PRIVATMEGLEREN

MOGOPVEGEN 3 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

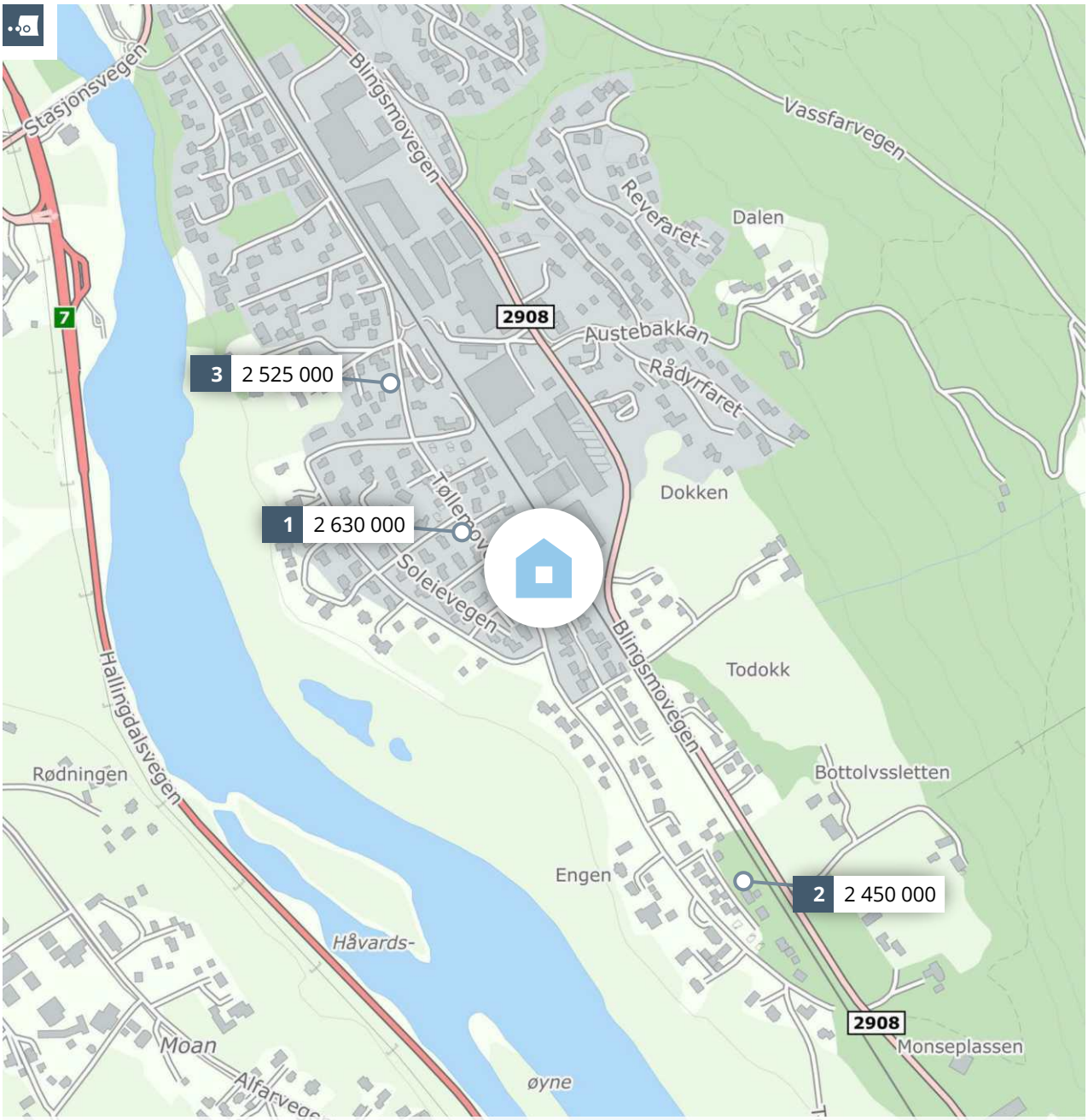
Energiattest

Eiendomsoppgave fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MOGOPVEGEN 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hallingdal den 11.08.2026

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

Mogopvegen 3 A, 3540 NESBYEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1992

GNR 78 BNR 284 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3322 NESBYEN
GRUNNKRETS Nesbyen øst Veltebakken-Blingsmo

Verdivurdert til
2 600 000

-	2 600 000	23 423
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	111 m²	26 m²	- m²	23 m²	- m²	- m²
Tomt					1 068 m²	
Byggeår					1992	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Symrevegen 1 186 m² 1973 1 158 m² 3 sov	21.05.2025	2 750 000	**2 630 000**	0	2 630 000	**14 140**
2 Sahara 11 97 m² 2011 1 052 m² 2 sov	13.12.2022	2 490 000	**2 450 000**	0	2 450 000	**25 258**
3 Tøllemovegen 30 153 m² 1929 1 808 m² 3 sov	26.06.2026	2 890 000	**2 525 000**	0	2 525 000	**16 503**

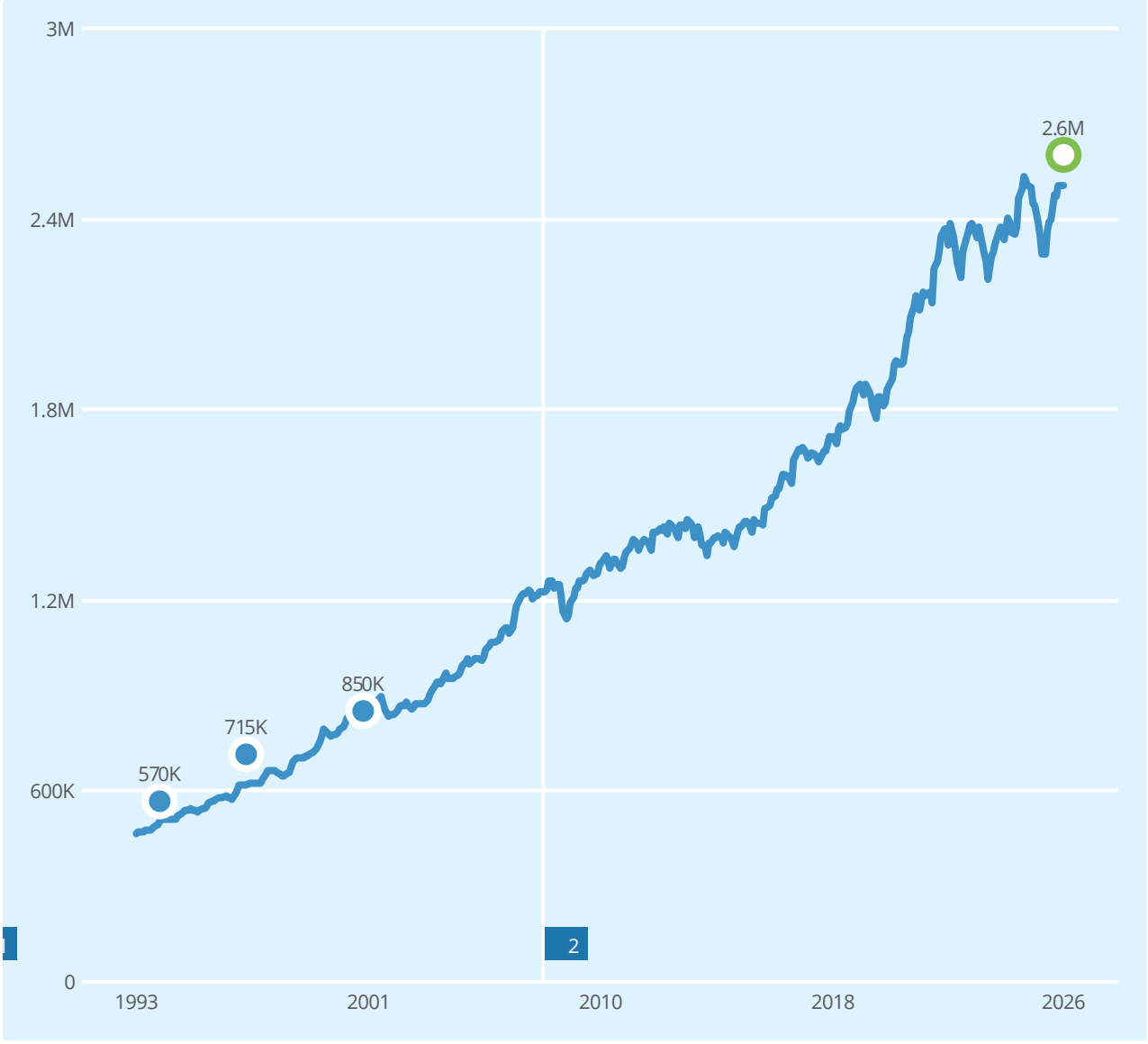
Enebolig fra 1992 over hovedetasje og loftsetasje, med senere tilbygd garasje. Boligen inneholder 1.etg.:entré/gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og soverom. 2.etg.: 2 soverom loftstue, og gjestetoalett.
Boligen har en alminnelig og enkel standard sett i forhold til byggeår, med flere bygningsdeler og tekniske installasjoner fra byggeperioden. Kjøkkeninnredning fra byggeår, senere overflateoppgradert. Bad og vaskerom er av eldre dato og har behov for oppgradering.
Elektrisk oppvarming med varmekabler i flere rom, samt peis med innsats i stue men denne er etter eget ønske fra selger plombert da hun ikke benyttet vedfyring.
Boligen fremstår jevnlig vedlikeholdt, men det må påregnes aldersrelatert vedlikehold og oppgraderinger.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

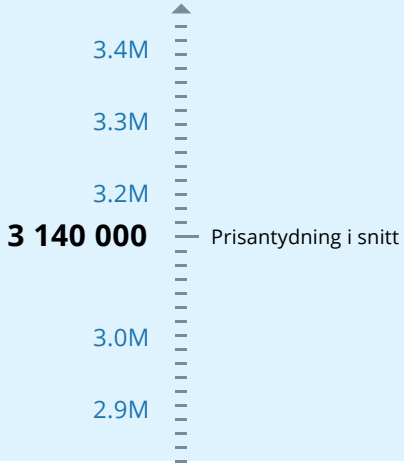
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.03.2001	25.10.2001	21.11.2001	950 000	850 000	-	850 000	3
21.08.1997		21.08.1997	-	715 000	-	715 000	
15.07.1994		15.07.1994	-	570 000	-	570 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedet har hatt en god utvikling på Nesbyen og det er i tillegg bygget garasje på eiendommen.

Eneboliger til salgs i 3540 NESBYEN nå

10
eneboliger til salgs

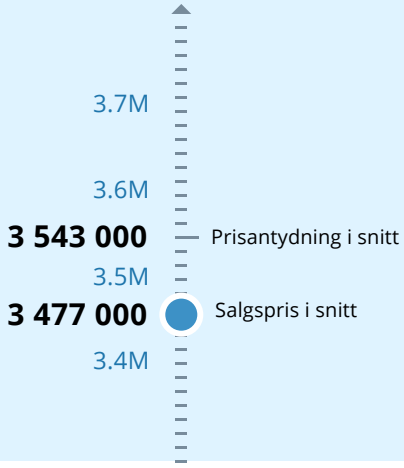


Annonsene har i snitt ligget ute i

77
dager

Eneboliger solgt i 3540 NESBYEN siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

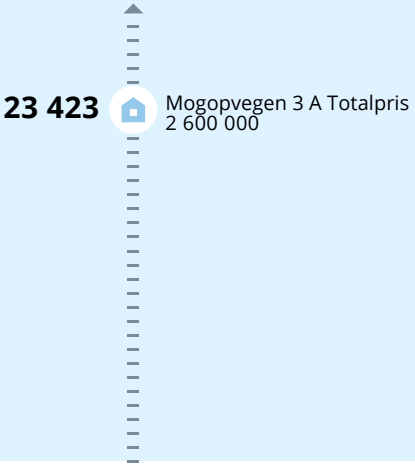


Solgt i snitt i løpet av

93
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Mogopvegen 3 A, 3540 NESBYEN
NESBYEN kommune
gnr. 78, bnr. 284

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 07.07.2026 **Rapportdato:** 25.07.2026 **Oppdragsnr.:** 12346-1262 **Eiendomsverdi ref nr:** QS5168

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Øyvind Grønolen

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.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Ole Øyvind Grønolen
Uavhengig Takstingeniør
ole@valdrestakst.no
908 82 888

Grønolen
Takst & Bygg

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Enebolig i Nesbyen, Mogopvegen 3 A
Eneboligen er fra 1992.
Oppført med hovedetasje og hems, senere tilbygd garasje i forbindelse med huset.

STANDARD:

Bebyggelsen ses da å være bygd og tilrettelagt for varig opphold og fremstår med alminnelig enkel standard jfr.
byggeåret og byggemetodene
Avvikende forhold kan ses og registreres , hvor deler av dette beregnes å være ihht ordinær aldersslitasje og som da anses å være påregnelig samt endel forhold
som relaterer seg til feil metodevalg samt påviste skader mm.
Det skal også merkes at alder er et symptom på svikt i seg selv, referansenivå er fra den gang bygningen ble oppsatt, relatert til byggeforskrifter som er gjeldende ved oppføring.

TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal levetid er marginal eller usikker levetid.
Takstingeniøren viser til kjøpers undersøkelsesplikt, da denne rapporten ikke på noen måte erstatter kjøpers plikt til å undersøke eiendommen grundig.

Enebolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Betongtakstein fra byggeår.
Takrenner og nedløp i grålakkert metall Takrenner og nedløp i plastlakkert stål.
Det mangler snøfangere på hele taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Saltak konstruksjon bygd opp som en selvbærende takstolkonstruksjon med etablert loftsetasje.
Ventilert konstruksjon.
En konstruksjon av denne typen er å anse som en gjennomført og solid utførelse, gitt at takverket er dimensjonert for tekking og ytre påkjenninger jfr. høyde over havet, snølaster o.l.
Det forutsettes at konstruksjonen er isolert ihht. gjengs løsning ved de respektive byggeår.
Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk,
-Helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg.
Utvendige fasader med liggende kledning og hjørnekasser.
-Kommentar:
Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.
Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater.
Det er forutsettes at utv. kledning er montert med bakenforliggende luftesjikt.
Vindu i loftsetasjen er fra 1989.
Vindu i hovedetasjen fra 1991, terrassedør fra 1992.
Ytterdør som helisolert dør med trekarm.
En-fløyet terrassedør med glassfelt. fra 1992.
-Kommentar:
Hoveddør og boddør er plassert inne under tak og fremstår uten ytre påkjenninger.
Begge dører som utadslående. Begge fra 1991.
Platting med rekkverk dekker hele kortsiden av bygningen, med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Laminatgulv i stue og gang, fliser på kjøkken og bad, belegg på vaskerom og i rommene i loftsetasjen
Varmekabler i gang, kjøkken vaskerom og baderom.
Malt trepanel gjennomgående i begge etasjer.
Støpt plate på grunnen og isolert trebjelkelag mellom hovedetasje og loftetasjen
1.juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak
ved oppføring av nye bygninger.

Dette bygget er bygd i 1992 med støpte gulv til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.
Det er etablert elementpipeløp med feieluke i stue.
Peis med innsats.
Heltre fyllingsdører med malte overflater.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Det ble foretatt fuktsøk i vegg inne på vaskerommet, hvor denne sjikter til dusjnisje(våtsone) ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Det er ikke fysisk mulig med hulltaking.
Ved overflatesøk er det ingen indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med profilerte heltre dører. Også overskap med glassdører. Innredningen er oppgradert med nye hengsler og beslag. Og beiset/malt.
Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps blandebatteri.
Over og underskap.
Oppvaskmaskin.
Frittstående komfyr og kjøl/frys.
Mekanisk ventilator over komfyr.
Kjøkkenventilator med avtrekk over tak.
Fliser på gulv med varmekabler

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med trepanel på vegger og himling.
Vinylbelegg på gulv.
Vegghengt vaskeservant og gulvmontert toalett.
Sluk i gulv.
Mangler avtrekk.
Bør etableres mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige kobberrør fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsledninger i plast/pvc.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner.
Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet.
Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad.
Uansett vil plutselig og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.
Naturlig ventilering av boligen.
Mekanisk avtrekk på kjøkken.
Varmtvannsbereder etablert på vaskerommet.
Bereder fra 1991.
Det er besiktiget brannsluknings apparat og røykvarslere

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart.
Tomten ligger i hellende/flatt terreng og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.
Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.
Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal ved bygningen, som også benyttes som parkeringsareal..
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels plen og blomster.
Utvendige vann- og avløpsledninger antas å være i plast/pvc.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse ligger skjult i grunnen.
Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.
Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad.
Uansett vil plutselig og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg.
Her har alder mye å si. Takstmannen er ikke VVS fagmann.
Tilstandsgrad baserer seg på aldersbetraktninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

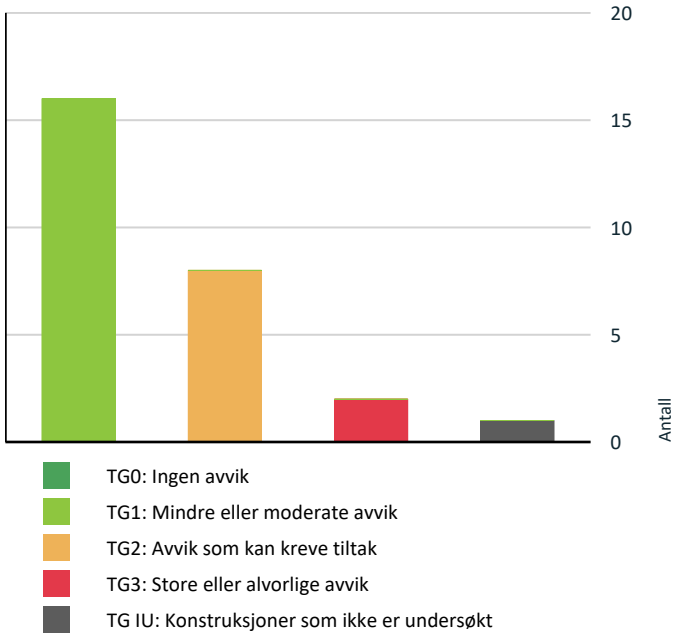
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

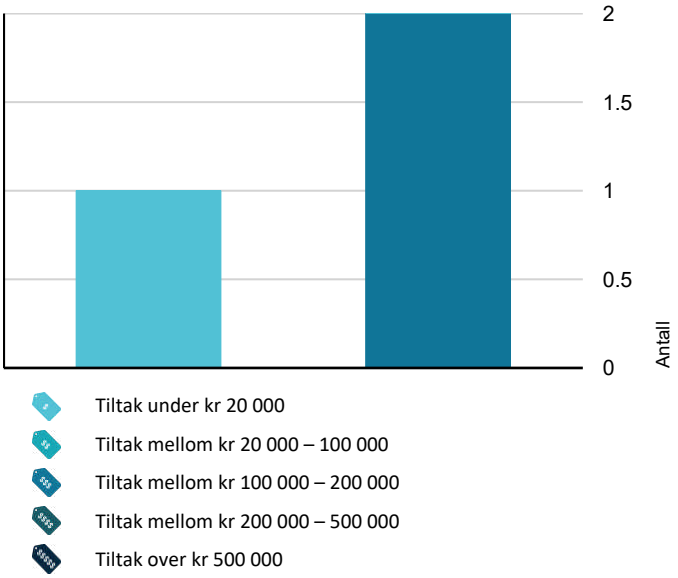
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Terrassegulvet er i fra byggeår

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Peisen eri følge rekvirent plombert av feiervesenet.
Dette er utført av rekvirent, pga at det ikke var
ønskelig og bruke peisen.
Kan re-åpnes ved å kontakte feiervesenet i
kommunen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Toalettrom > Loft > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1992

Kommentar
Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, hvor bygget da skal følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse.

Anvendelse
Bolig - varig opphold.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	Tilbygd garasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongtakstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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

Betongtakstein fra byggeår , dvs. eldre enn 18 år.
Større risiko for sprekker i stenen og større fare for lekkasjer.



Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i grålakkert metall Takrenner og nedløp i plastlakkert stål.
Det mangler snøfangere på hele taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon bygd opp som en selvbærende takstolkonstruksjon med etablert loftsetasje.
Ventilert konstruksjon.
En konstruksjon av denne typen er å anse som en gjennomført og solid utførelse, gitt at takverket er dimensjonert for tekking og ytre påkjenninger jfr. høyde over havet, snølaster o.l.
Det forutsettes at konstruksjonen er isolert ihht. gjengs løsning ved de respektive byggeår.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk,
-Helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg.
Utvendige fasader med liggende kledning og hjørnekasser.
-Kommentar:
Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.
Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater.
Det er forutsettes at utv. kledning er montert med bakenforliggende luftesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Ingen tiltak ses nødvendig, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følger av redusert lufting. Det bør på sikt etableres gnagesikring (musetetting).



Bildet viser bilde tatt i underkant utvendig kledning, mangler gnagesikring.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vindu i loftsetasjen er fra 1989.
Vindu i hovedetasjen fra 1991, terrassedør fra 1992.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.
Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikkre funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør som helisolert dør med trekarm.
En-fløyet terrassedør med glassfelt. fra 1992.
-Kommentar:
Hoveddør og boddør er plassert inne under tak og fremstår uten ytre påkjenninger.
Begge dører som utadslående. Begge fra 1991.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







Uisolert garasjeport, med fjernkontroll

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting med rekkverk dekker hele kortsiden av bygningen, med utgang fra stue.
Terrassegulvet er tildekket med en form for drenerende plastbelegg

Vurdering av avvik:

- Terrassegulvet er i fra byggeår

Konsekvens/tiltak

Terrassegulvet er fra byggeår, trenger vedlikehold, slik som sprekker i treverket, overflatebehandling.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminatgulv i stue og gang, fliser på kjøkken og bad, belegg på vaskerom og i rommene i loftsetasjen

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt trepanel gjennomgående i begge etasjer.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt plate på grunnen og isolert trebjelkelag mellom hovedetasje og loftetasjen

Radon

Beskrivelse

1.juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak
ved oppføring av nye bygninger.

Dette bygget er bygd i 1992 med støpte gulv til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er etablert elementpipeløp med feieluke i stue.
Peis med innsats.

Vurdering av avvik:

• Peisen eri følge rekvirent plombert av feiervesenet.
Dette er utført av rekvirent, pga at det ikke var ønskelig og bruke peisen.
Kan re-åpnes ved å kontakte feiervesenet i kommunen.

Konsekvens/tiltak

Peisen kan åpnes igjen ved å kontakte feiervesenet i kommunen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



⚠ Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport





bilde viser manglende håndrekke på vegg i trappeløpet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre fyllingsdører med malte overflater.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom fra byggeår. - Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (1992) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1987 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
NB: Merk at vurderingen av baderommet i tillegg til byggeårets krav også utføres etter dagens regelverk mht fallforhold, sluk, tetthet mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Årstall: 1992 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet trenger oppgradering til dagens standard.
Etablere sluk, fall på gulvet.
Gulvbelegg har begrenset levetid o.l.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Helflisede veggoverflater.
Trepanel i himlinger, overflatebehandlet.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble foretatt fuktsøk i vegg inne på vaskerommet, hvor denne sjikter til dusjnisje(våtsone) ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (1992) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1987 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
NB: Merk at vurderingen av baderommet i tillegg til byggeårets krav også utføres etter dagens regelverk mht fallforhold, sluk, tetthet mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Årstall: 1992 **Kilde:** Egenerklæring

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fysisk mulig med hulltaking.
Ved overflatesøk er det ingen indikasjon på unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Vaskerommet har overskredet levealder med god margin og full renovering er nødvendig.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med profilerte heltre dører. Også overskap med glassdører. Innredningen er oppgradert med nye hengsler og beslag. Og beiset/malt.
Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps blandebatteri.
Over og underskap.
Oppvaskmaskin.
Frittstående komfyr og kjøl/frys.
Mekanisk ventilator over komfyr.

Tilstandsrapport







ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk over tak.

TOALETTROM

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med trepanel på vegger og himling.
Vinylbelegg på gulv.

LOFT > TOALETTROM

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt vaskeservant og gulvmontert toalett.
Sluk i gulv.

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mangler avtrekk.
Bør etableres mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Toalettrommet på loftsetasjen bør etablere mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige kobberrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast/pvc.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner.
Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet.
Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad.
Uansett vil plutselig og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering av boligen.
Mekanisk avtrekk på kjøkken.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder etablert på vaskerommet.
Bereder fra 1991.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport



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.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er besiktiget brannsluknings apparat og røykvarslere

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart.
Tomten ligger i hellende/flatt terreng og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.
Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.
Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal ved bygningen, som også benyttes som parkeringsareal..
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels plen og blomster.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger antas å være i plast/pvc.
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse ligger skjult i grunnen.
Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.
Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad.
Uansett vil plutselig og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg.
Her har alder mye å si. Takstmannen er ikke VVS fagmann.
Tilstandsgrad baserer seg på aldersbetraktninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

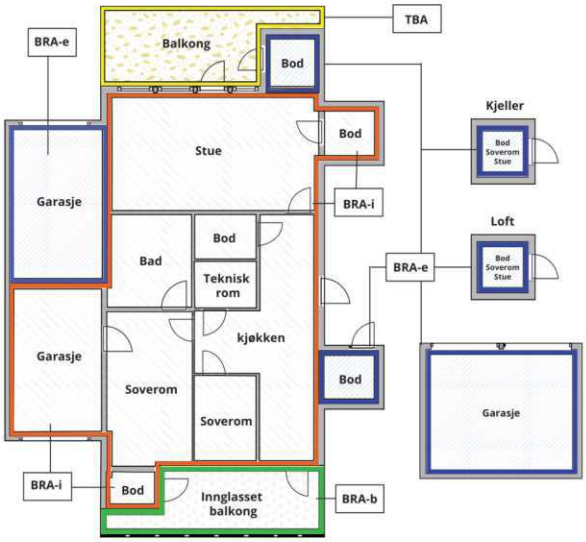
Hva er måleverdig areal?

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)
Etasje	78	26		104	23		104
Loft	33			33		24	57
SUM	**111**	**26**			**23**	**24**	**161**
SUM BRA	**137**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, gang med trapp, bad, vaskerom, kjøkken, garasje	Bod	
Loft	Stue, soverom, soverom 2, toalettrom		

Kommentar

Veranda areal og overbygd inngang totalt 23 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2026	Ole Øyvind Grønolen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	78	284		0	1067.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mogopvegen 3 A

Hjemmelshaver
Thoen Agnes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Mogopvegen 3 A , 3540 Nesbyen

Adkomstvei

Offentlig til privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1068 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.
Tomten fremstår som en etablert tomt med dels noe stedlig vegetasjon, dels opparbeidede arealer i forbindelse med påstående bebyggelse.
Tomten ligger grensende til bebygde eiendommer samt privat/kommunal vei
Forøvrig ligger den naturlig i terrenget, vestvendt, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.
Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.07.2026	
2	25.07.2026	
3	10.08.2026	
4	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hallingdal	Oppdragsnr.	96260124
Addresse	Mogopvegen 3 A		
Postnr.	3540	Sted	NESBYEN
Selgers navn	Agnes Thoen		
Selgers navn	Vanja Tamara Thoen		

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:

Agnes Thoen

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 08.08.2026

Signert av *Vanja Tamara Thoen*

Initialer selger:
V T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Mogopvegen 3A, 3540 NESBYEN**	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-330219**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7919174**
Gårdsnummer **78**	Bruksnummer **284**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1992**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **211,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **238,57 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 481 kWh**



Mogopvegen 3A, 3540 NESBYEN

Detaljering

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

Mogopvegen 3A, 3540 NESBYEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nesbyen kommune

PRIVATMEGLEREN HALLINGDAL AS

Sentrumsvegen 60
3550 GOL

Deres ref	Vår ref	Dato
	2026/1169-2	30.07.2026

78/284, Mogopvegen 3 A - eiendomsoppgave

Hjemmelshaver: Agnes Thoen DBO v/ Vanja Tamara Thoen

Viser til Deres henvendelse innkommet til oss den 25.07.26.

Eiendommens areal: 1067,8 m^2

Reguleringsforhold:
Eiendom gbnr 78/284, Mogopvegen 3 A, er regulert av kommunedelplan for Nesbyen vedtatt 13.08.2015 med planident 00201201. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende bestemmelser. Det pågår ikke nytt reguleringsarbeid som innbefatter aktuelle eiendom.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen ligger til privat veg.

Det foreligger ferdigattest.

Bolig er byggemeldt 13.02.1992
Tillatelse er gitt den 20.03.1992 i sak 008/92
Tilbygg bolig er byggemeldt 06.06.1997
Tillatelse er gitt den 25.06.1997 i sak 90/97
Tilbygg garasje er byggemeldt 17.01.2008
Tillatelse er gitt den 11.02.2008 i sak 08/75

Følgende vedlegges:
Kartutsnitt 1:500, 1:2000 og 1:10000
Matrikkelbrev
Byggesøknad bolig m/ tegninger og vedtak
Ferdigattest bolig
Byggesøknad tilbygg bolig m/ tegninger og vedtak
Ferdigattest tilbygg bolig
Tillegg til ferdigattest tilbygg bolig

Byggemelding tilbygg garasje m/ tegninger og svar
Kommunedelplan Nesbyen med bestemmelser
Tilsynsrapport 2018
Rapport etter feiing 2024

Kommunale avgifter for 2026:

Eiendomsskatt:	kr 6.429,00
Renovasjon bolig:	kr 4.710,00 + mva
Vannavgift, abonnementsgebyr: vektes etter forbruk, inntil 200m^3	kr 4.868,00 + mva
Vannavgift, forbruksgebyr: kr 53,00 pr. m^3 + mva	
Kloakkavgift, abonnementsgebyr: vektes etter forbruk, inntil 200m^3	kr 2.045,00 + mva
Kloakkavgift, forbruksgebyr: kr 24,00 pr. m^3 + mva	
Feiegebyr pipe nr 1:	
(faktureres ikke da ildsted er plombert)	
Branntilsyn:	
(faktureres ikke da ildsted er plombert)	

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:	78
Bruksnummer:	284

Utskriftsdato/klokkeslett:	27.07.2026 kl. 09:26
Produsert av:	Jan Børre Øien
Attestert av:	Nesbyen kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	02.05.1989
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 78 / 284	1 067,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	[redacted]	THOEN AGNES			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

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

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6714582	506993		1 067,8 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 - 78/284 Omnummerert fra: 3040 - 78/284			

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 - 78/284 Omnummerert fra: 0616 - 78/284			

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.05.1993			
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0616 - 78/284	-544
		Mottaker	0616 - 78/293	544

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.05.1989			
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0616 - 78/93	-1 069
		Mottaker	0616 - 78/284	1 069

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Mogopvegen	1019	3A			Grunnkrets	0108	Nesbyen øst Veltebakken-Blingsmo	
						Stemmekrets:	1	Nes	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080201	Nes	
				6714580	506986	Postnr.område:	3540	NESBYEN	
						Tettsted:	2051	Nesbyen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	7 919 174			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	158	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	20.03.1992
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1992
	Nord: 6714580	Øst:	506986	Bruksareal totalt:	158			Tatt i bruk:	01.08.1992
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel								
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	113	0	113	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1019 Mogopvegen 3 A	H0101	Bolig	141	6	Kjøkken	1	2	78/284

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ALM JAN ERIK		

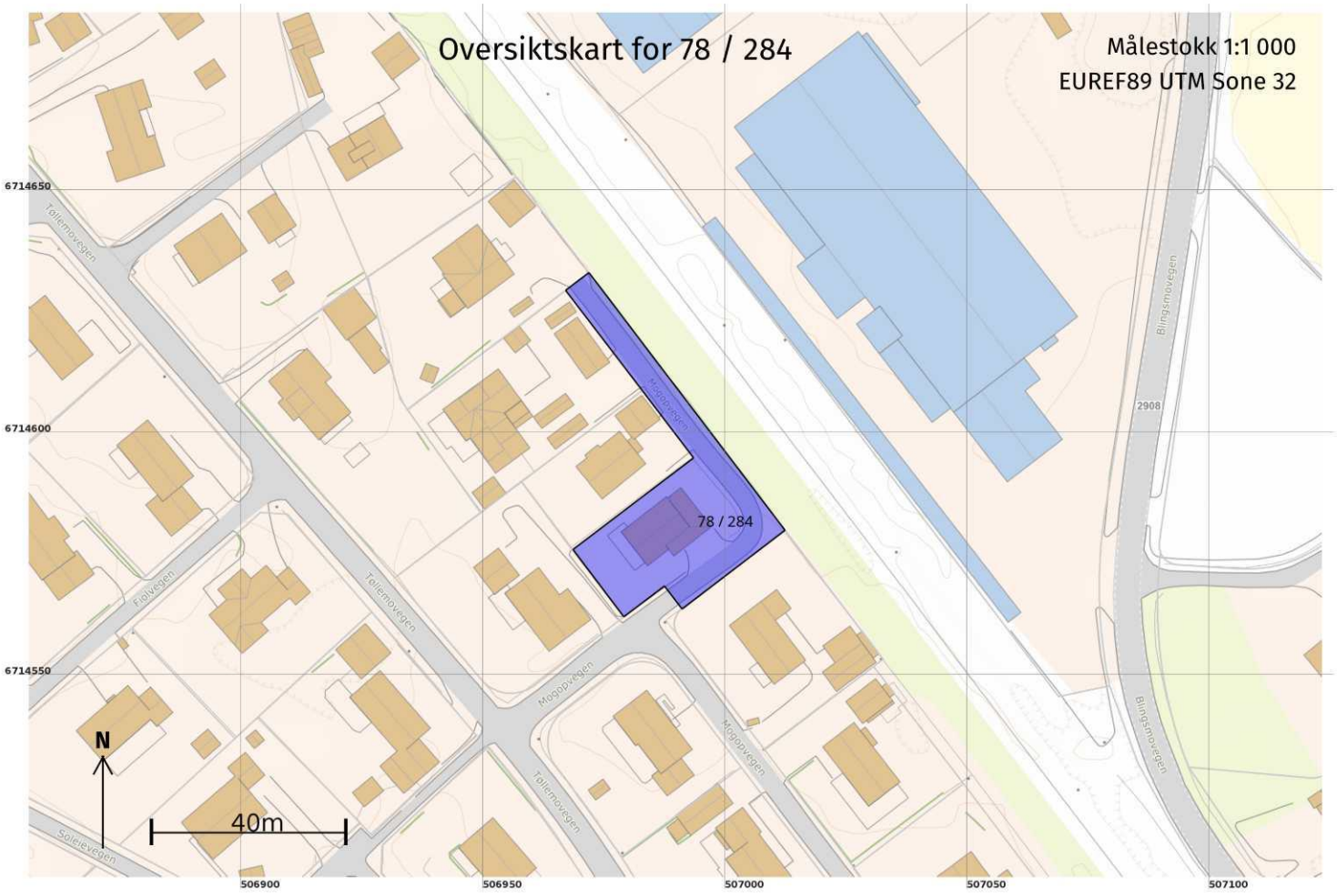
Bygningsnr:	7 919 174			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1			Bruksareal bolig:	4	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	11.02.2008
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	11.02.2008
	Nord: 6714580	Øst:	506986	Bruksareal totalt:	4	Avløp:		Tatt i bruk:	12.02.2008
Bygningsendringskode:	Tilbygg			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

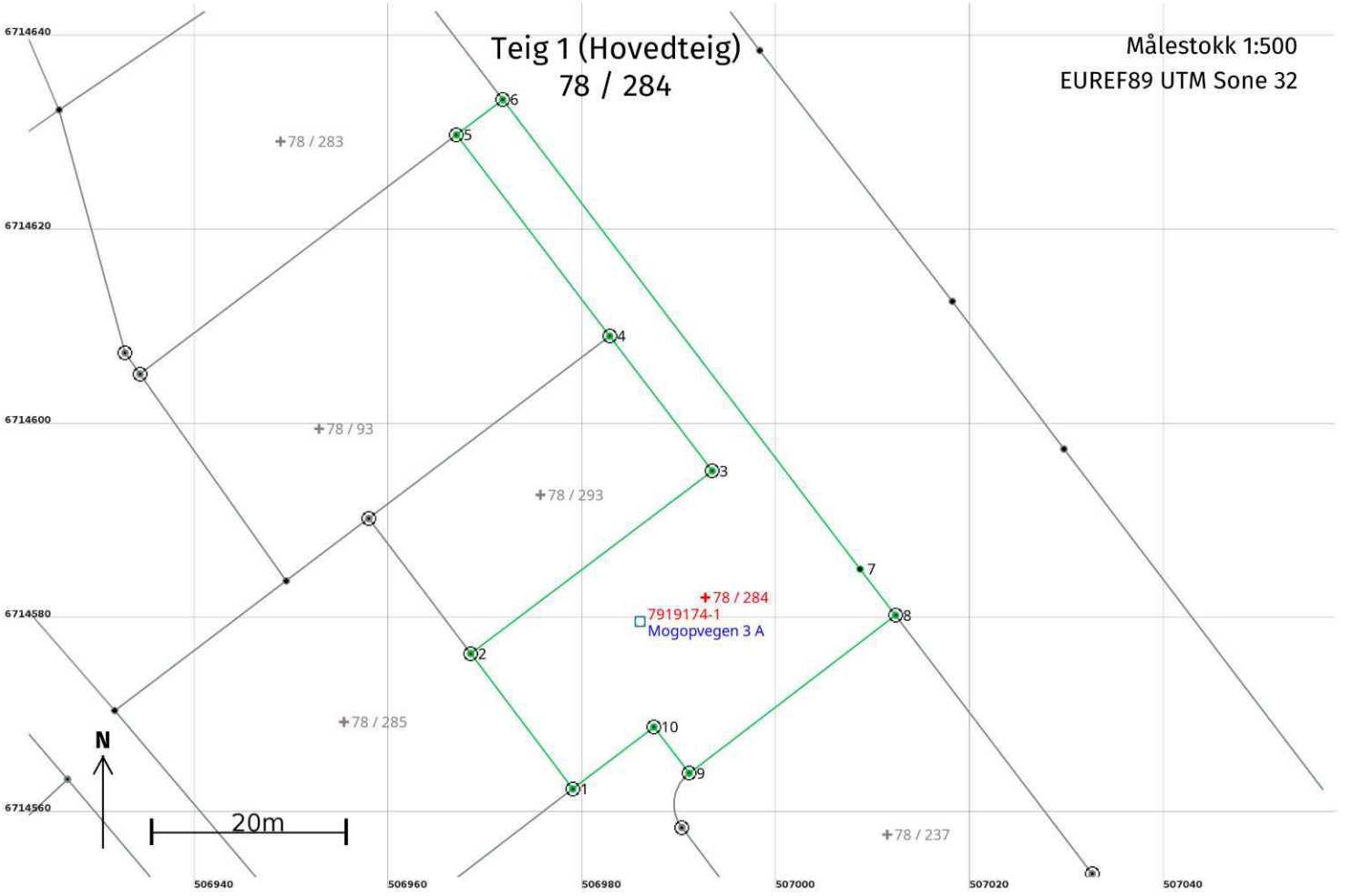
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	4	0	4	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1019 Mogopvegen 3 A		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	78/284


Oversiktskart for 78 / 284
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6714650
6714600
6714550
506900
506950
507000
507050
507100
78 / 284
Tollemovegen
Fjellvegen
Moggovegen
Blingsmovegen
2908
Solievegen
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
78 / 284
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+78 / 283
+78 / 93
+78 / 293
+78 / 284
7919174-1
Mogopvegen 3 A
+78 / 285
+78 / 237
N
20m
6714640
6714620
6714600
6714580
6714560
506940
506960
506980
507000
507020
507040

Areal og koordinater

Areal: 1 067,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6714582 **Øst:** 506993

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6714562,77	506979,06	Jord 17,46	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	6714576,70	506968,53	Jord 31,21	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6714595,51	506993,44	Jord 17,45	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6714609,39	506982,86	Jord 26,06	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	6714630,12	506967,06	Jord 6,00	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	6714633,74	506971,84	Jord 60,78	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	6714585,40	507008,68	 5,99	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	
8	6714580,65	507012,33	Jord 26,77	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
9	6714564,39	506991,06	Jord 6,00	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
10	6714569,15	506987,41	Jord 10,51	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

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

Thoen Agnes

Mogopvegen 3a

3540 Nesbyen

Adresse:	Mogopvegen 3 A	**Dato:**	29.07.2026
Eiendom:	78 / 284 / 0 / 0	**Saksreferanse:**	2018/331
Antall røykløp:	1	(bes oppgitt ved svar)	
Antall ildsted:	1	**Vår referanse:**	Endre Kvannefoss
Antall avvik:	0	**Avtale nr:**	2912

Tilsynsrapport

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

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Mogopvegen 3 A (H - 1 - 1) Enebolig	03.12.2018	Utført	Hvert 8.år	1

Registrerte anmerkninger:

Kommentar	Gjelder	
Anbefaler røykvarsler i stua.	Enhet	Mogopvegen 3 A (H-1-1)
Slukkeutsyr bør byttes. 5 år på skum og 21A	Enhet	Mogopvegen 3 A (H-1-1)

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

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

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

THOEN AGNES
MOGOPVEGEN 3A
3540 NESBYEN

06.05.2024

Rapport etter feiing

Adresse: Mogopvegen 3A-H0101

Gårds- og bruksnr: 3322-78/284

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Tiltak:	Plombering av ildsted
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Anmerkninger som du må rette 0:

Anmerkninger på fyringsanlegget er eiers plikt å utbedre.

For å fastsette neste dato for feiing, er det gjort en risikoanalyse av ditt fyringsanlegg. Der er det flere faktorer som avgjør resultatet.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med Ole T. Haugo på telefon 91317622 eller på e-post til ole.t.haugo@hbr.no.

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

THOEN AGNES
MOGOPVEGEN 3A
3540 NESBYEN

06.05.2024

Rapport etter feiing

Adresse: Mogopvegen 3A-H0101

Gårds- og bruksnr: 3322-78/284

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Tiltak:	Plombering av ildsted
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Anmerkninger som du må rette 0:

Anmerkninger på fyringsanlegget er eiers plikt å utbedre.

For å fastsette neste dato for feiing, er det gjort en risikoanalyse av ditt fyringsanlegg. Der er det flere faktorer som avgjør resultatet.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med Ole T. Haugo på telefon 91317622 eller på e-post til ole.t.haugo@hbr.no.

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no

(Kommune)

NES

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Jan Erik Alm
3540 Nesbyen

Byggherre (navn, adresse)

Jan Erik Alm
3540 Nesbyen

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Mogopsvegen 3A	78	284		

Deres søknad	Dato 13.02.92		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 20.03.92	Saksnr. Bsj-008/92

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

- Vegg ved fiellluke må brannsikres.
- Røykvarsler må monteres.
- Mindre detaljer på taket gjenstår
- Loftsetasjen er ikke ferdig innredet.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Nesbyen	6/8-92	Jan Erik Alm

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Teknisk/næringsetat
Bygningsavdeling

Nes kommune
3540 Nesbyen

Januz Gasaj
Mogopvegen 3A
3540 Nesbyen

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Gnr.78/Bnr.284	XX/XXXX - XXX		12.03.01

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningslovens § 99 nr.1 er gitt til følgende tiltak:

Ansvarlig SAM / KUT (navn og adresse):	**Tiltakshaver (navn og adresse):**
Godkjent før den nye plan- og bygningsloven trådde i kraft.	Januz Gasaj Mogopvegen 3A 3540 Nesbyen

Eiendom/byggested:	**Kommune**	**Gnr.**	**Bnr.**	**Fnr.**	**Merknader:**
Mogopvegen 3A	0616	78	284		

Tiltak:	**Tillatelse dato:**	**Sak nr.:**
Ferdigstillelse av bolig – omgjøring bod	25.06.97	90/97

Sluttkontroll er utført:

Dato	**Kontrollansvarlig**	**Øvrige deltagere**
07.03.01		Januz Gasaj Gunnar Lagmandokk

Merknader

Nr.	**Merknad**
1	Det vises til ferdigattest 06.08.92. Mangler er utbedret.
2	Det vises til midlertidig brukstillatelse 03.11.97. Ulovlig oppført tilbygg av tidligere eier er nå omgjort til bod. Dører til resten av boligen er tettet igjen og det er satt på en ny ytterdør. De fleste merknadene i forbindelse med brukstillatelsen er nå enten bortfalt eller utbedret.

Underskrift

Sted	**Dato**	**Underskrift/stempel**
Nesbyen	12.03.01	Gunnar Lagmandokk

Kommunehuset
3540 Nesbyen
00964951640
e-post adresse: neskomad@online.no

Telefon: 32 07 09 00
Telefaks: 32 07 00 58
Bankgiro: 2351.20.92691
Org.nr.:

HALLINGDAL

Kopi sendt til:		
Funksjon	**Navn**	**Adresse**
Ligningskontoret i Nes		3540 Nesbyen

Teknisk/næringsetat
Bygningsavdeling

Nes kommune
3540 Nesbyen

Januz Gasaj
Mogopvegen 3A
3540 Nesbyen

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Gnr78/Bnr.284	XX/XXXX - XXX		27.04.01

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningslovens § 99 nr.1 er gitt til følgende tiltak:

Ansvarlig SAM / KUT (navn og adresse):	**Tiltakshaver (navn og adresse):**
Godkjent før den nye plan- og bygningsloven trådde i kraft.	Januz Gasaj Mogopvegen 3A 3540 Nesbyen

Eiendom/byggested:	**Kommune**	**Gnr.**	**Bnr.**	**Fnr.**	**Merknader:**
Mogopvegen 3A	0616	78	284		Tillegg til ferdigattest

Tiltak:	**Tillatelse dato:**	**Sak nr.:**
Ferdigstillelse av bolig - omgjøring bod	25.06.97	90/97

Sluttkontroll er utført:		
Dato	**Kontrollansvarlig**	**Øvrige deltagere**
07.03.01		Januz Gasaj Gunnar Lagmandokk
27.04.01 (Tillegsbef.)		Januz Gasaj Kolbjørn Ødegård Gunnar Lagmandokk

Merknader	
Nr.	**Merknad**
	Det vises til ferdigattest, dat. 12.03.01. På grunn av snø, ble ikke boligen sjekket nøye utvendig. Det er nå foretatt ny befaring og en har gått igjennom merknadene i midlertidig brukstillatelse dat. 04.11.97:

	UTVENDIG: 1. Tilbygget er nå omgjort til kald bod. Uaktuelt. 2. O.K. (Dårlig utførelse) 3. Ikke utført. 4. Ikke utført. 5. O.K. 6. O.K. 7. Ikke utført. 8. Det er gjort forbedringer. 9. O.K. 10. Det er gjort forbedringer. 11. Ikke utført. 12. Strykes. 13. Strykes. 14. O.K.
	INNVENDIG: 1. O.K. 2. Kan strykes. 3. O.K. 4. Ikke aktuelt lenger. 5. Ikke aktuelt lenger.
	EL-OPPLEGG: 1. Utført. Kan strykes. 2. Kan strykes.
	GENERELT: 1. Topphatt er nå påsatt.

Underskrift		
Sted	**Dato**	**Underskrift/stempel**
Nesbyen	27.04.01	Gunnar Lagmandokk

Kopi sendt til:		
Funksjon	**Navn**	**Adresse**

Delegasjonssak

Nes kommune

Ark.: & Reg.nr: 480/97 Jnr: 402/97
SAKNR: BEHANDLINGSDATO:

Nr. 90/97 Teknisk/næringssjef 25.06.97

Saksbehandler: GUNNAR LAGMANDOKK
KOLBJØRN ØDEGÅRD

TILBYGG TIL BOLIG

Henvendelse fra: Trond Sveen
Datert: 06.06.97 Mottatt: 13.06.97

Byggherre: Trond Sveen.

Ved befaring i april 1997 ble det oppdaget et tilbygg til bolig på gnr. 78, bnr. 284, Mogopveien 3A, som var satt opp uten byggetillatelse. Det var en eksisterende carport (ikke byggemeldt) som var ombygd som et tilbygg med 2 soverom. Byggearbeidene startet opp sommeren 1996. Det ble på denne befaringen etterlyst byggetillatelse for dette tilbygget. Byggherre, Trond Sveen, opplyste at det sommeren 1996 var sendt melding om dette tilbygget og at naboer var varslet muntlig. Det ble ikke funnet noen slik melding i kommunens arkiv. Etter flere skriftlige henvendelser (brev av 05.05.97 og 22.05.97) og møte avholdt med Sveen 29.05.97 har det nå kommet inn en melding om dette arbeidet. Meldingen er mangelfull da det mangler kvittering for nabovarsel (denne er oversendt i flg. Sveen, men ikke mottatt av kommunen), samt at plantegning for tilbygget mangler målsetting.

Tilbygget er på ca. 23,5 m^2 og er satt opp i samme stil og med samme materialvalg som huset forøvrig.
Tilbygget inneholder 2 soverom. Det er ingen ting som skulle tilsi at tilbygget ikke kan godkjennes slik det er satt opp.

Det er ikke mottatt kvittering for nabovarsel. Det er derfor usikkert om naboer er varslet. Dette må gjøres.
Det er ikke søkt om ansvarsrett for arbeidene.

VEDTAK:

Tilbygget godkjennes på følgende vilkår:

1) Naboer må varsles og kvittering for dette må sendes kommunen. Det tas forbehold om vektige protester.

2) Det må innsendes målsatt plantegning for tilbygget.

MØTEBOK
Nes kommune

Ark.: 511.00

STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTESTED:	MØTEDATO:
Godkjent av bygningssjefen	Kommunehuset	20.03.92.

Bsj - 008/92 SAKSBEHANDLER: Gunnar Lagmandokk

JAN ERIK ALM, SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIG PÅ GNR. 78, BNR. 284 I MOGOPVEGEN.

Tomta er regulert til boligformål og bygget skal tilknyttes off vann- og kloakknett.
Boligen får en grunnflate på 90.0 m^2 og skal oppføres i 11/2 etg.
Det er avsatt plass til dobbelgarasje på nord-øst siden av bygget.
Alle naboene er varslet.

VEDTAK:

Søknaden godkjennes på følgende betingelser:

1) Gravemelding må godkjennes.

2) Ansvarshavende må godkjennes.

3) Bygningskontrollen må varsles i henhold til vedlagte skjema. Både ansvarshavende og byggherre er ansvarlig for at teknisk etat varsles senest dagen før kontroll ønskes.

4) Byggearbeidene forøvrig må utføres i samsvar med gjeldende regler i byggeforskrifter og plan- og bygningslov.

Plan og bygg

Nes kommune
3540 Nesbyen

Agnes Thoen
Mogopvegen 3A
3540 Nesbyen

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 78/284	08/75 - JPA		11.02.2008

SVAR PÅ MELDING OM TILTAK - TILBYGG TIL GARASJE PÅ GNR. 78 BNR. 284 MOGOPVEGEN

Tiltakshaver (navn/adresse)	Vedtaksnr.	Mottatt dato	Tiltak
Agnes Thoen Mogopvegen 3A 3540 Nesbyen	24/08	22.01.2008	Tilbygg - Enebolig
Grad av utnytting	**Bruksareal (BRA)**		**Bebygd areal (BYA)**
	4m²		4m²

Kommunen har mottatt deres melding om tiltak i samsvar med plan- og bygningslovens §86a.
Det foreligger ikke nabomerknader.
Kommunen har ingen merknader til tiltaket som kan iverksettes.

Tiltakshaver må være oppmerksom på følgende:

1. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. § 8.2.
2. Er tiltaket ikke satt i gang 3 år etter at melding er sendt, må ny melding sendes kommunen til behandling. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lenger tid enn 2 år, jfr. Pbl. § 96.
3. Tiltakshaver har selv ansvaret for at tiltaket planlegges og utføres i samsvar med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
4. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

Tiltakshaver vil få tilsendt faktura på saksbehandlingsgebyr i samsvar med gjeldende gebyrregulativ.

Med hilsen

Kjell Larsen
enhetsleder

Nes kommune
3540 Nesbyen

Jan-Petter Andresen
avdelingsingeniør

Vedlegg: Kopi av skjema, tegninger.

Kopi: Hallingdal likningskontor, 3550 Gol

Vær vennlig å oppgi vår referanse ved kontakt pr. brev eller telefon.

F.kap. 45 / F.kap. 53 / F.del. 3

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) 37°

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

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

Utføre se: ☒ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type): ☒ bretlex .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser *), veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106 / F.kap. 47

Ventilasjon

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

☒ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106 / F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☐ ojenfyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☒ fabrikktremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) Ilkps Jesa .....

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

☐ Ildsteder og fyreddører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type: varmekabler - STUE-V.F-BAD .....

F.del. 3

Brannvern

Bygningens bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

For større bygg besvares:

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

F.kap. 47 — Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ brannrygg og røykfri

For trapper henvises også til F.kap. 46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis

Bl. § 93 ☐ forsterningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Skriv ikke her

4

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1985

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
Nesbyen, den 20.3.92 8/92
p. bygningssjef

Til bygningsrådet i: Nes

Byggeplass (adresse)	Gnr.	Bnr.	Evt. Fnr.	Evt. undert.nr.
Mogaprægen	78	284		

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Jan Erik Alm	3540 Nesbyen	72352

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

Skriv ikke her

Bl. § 93 / F.kap. 14

Arbeidets art

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

Bl. §§ 70-86

Byggets art

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

Bygningen brukes nå til .....

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 / F.kap. 51:1

Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

☒ Fasadeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader

☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser

Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke): .....

NES KOMMUNE
Ekst Telen.
Dato 13.2.92 Arkivnr. 511
Pnr. 82 Gnr.
Saksbeh. G.L.

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrifter vedtatt ☐ reguleringsplan ☐ vedtekt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Sted ..... den ...../..... 19.....

Jan Erik Alm	3540 Nesbyen	72352
Byggherrens underskrift	Adresse	Telefon
Anmelders underskrift	Adresse	Telefon

© K. Gjønnes 5101
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2.85

Kommunens arkivnøkkel: 511

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Reguleringsplan og bestemmelser (Bl. §§ 22-35, Bl. § 63)
Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert
Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt
For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Minste avstander fra det planlagte bygg (Bl. §§ 70-73, 81; F.del 3)
Til nabogrense ... 4 ... m Til midtre av vei ... 10 ... m
Til annen bygning på samme tomt 8 ... m
☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen
Går det høyspent kraftlinje over tomten? ☐ Ja ☒ Nei

Bebyggelsen (Bl. §§ 70-77, F.kap. 22, 23.1)
Bebygget grunnareal for eldre bygg ... m²
Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 90 m²
Sum bebygget grunnareal 90 m²
Antall etasjer 1/2 Antall leiligheter 1
Samlet bruttogulvflate i ny bebyggelse 118 m²

Atkomst (Bl. § 66)
Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel
☐ Riksveg Fylksveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.
☐ Kommunal veg
☒ Privat veg. Erverv av rett sikret ved tinglyst erklæring. ☒ Ja ☐ Nei

Vann og kloakk (Bl. § 65, Bl. § 66.2)
Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk
☐ egen/felles brønn ☐ fakvannanlegg
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.

Bygningens innredning og tilgjengelighet (F.kap. 41, F.kap. 84, F.kap. 23.2)
Tegningene er påført ☒ romareal
☒ romhøyde ☐ romvolum ☒ bruttoareal
☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.
☐ Bygget skal kunne brukes av bevegelseshemmede og atkomst og merking av denne framgår av tegning

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

Fundamentering (F.kap. 42: 1-3)
☐ Grunnmur ☒ Bankett/såle ☐ Peler
☐ Annet (beskriv)...

Skriv ikke her

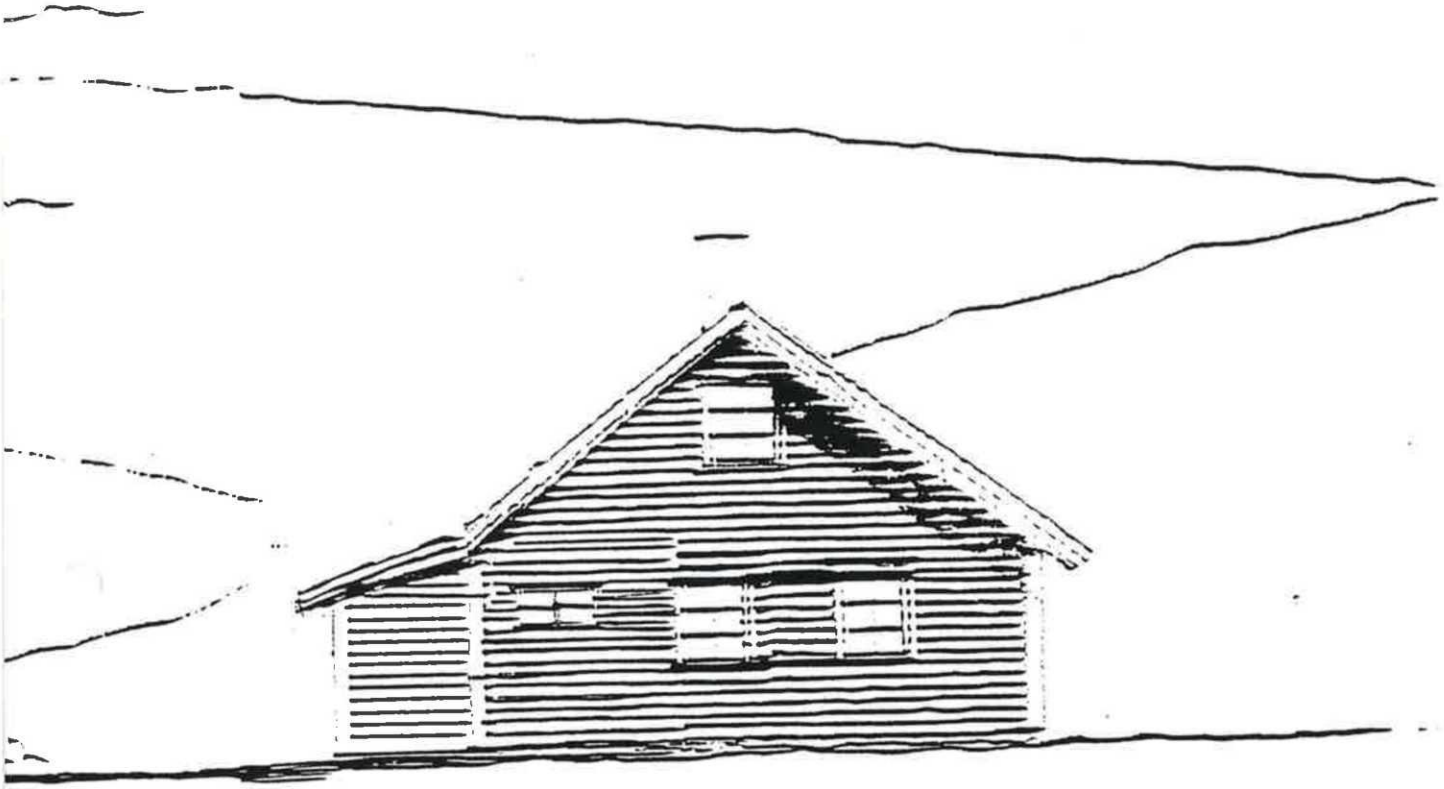
Kjellergulv, gulv på terreng (F.kap. 42:4, F.kap. 41:32, F.kap. 53)
☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under
☐ Trebjelkelag med luftrom under
☐ Annen utførelse (beskriv) ...
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser *, veiledningens hefte ... henv.nr. ...
...
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

Kjelleryttervegger (F.kap. 42:3, F.kap. 53)
☐ 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

Yttervegg, dør og vindu (F.kap. 43, F.kap. 53, F.del 3)
Veggmaterialer: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong
☐ Lettbetong (oppgi type) ...
☐ Annet (beskriv) ...
Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) ...
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ... henv.nr. ...
...
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter (F.kap. 43, F.kap. 62, F.kap. 30, F.kap. 31)
Materialer: ☐ 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

Etasjeskiller og balkong (F.kap. 44, F.kap. 52, F.kap. 53, F.del 3)
Materialer: ☒ 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

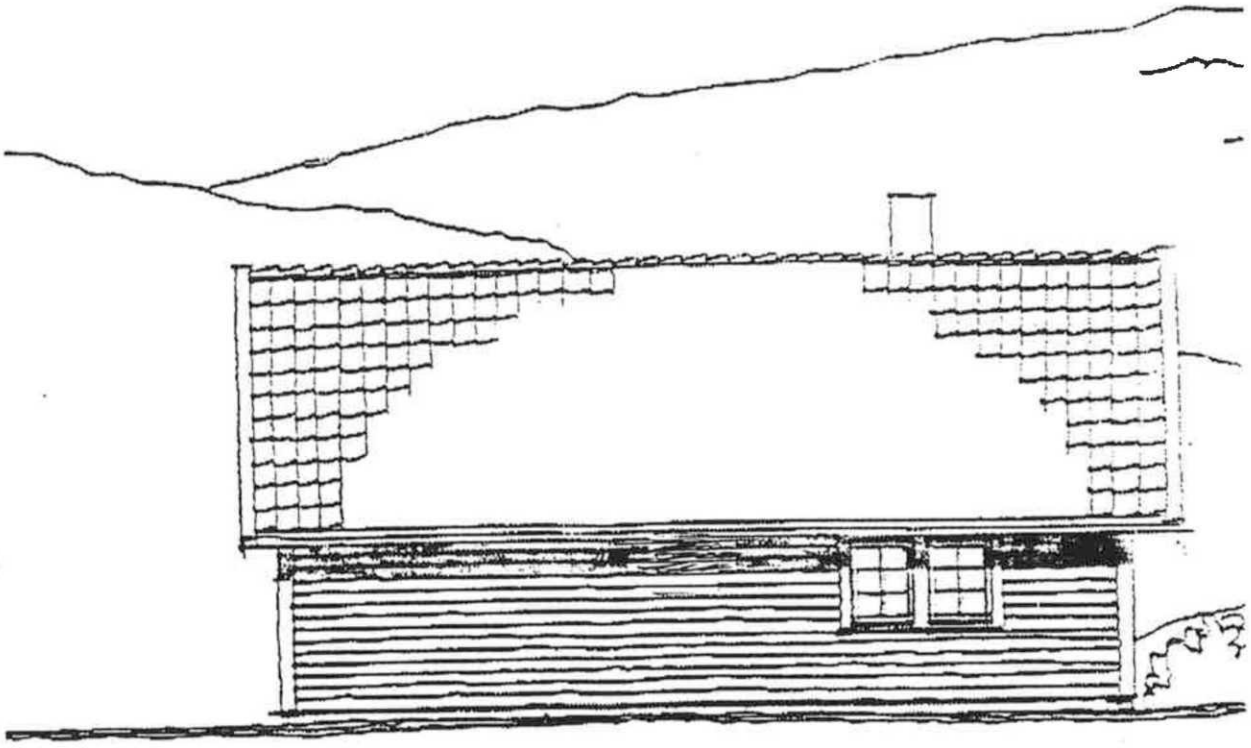


FASADE B

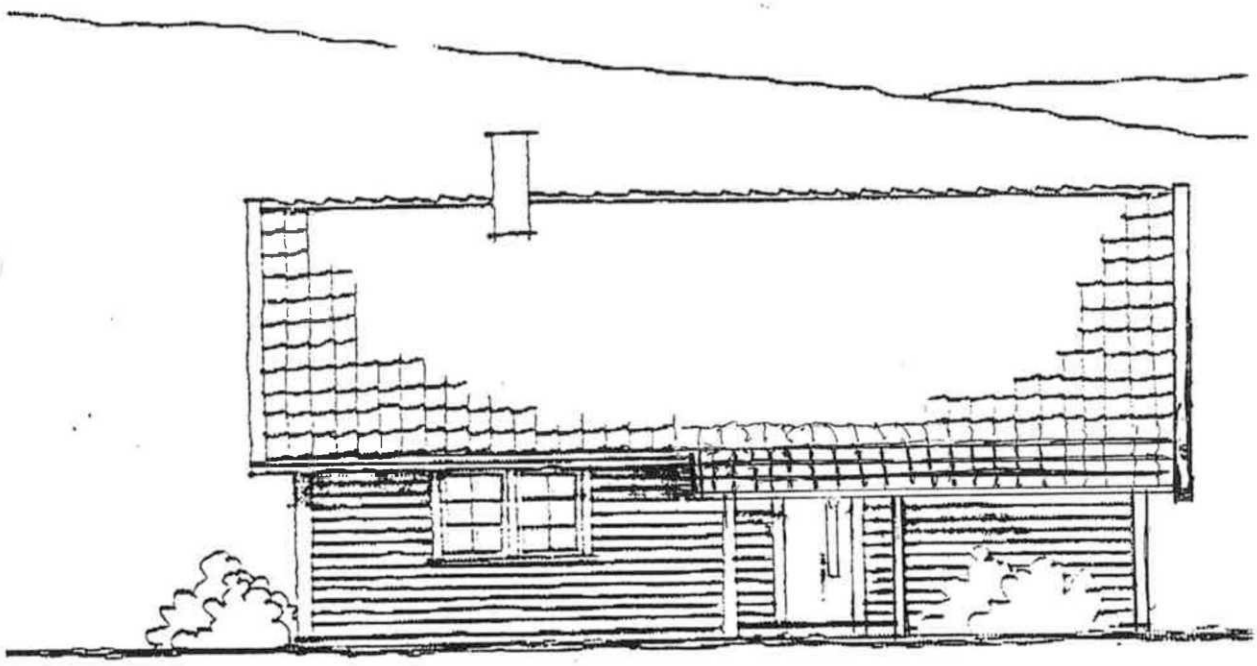


FASADE D

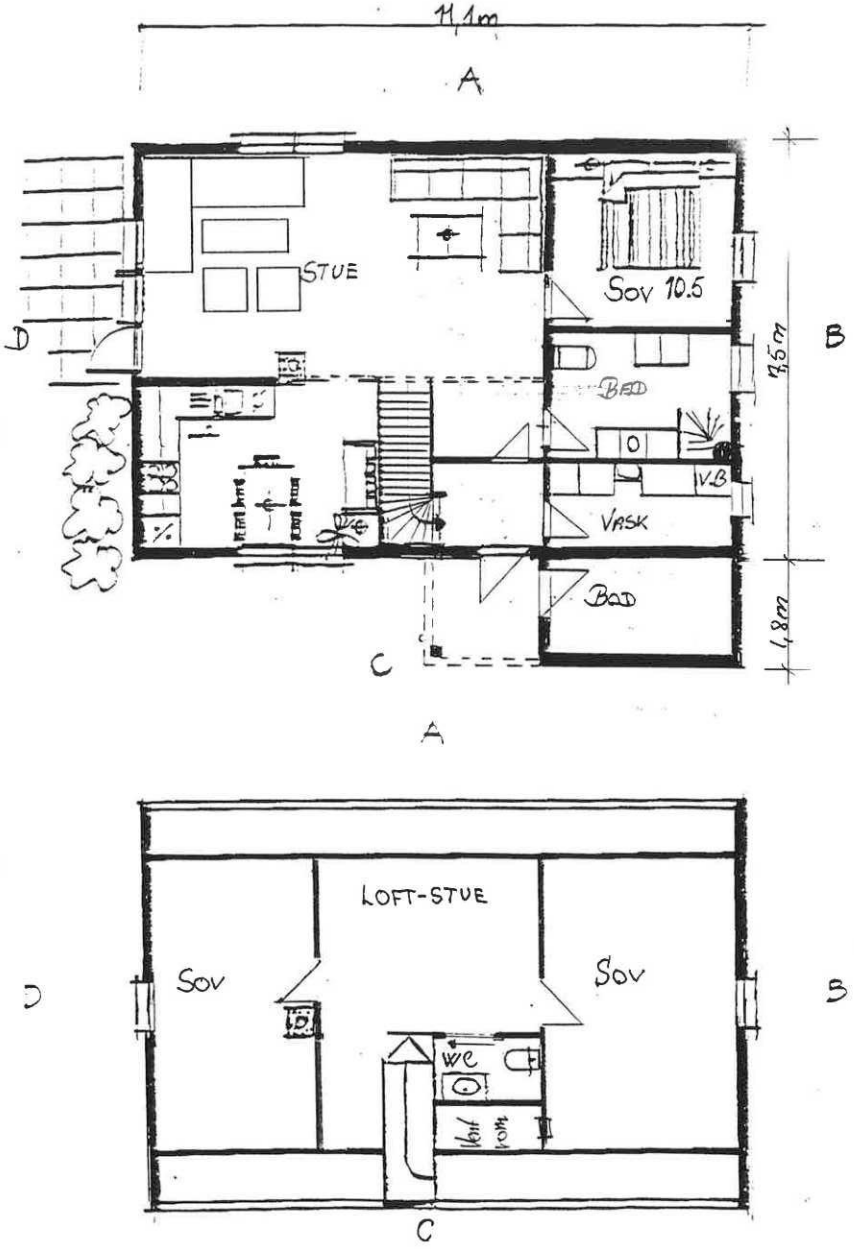
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
Nesbyen, den 20.3.92 Js. nr. 8/92
Tegningene/søknaden fullm.

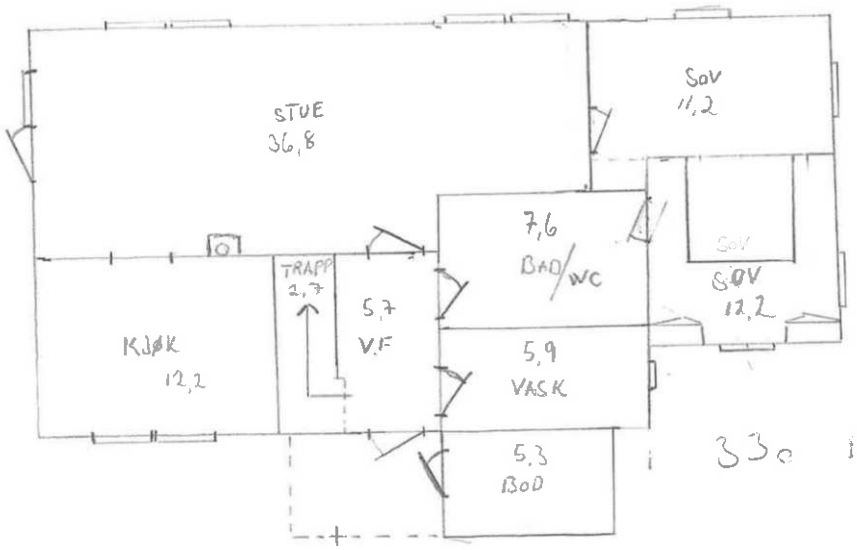


FASADE A



FASADE D


11,1m
A
STUE
Sov 10.5
BED
V.B
VASK
BAD
9,5m
1,8m
B
D
C
A
LOFT-STUE
Sov
Sov
WC
D
B
C

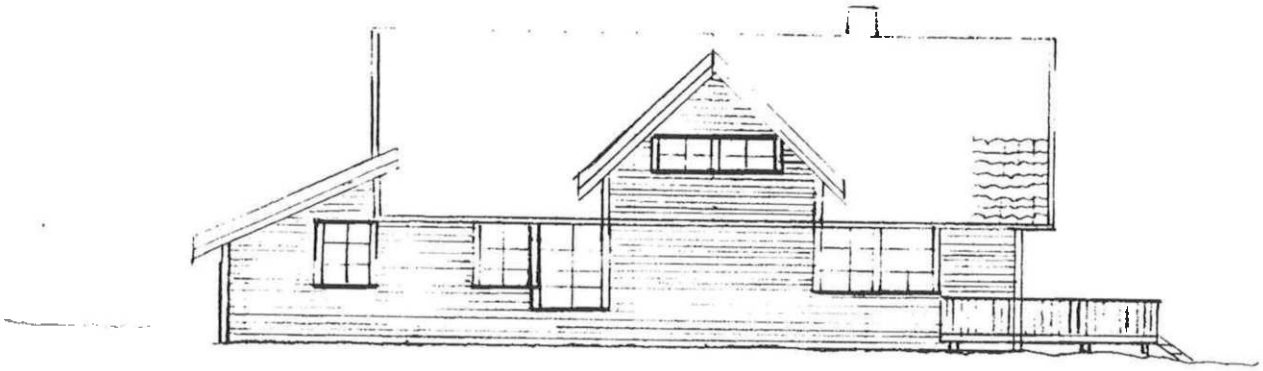


Reesident tegn.
(Målsatt).

NES KOMMUNE - BYGNINGSAVDELINGEN
GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
NESBYEN 26.06.97 SAK 90/97

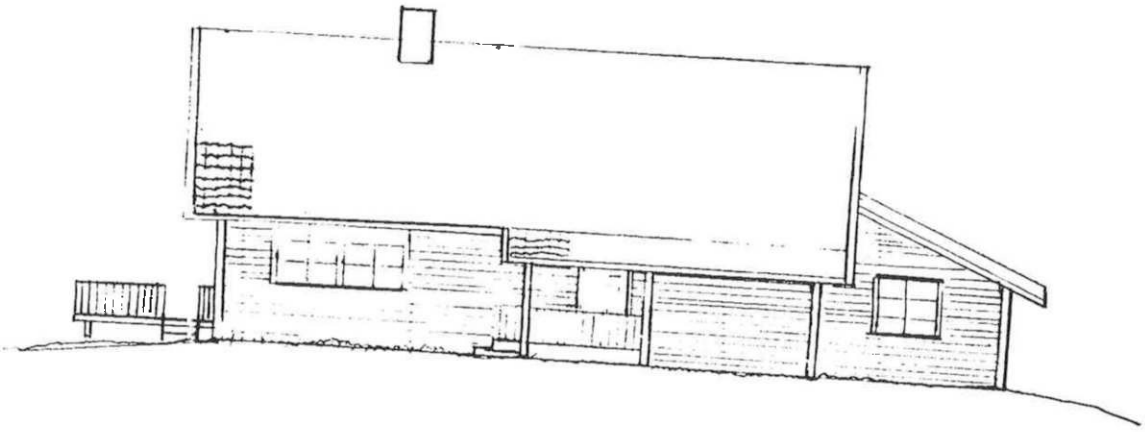
PLAN 1:100

NES KOMMUNE - BYGNINGSAVDELINGEN
GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
NESBYEN 25.06.97 SAK 90/97



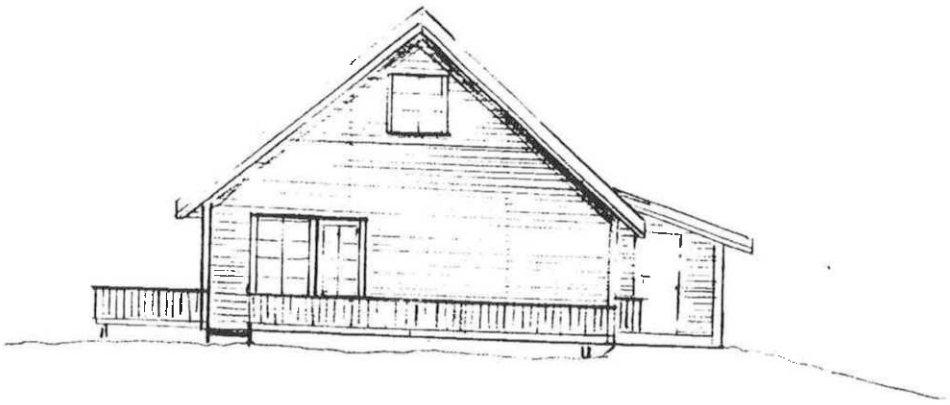
NORD

NES KOMMUNE - BYGNINGSAVDELINGEN
GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
NESBYEN 25.06.97 SAK 90/97

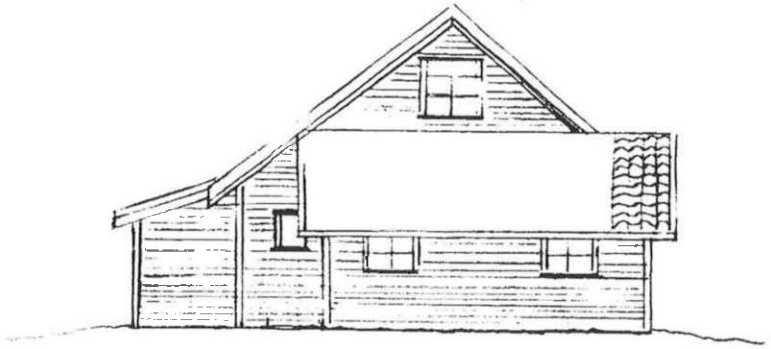


SYD

NES KOMMUNE - BYGNINGSAVDELINGEN
GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
NESBYEN 25.06.97 SAK 90/97



VEST



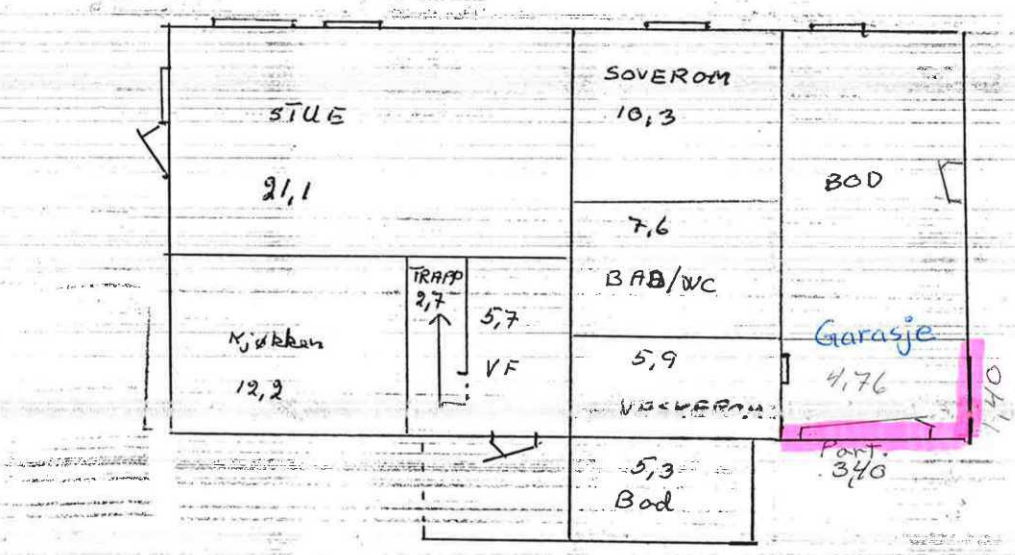
08/75 788/08

30 JAN 2008

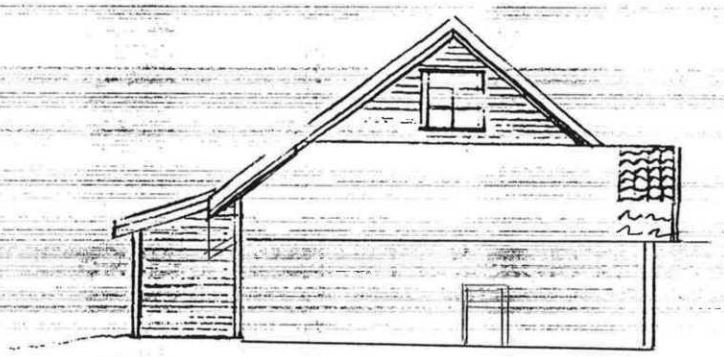
78/248

JPA

SKANNET



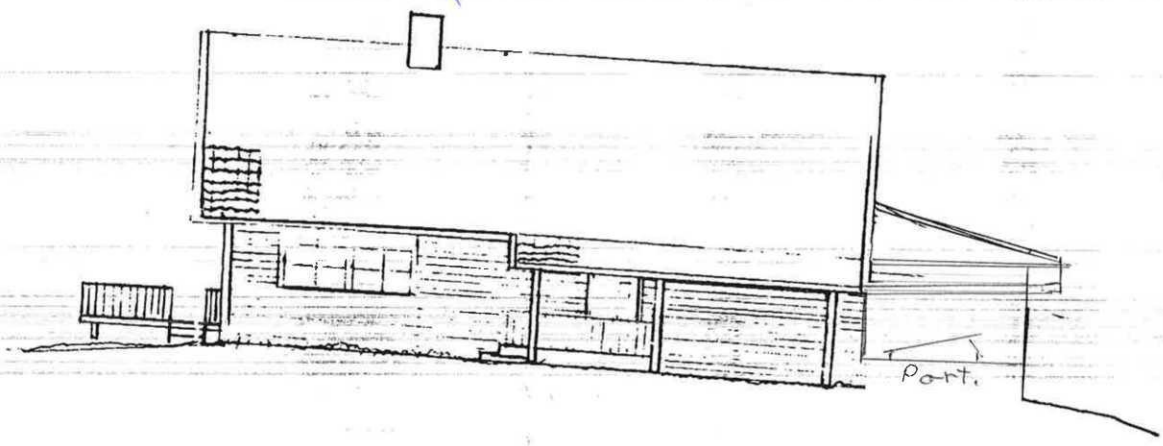
NES KOMMUNE - BYGNINGSAVDELINGEN
GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
NESBYEN 11.02.08 SAK 08/75
Jan-Petter Andresen



NES KOMMUNE - BYGNINGSAVDELINGEN
GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
NESBYEN 11.02.08 SAK 08/75
Jan-Petter Andreasen

ØST

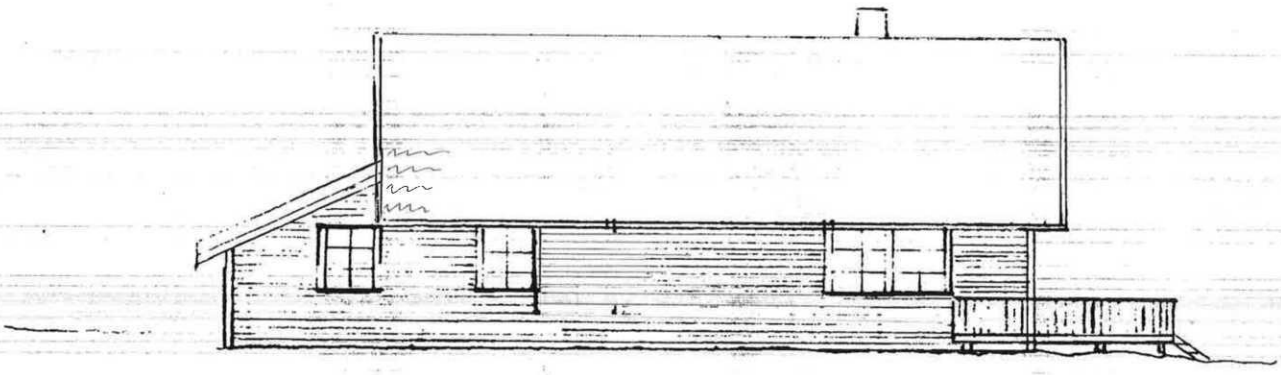
NES KOMMUNE - BYGNINGSAVDELINGEN
GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
NESBYEN 25.06.97 SAK 90/97
Vidkjær Odegård



NES KOMMUNE - BYGNINGSAVDELINGEN
GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
NESBYEN 11.02.08 SAK 08/75
Jan-Petter Andresen

SYD

NES KOMMUNE - BYGNINGSAVDELINGEN
GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
NESBYEN 25.06.97 SAK 90/97



NORD

NES KOMMUNE - BYGNINGSAVDELINGEN
GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
NESBYEN 11.02.08 SAK 08/75
Jan-Petter Andresen

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14:1

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

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven

☐ - driftsbygning i landbruket, § 81

☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84

☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Stempel

NES KOMMUNE - BYGNINGSAVDELINGEN
GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
NESBYEN 25.06.97 SAK 90/97
Kolbjørn Ødegaard

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

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

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

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested
Gnr. 78 | Bnr. 284 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse Mogapr. 3a 3540 NESBYEN

Arbeidets art
☐ Nybygg ☐ Endring ☐ Annet
☒ Påbygg/ tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/ fylling
- beskriv: Ny le inn carport til dette Soverom

NES KOMMUNE
Teknisk- miljø- og næringsutv.
Reg.nr. 480 | Saksbeh. GL
13. 06 1997

Byggets art
☒ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☐ Annet
☐ Garasje ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning
- beskriv Soverom.

Ark.kode S
J.nr. 402/97 | Dok.nr.
Kassasjon

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) AML

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

Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3
BF 87 kap. 14

☒ Gjenpart av nabovarsel
☐ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
☒ Fasadetegninger ☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt ☐ Konstruksjonstegninger
☐ Statiske beregninger
☐ Rapport om grunnundersøkelser
☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter

Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324

☐ Situasjonsplan
☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt
☐ Fasader
☐ Dokumentasjon klima
☐ Dokumentasjon støy
☐ Uttalelse fra AMU/verneombud

Andre vedlegg

Underskrift

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

Byggherre	Søker/melder
Navn Trond Sveen.	Navn
Adresse Mogapr. 3a.	Adresse
Postnr. 3540 Poststed Nesbyen. Tlf. 32076234	Postnr. Poststed
☒ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/sameie	Tlf.
Dato 6/6 97 Underskrift Trond Sveen.	Dato Underskrift

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Bygge omt og bebyggelsen

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

2. Oppmålt tomt — [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal: ca 550 m²

3. Avstander (pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven)

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
4,5 m.		

Avstanden er målsatt på situasjonsplan — [ ] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? — [ ] Ja [X] Nei

4. Atkomst (Vegloven, pbl §§ 66, 67)

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei
[ ] Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei
[X] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[X] Ja	[ ] Nei

Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? [ ] Ja [X] Nei

5. Byggegrunn

[ ] Fjell [X] Sand [ ] Annet ..... [X] Grus [ ] Leire [ ] Rasfare?

- beskriv:

6. Fundament

[X] Grunnmur [ ] Peler [ ] Annet ..... [X] Bankett/såle

- beskriv: Ring mur med Såle

7. Vannforsyning (pbl §§ 65, 67)

Tilknyttet
[X] - offentlig vannverk [ ] -privat vannverk [ ] - annen privat vannforsyning, innlagt vann [ ] - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

- beskriv:

8. Avløp (pbl §§ 66, 67)

[X] Offentlig avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

9. Drenering (BF 87 kap. 42)

[ ] Selvdrenering [ ] Kultgrøft [ ] Rør

Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

10. Overvann

Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

11. Miljø (pbl § 68)

Trafikkstøyproblemer? [ ] Ja [X] Nei

Flystøyproblemer? [ ] Ja [X] Nei

Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

12. Heis/Rulletrapp (pbl § 106a, BF 87 kap. 18)

Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [X] Nei

Dersom ja, kreves egen søknad

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

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

14. Byggematerialer

	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
	- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	(maks. 3 kryss)	
Oppvarming	[X] Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet	[X] Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 9 Annet	[X] Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet	0 Ved, 1 Oljefyranlegg, 2 Oljefyr ildsted, [X] 8 El., 4 Oljefyranl./el., 5 Oljefyranl./ved, 6 Oljefyr ildst./el., 7 Oljefyr ildst./ved, 8 El./ved, 9 Annet

08/75 577/08

22 JAN 2008

Kommunens saksnr: 08/75

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Stempel: 78/284 JPA

ANNET

Til kommune: Nes Kommune

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
78	284				

Adresse: Moggavegen 38. | Postnr: 3540 | Poststed: Nesbyen

Tiltakets art

- ☐ Driftsbygning i landbruket
- ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg
- ☒ Mindre byggearbeid

Spesifiser kort tiltakets art: Tilbygg (garasje)

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a — Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei — Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr E -

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene — Vedlegg nr E -

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv | Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan

☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)

☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet

Oppmålt tomt: ☐ Ja ☐ Nei — Tomteareal

Bebyg-gelsen; størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	m²	m²
Bebygd areal (NS 3940)	m²	4,8 m²	m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnytting

Arealdisponering (forts.)

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
ca. 9m		

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand: — ☐ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand: — ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere — Vedlegg nr: I -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst
vegloven
pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja	☐ Nei
☒ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning
pbl §§ 65, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

☒ - offentlig vannverk
☐ Privat vannverk
☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv:

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp
pbl §§ 66, 67

Tilknyttning i forhold til tomta
☒ Offentlig avløpsanlegg

☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei — Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved - X-koordinat:	Y-koordinat:
Senterpunkt for tiltaket				
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Gjenpart av nabovarsel	C	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Fasadetegninger og snitt	E	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forpliker seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr
Agnes Thoen.	32070048	47313666	

Adresse: Magapvegen 3 A, — Postnr: 3540 — Poststed: Nesbyen

E-postadresse:

☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

Dato: 17/1-08. — Underskrift: Agnes Thoen

Gjentas med blokkbokstaver: AGNES THOEN.

© NBR nr 5153 Juli-2003

KOMMUNEDELPLAN NESBYEN

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

Sist endret den 05.07.2024

NESBYEN KOMMUNE



Foto: Vibeke Hjønnevåg

Innholdsfortegnelse

1 INNLEDNING 4

1.1 Planområdet og plandokumenter 4

1.2 Rettsvirkning av kommunedelplanen 4

2 PLANBESTEMMELSER 4

2.1 Generelle bestemmelser 4

2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1 4

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

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

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

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

2.1.6 Miljøkvalitet PBL § 11-9 nr. 6 7

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

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

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

2.2.2 Boligformål 9

2.2.3 Næringsformål 12

2.2.4 Fritids- og turistformål 13

2.2.5 Områder for tjenesteyting 14

2.2.6 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål 14

2.2.7 Idrettsanlegg 14

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

2.4 Grønnstruktur PBL § 11-7 nr.3 15

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

2.6 Hensynssoner PBL § 11-8 15

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

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

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

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

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

2.6.6 Høyspenningsanlegg PBL § 11-8, bokstav a 17

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

1 INNLEDNING

1.1 Planområdet og plandokumenter

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

Plandokumentene består av

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

1.2 Rettsvirkning av kommunedelplanen

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

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

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

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

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

2 PLANBESTEMMELSER

2.1 Generelle bestemmelser

2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1

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

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

Unntatt fra plankravet er:

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

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

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

Energi

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

Innstallering av nye oljefyrkjeler er ikke tillatt.

Veg og trafikk

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

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

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

Retningslinjer:

Avkjøringer og stikkveger til boligtomter og hyttetomter

a. Maksimal bredde for avkjøring er 5 m

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

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

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

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

Byggegrense

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

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

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen om

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

Universell utforming

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

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

Uteoppholdsareal

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

Leikeareal

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

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

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

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

Skilt og reklame

Bestemmelsene i vedlegg 3.1 gjelder.

Parkering

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

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

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

Parkeringsplass skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

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

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

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

2.1.6 Miljøkvalitet PBL § 11-9 nr. 6

Støy

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

Radon

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

Overvann

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

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

Estetikk

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

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

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

Vegetasjon, landskap og terrengbehandling

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

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

Kulturminner

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

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

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

Campingplasser

Bestemmelsene i vedlegg 3.2 gjelder.

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

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

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

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

2.2.1 Generelle rekkefølgekrav PBL § 11-9 nr. 4

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

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

Rekkefølgekrava skal videreføres gjennom detaljregulering.

2.2.2 Boligformål

Eksisterende boligområder

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

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

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

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

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

Fortettingsområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nye boligområder

B1 (utgått underveis i planbehandlingen)

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

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

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

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

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

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

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

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

Det gjelder 15 m byggegrense fra veikant FV2908.

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

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

Boliger og utearealer skal ha universell utforming.

2.2.3 Næringsformål

Eksisterende næringsområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

N11 Stupa (utgått underveis i planbehandlingen)

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

2.2.4 Fritids- og turistformål

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

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

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

FT3 Ved Markedsplassen (utgått underveis i planbehandlingen)

FT 4 Ved Hallingdalselva (utgått underveis i planbehandlingen)

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

2.2.5 Områder for tjenesteyting

O1 Sagtomta

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

Innenfor området kan det avsettes areal til fjernvarmeanlegg.

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

O2 Elverhøy

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

Innenfor området kan det avsettes areal til fjernvarmeanlegg.

O3 Stupa

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

2.2.6 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål

BA1 Øynan

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

BA2 Østenfor

Området tillates benyttet til næringsbebyggelse og offentlig og privat tjenesteyting.

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

Innenfor området kan det avsettes areal til fjernvarmeanlegg.

2.2.7 Idrettsanlegg

Alpinanlegg

Innenfor området tillates det anlagt alpinanlegg med tilhørende funksjoner.

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

K1 Høydebassenget (Høva):

Innenfor området tillates virksomhet knyttet til høydebasseng.

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

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

F1 Fjernvarmeanlegg (Jørgenmoen) (utgått underveis i planbehandlingen)

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

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

2.6 Hensynssoner PBL § 11-8

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

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

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

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

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

H720_1 Nesbyen stasjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Områder med krav om reguleringsplan:

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

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

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

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

2.6.4 Skred/ras PBL § 11-8, bokstav a

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

Hensynssonen kan justeres dersom det kommer ny informasjon om rasfaren.

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

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

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

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

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

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

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

2.6.6 Høyspenningsanlegg PBL § 11-8, bokstav a

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

2.6.7 Gjeldende reguleringsplaner PBL § 11-8, bokstav f

Kommunedelplanen gjelder foran eldre vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner.

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

Eksisterende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommunedelplanen er:

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

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

2.6.8 Oppheving av eldre reguleringsplaner PBL § 12-14

Følgende reguleringsplaner oppheves:

01199407 Reguleringsplan for Rasteplass RV 7, sørgående vedtatt 24.11.94

Arealformål og bestemmelsene er videreført i kommunedelplanens kart og bestemmelser.

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

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

01199803 Reguleringsplan for Sagtomta vedtatt 16.04.98

Arealformål og bestemmelsene er videreført i kommunedelplanens kart og bestemmelser.

01199804 Reguleringsplan for Hallingparken vedtatt 04.11.1999

Området ligger inne i kommunedelplanen som næringsformål med bestemmelser.

01200502 Reguleringsplan Bringo sag, vedtatt 10.03.05

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

3 VEDLEGG

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

3.1.1 Formål og definisjoner

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

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

Definisjoner:

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

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

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

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

Veivisningsskilt: Skilting knyttet til forskrift om offentlig trafikkskilt.

3.1.2 Tillatelse

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

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

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

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

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

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

3.1.3 Skilt– generell del

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å oppføre reklameinnretninger i reine boligområder.

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

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

3.1.4 Lysskilt

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

Blinkende og bevegelige skilt og dominerende lyskasser er ikke tillatt.

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

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

3.1.5 Uthengsskilt

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

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

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

3.1.6 Henvisningsskilt

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

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

3.1.7 Andre skilt og reklameinnretninger

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

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

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

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

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

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

3.1.8 Fjerning

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

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

3.2.1 Formål og definisjoner

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

Definisjoner:

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

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

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

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

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

3.2.2 Tillatelse

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

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

Vann tillates ikke innlagt i campingvogn eller tilbygg.

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

3.2.3 Plankrav

Reguleringsplan

Plankrav følger av bestemmelsenes pkt. 2.1.1.

Situasjonsplan

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

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

3.2.4 Flom

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

3.2.5 Utforming av bygg

Tilbygg

Tilbygg skal ikke være fast tilkoblet til campingvognen.

Det tillates kun ett tilbygg pr. campingvogn.

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

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

Bruk av bølgeblikkplater tillates ikke.

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

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

Universell utforming

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

Estetikk

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

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

Kommunen kan kreve uheldig materialvalg og skjemmende farger endret.

Fjerning av bygg

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

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

Dispensasjon

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

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

3.2.6 Unntak

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

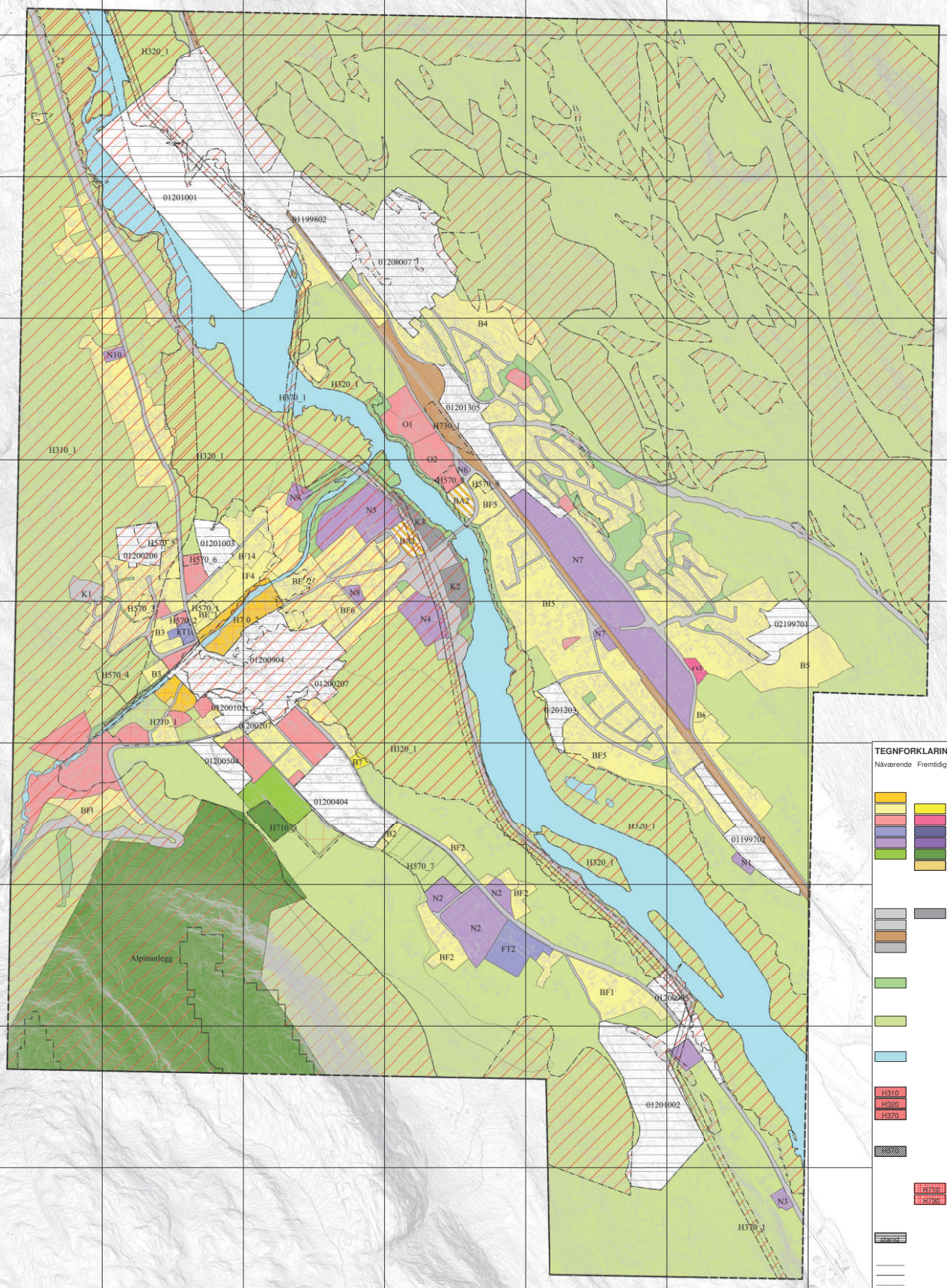
Retningslinjer:

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

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

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

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



TEGNFORKLARING

Nåværende Fremtidig

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

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

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane
- Parkering

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Friområde

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

- Landbruks-, natur- og friluftsformål

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

- Naturområde vann

Faresoner (PBL2008 §11-8, bokstav a)

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

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

- Bevaring kulturmiljø

Båndleggingssoner (PBL2008 §11-8, bokstav d)

- H720 Båndlegging for regulering etter PBL
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

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

- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Linjesymboler

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense
- Detaljeringgrense
- Gang-/sykkelveg
- Turveg/turdrag
- Kraftledning

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Geovekst	Ekvidistanse 1 m	
Dato for basiskart:	05.07.2024	Kartmålestokk 1:5000	A
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89	0 50 100 150 200 m	
Høydegrunnlag:	NN 2000		

Nes kommune

KOMMUNEDELPLAN

Nesbyen

Plan-ID: 6020/6201

Saksnummer: 12016/24 2023/1217

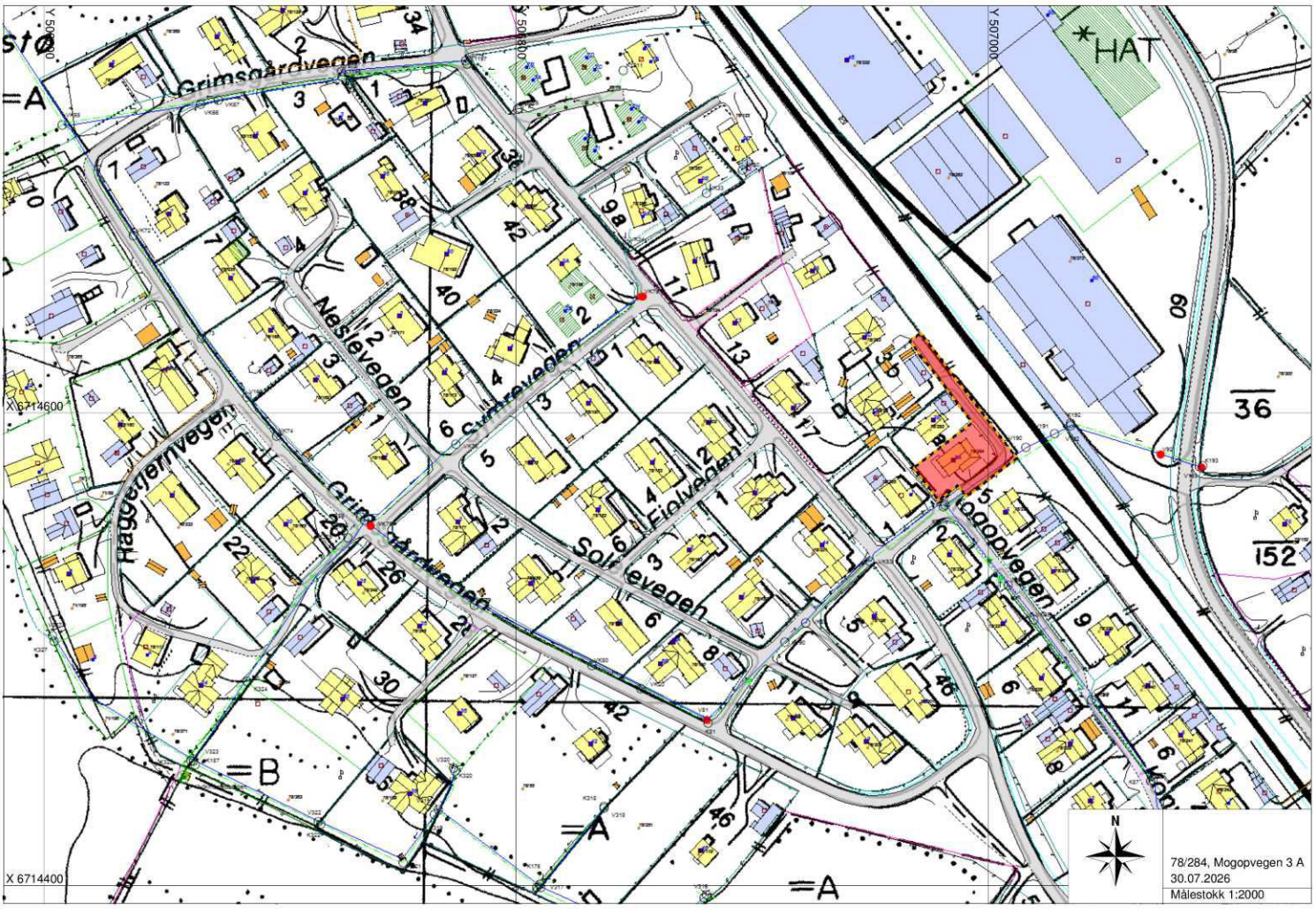
Tegnet: 12

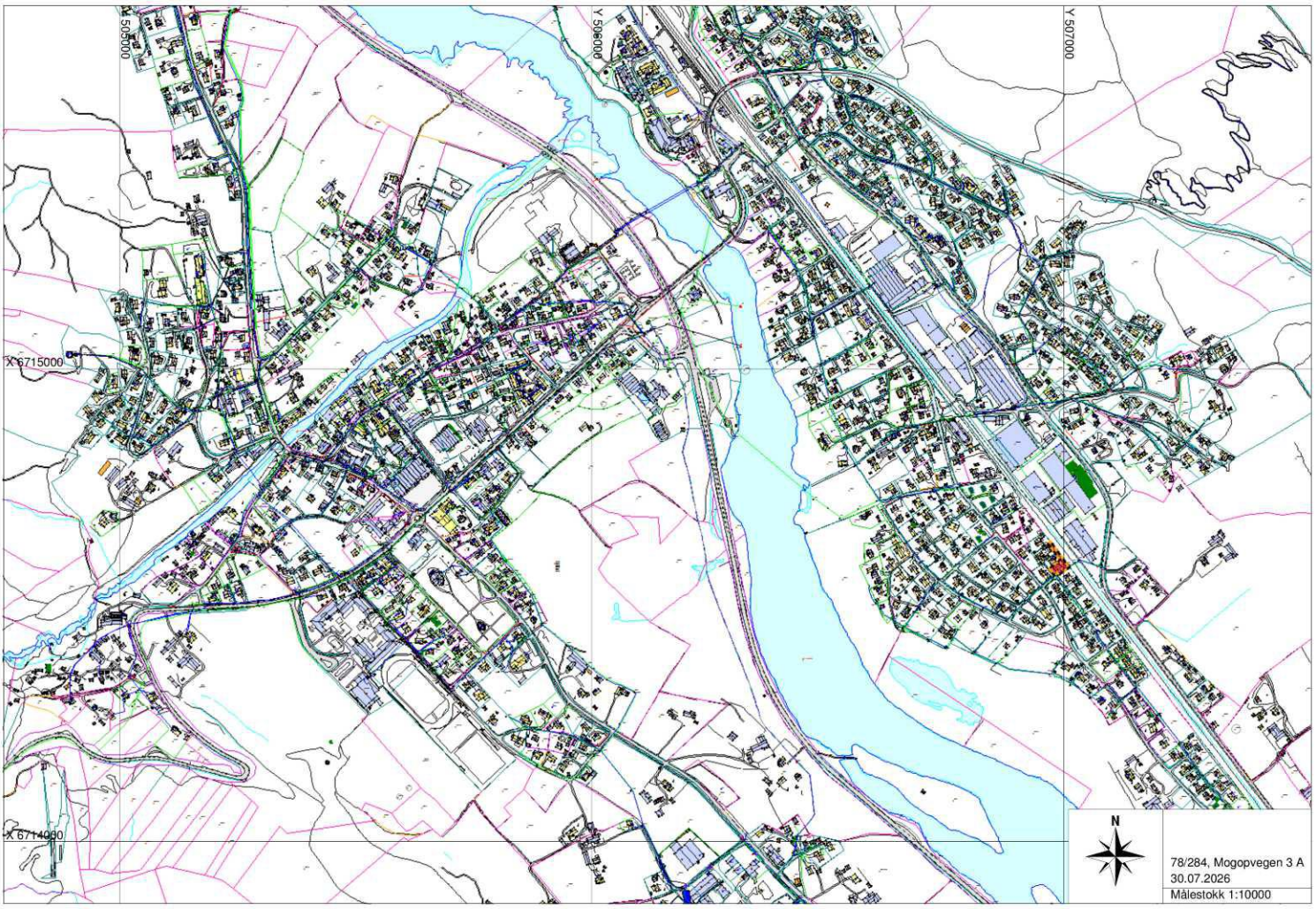
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato for siste revisjon av plankart: 05.07.2024

Behandlingsorgan	Møtedato	Dato	Sign
Planmelding	Kommunestyret	06/2024	20.06.2024	valser
Oppdatering av kart etter recordering med-ført for Hellingalidelva			August 2016	ne-jaks
Kommunal- og moderniseringsdepartementets avgjørelse av innsigelse			17.12.2015	ne-jaks
Planvedtak:	**Kommunestyret**	**44/15**	**13.08.2015**	**ne-jaks**
Skattbehandling	Kommunplanutvalget	13/15	13.08.2015	ne-jaks
Offentlig ettersyn fra 15.11.2014 til 20.01.2015				
Utsatt 2. gangs behandling	Kommunplanutvalget	16/14	03.11.2014	ne-jaks
Utsatt 2. gangs behandling	Kommunplanutvalget	12/14	24.09.2014	ne-jaks
2. gangs behandling	Kommunplanutvalget	10/14	09.09.2014	ne-jaks
Offentlig ettersyn fra 28.06.2013 til 16.09.2013				ne-valbe
Utsatt 1. gangs behandling	Kommunplanutvalget	15/13	19.06.2013	ne-valbe
Utsatt 1. gangs behandling	Kommunplanutvalget	11/13	23.05.2013	ne-valbe
Utsatt 1. gangs behandling	Kommunplanutvalget	3/13	24.01.2013	ne-valbe
1. gangs behandling	Kommunplanutvalget	34/12	11.12.2012	ne-valbe
Kunngjøring av oppstart av planarbeider			27.02.2012	ne-valbe


Y 507050
T237
T239
T240
T484
T231
T236
T235
T319
T230
T244
T483
K192
V191
V192
V190
T245
T246
T320
T243
T249
T247
T1057
V84
T234
T150
K84
T242
T241
T451
X 6714600
X 6714550
78/140
78/283
78/93
78/293
78/284
78/285
78/237
17
3D
3B
3A
7
5
N
78/284, Mogopvegen 3 A
30.07.2026
Målestokk 1:500


Y 506800
Y 507000
X 6714600
X 6714400
Grimsgårdvegen
Nesleveien
Haggetjernvegen
Grimsgårdveien
Solbakkeveien
Fjellvegen
Mogopvegen
*HAT
=A
=B
36
152
N
78/284, Mogopvegen 3 A
30.07.2026
Målestokk 1:2000


Y 505000
Y 506000
Y 507000
X 6715000
X 6714000
N
78/284, Mogopvegen 3 A
30.07.2026
Målestokk 1:10000

Mogopvegen 3A

Nabolaget Nesbyen øst-Brattestø - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Nesbyen skole (1-10 kl.) 269 elever, 14 klasser	6 min 2.6 km
Gol vidaregåande skule 400 elever	22 min 20.7 km
Ål vidaregåande skole 250 elever, 20 klasser	45 min 45.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nesbyen	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kryss bru østsiden Linje 332	14 min 1.2 km
Nesbyen stasjon Linje F4	16 min 1.4 km

BARNEHAGER

Friskussen barnehage (1-5 år) 27 barn	15 min 1.3 km
Briskebyen barnehage (1-5 år) 28 barn	24 min 2 km
Elvefaret barnehage (1-4 år) 29 barn	7 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesbyen	5 min
Spar Nesbyen	6 min

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

VARER/TJENESTER

Nesbyen Kjøpesenter	5 min
Boots apotek Nesbyen	6 min
Nesbyen Vinmonopol	5 min

SPORT

Briskebyen balløkke	20 min
Nes barneskole, ballbinge	6 min
Gol Gym	21 min

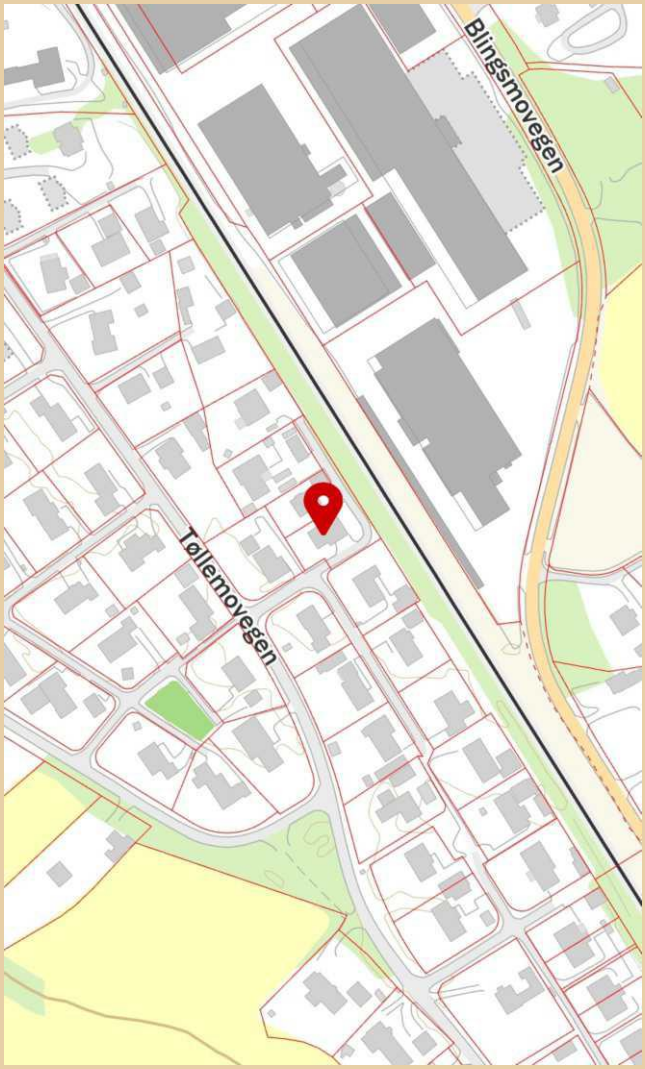
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Mogopvegen 3A

Nabolaget Nesbyen øst-Brattestø - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Nesbyen skole (1-10 kl.) 269 elever, 14 klasser	6 min 2.6 km
Gol vidaregåande skule 400 elever	22 min 20.7 km
Ål vidaregåande skole 250 elever, 20 klasser	45 min 45.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nesbyen	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kryss bru østsiden Linje 332	14 min 1.2 km
Nesbyen stasjon Linje F4	16 min 1.4 km

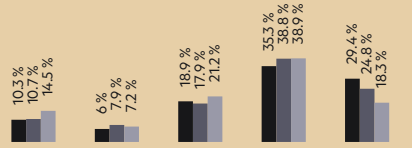
BARNEHAGER

Friskussen barnehage (1-5 år) 27 barn	15 min 1.3 km
Briskebyen barnehage (1-5 år) 28 barn	24 min 2 km
Elvefaret barnehage (1-4 år) 29 barn	7 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesbyen	5 min
Spar Nesbyen	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nesbyen øst-Brattestø	506	315
Nesbyen	1 258	694
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Briskebyen balløkke	20 min
Nes barneskole, ballbinge	6 min
Gol Gym	21 min

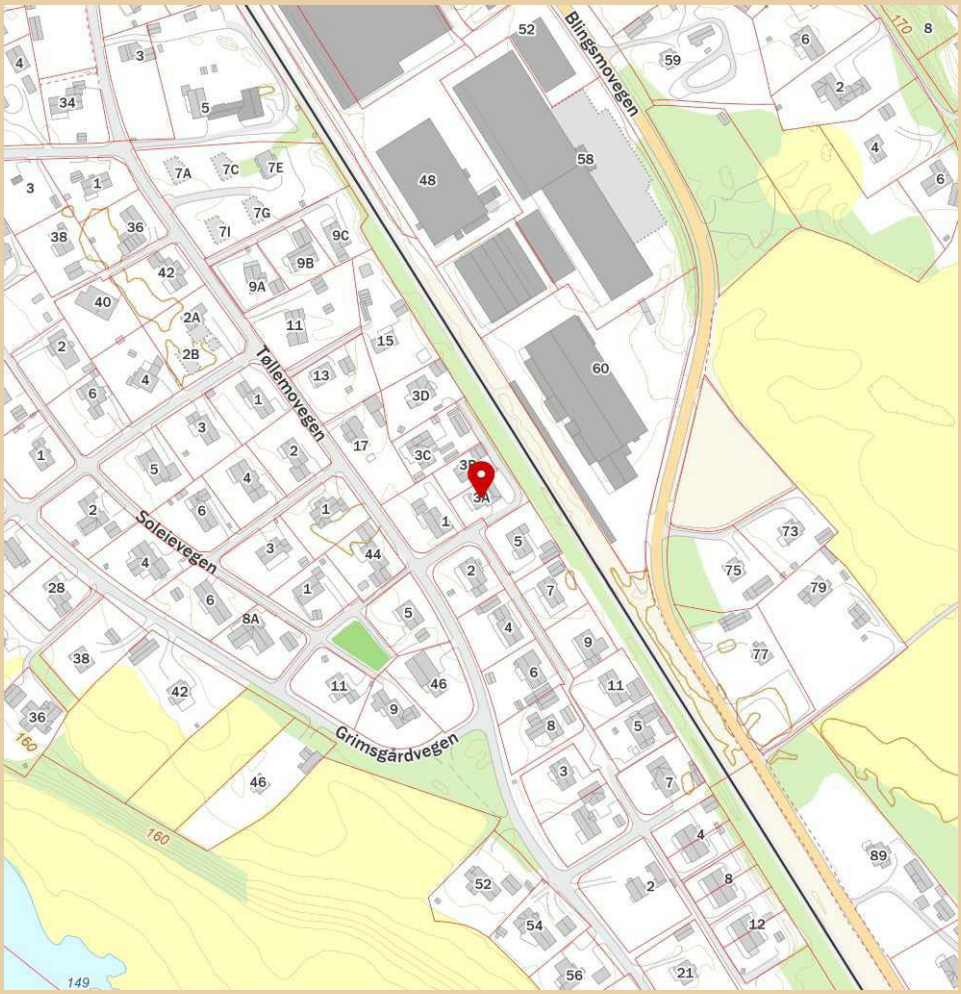
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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

Mogopvegen 3A

Nabolaget Nesbyen øst-Brattestø - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Nesbyen skole (1-10 kl.) 269 elever, 14 klasser	6 min 2.6 km
Gol vidaregåande skule 400 elever	22 min 20.7 km
Ål vidaregåande skole 250 elever, 20 klasser	45 min 45.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nesbyen	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kryss bru østsiden Linje 332	14 min 1.2 km
Nesbyen stasjon Linje F4	16 min 1.4 km

BARNEHAGER

Friskussen barnehage (1-5 år) 27 barn	15 min 1.3 km
Briskebyen barnehage (1-5 år) 28 barn	24 min 2 km
Elvefaret barnehage (1-4 år) 29 barn	7 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesbyen	5 min
Spar Nesbyen	6 min

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

VARER/TJENESTER

Nesbyen Kjøpesenter	5 min
Boots apotek Nesbyen	6 min
Nesbyen Vinmonopol	5 min

SPORT

Briskebyen balløkke	20 min
Nes barneskole, ballbinge	6 min
Gol Gym	21 min

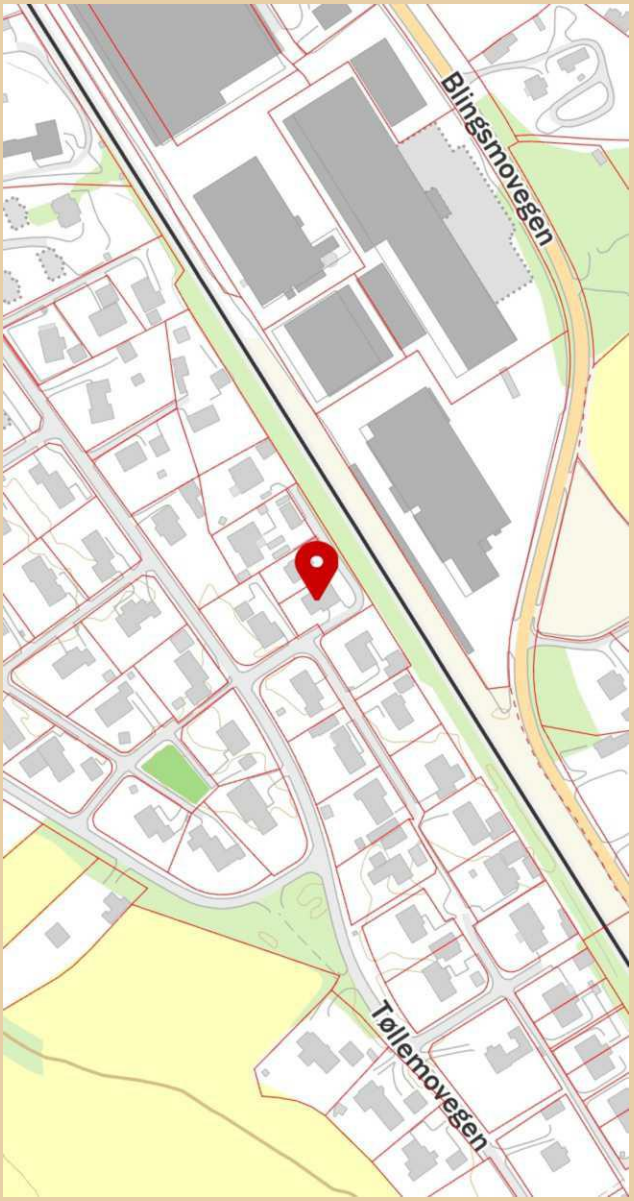
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

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:
Mogopvegen 3 A, 3540 Nesbyen
Gnr. 78, Bnr. 284, Nesbyen kommune.

Oppdragsnummer:
96260124

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.
