg
30.	Tilleggsopplysninger	
31.	Underskrifter	Nesbyen den 27/9. 1979. Olaf Øen Byggherrens underskrift Arkitektens underskrift

BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 nr. 4 og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og manglende tegninger vil forsinke saksbehandlingen
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

Til bygningsrådet i: Nes i Hallingdal.
3540 Nesbyen.

Arbeidssted: Bruflaten. Svenkerud. 3540 Nesbyen. Matr. nr. (Gnr./bnr./parsell nr.): gnr. 46. bnr 55.

Tiltakshaver (navn, firma og forretningsadresse): Olaf K. Øen. Adresse: Svenkerud. 3540 Nesbyen. Tlf.: 73 136.

Byggherre (navn): Olaf K. Øen. Adresse: ---------- Tlf.:

Arkitekt (navn): Adresse: Tlf.:

1.	Arbeidet art (L. § 93 F. kap. 14)	☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon Annet
2.	Bygningens art (L. §§ 70 - 86)	☐ Boligbygg ☐ Kontor-, forretningsbygg ☐ Industri-lokale ☐ Bygverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte Annet: Tilbygget inngangsparti.
3.	Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr. 3, F. kap. 14, 15, 52)	Nabovarsel må her unnes unødvendig. ☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett) ☐ Situasjonsplan (kart) påført navn på naboer og gjenboere ☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader ☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger
4.	Dispensasjonssøknad (L. § 7)	Det er ønsket grunnlagt dispensasjonssøknad for bestemmelsen i: ☐ Bygnings-lov ☐ Bygge-forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

MOTTATT AV BYGNINGSRÅDET
Anmerkninger
Nesbyen 19-9-79 142/79
Bygningsteknisk bistand

BEBYGGELSEN

5.	Minste avstander (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)	Tilgrensende grense: m. Tilbygg: 14,5 m. Tilgrensende bygning på samme eiendom: m. ☐ Mindreavstander er mål på skyggediagram vedlagt Garder brannsikringsmessige anordninger? ☐ Ja ☒ Nei
6.	Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77, F. kap. 26)	Bebygd grunnflate: Eldre bygg 92,25 m². Nybygg 14,86 m². I alt 107,1 m² Brutto gulvflate: Eldre bygg m². Nybygg m². I alt m² Tilbygg. Antall etasjer 1. Antall leiligheter. Romareal m². Antall personer bygget skal romme:
7.	Innretning (F. kap. 31, 86)	På tegningene er inntegnet: ☐ Romareal ☒ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☐ Lysflate ☐ Bredde ☐ Rullestolmessige forhold utført i samsvar med fastsatte krav. Vedlegg, godkjennelse. Fra

Nr. 2121 Utstyr, Sem & Stenersen A/S. (981) 1 77

BYGGETOMTA

8. Regulering. Oppmåling
(L. 85 32 - 75, 82 - 84)

Ligger tomta i regulert område? ☐ Ja ☐ Nei

Er tomta oppmålt? ☒ Ja ☐ Nei

For boligbygg skal situasjonsplan i kart vise garasje/carport (også fremtidig)

9. Atkomst
(L. § 66)

a. ☒ Tomta har atkomst til offentlig kjørevei

Eier/ligger vegtilførsel avklaringsmessig? ☒ Ja ☐ Nei

b. ☐ Tomta har atkomst til kommunal vei

c. ☐ Tomta har atkomst til privat veg

Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☒ Ja ☐ Nei

10. Vann
(L. § 65)

Vannforsyning fra: Offentlig ☐ Privat ☒ Egen brønn ☐ Sisterne ☐ Annet

☐ Vannverk ☐ Sandverk ☐ Isolert vannbasseng

Vann fra annen offentlig vannverk skal godkjennes. Forelegges til godkjennelse: ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kopi vedlagt

11. Kloakk
(L. § 68, nr. 2)

Kloakk: Offentlig ☐ Privat ☒ Vunnet dispensasjon ☐ Vunnet dispensasjon skal installeres

☐ Kloakk ☒ Kloakkanlegg

Annen ordning: Ordningen er regulert inn på situasjonsplan/i kart ☐ og beskrevet egen bilag

12. Byggegrunn. Drenering
(L. § 68, F. kap. 42-5, 45-2)

Grunnens beskaffenhet: ☐ Fjell ☒ Grunnfjell ☐ Leire Annet ☐ Radonsikringstiltak

Drenering, type: ☒ Rør Antall rader Rørdiameter ☐ Kulegrøft ☒ Sedimenteringskum

Grøftevann føres til: Offentlig system ☒ Terreng Overvann føres til: Offentlig system ☒ Terreng

BYGGEBESKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng
(F. kap. 42-4, 31-24, 54-3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:

Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.

Herav:

14. Kjelleryttervegger
(F. kap. 42-3, 54-3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:

Støpt og arm. grunnmurer.

Dokumentasjon: Angitt på ☒ tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.

Herav:

15. Yttervegger
(F. kap. 43-1, 54-3, 55)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:

4" bindverk med 2" utforing.

Plassbygd ☒ Prefabrikkerte elementseksjoner ☐ Fabrikk, type

Dokumentasjon: Angitt på ☒ tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.

Herav:

16. Dører. Vinduer
(F. kap. 43-2, 54-3)

Materialer, konstruksjoner:

Trevinduer. og dører.

☐ Fyllingsdører iht. F/F er angitt på tegningene (Fyllingsdører etter yttervegg iht.)

Dokumentasjon: Angitt på ☒ tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.

Herav:

17. Innvendige bærevegger
(F. kap. 43, 53, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, lydisolasjon for skillevegg mot om leil gnaver:

4" bindverk.

Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementseksjoner Fabrikk, type

Dokumentasjon: Angitt på ☒ tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.

Herav:

18. Andre innvendige vegger
(F. kap. 43, 53, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, lydisolasjon for skillevegg mot om leil gnaver:

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementseksjoner Fabrikk, type

Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.

Herav:

19. Etasjeskiller
(F. kap. 44-1, 53, 54-3, 55-4)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:

Arm dekke.

☐ ☐

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementseksjoner Fabrikk, type

Dokumentasjon: Angitt på ☒ tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.

Herav:

20. Tak
(F. kap. 45, 54-3, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims:

2x7" sperre. bordtak. takpappskingel. som nuv.

Tekking: ☐ Torvtekt ☒ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Asfaltskifer ☐ Metallplater Annet

Takvinduer: ☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementseksjoner Fabrikk, type

Takvinduets ventilasjonsareal m².

Dokumentasjon: Angitt på ☒ tegninger Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.

Herav:

21. Oppbygg over tak

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:

22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring
(F. kap. 44-2)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkstype m.v.:

Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.

Herav:

23. Trapper
(F. kap. 46)

Materiale, konstruksjon, dimensjoner, gangsone/område, takhøyde, lysåpning m.v.:

Dokumentasjon: Angitt på ☐ tegninger Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.

Herav:

MØTEBOK

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Nes	Godkjent av byggingssjefen	Nes kommunehus	30.10.73

Sak nr.

334/73

Olaf Øen, Svenkerud, byggemelding av gjestehus og arbeidsrom på gnr. 46/55.

El.forsyningen har godkjent plasseringen.

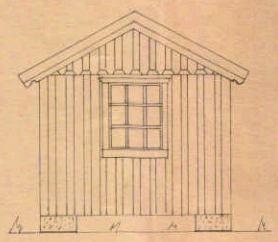
Vedtak.

Byggemelding datert 1/10.73 godkjennes.

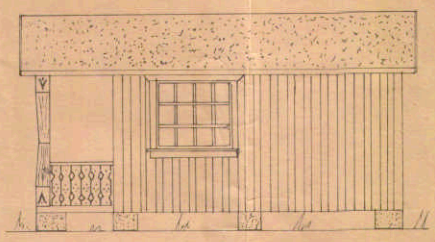
Sign.
Rett utskrift
Nesbyen 30/10.73
Ole Dokken

Utskrift sendt til

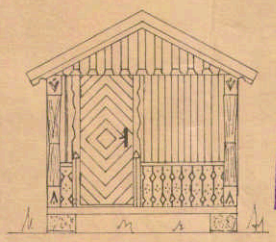
Nr. 58 Engrell Sem & Stenersens Osl. 11-64.



Fasade D

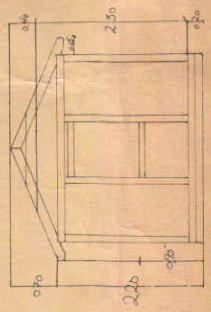


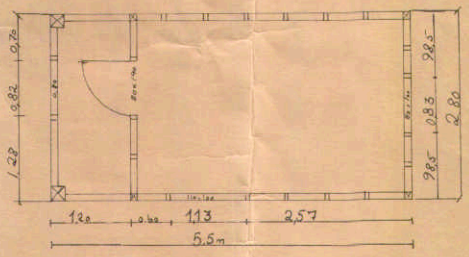
Fasade A

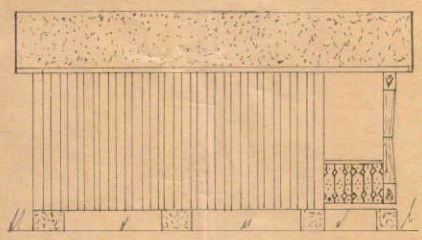


Fasade B

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
Neubyen, den ... jr. nr. ...
Bj Stein
bygningssjefen/dennes fullm.







Fasade C

Kampinghytte Plan - Snitt - Fasader	Tegn. m. 1:50	Sign. S. B	Dato 21-3-72
Skjønne Yrkesskole.	NO 1	Odd Fjøsli	

F.kap. 45
F.kap. 55

Tak

Takdekning: (oppgi helningsvinkel) _____

Tekning: [ ] Takstein [x] Takpapp [ ] Asbestsementplater
[ ] Naturskifer [ ] Metallplater
[ ] Annet (beskriv) _____

Materiale: [x] Tre [ ] Betong [ ] Lettbetong (oppgi type) _____
[ ] Annet (beskriv) _____

F.kap. 54:3 Utførelse: [x] Luftet tak [ ] Bronnseksjonert [ ] Massivtak
[ ] Plassbygd [ ] Fabrikkfremstilte elementer (seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) _____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
[x] Utførelse angitt på tegningene
[ ] Særlige byggebestemmelser i veiledningens hefte _____ henv.nr. _____
_____
[ ] Særskilt dokumentasjon i eget vedlegg

Skriv ikke her

Bl. § 106
F.kap. 47

Ventilasjon En ventil på hver endevegg.

[ ] Naturlig avtrekk [ ] Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene
[ ] Mekanisk ventilasjon [ ] Tegninger ettersendes senere

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

[ ] oljefyringsanlegg [ ] oljefyrt ildsted [ ] tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av [ ] tegl [ ] fabrikkfremstilte elementer
(oppgi fabrikk og type) _____

[ ] Annen utførelse (beskriv) _____

[ ] Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

[x] Elektrisk oppvarming, type Ön panelovn

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er [ ] branntrygg [ ] brannhemmende [x] trebygning
[ ] Annet (beskriv) _____

F.kap. 55:41

For større bygg besvares:

Tegningene viser: [ ] brannvegger [ ] brannceller
[ ] bygningsdelers branntekniske klasse
[ ] dørenes branntekniske klasse og slagretning
[ ] Brannventilasjon av trapp, luft og kjeller

F.kap. 55:522 Trapp er: [ ] åpen [ ] lukket [ ] branntrygg og røykfri
For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2 [ ] personheis [ ] varmeheis
Bl. § 93 [ ] forstøtningsmur [ ] innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger: Hytta som er ferdigarbeidet ved Kongsberg Yrkesskoles avdeling i Skjønne, måtte flyttes innen en bestemt dato, og i bygningssjefens fravær, ble kom.ing Dalevold forespurt om plasseringen på tomten, og hans anvisninger er fulgt. Dalevold antok at bygningsrådet ville godkjenne hans anvisninger.
Vedr. avstand fra høyspentledning viser jeg til driftsbestyrer Haukenes godkjenning og påtegning av byggemeldingen.

Nes kom.el.forsyning har ingen merknad til plasseringen. Nes kom. El. forsyning 3540 Nesbyen

Skjema A

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6 1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.6.1969.

MOTTATT
18/10 1973
NES KOMM. ING. KTR.
NESBYEN

Til bygningsrådet i NES
3540 NESBYEN

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	Gnr.	Bnr.	Parsell nr.
Svenkerud, Bruflaten		46	55	

Eier/fester av tomt	Adresse	Telefon
Olaf Øen	3540 Nesbyen	836

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

Skriv ikke her

Bl. § 93
F.kap. 14

Arbeidets art

[x] Nybygg [ ] Tilbygg [ ] Påbygg [ ] Underbygging [ ] Endring
[ ] Annet (beskriv) _____

Bl. § 70-86

Byggets art

[ ] Boligbygg [ ] Skole [ ] Forsamlingslokale [ ] Kontor-/industrilokale
[ ] Driftsbygg for jordbruk [ ] Bilverksted [ ] Garasje [ ] Uthus [ ] Annet
[x] Annet (beskriv): Gjestehus (gjesterom)
Bygningen brukes til " " og arbeidsrom

F.kap. 14
Bl. § 94.3
F.kap. 51 og 52

Vedlegg til søknaden

[ ] Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
[ ] Situasjonsplan (påført nabolots og gjenboeres navn).
[x] Etasjeplaner [x] Snitt [x] Fasader
[ ] Statiske beregninger [ ] Konstruksjonstegninger [ ] Rapport om grunnundersøkelsen
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

GODKJENT AV BYGN. RÅDET
Nesbyen den
Bygningssjef

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Grunnlaget søknad om dispensasjon fra bestemmelser i [ ] bygningslov [ ] forskrift
[ ] vedtekt [ ] reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

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

Nesbyen den 1 / 10 19 73
Sted

Byggherrens underskrift	Adresse	Telefon
Olaf Øen.		
Anmelders underskrift	Adresse	Telefon
Ansvarshavendes navn (blokkskrift)	Adresse	Telefon

Norsk Kommunalteknisk forbund Rek. Avtrevd bl. 677 Febr. 1971. Illustrasjon forbudt

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33, Bl. §§ 62-64 — Reguleringsplan og bestemmelser
Området er ☐ regulert ☒ ikke regulert
Tomten er ☐ oppmålt ☒ ikke oppmålt
For boligbygg skal garasjeplassering (også fremtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81, F.kap. 26 — Minste avstander fra det planlagte bygg
Til nabogrense 20 m Til midte av vei 30 m
Til annen bygning på samme tomt ____ m
☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen
Går det høyspent kraftlinje over tomten ☒ Ja ☐ Nei

Bl. §§ 70-77, F.kap. 26, F.kap. 55 — Bebyggelsen
Bebygger grunnareal for eldre bygg Uthus 55,5 m² Villa 126 m²
Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 16,1 m²
Sum bebygget grunnareal 197,6 m²
Antall etasjer 2 Antall leiligheter 1
Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 12,6 m²

Bl. § 66 — Atkomst
Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel
☒ Riksveg/~~Fylkesveg~~ Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☒ gitt ☐ ikke gitt.
☐ Kommunal veg
☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65, Bl. § 66.2 — Vann og kloakk
Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk
☒ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg
Annen (beskriv) ____
Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.
Kloakkavløp tilknyttes
☐ offentlig kloakk ☒ privat kloakkanlegg
Det skal installeres ☐ vannklosett
☐ Annet (beskriv) ____
Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.
☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31, F.kap. 56 — Bygningens innretning
Tegningene er påført ☒ romareal ☐ lysflate
☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal
☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68, F.kap. 42:5, F.kap. 45:2 — Byggegrunn, drenering og overvann
Grunnen består av ☐ fjell ☒ grus og ☒ sand ☐ leire
☐ annet (beskriv) ____
Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør
Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng
Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng

F.kap. 42:1-3 — Fundamentering
☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler
☐ Annet (beskriv) Som angitt på tegningen

Skriv ikke her

F.kap. 42:4, F.kap. 31:24, F.kap. 54:3 — Kjellergulv, gulv på terreng Ingen kjeller
☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under
☐ Trebjelkelag med luftrom under
☐ Annen utførelse (beskriv) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3, F.kap. 54:3 — Kjelleryttervegger
☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong
☐ Annet (beskriv) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43, F.kap. 54:3, F.kap. 55 — Yttervegg, dør og vindu
Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong
☐ Lettbetong (oppgi type) ____
☐ Annet (beskriv) ____
Veggutførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) Kongsberg Yrkesskole (Skjønne i Numedal)
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☒ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag
☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene
(f = vindus- og dørflater. F = total yttervegg flate).

F.kap. 43, F.kap. 53, F.kap. 55 — Skillekonstruksjoner mellom leiligheter
Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong
☐ Lettbetong (oppgi type) ____
☐ Annet (beskriv) ____
Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse er angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44, F.kap. 53, F.kap. 54:3, F.kap. 55:41 — Etasjeskiller og balkong
Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ____
☐ Annet (beskriv) ____
Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Nr. 531 B.
Haarders & Co., Holden.
1—45.

Dagbok nr. 142 1957 Hallingdal Sorenskriverambete Off. 73/4

Finanslagertommelse (overalle) 795

SKYLDDELINGSFORRETNING

Fredag dag den 11/12 1957 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Granåsskogens oppsitterbruk g.-nr. 46 b.-nr. 39 av skyld 0,17 mark i Ål herred. Forretningen er forlangt av selgerne

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

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2] som skjønnsmenn

alle de oppnevnte

Ved forretningen møtte[3]: Kristian Hårr, Olav Finn og de oppnevnte menn. Det ble funnet unødvendig å varsle naboene.

Mennene valgte til formann Ludvig Granberud

Over denne del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]:

Grensen går ut fra punktet Slått ned ved gjerdestolpe i vestkant nordre hjørne, følger så gjerdet mot grenbonens eiendom i sydøstlig retning ca. 11 m mot kanalvegen og så videre fra denne vinkelen her og går atter kanalvegen i sydvestlig retning ca. 70 m. Herfra følger grensen gjerdet i ene linje på ca. 105 m. til utgangspunktet.

---

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

[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende før forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.

den 19

N. N.»

[3] Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

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

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 11 i lov om odels- og åsetesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i, at av utmarka kan

nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1]

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

Skylden for de 2 fraskilte del ble satt til 2 øre

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 12 øre

De 2 fraskilte del er gitt bruksnavn[2] Bruflaten

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing[3]:

Gjeldende skal betale utgiftene

---

[1] Det som ikke passer strykes.
[2] Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).
[3] Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

PLANBESTEMMELSER KOMMUNEPLAN FOR 2015 - 2025

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

Dokumentdato: 21.06.2018



Foto: Ola A. Haraldset

Innholdsfortegnelse

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

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

1 INNLEDNING

1.0 Politiske føringer

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

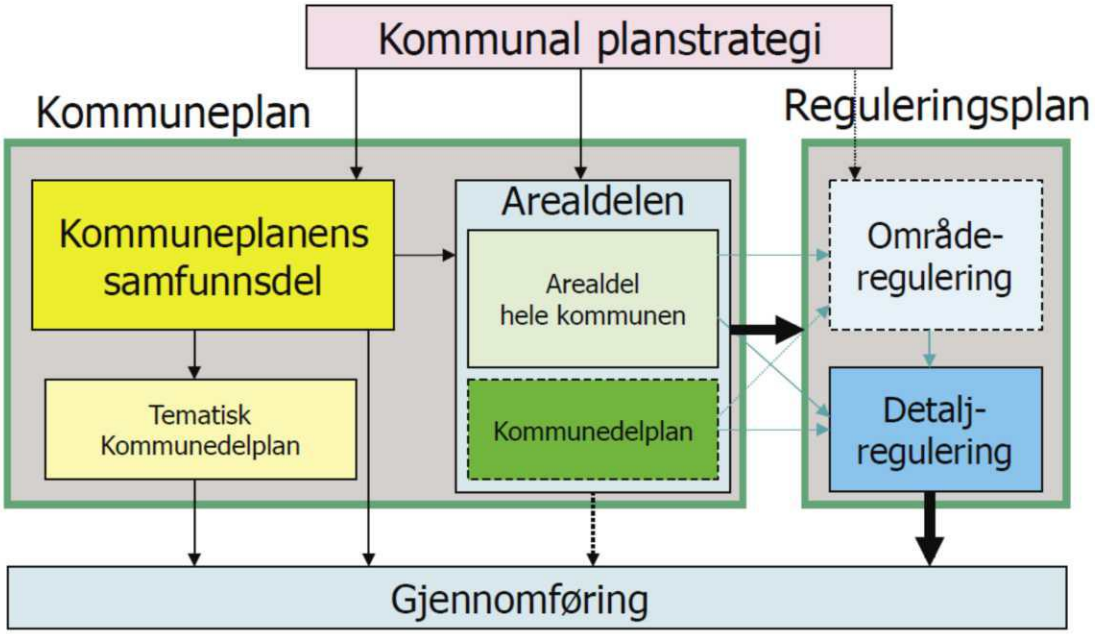
Kommuneplanens samfunnsdel har også som mål at Nes kommune bør bli en «sykkeldestinasjon» av nasjonal betydning. Tilrettelegging for infrastruktur for sykkelaktiviteter, må ivaretas i den praktiske utforming av arealpolitikken.

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

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

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

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



Viktige forskjeller mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplan er:

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

1.1 Planområdet og plandokumenter

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

Plandokumentene består av

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

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

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

1.2 Rettsvirkning av kommuneplanen

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

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

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

Etter plan- og bygningslovens § 1-5 går ny plan ved motstrid framfor eldre plan for samme areal med mindre annet er fastsatt i disse bestemmelsene, jf. pkt. 2.5.11.

2 PLANBESTEMMELSER

2.1 Generelle bestemmelser

2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1

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

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

Unntatt fra plankravet er:

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

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

2.1.3 Jordloven

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

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

Energi

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

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

Innstallering av nye oljefyrkjeler er ikke tillatt.

Veg og trafikk

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

a. Maksimal bredde for avkjøring er 5 m

b. Der veggrøft ikke kan videreføres over avkjøring, skal stikkrenne, min. 400 mm innvendig målt, etableres. På steder hvor større vannmengder kan forekomme, plikter eier av avkjøringen å øke dimensjonen på stikkrenne. Eier av avk'jøring plikter til enhver tid å holde stikkrenne i stand og åpen for vann.

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

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

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

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

Byggegrense

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

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

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen om

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

Universell utforming

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

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

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

Uteoppholdsareal

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

Leikeareal

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

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

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

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

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

Skilt og reklame

Bestemmelsene i vedlegg 1 gjelder.

Parkering

- Boliger: 2 parkeringsplasser pr. boenhet
- Leilighetsbygg: 1,5 parkeringsplass pr. leilighet.
- Leilighetsbygg med min. 1 parkeringsplass pr. leilighet i garasjeanlegg: 0,5 utvendig parkeringsplass pr. leilighet.
- Hybler: 1 parkeringsplass pr. hybel.
- Overnattingsbedrift/hotell: 1 parkeringsplass pr. 3. seng.
- Hytter: Min. 2 parkeringsplasser pr enhet. Enheter med BYA over 250 m^2: min. 3 parkeringsplasser.
- Lager: 1 biloppstillingsplass pr. 200 m^2 golvflate
- Produksjonsbedrift: 1 biloppstillingsplass pr. 100 m^2 golvflate
- Kontorer: 1 biloppstillingsplass pr. ansatt
- Salgslokaler: 1 biloppstillingsplass pr. 50 m^2 golvareal
- Andre virksomheter: krav til parkeringsplasser avklares i reguleringsplan.

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

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

Parkeringsplass skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

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

Byggeforbudssonen er 100 m fra vann og vassdrag så fremt annet ikke fremgår av vedtatt reguleringsplan. Byggeforbudet gjelder alle bygge- og anleggstiltak i plan- og bygningslovens § 20-1 a), d), j), k), l) og m) og § 20 - 2 a), b) og c) . Forbudet gjelder for alle vassdrag med års-sikker vannføring. Byggegrensa måles fra elvekant eller strandlinje ved gjennomsnittlig flomvasstand.

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

2.1.7 Miljøkvalitet PBL § 11-9 nr. 6

Støy

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

Radon

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

Overvann

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

Estetikk

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

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

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

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

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

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

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

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

Vegetasjon, landskap og terrengbehandling

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

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

Kulturminner

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

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

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

Campingplasser

Bestemmelsene i vedlegg 2 gjelder.

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

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

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

Vann og avløp

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

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

2.1.10 Folkehelse

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

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

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

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

Areal avsatt til bebyggelse og anlegg, jf. PBL § 11-7 nr. 1, inkluderer eksisterende og framtidig bebyggelse med tilhørende infrastruktur. Formålet innbefatter boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse, råstoffutvinning, idrettsanlegg og andre typer anlegg.

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

- Arbeid/tiltak etter PBL. § 20-1 a), d), k), l) og m) tillates ikke igangsatt før det i er etablert eller sikret godkjent infrastruktur (som vann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering, gang/sykkelveg, turveger o.l.)
- Dersom et bo-område ikke har tilstrekkelig uteoppholdsareal i tråd med kravene i pkt.2.1.5, skal kravet innfris før det gis tillatelse til nye boenheter.
- Rekkefølgekravene skal videreføres gjennom kommunedelplaner, områdeplaner og detaljreguleringsplaner.
- Det skal foreligge ny trafikkanalyse når 2900 hytter (eksisterende og nye) benytter kryssene rv. 7/fv. 214/213 og kryss rv.7/Alfarvegen sør for Nesbyen sentrum som sin avkjøring av og på rv. 7.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.4 Boligformål

Krav til utforming av boliger

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

2.2.5 Næringsformål

Eksisterende næringsområder

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

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

Områder for råstoffutvinning

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

2.2.6 Hytter/fritidsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40.

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

2.2.9 Idrettsanlegg

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

2.3 Grønnstruktur PBL § 11-7, nr. 3

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

2.3.1 Turdrag

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

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

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

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

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

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

2.4.2 Områder for spredt boligbebyggelse

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

Dyrka mark skal ikke bebygges.

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

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

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

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

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

Krav til utforming av boliger følger av pkt.2.2.4.

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

2.4.3 Områder for spredt fritidsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fradeling av nye hyttetomter:

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

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

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

2.4.4 Områder for spredt næringsbebyggelse

Dyrka mark skal ikke bebygges.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Hensynssoner PBL § 11-8

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Garnås nordre

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

Lagrede bygningsdeler, der slike finnes inngår i fredningen.

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

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

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

Innenfor det fredete området må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som kan forandre bygningens karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen.

Generelt om kulturminner

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

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

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

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

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

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

2.6 Oppheving av eldre reguleringsplaner, PBL § 12-14

Følgende reguleringsplaner oppheves:

01197901 Myking (Fellesplan) vedtatt 29.06.1979

01198702 Øvre Foss gnr. 50 bnr. 5 vedtatt 29.10.1987

01198704 Belgefet 61/12 vedtatt 25.06.1987

01198801 Fekjaskog gnr 88 bnr 5 vedtatt 21.04.1988

01198802 Liaset gnr 56 bnr 116 og 117 vedtatt 17.11.1988

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

02198901 Myking gnr 52 bnr 19 (Tomtedelingsplan) vedtatt 15.06.1989

01198901 Fekjan gnr 88 bnr 10 vedtatt 18.05.1989

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

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

01198904 Smylelie gnr 89 bnr 7 vedtatt 14.12.1989

01199001 Saupeset gnr 53 bnr 13 vedtatt 21.06.1990

01199003 Fetjan gnr 87 bnr 27 vedtatt 25.10.1990

01199102 Lisleset gnr 52 bnr 4 vedtatt 21.11.1991

01199201 Grønhovd gnr. 54 bnr. 16 vedtatt 17.08.1992

01199304 Fekjan gnr. 88 bnr. 8 vedtatt 16.12.1993

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

01199303 Buvatn øst gnr. 48 bnr. 8 vedtatt 16.12.1993

01199305 Krøren (Liamarka) gnr 38 bnr 2 vedtatt 16.12.1993

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

01199402 Nes Nordmark del av gnr 61 bnr 4 vedtatt 28.04.1994

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

01199602 Buvatn øst gnr. 80 bnr. 27 vedtatt 22.08.1996

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

01200001 Fekjan gnr. 87 bnr. 19 vedtatt 20.01.2000

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

01200302 Gunnbjørndokk massetak og industriområde vedtatt 19.06.2003

01200511 Masseuttak Skaret vedtatt 27.09.2007

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

2.7 Utgår – Kommunedelplan Natten og Tverrlie vedtatt.

3 VEDLEGGSLISTE

VEDLEGG 1 – Bestemmelser om skilting

VEDLEGG 2 – Bestemmelser om campingplasser

VEDLEGG 3 – Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

TEGNFORKLARING

Eksisterende Nytt

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

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

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane
- Parkering

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Grønnstruktur
- Turdrag
- Friområde

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

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

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

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

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Linjer

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

Basiskartet er tegnet med svak gråtarge

Kartopplysninger

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

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

N

Kommuneplanens arealdel

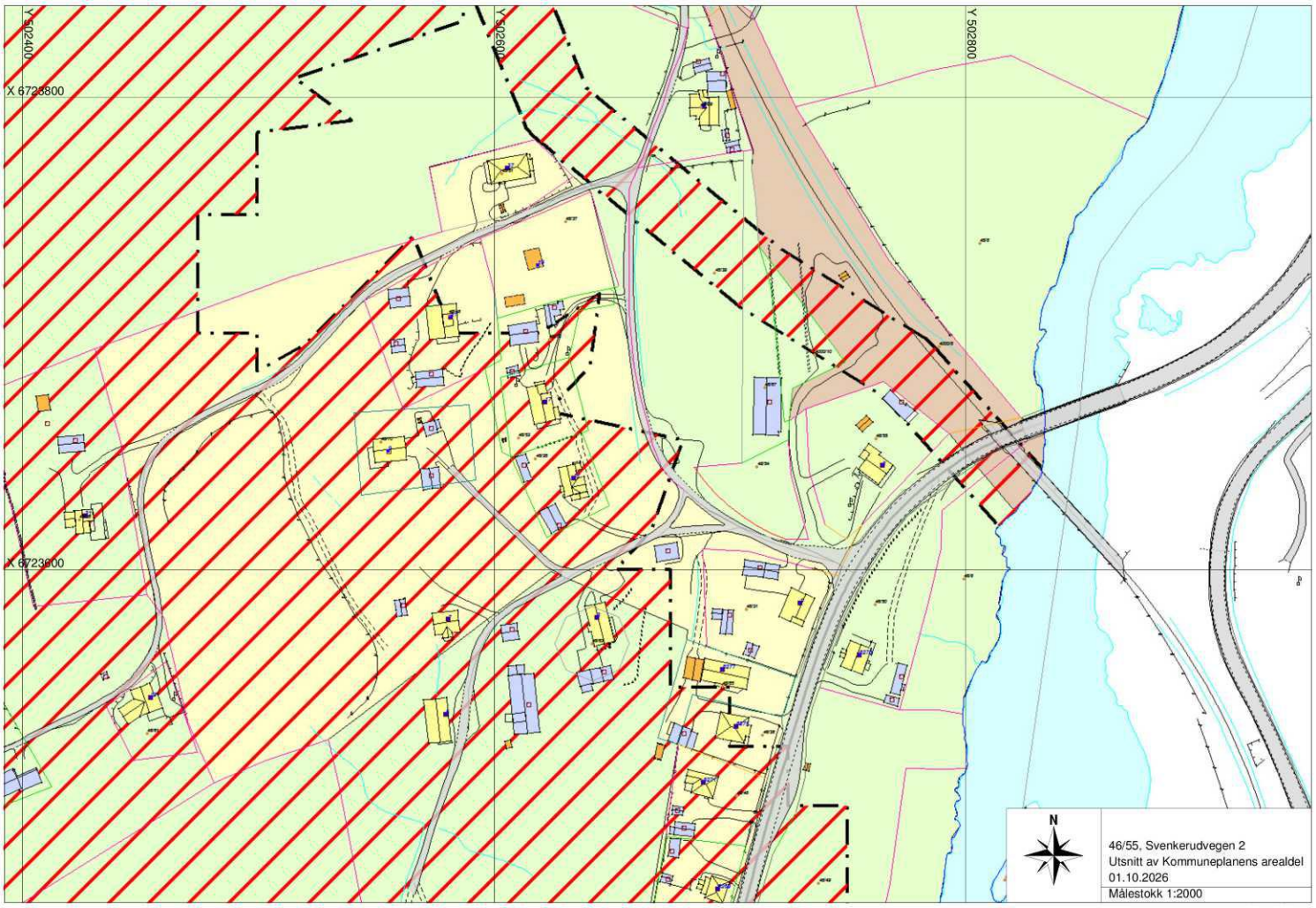
Nes kommune

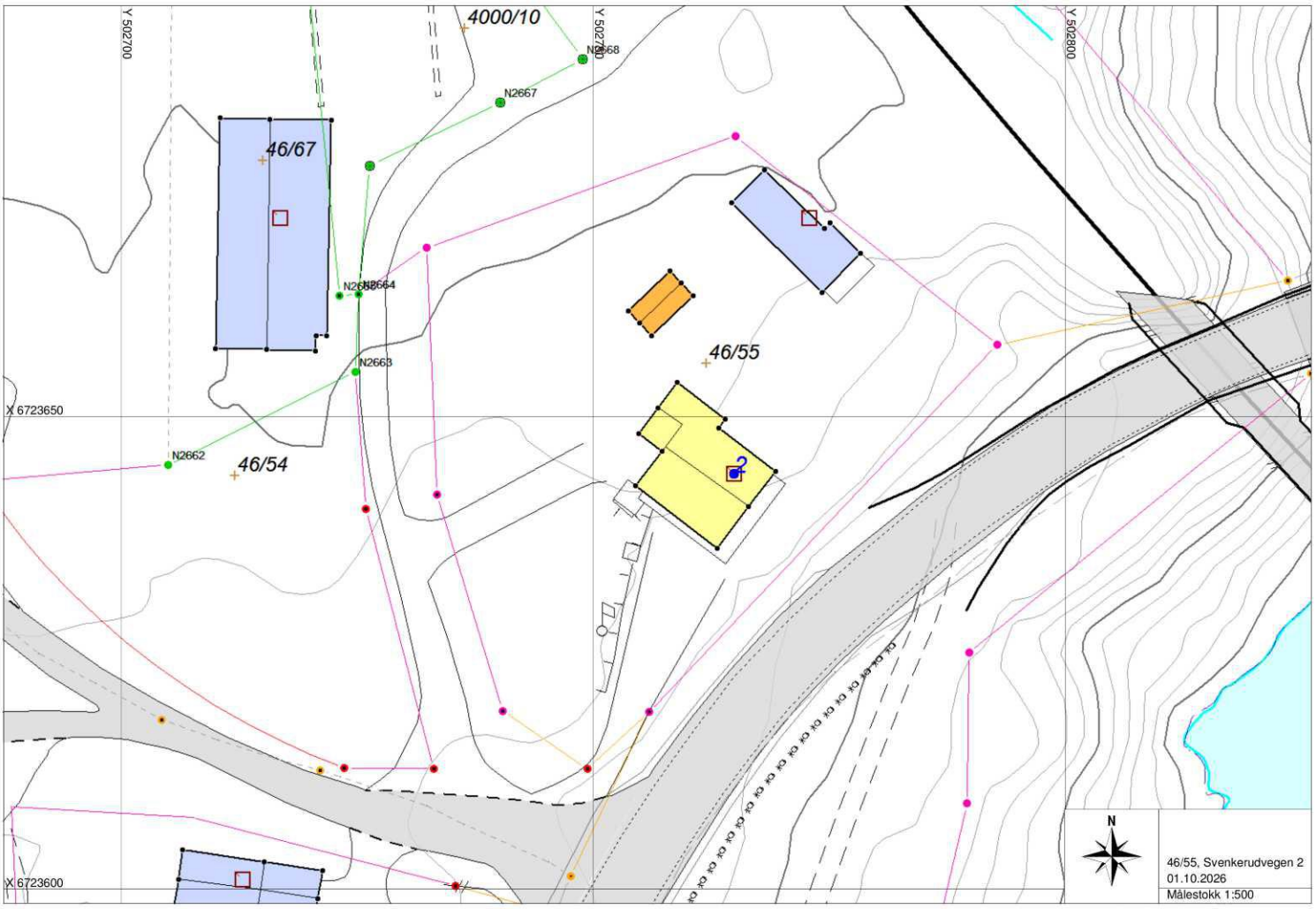
Plan-ID: 0020110 1
Saksnummer: 12/02017
Tegnnr. 11

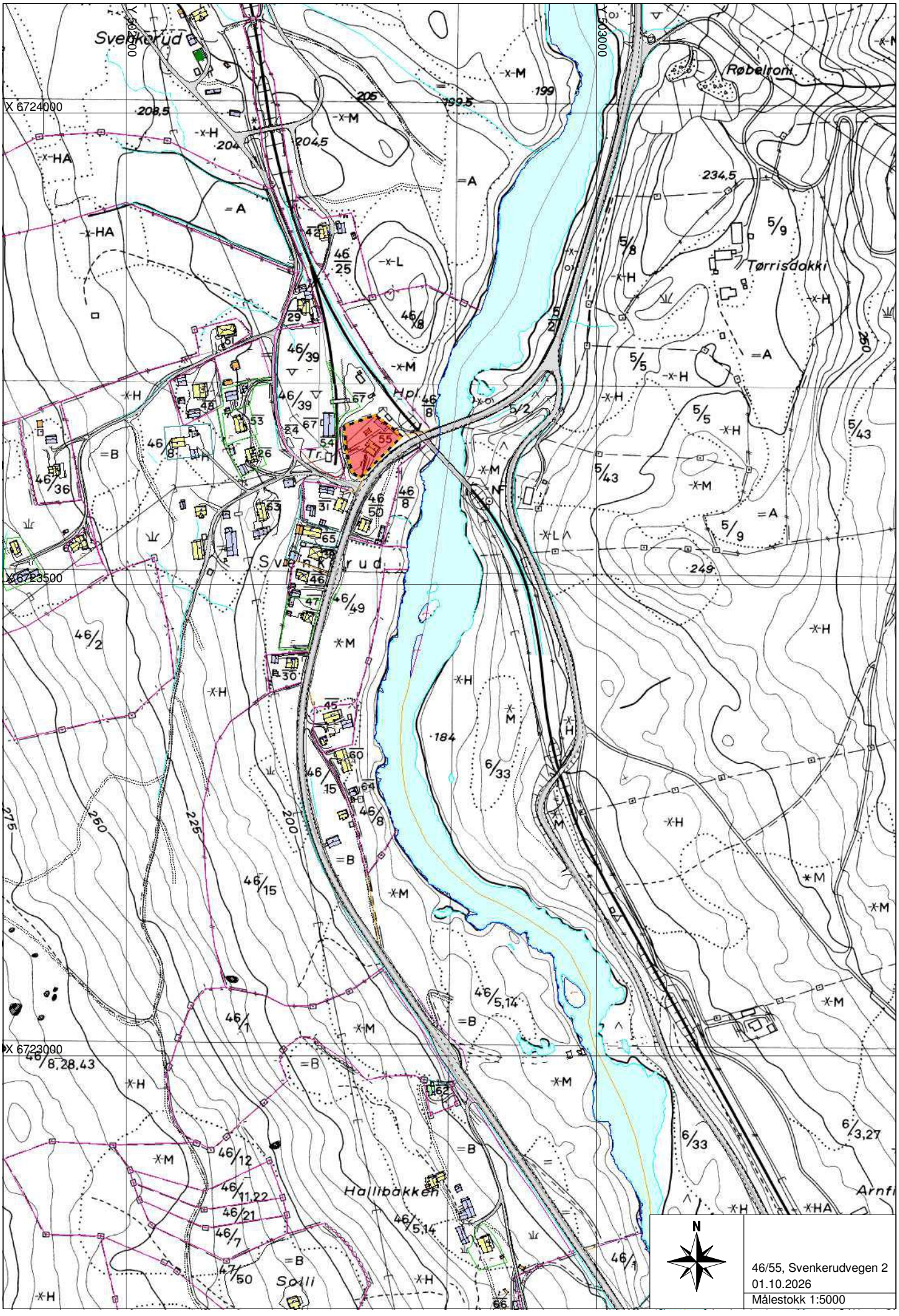
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

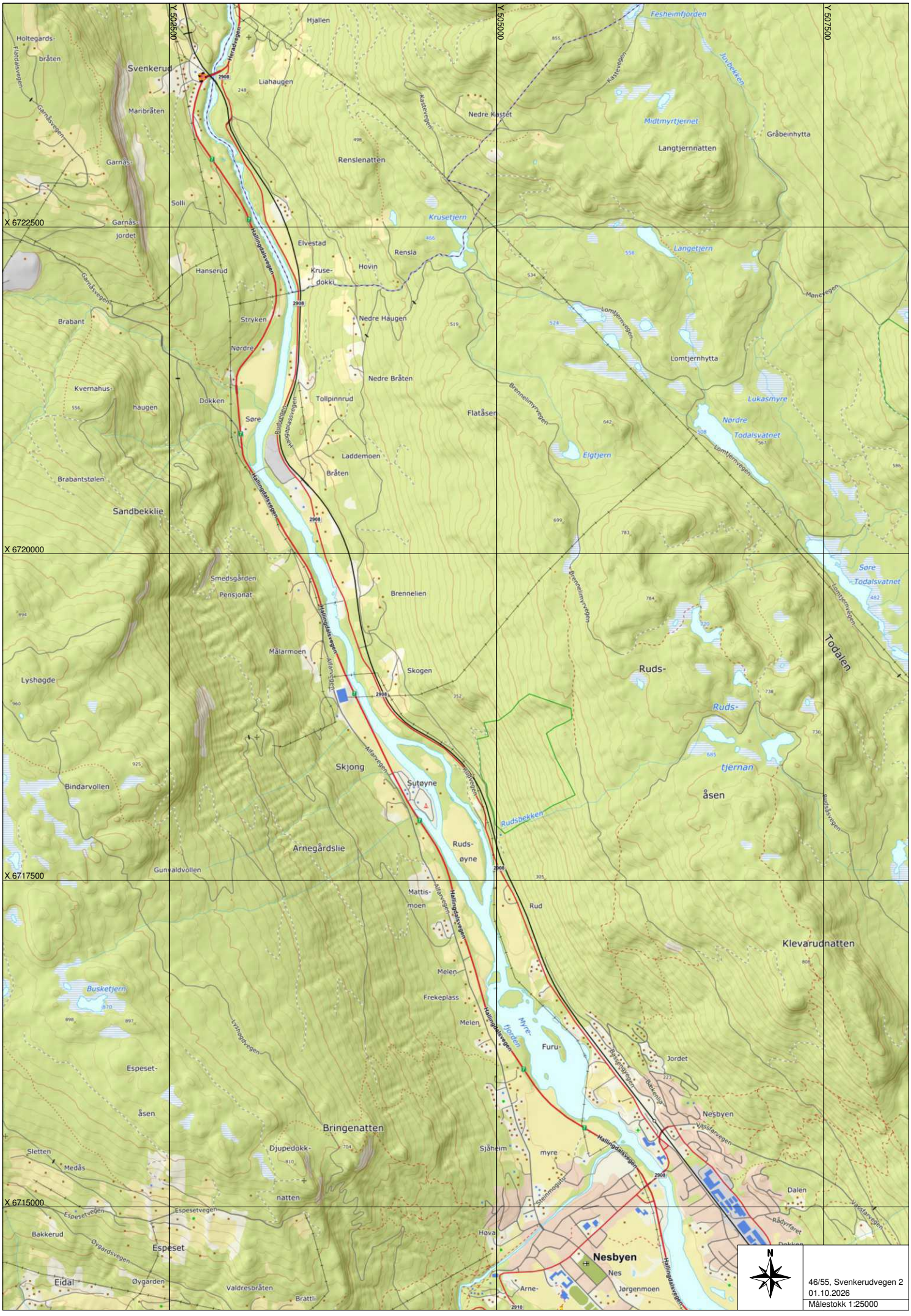
Kunngjøringsdato for planvedtak: 07.07.2018 Dato for siste revisjon av plankart: 25.06.2018	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:	**Kommunestyret**	**40/18**	**21.06.2018**	**ne-jeka**
3. gangs behandling	Kommuneplanutvalget	16/18	20.06.2018	ne-jeka
Høring og offentlig ettersyn fra 05.02.2018 til 20.03.2018				ne-jeka
Endring av 2. gangs behandling	Kommuneplanutvalget	9/18	24.01.2018	gaa
2. gangs behandling - del 2	Kommuneplanutvalget	2/18	08.01.2018	ne-than
2. gangs behandling - del 1	Kommuneplanutvalget	1/18	03.01.2018	ne-than
Høring og offentlig ettersyn fra 21.05.2015 til 01.07.2015				ne-jeka
Ny 1. gangs behandling	Kommuneplanutvalget	10/15	13.05.2015	ne-jeka
Utsatt 1. gangs behandling	Kommuneplanutvalget	28/13	31.10.2013	ne-tobe
Utsatt 1. gangs behandling	Kommuneplanutvalget	26/13	03.10.2013	ne-tobe
1. gangs behandling	Kommuneplanutvalget	17/13	27.08.2013	ne-tobe
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:			22.03.2012	ne-tobe

PLANEN ER UTARBEIDET AV: **Nes kommune** 26.06.2018


Y 502400
Y 502600
Y 502800
X 6723800
X 6723600
N
46/55, Svenkerudvegen 2
Utsnitt av Kommuneplanens arealdel
01.10.2026
Målestokk 1:2000


Y 502700
Y 502750
Y 502800
4000/10
N2668
N2667
46/67
N2664
N2663
46/55
X 6723650
N2662
46/54
X 6723600
N
46/55, Svenkerudvegen 2
01.10.2026
Målestokk 1:500


Svenkerud
Røbelrom
Tørrisdokki
Svenkerud
Hallibakken
Solli
X 6724000
X 6723500
X 6723000
N
46/55, Svenkerudvegen 2
01.10.2026
Målestokk 1:5000



N

46/55, Svenkerudvegen 2
01.10.2026
Målestokk 1:25000

Svenkerudvegen 2

SKOLER

Nesbyen skole (1-10 kl.) 269 elever, 14 klasser	10 min 10.8 km
Gol vidaregåande skule 400 elever	11 min 10.4 km
Ål vidaregåande skole 250 elever, 20 klasser	34 min 35.6 km

SPORT

Engene balløkke	20 min
Narvebrøten balløkke	5 min
Gol Gym	10 min

VARER/TJENESTER

Nesbyen Kjøpesenter	10 min
Kremmartunet	12 min
Boots apotek Gol	10 min
Boots apotek Nesbyen	10 min
Nesbyen Vinmonopol	10 min
Gol Vinmonopol	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Svenkerud Linje 330, 332	1 min 0.1 km
Nesbyen stasjon Linje F4	8 min 9.4 km

BARNEHAGER

Herad barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 6.2 km
Nesbyen barnehage (1-5 år) 46 barn	9 min 9.5 km
Elvefaret barnehage (1-4 år) 29 barn	10 min 9.7 km

DAGLIGVARE

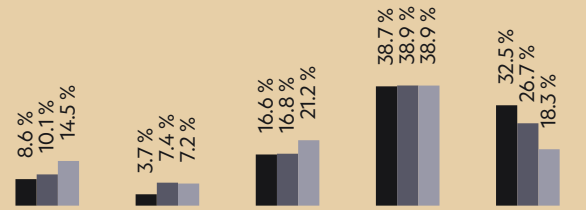
Rema 1000 Gol	9 min
Rema 1000 Nesbyen	10 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

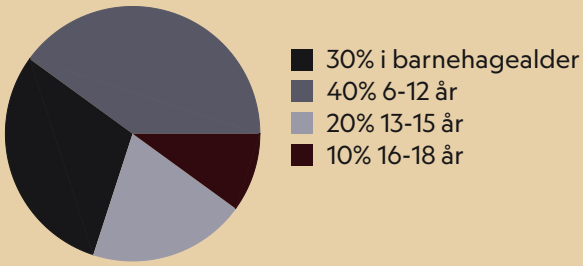
Rema 1000 Gol	9 min
Rema 1000 Nesbyen	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Dokken	161	111
Kommune: Nesbyen	3 273	1 915
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Svenkerudvegen 2

SKOLER

Nesbyen skole (1-10 kl.) 269 elever, 14 klasser	10 min 10.8 km
Gol vidaregåande skule 400 elever	11 min 10.4 km
Ål vidaregåande skole 250 elever, 20 klasser	34 min 35.6 km

SPORT

Engene balløkke	20 min
Narvebrøten balløkke	5 min
Gol Gym	10 min

VARER/TJENESTER

Nesbyen Kjøpesenter	10 min
Kremmartunet	12 min
Boots apotek Gol	10 min
Boots apotek Nesbyen	10 min
Nesbyen Vinmonopol	10 min
Gol Vinmonopol	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Svenkerud Linje 330, 332	1 min 0.1 km
Nesbyen stasjon Linje F4	8 min 9.4 km

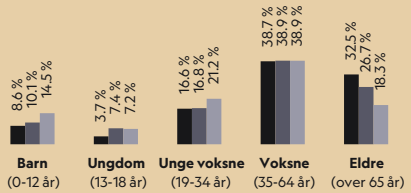
BARNEHAGER

Herad barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 6.2 km
Nesbyen barnehage (1-5 år) 46 barn	9 min 9.5 km
Elvefaret barnehage (1-4 år) 29 barn	10 min 9.7 km

DAGLIGVARE

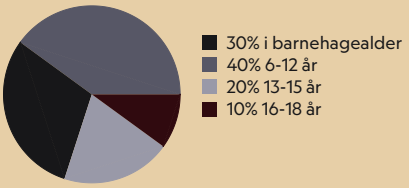
Rema 1000 Gol	9 min
Rema 1000 Nesbyen	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Dokken	161	111
Kommune: Nesbyen	3 273	1 915
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Gol	9 min
Rema 1000 Nesbyen	10 min

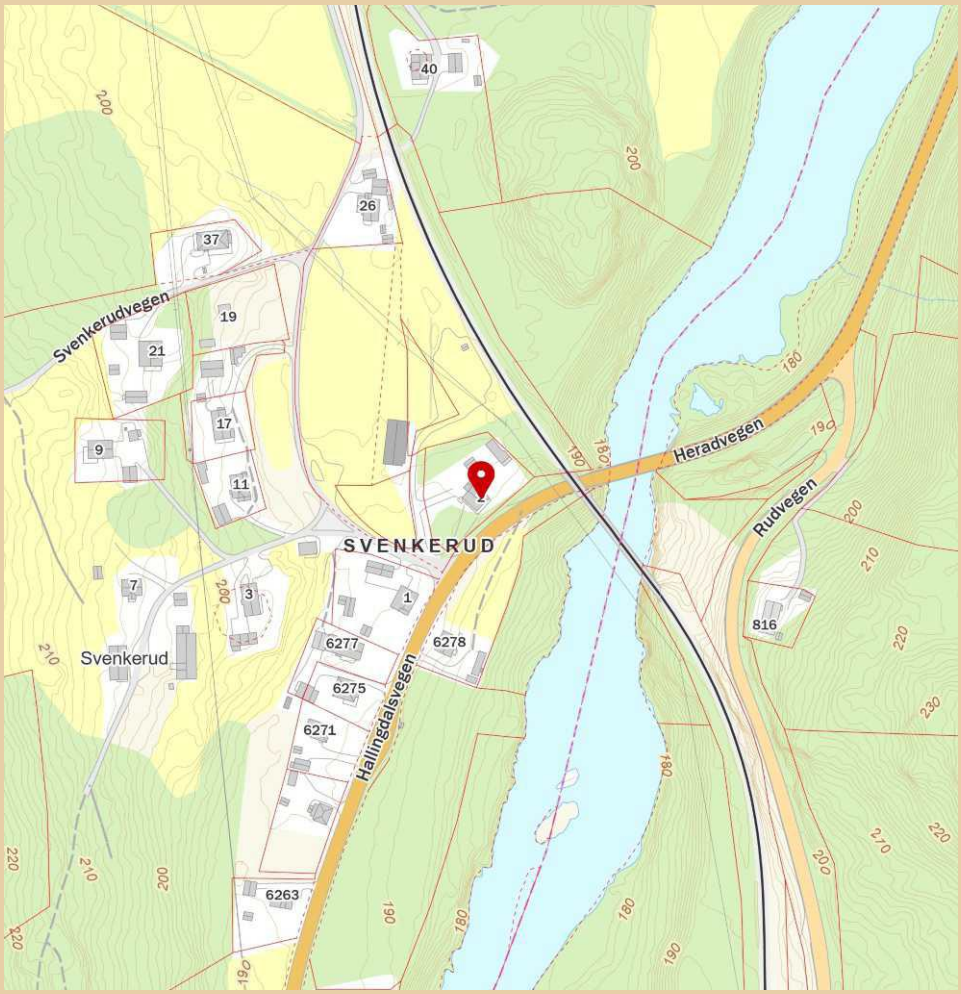
SIVILSTAND

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

BOLIGMASSE



■ 100% enebolig



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

Svenkerudvegen 2

SKOLER

Nesbyen skole (1-10 kl.) 269 elever, 14 klasser	10 min 10.8 km
Gol vidaregåande skule 400 elever	11 min 10.4 km
Ål vidaregåande skole 250 elever, 20 klasser	34 min 35.6 km

SPORT

Engene balløkke	20 min
Narvebrøten balløkke	5 min
Gol Gym	10 min

VARER/TJENESTER

Nesbyen Kjøpesenter	10 min
Kremmartunet	12 min
Boots apotek Gol	10 min
Boots apotek Nesbyen	10 min
Nesbyen Vinmonopol	10 min
Gol Vinmonopol	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Svenkerud Linje 330, 332	1 min 0.1 km
Nesbyen stasjon Linje F4	8 min 9.4 km

BARNEHAGER

Herad barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 6.2 km
Nesbyen barnehage (1-5 år) 46 barn	9 min 9.5 km
Elvefaret barnehage (1-4 år) 29 barn	10 min 9.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gol	9 min
Rema 1000 Nesbyen	10 min

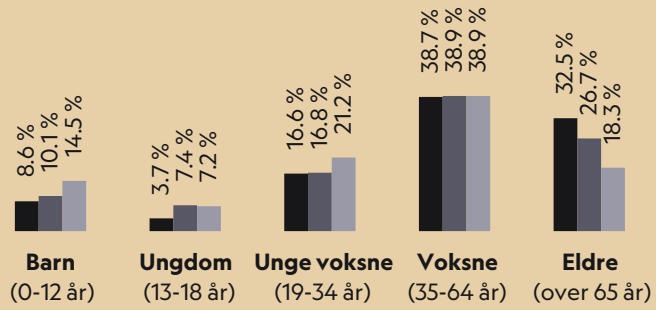
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

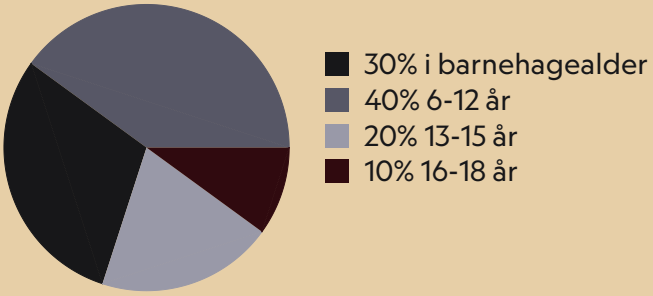
Rema 1000 Gol	9 min
Rema 1000 Nesbyen	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Dokken	161	111
Kommune: Nesbyen	3 273	1 915
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Svenkerudvegen 2, 3540 Nesbyen
Gnr. 46, Bnr. 55, Nesbyen kommune.

Oppdragsnummer:
96260172

Meglerforetak: PrivatMegleren Hallingdal

Saksbehandler: June Merete Langeland

Telefon / Mobil: 90 79 88 60 / 911 22 771

E-post: june.merete.langeland@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.
