PRIVATMEGLEREN

ALFARVEGEN 116B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

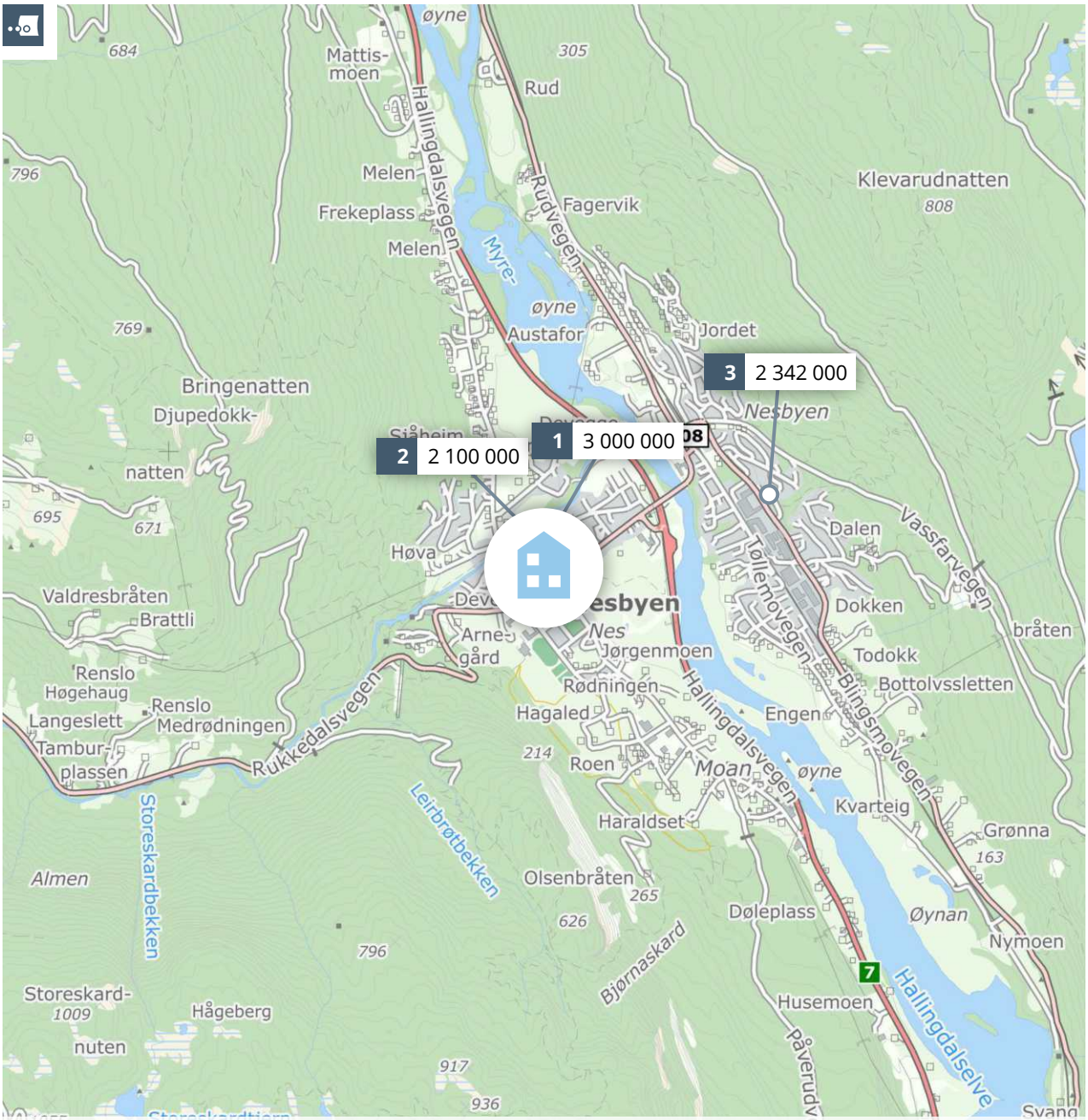
Energiattest

Eiendomsoppgave fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ALFARVEGEN 116 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hallingdal den 14.10.2025

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

Alfarvegen 116 B, 3540 NESBYEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 76 BNR 41 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3322 NESBYEN GRUNNKRETS NESBYEN VEST SENTRUM

Verdivurdert til

2 890 000

-	2 890 000	36 125
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	3 m²	- m²	36 m²	- m²	- m²
Byggeår						1995

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jordeshagen 9 88 m² 2002 4. etg 2 sov	15.05.2023	3 200 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**34 091**
2	Jordeshagen 15 B 80 m² 2006 3. etg 2 sov	25.03.2019	2 200 000	**2 100 000**	0	2 100 000	**26 250**
3	Blingsmovegen 29 D 118 m² 1988 2. etg 3 sov	26.05.2025	2 500 000	**2 300 000**	42 000	2 342 000	**19 847**

Leiligheten ligger meget sentralt midt i Nesbyen sentrum med gangavstand til "alt".
Den ligger i 2. etasje i tilknytning til Nesbyen kjøpesenter.
Leiligheten Inneholder: Entré, stue, åpent kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom (nytt 2025).
I tillegg har leiligheten egen bod på 3 kvm i underetasjen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.02.2023		01.02.2023	-	1 900 000	-	1 900 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i NESBYEN kommune nå

2
leiligheter til salgs

3.7M
3.6M
3 495 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
99
dager

Leiligheter solgt i NESBYEN kommune siste 12 mnd

3
leiligheter solgt

2 161 000 Prisantydning i snitt
1 947 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
10
dager
for 9% under prisantydning

Analyse m²-priser

50 570 Buskerud fylke i snitt siste 12 mnd
36 125 Alfarvegen 116 B Totalpris 2 890 000
22 546 NESBYEN kommune i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet.
Alfarvegen 116 B, 3540 NESBYEN
NESBYEN kommune
gnr. 76, bnr. 41, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 28.08.2025 **Rapportdato:** 02.10.2025 **Oppdragsnr.:** 10666-1738 **Referansenummer:** XD4724

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS **Sertifisert Takstingeniør:** Martin Ingar Sælid

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



Martin Ingar Sælid
Uavhengig Takstingeniør
martin@valdrestakst.no
911 23 253

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

En fin og trivelig leilighet med sentral og bra beliggenhet, lett adkomst og gangavstand til alle fasiliteter i Nesbyen..
Leiligheten fremstår i god stand med nytt bad/vaskerom og røranlegg. En må være klar over at den er over 30 år gammel og satt opp etter andre forskrifter og krav en de som gjelder i dag.

Leilighet. - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med Zanda takstein.
Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp. Nedløpsrør ført ned til terreng med vannutkast.
Yttervegger oppført i betong mot nabo, ellers isolert bindingsverk, panelt utvendig med liggende panel.
Saltak-konstruksjon. Kaltloft ikke inspisert.
Vinduer med to lags isolerglass. Fra byggeår.
Ytterdør ut i felles trappegang, felles ytterdør ut i første etasje.
Dør ut fra stue til stor balkong, ny i 2025, oppført i trykkimpregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

GULV: Laminatparkett i alle rom utenom i bad/vaskerom hvor det er flis.
VEGGER: Malt panel på vegger i entre, stue, kjøkken, malte plater og malt strie på soverom, flis på bad/vaskerom.
HIMLING: Malt panel i himling i samtlige rom utenom på bad/vaskerom hvor det er malte plater.
Betong elementdekke mellom etasjene.
Leiligheten ligger i andre etasje og i følge NGU-kart over radonmålinger så ligger eiendommen i et området med lite radon.
Ikke pipe. Kun elektrisk fyring med varmekabel og panelovner.
Stål-vindeltrapp mellom etasjene. Trappen er fellesareal.
Lakkerte heltre fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Nytt bad/vaskerom i 2025.
VEGGER: Flis.
HIMLING: Malte plater.
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Mansjett-membran synlig i sluket.
På bad/vaskerom er det gulvmontert klosett, baderomsinnredning med helstøpt servantplate, dusjhjørnet med innfellbare glass dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.
Ved befaring var badet helt nytt og ikke tatt i bruk.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal/Norema kjøkkeninnredning med heltre malte fronter.
Glassdører i et overskap. Laminat benkeplater.
Integrert platetopp og stekeovn ellers vanlig hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ny ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Nytt rør i rør opplegg i 2025 til bad og kjøkken.
Plast avløpsrør innvendig og ut til kommunal tilkobling.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg i hvert rom.
Stort felles sikringsskap for to leiligheter plassert i trappegang i andre etasje.
Bygningen har felles brannvarslingsanlegg og nettdrevne røykdetektorer og overrislingsanlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fast grunn - fjell.
Drenering og fuktsikring er ivaretatt.
Støpt såle og grunnmur på fast grunn/fjell.
Tomta er tilnærmet flat på alle sider av bygningen.
Eiendommene r tilkoblet kommunalt vann og avløpsanlegg.
Tomta er fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

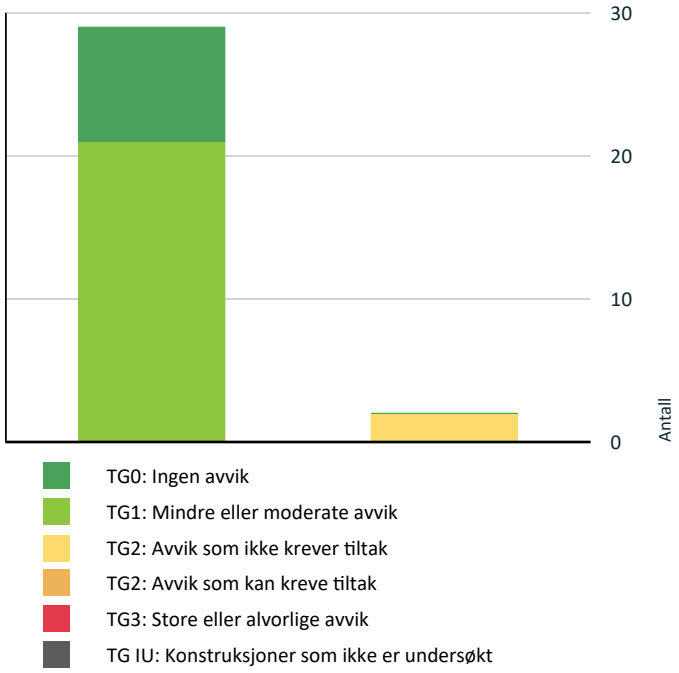
Lovlighet Gå til side

Leilighet.

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

Sammendrag av boligens tilstand

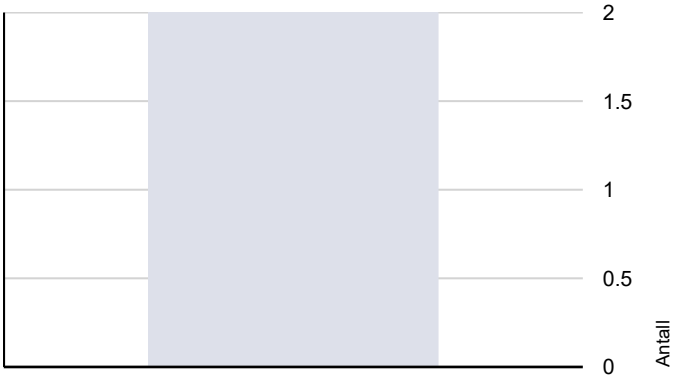
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2Levetid
Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

LEILIGHET.



Byggeår
1995

Kommentar
Usikkert når leiligheten ble innredet
= ca 1995.

Anvendelse
Leilighet.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Komplett nytt bad/vaskerom.
2025	Modernisering	Ny ventilator på kjøkken.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Zanda takstein.

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

Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2Levetid
Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Taket er sameiets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Nedløp og beslag

Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp. Nedløpsrør ført ned til terreng med vannutkast.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i betong mot nabo, ellers isolert bindingsverk, panelt utvendig med liggende panel.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak-konstruksjon. Kaltloft ikke inspisert.

TG 1 Vinduer

Vinduer med to lags isolerglass. Fra byggeår.

TG 1 Dører

Ytterdør ut i felles trappegang, felles ytterdør ut i første etasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Dør ut fra stue til stor balkong, ny i 2025, oppført i trykkimpregnerte materialer.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV: Laminatparkett i alle rom utenom i bad/vaskerom hvor det er flis.
VEGGER: Malt panel på vegger i entre, stue, kjøkken, malte plater og malt strie på soverom, flis på bad/vaskerom.
HIMLING: Malt panel i himling i samtlige rom utenom på bad/vaskerom hvor det er malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong elementdekke mellom etasjene.

TG 2 Radon

Leiligheten ligger i andre etasje og i følge NGU-kart over radonmålinger så ligger eiendommen i et området med lite radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

En tar radonmåling, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Ikke pipe. Kun elektrisk fyring med varmekabel og panelovner.

TG 1 Innvendige trapper

Stål-vindeltrapp mellom etasjene. Trappen er fellesareal.



TG 1 Innvendige dører

Lakkerte heltre fyllingsdører.

VÅTROM

ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Nytt bad/vaskerom i 2025.



ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

VEGGER: Flis.
HIMLING: Malte plater.

ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport

ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Mansjett-membran synlig i sluket.

ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

På bad/vaskerom er det gulvmontert klosett, baderomsinnredning med helstøpt servantplate, dusjhjørnet med innfellbare glass dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved befaring var badet helt nytt og ikke tatt i bruk.

Årstall: 2025

KJØKKEN

ANDRE ETASJE > ÅPENT KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal/Norema kjøkkeninnredning med heltre malte fronter. Glassdører i et overskap. Laminat benkeplater.
Integrert platetopp og stekeovn ellers vanlig hvitevarer.



ANDRE ETASJE > ÅPENT KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ny ventilator.

Årstall: 2025

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Nytt rør i rør opplegg i 2025 til bad og kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør innvendig og ut til kommunal tilkobling.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg i hvert rom.

TG 1 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.

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

Stort felles sikringsskap for to leiligheter plassert i trappegang i andre etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1995

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nytt elanlegg i bad/vaskerom i 2025

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

Elanlegget er 30 år gammelt så en kan med fordel ta en El-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Bygningen har felles brannvarslingsanlegg og nettdrevne røykdetektorer og overrislingsanlegg.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fast grunn - fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering og fuktsikring er ivaretatt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle og grunnmur på fast grunn/fjell.

TG 0 Terrengforhold

Tomta er tilnærmet flat på alle sider av bygningen.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommene r tilkoblet kommunalt vann og avløpsanlegg.

TG 1 Andre tomteforhold

Tomta er fellesareal.

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

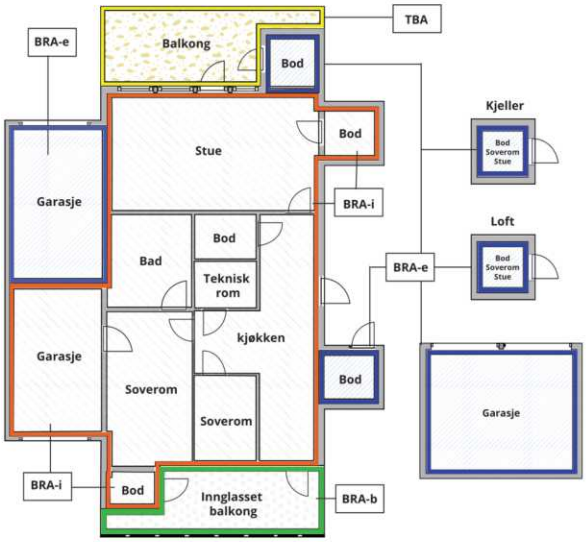
Hva er måleverdig areal?

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 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

Leilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Andre etasje	80			80	36
Underetasje		3		3	
SUM	**80**	**3**			**36**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Andre etasje	Entré, stue, åpent kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom		
Underetasje		Bod	

Kommentar

I tillegg til angitte areal er det felles trappeoppgang samen med naboleilighet.
Dør ut fra stue til romslig balkong på ca 36 m2.
Bod i underetasje på ca 3 m2.
Det kan settes opp en lettvegg i stue for å få et soverom til.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet.	80	3

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør
	Bård Heilo,	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	76	41		2	311 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Alfarvegen 116 B

Hjemmelshaver
Big Sky AS

Kommentar
Tomta er fellesareal.

Eierandel
80 / 403

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med adresse Alfarvegen 116 B, 3540 Nesbyen, sentral beliggenhet i sentrum med gangavstand til skole, butikker og ellers alle fasiliteter. Leiligheten ligger i andre etasje over næringslokale og har felles trappeoppgang med naboleilighet.

Adkomstvei

Grei adkomst med direkte innkjøring fra Alfarvegen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Lita tomt på siden og foran bygningen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.08.2025		Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Til stede ved befaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	28.08.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	28.08.2025	Teknisk etat.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	
2	11.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XD4724

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hallingdal

Oppdragsnr.
96251202

Selger 1 navn
Bård Heio

Gateadresse
Alfarvegen 116B

Poststed	Postnr
Nesbyen	3540

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 96251202

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble teknisk nullet
Arbeid utført av	Rørservica As og Hallingdal Murerforetning as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt ble byttet og badet har tilstand TG0

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vann inn i leiligheten ble lagt på nytt.
Arbeid utført av	Rørservice As

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye varmekabler bad pluss nye elektro bad.
Arbeid utført av	Hadding Elektronas

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 96251202

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygd ny terrasse.
Arbeid utført av	Olaf O Rukke as

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 96251202

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 96251202

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

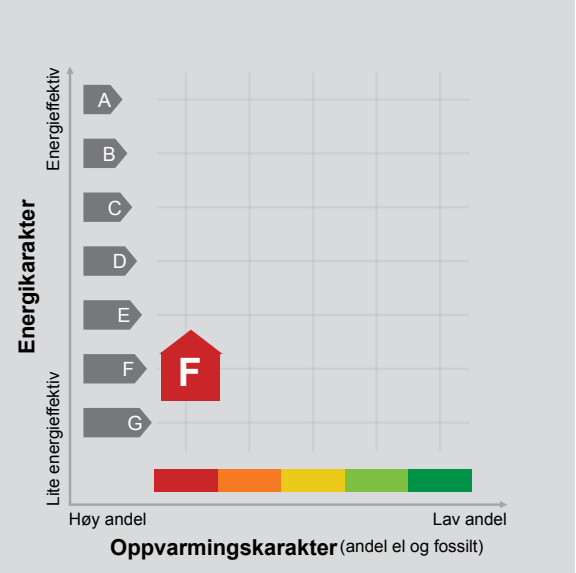
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bård Heio	7fe5b5801baac92a723f33a9d69560ea584811e1	14.10.2025 06:30:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 96251202

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

ENERGIATTEST

Adresse	Alfarvegen 116B
Postnummer	3540
Sted	NESBYEN
Kommunenavn	Nesbyen
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7915217
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-179202
Dato	12.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Montere urbryter på motorvarmer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80.1
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

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

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nesbyen kommune

PRIVATMEGLEREN HALLINGDAL AS

Sentrumsvegen 60
3550 GOL

Deres ref	Vår ref	Dato
	2025/1299-2	24.06.2025

76/41 snr. 2, Alfarvegen 116 B - eiendomsoppgave

Hjemmelshaver: Big Sky AS

Viser til Deres henvendelse innkommet til oss den 19.06.25.

Sameiebrøk: 80/403

Reguleringsforhold:
Gbnr 76/41 snr. 2 (Alfarvegen 116 B) er regulert av detaljreguleringsplan for Del av Nesbyen sentrum med planid 01200904. Aktuelle eiendom er avsatt til kombinert formål bolig/forretning/ kontor med områdenavn BFK 1 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Det er ikke pågående reguleringsarbeid som berører eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen ligger til offentlig veg.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Tilbygg til forretningsbygg er byggemeldt 29.03.1990
Tillatelse er gitt den 17.04.1990 i sak 30/90

Følgende vedlegges:
Kartutsnitt 1:500, 1:2000 og 1:8000
Matrikkelbrev
Byggesøknad m/ fasade, oversiktsplan og vedtak
Plantegninger seksjonering
Forslag til vedtekter
Reguleringsplan med bestemmelser

Kommunale avgifter for 2025:

Eiendomsskatt:	kr 2.764,00
Renovasjon bolig:	kr 4.315,00 + mva
Vannavgift, abonnementsgebyr: vektes etter forbruk, inntil 200m^3	kr 4.314,00 + mva
Vannavgift, forbruksgebyr: kr 44,66 pr. m^3 + mva	
Kloakkavgift, abonnementsgebyr: vektes etter forbruk, inntil 200m^3	kr 2.295,50 + mva
Kloakkavgift, forbruksgebyr: kr 25,42 pr. m^3 + mva	

Det er felles vannmåler for snr. 1, 2 og 3 og gebyrene for vann og kloakk faktureres på avtalen for snr. 2.

Restanse: 2. termin 2025, med forfall 20.05.25.

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.

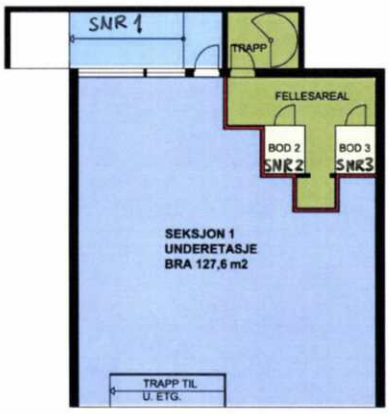
Opplysninger er gitt etter de dokumenter som pr. dags dato finnes i våre arkiver med direktebetydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer/reguleringer. (Gebyr på kr. 3.338,- blir ettersendt)

Med hilsen

Gunn Hilde Åmellem

Førstesekretær

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur



UNDERETASJE



PLAN 1

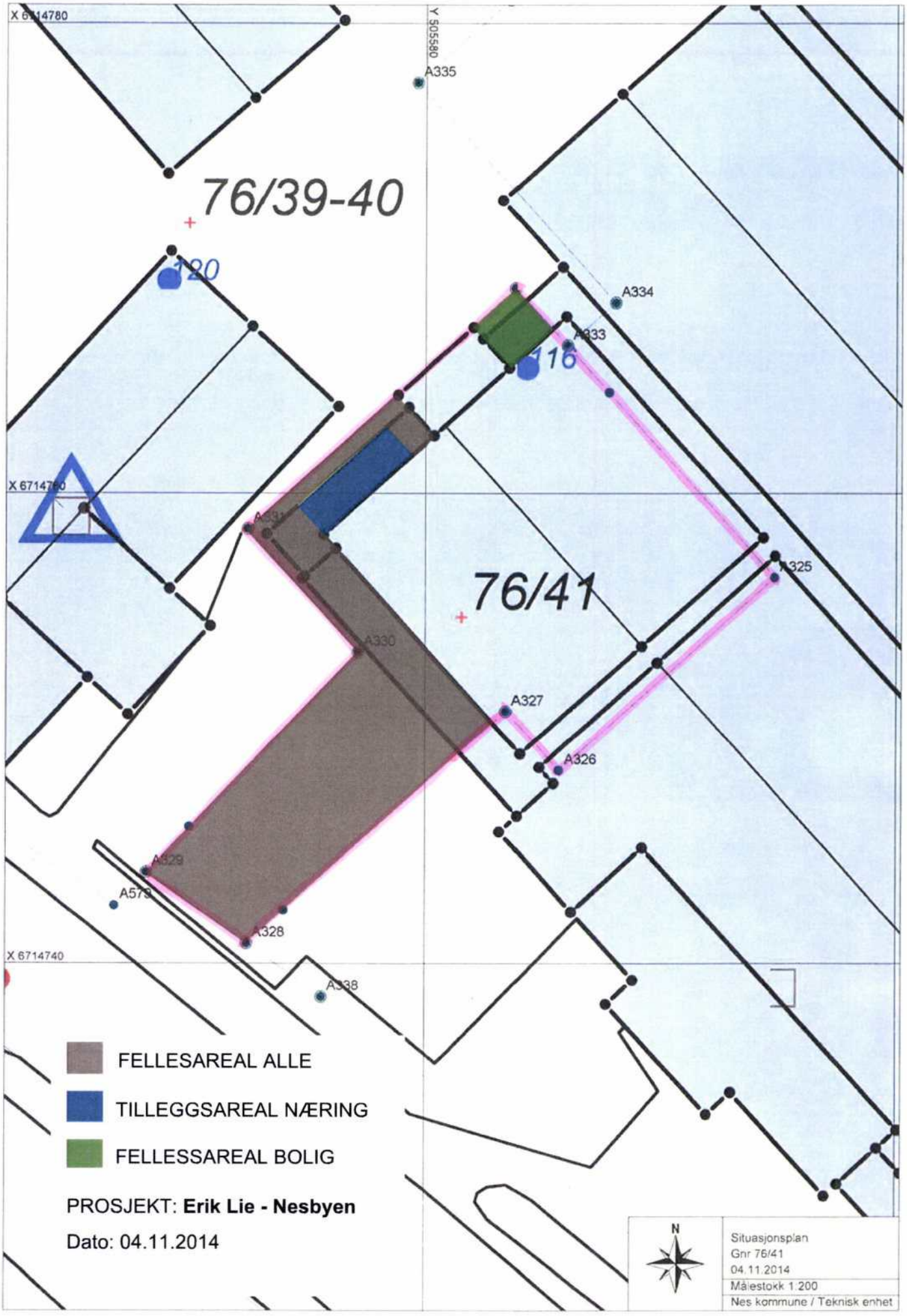


PLAN 2

- NÆRINGSAREAL
- TILLEGGSDEL NÆRINGSAREAL
- BOLIG
- TILLEGGSDEL BOLIG - VERANDA, BOD
- FELLESAREAL BOLIG

PROSJEKT: **Erik Lie - Nesbyen**

Dato: 04.11.2014 Mål: 1 : 250


X 6714780
Y 505580
A335
76/39-40
120
A334
A333
116
X 6714760
A331
76/41
A325
A330
A327
A326
A329
A573
A328
X 6714740
A338
FELLESAREAL ALLE
TILLEGGSAREAL NÆRING
FELLESSAREAL BOLIG
PROSJEKT: **Erik Lie - Nesbyen**
Dato: 04.11.2014
N
Situasjonsplan
Gnr 76/41
04.11.2014
Målestokk 1:200
Nes kommune / Teknisk enhet

VEDTEKTER (forslag)
FOR
SAMEIE LIE BYGGET I NES

Fastsatt ved seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31

§ 1
Eiendommen – formål

Eierseksjonssameiet (heretter kalt "Sameiet") omfatter de eierseksjoner som gnr 76 bnr 41, i NES (heretter kalt "Eiendommen") har blitt oppdelt i. Med eierseksjon (heretter kalt "seksjon") forstås en sameieandel i Eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Eier av en seksjon er heretter kalt "Sameier".

Med fellesareal forstås de deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter

Sameiet har til formål å ivareta Sameiernes felles interesser som Sameiere.

§ 2
Organisering av Sameiet

Sameiet består av 2 Boligseksjoner og en næringsdel. Hver bruksenhet består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdel(er) består av areal(er) som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdel(er) til bruksenhetens hoveddel. En balkong eller terrasse vil utgjøre en tilleggsdel.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk. Telleren i denne utgjøres av BRA-arealet av bruksenhetens hoveddel. Nevneren i denne utgjøres av summen av BRA-arealet for hoveddelene til alle bruksenhetene.

§3

Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har den enkelte Sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre Sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot Sameieren som følger av sameieforholdet for et beløp som ikke kan overstige folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret med opplysning om ny eiers eller leietakers navn.

§ 4
Rett til bruk

Den enkelte Sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Den enkelte bruksenhet og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med sitt respektive formål og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige bruksenheter.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan bare foretas ved reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 Annet ledd.

Bruk av tomte arealet: Alt areal både parkering og ikke opparbeidet areal skal være fellesareal . Skisse som viser ovennevnte areal følger vedlagt til vedtektene.

§ 5

Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, endring av utvendige farger etc., skal godkjennes av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige Sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene (jfr. § 9).

En Sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av Sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader m.v.

Kostnader vedr Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet - så som kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesareal(vedlikehold fellesarealer kan skjevdeles), drift og vedlikehold av felles tekniske anlegg, eiendomsforsikring, lys og oppvarming av fellesarealer, kostnader til forretningsfører og eventuelle vaktmestertjenester – så som brøyting, strøing, plenklipping, planting etc. skal fordeles mellom Sameierne etter sameiebrøkene.

§ 8

Årlig budsjett

Styret er ansvarlig for at det utarbeides et årlig budsjett for de forannevnte kostnader. Den enkelte Sameier plikter å betale forskuddsvis a konto til dekning av sin andel av de årlige utgifter. A konto beløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller annet fellestiltak for Sameiet.

§ 9
Vedlikehold

Den enkelte Sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet inkludert tilleggsdel(er) slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre Sameierne. Dette gjelder både innvendig og utvendig. Vann- og avløpsledninger i bruksenheten omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til bruksenheten, og de elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap/tavle.

Ytre vedlikehold av Eiendommens bygningsmasse, herunder ytre tak, fasader, vinduer, rekkverk (dette også for balkonger/terrasser)
Styret skal sørge for at nødvendig vedlikehold blir utført etter en omforent plan for hele Eiendommen.

§ 10

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en Sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26.
Medfører Sameierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 – 3 medlemmer. Styrets leder velges blant styrets medlemmer ved særskilt valg på sameiermøtet. Første gang det velges styre skal styreleder samt et styremedlem velges for to år mens øvrig styremedlem og to varamedlemmer velges for ett år. Deretter velges alle for to år om gangen.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen som angitt i § 8, annet ledd, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forpliktes Sameierne ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 12

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle Sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en Sameier krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til

ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer/varamedlemmer
- Hver seksjon har en stemme.

For en seksjon har, foruten eieren, ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

§ 13
Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører (jfr. lov om eierseksjoner § 41).

§14
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

§ 15

Endringer i vedtektene

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav

§ 16 Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av den tinglyste seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

NESBYEN ----------

MØTEBOK<
Nes kommune

Ark.: 511.00< Jnr.: 286/90

STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTESTED:	MØTEDATO:
Bygningsrådet	Kommunehuset	17.4.90

B- 30/90 SAKSBEHANDLER Gunnar Lagmandokk

TILBYGG TIL FORRETNINGSBYGG

Henvendelse fra : GUNNAR LIE OG NESBYEN SENTER A/S V/OLAF O. RUKKE A/S
Brev datert : 29/03/90, mottatt: 05/04/90

Det søkes om tilbygg til to seksjoner på Nesbyen Senter.

Den ene seksjonen skal disponeres av Gunnar Lie og skal settes opp i to etasjer pluss kjeller. Grunnflaten blir på 166 m2. Kjeller og 1. etg. skal disponeres til forretningslokaler. I 2. etg. er det tenkt innredet leilighet.

Den andre seksjonen som disponeres av Senteret er kun i en etasje pluss kjeller. Grunnflaten blir på 260 m2. Kjeller blir nyttet til tilfluktsrom, kontor og spiserom mens 1. etg. skal bli en utvidelse av forretningsarealet.

Anmelder har oversendt tegninger til Arbeidstilsynet og Sivilforsvaret.

Som tidligere blir bygget oppført med et bæresystem i betong, eventuelt mur. Etasjeskillere og himling er i betong mens takkonstruksjonene og hele den nye boligdelen er tenkt satt opp i tre.

Brannteknisk sett er det i første omgang to hovedkrav som må ivaretas. Mellom tilbygget og eksisterende bygninger skal det være en avstand på min. 8,0 m eller det må settes opp brannvegg som skillekonstruksjon. Videre må leiligheten oppføres som egen branncelle.

I dette tilfellet er minste avstand mellom bygningene 3,9 m og det er heller ikke prosjektert brannvegg på nybyggets gavlside. En slik utførelse kan ikke aksepteres og det må her settes krav til en brannteknisk akseptabel løsning. Når det gjelder leilighetens sydvegg kan en ikke akseptere åpningen i denne veggen. En bør imidlertid kunne tillate veggen oppført som B-30 konstruksjon all den tid både leiligheten og eksisterende kafeteriadel er sprinklet.

Tilbygget holder seg forøvrig innenfor regulerte byggelinjer og det vil bli oppført i samme stil som eksisterende bygg.

BYGNINGSSJEFENS INNSTILLING:

Nes bygningsråd finner å kunne tillate omsøkte byggeprosjekt oppført på følgende betingelser:

1. Gravemelding må godkjennes.

2. Ansvarshavende må godkjennes før byggearbeidene igangsettes.

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

4. Tilbygget må fullsprinkles i likhet med eksisterende bygg (kap. 35.2).

5. Den del av tilbygget som er nærmere G. Lies eksisterende bygg enn 8,0 m må utføres som brannvegg i henhold til forskriftene (kap. 30.32). Som alternativ løsning kan trapperommet utføres i tre. Rommets østvegg må da settes opp som brannvegg i sammenheng med den øvrige brannveggen. Gavlveggen øst for trapperommet kan utføres i tre. I brannveggen må det kun være A-60 dør og eventuelt godkjent flammestopende vindu. Brannveggen gis en mest mulig tiltalende fasade. Eventuelt kan den kles med trepanel etter næremere beskrivelse.

6. Vindu i leilighetens sydfasade må fjernes, eventuelt utføres som A-60 vindu. Veggen må utføres i B-30 konstruksjon.

7. Den delen av baldakin/veranda som kommer nærmere annen bygning enn 8,0 m kan ikke utføres i brennbare materialer (stål kan eventuelt nyttes).

8. Salgslokalene skal ha ledelys, markeringslys og slokkingsredskap i h.h.t. forskriftene (kap. 35.4 og 35.5).

9. Brannalarmanlegg må monteres i salgslokaler over 600 m^2 eller der lokalene går over flere etasjer (kap. 35.6).

10. Leiligheten må utstyres med tilstrekkelig røykvarslere og brannslokkingsutstyr.

11. Eventuelle merknader fra Arbeidstilsynet og Sivilforsvaret må etterkommes.

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

Klagemuligheter, se rettledning.

BYGNINGSRÅDET BEHANDLET SAKEN DEN 17.4.90, saksnr. 30/90.

Bygningsrådet gjorde enstemmig følgende vedtak:

Nes bygningsråd finner å kunne tillate omsøkte byggeprosjekt oppført på følgende betingelser:

1. Gravemelding må godkjennes.

2. Ansvarshavende må godkjennes før byggearbeidene igangsettes.

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

4. Tilbygget må fullsprinkles i likhet med eksisterende bygg (kap. 35.2).

5. Den del av tilbygget som er nærmere G. Lies eksisterende bygg enn 8,0 m må utføres som brannvegg i henhold til forskriftene (kap. 30.32). Som alternativ løsning kan trapperommet utføres i tre. Rommets østvegg må da settes opp som brannvegg i sammenheng med den øvrige brannveggen. Gavlveggen øst for trapperommet kan utføres i tre. I brannveggen må det kun være A-60 dør og eventuelt godkjent flammestopende vindu. Brannveggen gis en mest mulig tiltalende fasade. Eventuelt kan den kles med trepanel etter næremere beskrivelse.

   Gavlveggen må forlenges som brannvegg fram til forkant veranda/ baldakin i 1. etg. (Event. åpning i framkant kan diskuteres).
   I 2. etg. må vegg i akse 2 utføres som brannvegg så langt det er nødvendig.
   Alt takutstikk utenfor brannmur må være av ubrennbare materialer og det må tettes godt mot taktekking.

6. Vegg utføres som B-30 konstruksjon. Vindu kan beholdes.

7. Den delen av baldakin/veranda som kommer nærmere annen bygning enn 8,0 m kan ikke utføres i brennbare materialer (stål kan eventuelt nyttes).

8. Salgslokalene skal ha ledelys, markeringslys og slokkingsredskap i h.h.t. forskriftene (kap. 35.4 og 35.5).

9. Brannalarmanlegg må monteres i salgslokaler over 600 m² eller der lokalene går over flere etasjer (kap. 35.6).

10. Leiligheten må utstyres med tilstrekkelig røykvarslere og brannslokkingsutstyr.

11. Eventuelle merknader fra Arbeidstilsynet og Sivilforsvaret må etterkommes.

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

13. Det må utarbeides nye tegninger der endringene er innarbeidet og med forslag til utforming av en fin fasade.

    Klagemuligheter, se rettledning.

Melding sendt :
Gunnar Lie

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planleggingsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blankettene. De viktigste avsnitt er:

Krav til søknaden: meldingen

Byggesaksforskriftene stiller krav til innhold og utforming av søknader og meldinger. Kravene er omtalt i Kap. 15 Behandling av søknad om tillatelse og melding om mindre byggearbeid og bruksendring.
Ved mindre byggearbeider (se avsnitt 1 foran) er det normalt tilstrekkelig å sende søknaden med følgende vedlegg:

- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket og eiendommen med omgivelser
- planer og tegninger (målestokk 1:100 eller større) som viser tiltaket og anvendelsen av bygningen (se forskrift § 51 og 52)
- gjenpart av nabovarsler (se plan- og bygningslovens § 94 nr. 3).

Nabovarsling

I forhold til plan- og bygningslovens § 94 er det viktig å være klar over at det er søknad om byggetillatelse som utløser krav om nabovarsling. Det samme gjelder ved innvendig forandring av bygningsdeler. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må vedlegges kommunen. Byggingen skal ikke kunne starte til søknaden er avgjort. Nabovarsling behøves ikke ved søknad om tillatelse til tiltak som åpenbart er uten betydning for naboene (se forskriftens § 84 nr. 2).

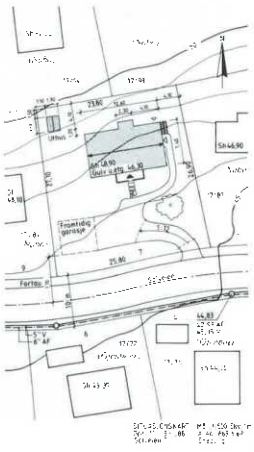
Krav til situasjonsplan

Det skal alltid lages situasjonsplan for nybygg, tilbygg og andre tiltak som regnes som bygningsmessige arbeider. Det samme gjelder ved endret bruk av bygning, dersom dette medfører krav om flere parkeringsplasser enn det som allerede er anlagt på eiendommen.
Situasjonsplanen skal vise:

- avstand fra bygningen til nærmeste nabogrense, til andre bygninger på eiendommen og til vegen (eksisterende og planlagte)
- avkjørsler fra offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen
- parkeringsplasser (minimum 2 stk.) og evt. garasje
- plassering av garasjen
- skiller (levegg/plankegjerder). Fyll (grønne skråstreker) på.

Dispensasjonssøknader

Hvis det tiltenkte byggearbeidet krever dispensasjon, dvs. at det fra bestemmelser i lov, forskrift, regulering eller plan kan gis tillatelse på spesielle vilkår, skal det søkes om dispensasjon fra disse bestemmelsene. Det kan være gode grunner for å gi dispensasjon, men det kan også være gode grunner for å nekte det. Det er derfor viktig å begrunne søknaden godt. Vær klar over hvilke(n) bestemmelse(r) det søkes dispensasjon fra, hvorfor det søkes og hvilke konsekvenser det vil få for omgivelsene om dispensasjon blir gitt.



Situasjonsplan som viser arbeidets utførelse og forhold til bebyggelse og naturlige gjenstander.

Nabobygninger og gjenboende som er angitt på kartet, skal ha nabonummer.

Enkelttiltak krever byggetillatelse etter søknad til byggemyndighetene.

Utførelse av byggearbeider uten tillatelse, for eksempel uten at byggemyndighetene har gitt byggetillatelse, eller uten at arbeidet er meldt til byggemyndighetene, kan føre til at kommunen pålegger retting, stansing eller fjerning av arbeidet.

Fremdeles overføring av gjeldende vilkår i byggetillatelse etter søknad fra gjeldende avsender til vegens matrikkelnummer endrer på de vilkårene som er gitt i dispensasjonen fra vedtaksvedtak § 29.

☒ **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**
for arbeid etter plan- og bygningsloven (jf. pbl. § 93. Søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

☐ **MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningsloven
☐ enkelt konstruksjonelt arbeid, § 84
☐ mindre byggearbeid, bruksendring, § 86 a
(Ved melding fylles kun de markerte rubrikker) **M**

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.

Til byggmyndighet: NES KOMMUNE, NESBYEN.

Godkjent	Igangsatt	Tatt i bruk
19	19	

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner (PBF kap 14-1)

Søknaden / meldingen gjelder

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen.

Melding sendt:
Dato
Dato
Dato

M Eiendom. Byggested: Gnr. 74 Bnr. 77 Festenr. Seksjonsnr. Adresse

M Arbeidets art: ☐ Nybygg ☐ Påbygg/tilbygg ☐ Endring ☐ Bruksendring ☐ Riving - beskriv: Annet

M Byggets art: ☐ Bolig ☐ Garasje ☐ Anneks ☐ Brenselbolig ☐ Fritidsbolig - beskriv: Annet

Påbygg / tilbygg
Bygningstype
Næringsgruppe
Type bygghems

Dispensasjonssøknad

jf. pbl. § 7 jf. §

Det søkes dispensasjon fra bestemmelse i: ☐ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskrift ☐ Vedtekter ☐ Plan

Dispensasjonen gjelder

Koordinater
Kartplate
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Vedlegg

M

☒ Situasjonsplan ☒ Tegninger (målestokk 1:100) ☒ Fasadetegninger ☒ Etasjeplan ☒ Snitt ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Spesielle beregninger

☐ Beskrivelse av grunnforholdene ☐ Uavhengighetserklæring etter forskrift § 12-3

Andre vedlegg:

NES KOMMUNE
Etat Tekn.
Dato 2.490 Anv. 511
Init. Saksbeh.
Avkrevet

Byggesaksreferanse mm.	
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter for området og med tilhørende bestemmelser og tillatelser for øvrig.

M Byggherre	M Søker / medsøker
Navn: NESBYEN SENTER A/S	Navn:
Adresse:	Adresse:
Postnr.: 3540 Poststed: NESBYEN	Postnr.: Poststed: GRAND NESBYEN
Eiendomsrett: Seksjonert:	Offentlig virksomhet:
Sted: Dato:	Tlf.: 067 71424
	Sted: Dato: 21/3 90 Underskrift:

OLAF O. RUKKE A/S ENTREPRENØRFIRMA

K-blankett **5131** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87 — *Kommunenes arkivnøkkel: 511*

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område: [X] Ja [ ] Nei — Tilleggsopplysninger

M Opprinnelig tomt: [ ] Ja [ ] Nei — Tomteareal

M Avstander jfr. § 70, BF 87 kap. 30 (hovedregel): Nabogrense | Vegmidte | Annen bygning

Avstanden er målt på situasjonsplan: [ ] Ja [ ] Nei

Gir den angitte avstand i henhold til naboloven tillatelse: [ ] Ja [ ] Nei

Adkomst (jfr. § 68, BF 87): Tomten har adkomst til følgende veg som er offentlig og åpen for alminnelig ferdsel:

- [ ] Fylkesveg / Riksveg
- [X] Kommunal veg
- [ ] Privat veg

Det foreligger vegavståelse- eller vegadkomstbestemmelse: [ ] Ja [ ] Nei

Det foreligger vedtatt vegplan som berører tomten: [X] Ja [ ] Nei

Det foreligger vedtatt reguleringsplan, bebyggelsesplan eller utbyggingsavtale: [ ] Ja [ ] Nei

M Gir søknaden/meldingen dispensasjon fra: [ ] Ja [X] Nei

M Byggegrunn: [ ] Fjell [X] Grus [ ] Sand [ ] Leire [ ] Annet — Beskriv: -beskriv

M Fundamentering: [X] Stedlig masse [ ] Barmark/fjell [ ] Pæler [ ] Annet — Beskriv:

M Vannforsyning (jfr. §§ 68 flg.): [X] Offentlig vannverk [ ] Privat vannforsyning [ ] Annen privat vannforsyning — Beskriv: Hvem privat vannforsyning tilhører, navn og adresse

M Avløp (jfr. §§ 68 flg. BF 87): [X] Offentlig avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg

Skal det etableres nytt utslippssted: [ ] Ja [X] Nei

Foreligger utslippstillatelse: [ ] Ja [ ] Nei

M Drenering (BF 87 kap. 42): [X] Bevisdrenering [ ] Infiltrasjon [ ] Annet

Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

M Overvann: Skal tette flater overvann føres til: [X] Avløpssystem [X] Terreng

Heis (jfr. § 10-6, BF 87 kap. 16): Skal bygningen ha heis: [ ] Ja [X] Nei — Dersom ja kreves godkjent foretak.

M Bebyggelsen (jfr. § 70 flg., BF 87 kap. 30 flg.):

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer		Uetasjert fleks	
Antall boenheter for bolig			
Bruksareal (iht. § 33-8)	m²	4766 m²	m²
Bebygd areal (iht. § 33-1)	m²	1275 m²	m²

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i yttervegg (maks 3 kryss):

1	Tre	2	Leftbetong
3	Betong	4	Metall
5	Tegl	9	Annet

Takmaterialer (maks 3 kryss):

1	Tre	2	Leftbetong
3	Betong	4	Metall
		9	Annet

Materialer i yttervegg (maks 3 kryss):

1	Tre	2	Leftbetong
3	Betong	4	Metall
5	Tegl	9	Annet

Oppvarming (maks 1 kryss):

0	Ved	1	Oljefyr, stålrør
2	Oljefyr, stål	3	El
4	Oljefyr, annet	5	Oljefyr, Annet
6	Oljefyr, ukjent	7	Oljefyr, stål/kobber
8	Fjernvarme	9	Annet

Etasje-spesifikasjon:

Etg. betegnelse	Bolig	Bruksareal		
		Bolig	Annet	Totalt
Sum				

Boligenes fikasjon/bygningens adresse:

Bolig nummer	Bruksareal i bolig	Ant. rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresseangivelse	Gårdsnr., bruksnr., festenr.	Hus- nr. eller bnr.	Evt. bolignr. festetom.	Evt. Undernr.

TEKNISKE KRAV

ekniske krav

BF 87 kap. 12: Brukes vanlige godkjente materialer og systemer: [X] Ja [ ] Nei

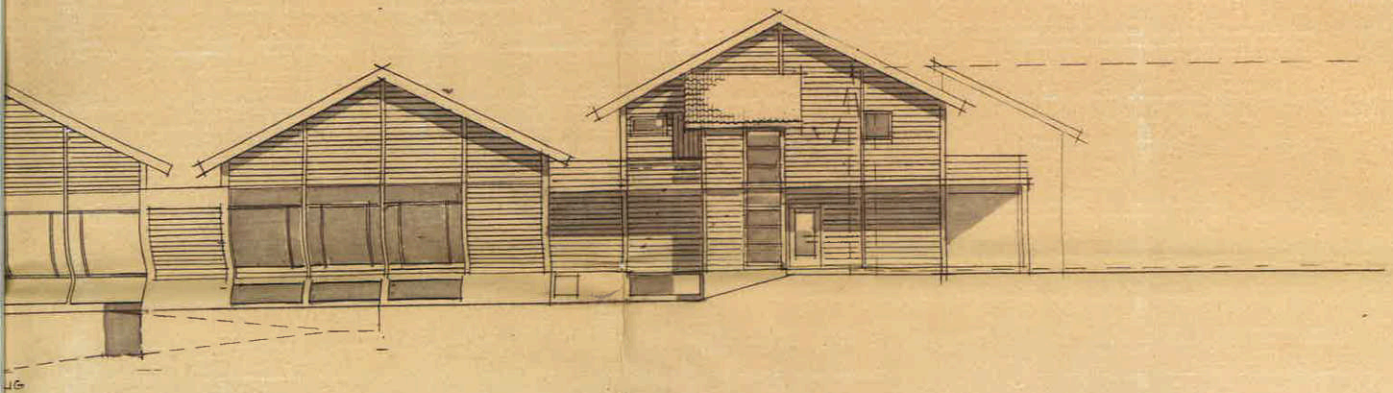
KUN FUNKSJONSKRAV

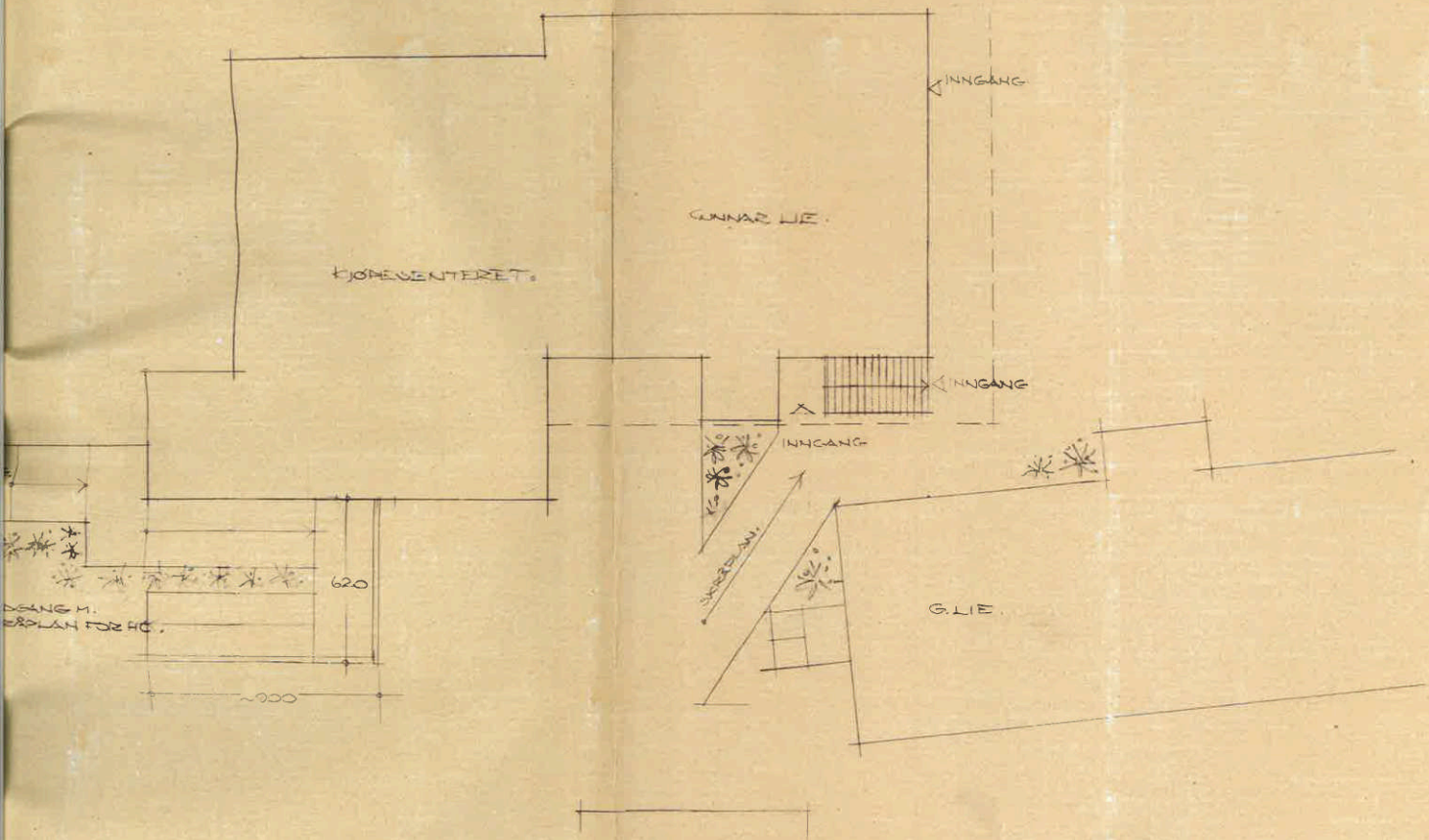
Brannvern: Byggningen skal leveres i brannklasse: [ ] 1 [ ] 2 -beskriv [ ] 3 [ ] 4 [ ] Kan velges

	Her forskriftene krav til:		Er evt. krav oppfylt:		Dokumentert i vedlegg/tegning nr.:
BF 87 Del 3	• brannceller mot andre bygninger	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	• avstand til nabogrense	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	• rømningsveier	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	• brannalarmanlegg/varsling	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	• slokkemiddelskap	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	• brannmotstand av bæresystem	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	

	Her forskriftene krav til:		Er evt. krav oppfylt:		Dokumentert i vedlegg/tegning nr.:
BF 87					
Kap. 41	• lyd	[X] Ja	[X] Ja	[ ] Nei	
• 23-2, 41 og 40-2	• tilgjenge, generelt, uteområde/område	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
• 42	• grunn og fundamenter	[X] Ja	[X] Ja	[ ] Nei	
• 43	• bæresystemer	[X] Ja	[X] Ja	[ ] Nei	
• 44	• trapp og rampe	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
• 45	• heis, tilleggskrav, tilleggsfunksjonskrav, utvidede krav	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
• 46	• vannbåren anlegg	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
• 47	• vann- og avløpsanlegg	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
• 48	• utvendige overflater, tak, dekker og fasader	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
• 49	• vindskjerming og vindforhold	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
• 51	• bæreevne og sikkerhet	[X] Ja	[X] Ja	[ ] Nei	
• 52	• lydforhold	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
• 53	• varme, isolasjon og fuktighet	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
• 54	• elektrisk strøm	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS). Andre bygningssymbolheter kan ikke kreve at Norsk Standard alltid følges. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er forsvarlig. Dette kan medføre økte saksbehandlingstid.





PROSJEKT

FORRETNINGSBYGG/KJØPESENTERET, NESBYEN.

BYGGHERRE:

NESBYEN SENTER, GUNNAR LIE.

FASADE OG OVERSIKTSPLAN.

DATO 20/3-90

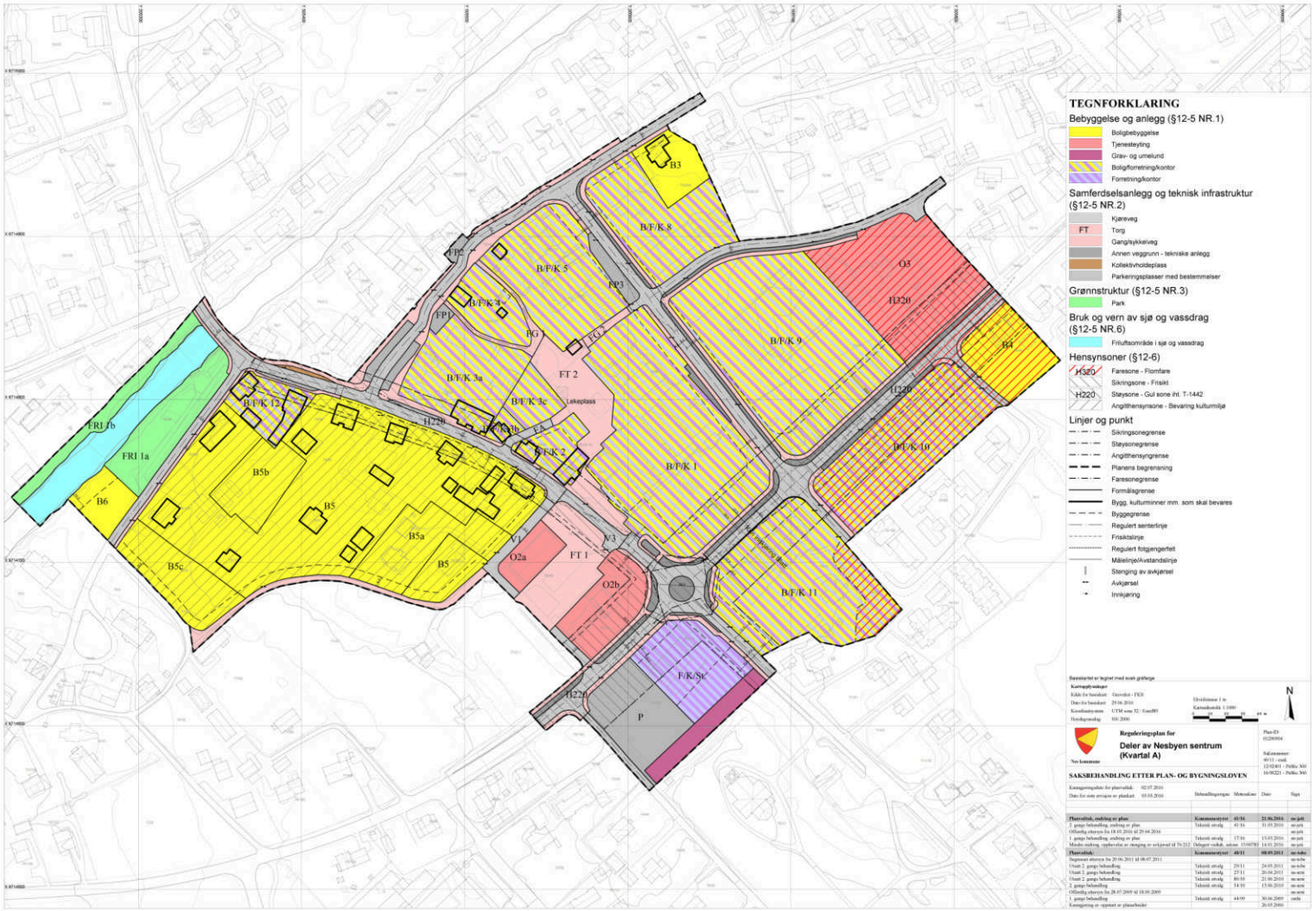
MÅL 1:200

TOTALPROSJEKT:

C. C. RUKKE ENTR. FIRMA A/S

3540 NESBYEN 067 71426

C.T. RUKKE



TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (§12-5 NR.1)

- Boligbebyggelse
- Tjenesteyting
- Grav- og urnelund
- Boligforretning/kontor
- Forretning/kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 NR.2)

- Kjøreveg
- FT — Torg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Grønnstruktur (§12-5 NR.3)

- Park

Bruk og vern av sjø og vassdrag (§12-5 NR.6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynsoner (§12-6)

- H320 — Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- H220 — Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Linjer og punkt

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring

Sammarbeid er tegnet med svart grålerge

Kartopplysninger

Kilde for basekart	Geovekst - FKB
Dato for basekart	29.06.2010
Koordinatsystem	UTM sone 32 - Euref89
Høydegrunnlag	NN 2000

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1: 1000

N

Nes kommune

Reguleringsplan for

Deler av Nesbyen sentrum (Kvartal A)

Plan-ID: 0120/0004

Saksnummer: 40/11 - rmdi
13/02401 - Public 360
16/00221 - Public 360

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvarsel:	02.07.2010		
Dato for siste revisjon av plankart:	03.05.2016	Behandlingsorgan: Møtesaksnr:	Dato: Sign.
Planvarsel, endring av plan:	**Kommunestyret**	**41/16**	**21.06.2016**
2. gangs behandling, endring av plan	Teknisk utvalg	41/16	31.05.2016
Offentlig ettersyn fra 18.05.2016 til 29.04.2016			
1. gangs behandling, endring av plan	Teknisk utvalg	17/16	15.03.2016
Mindre endring, oppheving av stenging av avkjørsel til Tv-212	Delegert vedtak, saksnr	15/00783	14.01.2016
Planvarsel:	**Kommunestyret**	**40/11**	**08.09.2011**
Dagsmøte ettersyn fra 20.06.2011 til 08.07.2011			
1/natt 2. gangs behandling	Teknisk utvalg	29/11	24.05.2011
1/natt 2. gangs behandling	Teknisk utvalg	27/11	20.04.2011
1/natt 2. gangs behandling	Teknisk utvalg	80/10	21.06.2010
2. gangs behandling	Teknisk utvalg	54/10	15.06.2010
Offentlig ettersyn fra 28.07.2009 til 10.09.2009			
1. gangs behandling	Teknisk utvalg	44/09	30.06.2009
Kunngjøring av oppstart av planarbeider			26.05.2006

REGULERINGSBESTEMMELSER:
REGULERINGSPLAN FOR DELER AV NESBYEN SENTRUM

Dato: 25.11.2008
Sist revidert: 18.06.09, 20.05.10.
Tilhørende plankart datert: 14.12.2008, revidert 20.05.10, sist revidert 24.05.11.
Kommunestyrets vedtaksdato: 08.09.11
Revidert 04.03.2016.
Tilhørende plankart datert: 04.03.2016
Kommunestyrets vedtaksdato:

Generelt

Formålet med reguleringen er å legge til rette for et brukervennlig, attraktivt og konkurransedyktig handels- og opplevelsessentrum.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1. Bebyggelse og anlegg, (PBL § 12-5, nr .1)

- Boligbebyggelse, B
- Tjenesteyting, O
- Grav- og urnelund
- Bolig/forretning/kontor B/F/K
- Forretning/kontor F/K/St

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, (PBL § 12-5, nr .2)

- Kjøreveg, V
- Torg, FT
- Gang-/ sykkelveg
- Annen veggrunn – Tekniske anlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser med bestemmelser, P

3. Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):

- Park

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-5, nr.6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

5. Hensynssoner (PBL §12-6)

- Faresone – Flomfare
- Sikringssone – Frisikt
- Støysone – Gul sone iht. T – 1442
- Angitt hensynssone Bevaring kulturmiljø.

1. Bebyggelse og anlegg

1.1 Plankrav

Innenfor nærmere angitte byggeområder, jfr. punkt 1.4, 1.5 og 5.4.2 kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens (PBL 2008) § 20-1 a), d), k), l) og m) ikke finne sted før området inngår i utfyllende detaljregulering jfr. PBL 2008, § 12-3.

Detaljregulering skal vise:

- Plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet.
- Bebyggelsens høyde og møneretning
- Avgrensning av tomter og fellesarealer
- Uteoppholdsarealer, lekeplass, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak, eksisterende trær som skal bevares
- Områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.
- Støyskjerming, der det er påkrevd jfr. gjeldende normer og støysonekart.
- Som vedlegg til planen skal det foreligge plan i 1:500 for fellesarealene/felles uteoppholdsarealer. Denne skal vise terrengbehandling, beplantning og inventar. Eventuell etappevis opparbeidelse skal fremgå.
- Som vedlegg til planen kan kommunen også kreve at det utarbeides retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.

1.2 Dokumentasjon ved byggesøknad

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser den ubebygde delen av tomta med plassering av framtidige bygninger. Situasjonsplanen skal vise disponeringen av utearealet m.h.t. avkjørsel, adkomst og bil- og sykkelparkering, avfallshåndtering, uterom for opphold og lek. Eventuelle murer og terrengbehandling skal vises på planen med høyder. Håndteringen av overflatevann skal også vises. Planen skal vise koter og punkthøyder.
Kommunen kan kreve fotomontasje, perspektiv eller oppriss for å synliggjøre ny bebyggelse i forhold til landskap, terreng, vegetasjon og omkringliggende bebyggelse.
Situasjonsplanen skal være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

1.3 Boliger, B3-B5 (B5, B5a, B5b, B5c), B6

Innenfor området kan det etableres frittliggende småhusbebyggelse.

Bygge-område	Navn	Bestemmelser/ Retningslinjer/ merknad	Maks tillatt høyde	Maks tillatt utnyttelsesgrad	Tak/takvinkel
B3	Gnr/bnr 79/36	a, b	9 meter	30 % BYA	22-34º
B4	Rukkedalsvegen	a, b	9 meter	30 % BYA	22-34º
B5	Gamle Nes	a, b, c, d	9 meter	25 % BYA	22-34º
B6	Gnr/Bnr 75/3	b	9 meter	25 % BYA	22-34º

a. Avkjørsler er vist med pil på plankartet. Ved fradeling av nye tomter/fortetting skal eksisterende avkjørsler benyttes.
b. Uthus: I tillegg til angitt utnyttelsesgrad kan det føres opp uthus inntil BYA = 50 m^2. Maksimal tillatt gesimshøyde er 2,7 meter, og mønehøyde 4,0 meter.

c. Retningslinje: Aktuelle områder for fradeling av nye tomter/fortetting er vist på plankart (områdene B5a-B5c). Området skal opprettholdes som villastrøk med eneboliger på forholdsvis store tomter.

d. Ved eventuelt totalskade av eksisterende bygninger som ligger utenfor byggegrense ved for eksempel brann, kan disse tillates ført opp igjen som opprinnelig.

1.4 Tjenesteyting, O1-O3

Innenfor området kan det etableres bygninger for offentlige formål.

Bygge-område	Navn	Bestemmelser	Maks tillatt høyde	Maks tillatt utnyttelsesgrad	Tak/takvinkel
O2a	Tinghuset		10,5 m	55 % BYA	22-34º
O2b	Kommunehuset		10,5 m	38 % BYA	22-34º
O3	Helsesenteret		9,0 m	60 % BYA	22-34º

1.5 Bolig/forretning/kontor, B/F/K 1-5 og 8-12

Innenfor området kan det etableres bygninger og anlegg for bolig, forretning, kontorer og bevertning. Der annet ikke går fram av bestemmelser/tabellen under, er fordeling av arealbruk i bygning eller på areal ikke angitt, og det er valgfritt hvilke formål som skal gjennomføres.

Up0+

Ved oppføring av ny bebyggelse, ombygging, bruksendring av eksisterende bebyggelse eller seksjonering gjelder krav til parkeringsareal jfr. kap. 6.1, minste uteoppholdsareal (MUA) jfr. kap. 6.12 og grøntareal jfr. kap. 6.6.

Bygge-område	Navn	Bestemmelser	Maks tillatt høyde	Tak/takvinkel
B/F/K 1	Kjøpesenteret/ banken	a, b, c, d, e,	14,0 m	22-34º
B/F/K 2	Devegge	a, b, e	9,0 m	22-34º
B/F/K 3a, c	Sentrumsgården	a, b, c, d, e	12,0 m	22-34º
B/F/K 3b	Grimsgård	a, e	9,0 m	22-34º
B/F/K 4	79/47 og 79/52	a, b, c, d, e	9,0 m	22-34º
B/F/K 5	Torghagen	a, b, c, d, e	14,0 m	22-34º
B/F/K 8	Hallingstad (Eidal Møbel)	a, b, c, d, e	14,0 m	22-34º
B/F/K 9	Coop	a, b, c, d, e	14,0 m	22-34º
B/F/K 10	81/27 og 76/137 (Rukkedalsvegen)		14,0 m	22-34º
B/F/K 11	Nesbyen Auto	a*, b, e, f	14,0 m	22-34º
B/F/K 12	Berggården og Grimstad	a, b, e	9,0 m	22-34º

a. Areal i 1. etasje (bakkenivå) skal utnyttes til forretningsdrift eller kontorer. *Gjelder fremre rekke/ fasade mot Stasjonsvegen.
b. Innenfor området kan boliger tillates oppført som 2. og/eller 3. etasje.
c. For bedre arealutnyttelse skal nye bygninger dimensjoneres for mulig påbygg til 3 etasjer.
d. Plankrav: Detaljregulering, jfr. punkt 1.1.
e. Som forutsetning for utbygging av eksisterende parkeringsareal kan kommunen kreve at eksisterende parkeringsplasser erstattes.

f. Utenfor vist adkomst til byggeområde B/F/K 11, skal det etableres fysisk skille (for eksempel med kantstein) mellom byggeområdet og regulert kjøreveg, Fv 214. Skille kan opparbeides innenfor areal avsatt til annet vegformål.

1.6 Forretning/Kontor, F/K/St

Innenfor området kan det etableres bensinstasjon med tilhørende anlegg, herunder vaskehall o.l. Formålet omfatter ikke etablering av bilverksted o.l.

Maksimal tillatt byggehøyde:	7,0 meter
Maksimal tillatt utnyttelsesgrad*:	35 % BYA
Tak/takvinkel:	22-34º

*Utnyttelsesgrad beregnet totalt for areal innenfor formålsgrenser.
Gjennomkjøringsmulighet for buss fra område P til Alfarvegen sør for eksiterende bygg skal opprettholdes.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Kjøreveg

Innenfor område V3 skal kjørebanen heves til nivå med omkringliggende torgområde, slik at fysiske hindringer unngås på tvers av torgområdet.

FA: Områdene skal være tilgjengelig for alle grunneiere, leietakere og besøkende innenfor planområdet.

2.2 Torg, FT

Områdene skal være tilgjengelig for alle grunneiere, leietakere og besøkende innenfor planområdet.

Innenfor området kan det føres opp mindre bygninger og midlertidige innretninger som har direkte tilknytning til bruken av området til lek eller torgformål.

Parkering kan ikke opparbeides/tillates slik at det hindrer fri ferdsel til torget, jfr. bestemmelser om tilgjengelighet for alle, punkt 6.7.

Når dette ikke er til hinder for bruken av arealet til torgformål, kan deler av området benyttes til parkeringsplass.

2.3 Gang-/sykkelveger

Fortau og gang- og sykkelveger skal gis en opparbeidelse som skiller dem klart fra kjøreveg og andre trafikkområder hvor kjøring er tillatt. Fortau skal skilles fra kjøreveg med kantstein.

FG1 / FG 2: Områdene skal være tilgjengelig for alle grunneiere, leietakere og besøkende innenfor planområdet.

2.4 Parkeringsplasser

Området P skal benyttes til offentlig parkeringsplass, tilgjengelig for allmennheten.
Området skal gis et tiltalende utseende, og beplantes slik at arealet fremstår som en "grønn" parkeringsplass.

Opparbeidelse av området P skal skje etter godkjent situasjonsplan, som også viser sammenhengen med ny adkomst til kirken. Innenfor området P skal det tilrettelegges for bussholdeplass (kollektivknutepunkt) og gjennomkjøring for buss over tilstøtende område F/K/St.

FP1/ FP2: Områdene skal være tilgjengelig for alle grunneiere, leietakere og besøkende innenfor planområdet.

3. Grønnstruktur

3.1 Park, turveg, friområde i sjø/vassdrag

Områdene skal erverves, opparbeides og vedlikeholdes av kommunen. Områdene kan benyttes til park/grøntanlegg med tilrettelegging for opphold, rekreasjon og gjennomføring av utendørs arrangementer. Arealene kan opparbeids i tråd med formålet. Paviljonger og mindre byggverk som faller inn under formålet kan oppføres etter søknad.

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag

4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Innenfor området kan det gjennomføres enkle tiltak som har direkte tilknytning til utfoldelsen av friluftsliv og lek. Dette kan være tilrettelegging av stier, turveger og opparbeidelse av sitteplasser mm.

5. Hensynssoner

5.1 Faresone – Flomfare

Det tillates ikke etablert bebyggelse lavere enn kote 159,4 (grense 200-årsflom). Garasjer, lagerbygg og lignende kan etableres ned til kote 156,8 (20-årsflom). Etableres aktuell bebyggelse under disse nivåene må det utføres flomsikringstiltak i terrenget eller på bygget.

5.2 Sikringssone – Frisikt

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

5.3 Støysone – Gul sone iht. T – 1442

Innenfor grense for "gul støysone" kan det ikke etableres bygninger med støyfølsomme bruksformål uten at krav til innendørs støynivå er tilfredsstilt, jfr. retningslinje T-1442. Dette skal dokumenteres ved søknad etter § 20-1 i plan- og bygningsloven. Det skal vurderes tiltak for å bedre utendørs støyforhold. Boligbebyggelse skal ha uteplass skjermet fra vegen, med tilfredsstillende støynivå etter retningslinjen.

5.4 Angitt hensynssone Bevaring kulturmiljø.

5.4.1 Bevaring av bygninger og bygningsmiljøer

Følgende bygninger og bygningsmiljøer er regulert til spesialområde bevaring (nærmere avgrensing fremgår av plankart):

Nr	Gnr/bnr	Adresse	Vurdert verneverdi	Navn	Antall bygg	Beskrivelse
1	76/164	(Skrivarguto)	Middels	-	1	Bolighus
2	76/139	Møllevegen 3	Middels	Saksetomten	1	Bolighus
3	76/64	Møllevegen 1	Meget høy	Bjerringgården Øvre	1	Hovedbygning
4	76/63	Alfarvegen	Høy	Åsnes (Berggården)	2	Hovedbygning og uthus
6	76/42	Alfarvegen	Høy	Devegge (Skomakerstugu)	2	Bolighus og uthus
7	78/33	Alfarvegen	Høy	Grimsgård	4	Våningshus, sidebygning, uthus, stabbur
8	76/40	Alfarvegen	Høy	Devegge	1	Bolighus
9	76/38	Alfarvegen	Lav	Devegge Nordre	1	Bolighus
10	78/323	Alfarvegen	Lav til middels	Grimsgård	1	Bolighus
11	78/38	Alfarvegen	Lav	Sentrumsgården	1	Hovedbygning
12	76/170	Alfarvegen	Høy	Bjerringgården II	2	Bolighus og uthus
13	76/66	Alfarvegen	Høy	Saxegård østre	2	Hovedbygning og uthus
14	78/81	Alfarvegen	Middels	Rosenlund	3	Bolighus, drengestue, stabbur
15	76/72	Alfarvegen	Høy/ middels	Grimstad	2	Hovedbygning og uthus
17	79/47	Stasjonsvegen 4	Høy	Veien	1	Hovedbygning
18	79/52	Stasjonsvegen 6	Middels	Frydheim	1	Stabbur
19	79/198	Stasjonsvegen 8	Høy	Bjørnsenhuset	1	Tidligere bolig og kafe
21	79/5	Jordeshagen 13	Høy	Torghagen	1	Stabbur
23	79/36	Stasjonsvegen 12	Høy	Hallingstad	1	Bolighus

Før kommunen kan godkjenne tiltak innenfor bevaringsområdene, skal det foreligge uttale fra kulturminnemyndigheten i fylkeskommunen.

Særlige bestemmelser til enkelte punkt:
18: Stabburet kan flyttes ved utbygging på eiendommen
21: Stabburet bør flyttes internt på eiendommen eller gis ny plassering i Nesbyen sentrum.

5.4.2 Ny bebyggelse innenfor bevaringsområdene

Kommunen kan kreve at det utarbeides utfyllende detaljregulering jfr. punkt 1.1 for hele eller deler av området før det gis tillatelse til tiltak.

Innenfor områdene B5a, B5b og B5c kan det tillates oppført ny bebyggelse i tråd med godkjent detaljregulering jfr. punkt 1.1.

Ny bebyggelse innenfor spesialområde kan tillates under forutsetning av at det ikke kommer i konflikt med eksisterende tilliggende bevaringsverdig bebyggelse.

Nybygg må harmonisere med omkringliggende bevaringsverdig bebyggelse og anlegg i form, volum, mønehøyde, takvinkel, farge og materialbruk.

Bebyggelsen skal beholde eller gis en eksteriørutforming som harmonerer med den opprinnelige trehusbebyggelsens særtrekk.

Bygningsrådet kan kreve spesiell materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Nybygg tillates ikke når det forringer de regulerte bygningers og miljøers verneverdi.

Nybygg skal fortrinnsvis bidra til å bedre arkitektur-, miljø-, trafikk- og brannvernforhold.

Nybygg til erstatning for verneverdig bygning som er gått tapt, kan forlanges oppført som kopi av det opprinnelige eksteriør.

Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden utformes i seksjoner som bevarer målestokken i den omkringliggende bebyggelse.

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan nybygg settes opp med samme krav til tilpasning som nevnt ovenfor.

5.4.3 Bestående bebyggelse og uteanlegg

Bebyggelse som på plankart er vist som "Bygg som skal bevares" tillates ikke revet.

Bestående bygninger kan utbedres forutsatt at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Etter skade, eller ved rehabilitering og igangsetting kan kommunen kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

Ved utbedring, reparasjon eller eventuell gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Eksisterende loft kan utbygges innenfor de begrensninger hensynet til verneverdi, utnyttelsesgrad og brannsikring setter.

Veier, gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger etc. skal bevares eller kreves tilbakeført og kan ikke fjernes uten bygningsrådets godkjenning.

Karakteristisk vegetasjon kan kreves bevart.

5.4.4 Ombygging, tilbygg og påbygg

Ombygging kan skje under hensyntagen til bygningens eget særpreg.

Løsninger som må velges må være i harmoni med tradisjonell utforming.

Det skal fortrinnsvis velges løsninger som tillater at eldre eller opprinnelig utseende kan gjenopprettes.

Tilbygg og påbygg kan tillates når det forøvrig ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygning.

Eventuell utvidelse/utvikling av en eiendom bør fortrinnsvis skje i bakgårdsmiljøet.

Løse, utenpåliggende vindussprosser og tilsvarende løsninger tillates ikke.

5.4.5 Garasje og parkering

Garasje bør, dersom forholdene etter bygningsrådets skjønn tilsier det, løses som frittliggende uthus eller sidebygning.

Garasje skal ikke overstige 36 m^2 BRA.

Parkeringsanlegg og større garasjeanlegg eller fellesgarasje for flere eiendommer kan tillates dersom det tas særlige hensyn til bygningsmiljø og verneverdier.

Bygningsrådet kan nekte etablering/bruk som er skjemmende, til ulempe, eller i strid med interesse i de enkelte bygningsmiljøer.

6. Felles bestemmelser

Felles bestemmelser gjelder for hele planområdet.

6.1 Adkomst og parkering

Adkomst
Adkomster kan opparbeides der det er vist på plankartet. Ved kryssing av fortau eller annet regulert gangareal skal markering av gangareal opprettholdes, for eksempel med nedsenket kantstein. Ut over dette kan adkomst til eksisterende eiendommer godkjennes dersom dette ikke er vist på plan.

Parkering
Alle parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til gjeldende standarder.
Parkering kan ikke etableres innenfor frisiktsoner.

Det skal opparbeides egne biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede, jfr. teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK), kap. X – Brukbarhet.

Det skal opparbeides egne arealer for sykkelparkering. Sykkelparkering skal utrustes med sykkelstativ.

Det skal opparbeides parkeringsplasser som tilfredsstiller følgende krav til parkeringsdekning:

Boliger

- Boenheter mindre enn BRA=65 m^2: 1 biloppstillingsplass per enhet.
- Boenheter mellom BRA=65-85 m^2: 1,5 biloppstillingsplasser per enhet.
- Boenheter større enn BRA=85 m^2: 2 biloppstillingsplasser per enhet.
- Eneboliger i boligområder 2 biloppstillingsplasser per boenhet

Forretnings- og kontorbebyggelse (herunder bevertning):
1 biloppstillingsplass per 50 m^2 bruksareal (BRA).

Innenfor arealer regulert til bolig/forretning/kontor (kombinert formål) skal det søkes å etablere arealeffektive parkeringsløsninger som frigir mest mulig av bakkearealet til utbyggingsformål. Parkering bør etableres under bakkenivå der dette er mulig og vil være hensiktsmessig i forhold til eksisterende, planlagt og framtidig utbygging.

6.2 Byggegrenser

Der annet ikke er vist på plankartet, gjelder generell byggegrense på 4 meter fra eiendomsgrense eller annet reguleringsformål.
Innenfor områder regulert til boligformål, kan uthus/garasje godkjennes plassert inntil 1 meter fra eiendomsgrense.

6.3 Estetikk og materialbruk - generell utforming

Ved behandling av byggesøknader skal kommunen påse at bebyggelsen får en god estetisk utforming og materialbehandling, og at bygninger i naturlig sammenheng får en harmonisk utforming. Nybygg skal gis en plassering og utforming m.h.t. orientering, størrelse, volumer, form og farge som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området. Det skal tas særlig hensyn til opprinnelig/eldre bebyggelse i området og bebyggelse som er regulert til spesialområde bevaring. Ved renovering/tilbygg eller nybygg skal bebyggelsen i størst mulig grad gis en enhetlig form og materialuttrykk.

Ny bebyggelse skal utformes og tilpasses slik at eksisterende og planlagt bebyggelsesstruktur styrkes. I dette ligger blant annet å ta spesielle hensyn til bebyggelsens utforming mot viktige plasser og gateløp, samt bygningenes plassering i forhold til romdannelse.

6.4 Estetikk og materialbruk - fasadeutforming

Materialbruk i eksteriøret skal i hovedsak være av tre. Tegl, mur og eventuelt andre materialer kan også godkjennes dersom de er tilpasset omgivelsene. Bygninger skal fargesettes med lyse farger. Skarpe og grelle farger, kontrasterer eller store flater av mørke fager tillates ikke.
Bygninger tillates ikke oppført med høye, lukkede sokkeletasjer, for eksempel høy garasjekjeller. 1. etasje skal plasseres på bakkenivå. Innkjøring til garasjekjeller kan ikke plasseres i fasade/front mot hovedgate. Innkjøring til garasjekjeller skal gis en god og ikke skjemmende utforming og lukkes med port.

6.5 Estetikk og materialbruk - takutforming

Alle bygninger skal som hovedregel ha saltak, dersom det ikke er gitt særlig unntak i bestemmelsene for det enkelte byggeområde. Møneretning skal følge gateretningen eller orienteres 90 grader i forhold til denne. Ved utforming skal det tas hensyn til fare for takras. Takmateriale skal være skifer, spontak, takstein eller materiale med tilsvarende utførelse i matt rød eller grå, eventuelt tretak. Andre takløsninger (for eksempel flatt tak) kan godkjennes der dette er tillatt i bestemmelser til det enkelte byggeområdet.

6.6 Grøntområder og ubebygd areal

Innenfor planområdet kan det ikke tillates etablert utendørs lager.
Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning, og i tråd med disse vedtektenes bestemmelser.

For alle næringsbygg og bygninger kombinert med næringsformål skal minst 10 % av egen tomt avsettes til grøntareal. Areal til MUA som er etablert som fellesareal på bakkenivå kan medregnes og dekke inntil 5 % av dette kravet.
For offentlige bygninger skal minst 15 % av egen tomt avsettes til grøntareal.

6.7 Tilgjengelighet for alle

Prinsipp for universell utforming legges til grunn ved utforming av bygninger, fotgjengerfelt, fellesarealer og alle øvrige uteområder. 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. rundskriv T-5/99 og TEK kp X - Brukbarhet.

Dette innebærer blant annet at arealer foran hovedinnganger for publikum m.v., samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for personer med ulike fysiske behov og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Ved ombygging/utvidelse av eksisterende bebyggelse kan det settes tilsvarende krav.

Innenfor byggeområdene B/F/K 1, 3, 4, 5, 8, 9, 10 og 11 skal minst 50 % av alle nye leiligheter i nye bygg tilrettelegges for livsløpsstandard, etter prinsipp om universell utforming.

6.8 Avfallshåndtering, varelevering og teknisk utstyr

Avfallshåndtering skal løses innenfor de enkelte byggeområder, og skal godkjennes ved byggesøknad. Containere og annet utstyr for avfallshåndtering og varelevering skal ikke plasseres på offentlige trafikkareal eller slik at de er skjemmende for omgivelsene. Permanent plassering av container skal godkjennes av kommunen.

Før det gis tillatelse til oppføring av nybygg eller endring/ombygging eller bruksendring av eksisterende bygg, skal det foreligge godkjent plan for avfallshåndtering og varelevering.

Nødvendig teknisk utstyr og innretninger i forbindelse med anlegg for kjøl/frys, vifter, lufting og avtrekk etc., kan kun plasseres/oppføres der det er godkjent av kommunen. Slikt utstyr skal i størst mulig grad kles inn og inngå som en naturlig del av bygningen. Varmepumper, vifter o.l. kan ikke plasseres åpent på fasade mot gate.

Antenneutstyr skal plasseres slik at det i minst mulig grad er skjemmende for omgivelsene. Farge på parabolantenner skal tilpasses bygningens farge. Det tillates ikke satt opp mottaksutstyr ut over til normal bruk. Unntak gis for offentlig varslingsanlegg.

6.9 Skilt og reklamemateriell

Skilt og reklamemateriell tillates ikke plassert på offentlig trafikkareal, eller slik at det er til hinder for tilgjengelighet for alle, jfr. punkt 6.7.
For utforming av skilt og reklamemateriell gjelder fastsatte vedtekter for Nes kommune.

6.10 Vegetasjon

For hele planområdet gjelder at vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljøskapende funksjon, for eksempel skjermingssoner og gatetrær, i størst mulig grad skal bevares. Dersom slik vegetasjon må fjernes, skal den erstattes med tilsvarende eller annen vegetasjon. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

Ved nyplanting av vekster i tilknytning til sentrale uteoppholdsarealer bør det benyttes vekster med lite pollenutslipp av hensyn til allergikere.

6.11 Støy

Trafikkstøy
Ekvivalent innendørs støynivå for boliger skal ikke overstige 30 dBA. Ekvivalent støynivå i bolignære oppholdsarealer ute skal ikke overstige 55 dB(A). Ved søknad om byggetillatelse skal det dokumenteres hvordan kravet tilfredsstilles. For supplerende opplysninger og for andre funksjoner enn bolig, vises til gjeldende rundskriv fra Miljøverndepartementet.

Annen støy
Før det gis tillatelse til bygging eller bruksendring av areal til restaurant, diskotek eller lignende, hvor det er fare for støy, skal det legges fram redegjørelse fra akustisk sakkyndig om at byggeforskriftens krav er tilfredsstilt. Støydempende tiltak som avstand, orientering, skjerming, adkomst, inngangspartier, lydisolering og begrensing av driftstid skal vurderes.

For detaljreguleringer kan kommunen kreve at det utføres støyberegninger av planlagte tiltak i planen, der dette er relevant. Det skal sikres at retningsgivende støyverdier fra statlige myndigheter overholdes.

6.12 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og som er egnet til uteopphold. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Inntil 10 m^2 av overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA. Areal brattere enn 1:3, samt uegnede områder som f.eks. striper med få meters bredde mot veg o.a., skal ikke medregnes i arealet.

Forholdsmessig del av felles utearealer kan medregnes i MUA. Fellesarealer skal ha en hensiktsmessig lokalisering og utforming for ulik bruk for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet. Arealet skal opparbeides med lekeutstyr/ inventar tilpasset brukergruppen, og gi muligheter for lek og opphold gjennom hele året. Utstyr og apparater skal ha en robust og god kvalitet og tilfredsstille gjeldende krav og forskrifter. Det skal opparbeides gode sittemuligheter. Området skal ha belysning for å ivareta sikkerhet og bruksmuligheter.

Lekeplasser skal ikke anlegges i områder med ekvivalent støynivå som overstiger 55 dBA, eller områder som er utsatt for annen forurensning eller fare, f.eks. strålingsfare.

For leilighetsbygg med mer enn 5 leiligheter skal minst 50 % av arealet (MUA) opparbeides som fellesareal med møblering og inventar jfr. krav over. Minst 15 m^2 skal være privat uteoppholdsareal i tilknytning til hver enkelt leilighet.

Arealbruksformål	Byggeområde	Krav til kvm MUA per boenhet
Bolig - Tillegg per hybel/leilighet	B3-B5(B5, B5a, B5b, B5c), B6	300 m^2 100 m^2
Kombinert formål B/F/K	B/F/K 1, 2, 3, 4, 5	50 m^2
	B/F/K 8, 9, 10, 11, 12	75 m^2

6.13 Midlertidige og transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg

Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg kan ikke plasseres innenfor planområdet uten at dette på forhånd er godkjent av kommunen. Midlertidig e eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg kan ikke godkjennes oppsatt i strid med bestemmelsene under punkt 6.7.
For øvrig gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven (2008) § 30-5.

6.14 Område med tiltak for flomsikring

Innenfor områdene som inngår i planen kan det gjennomføres nødvendige tiltak for å sikre Nesbyen sentrum mot flom fra Rukkedøla. Ved gjennomføring av tiltak skal det tas nødvendige estetske hensyn, jfr. disse bestemmelsene.

6.15 Krav til tiltak langs elvebredden mot Rukkedøla

Gjennomføring av byggetiltak (bygninger, forstøtningsmurer etc.) eller graving langs elvebredden kan ikke gjennomføres uten tillatelse fra kommunen. For alle saker som kan ha betydning for vannførsel eller erosjon skal det foreligge uttale fra NVE. For rydding av vegetasjon ut over normal skjøtsel/tynning, skal det innhentes uttale fra NVE om hvorvidt dette kan ha betydning for erosjon eller vannførsel i elva.

6.16 Utnyttelsesgrad

Oppgitt utnyttelsesgrad er inkludert areal til parkering.

6.17 Radon

All ny bebyggelse skal sikres mot inntrenging av radongass.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Plankrav

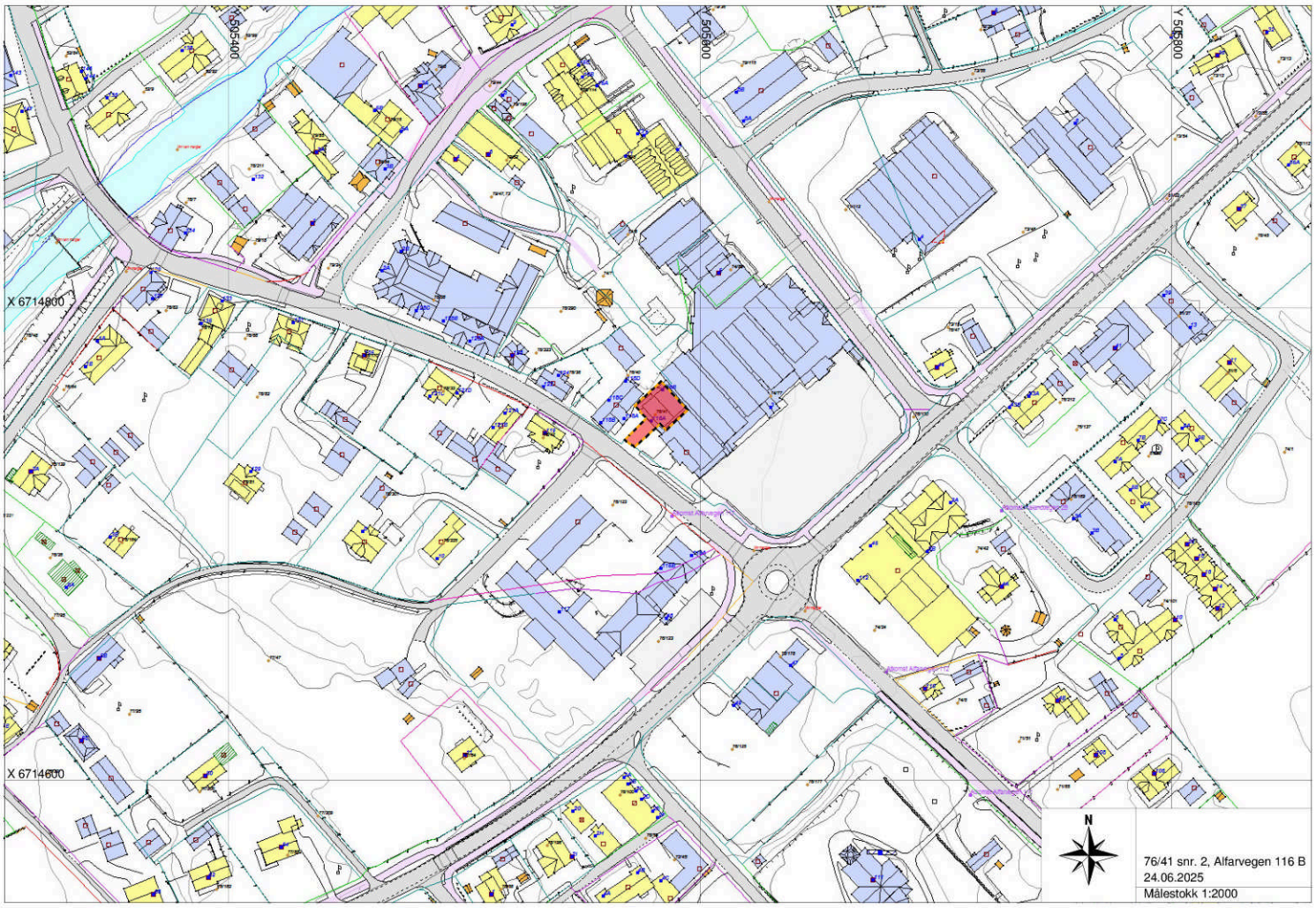
Plankrav fremgår av punkt 1.1.

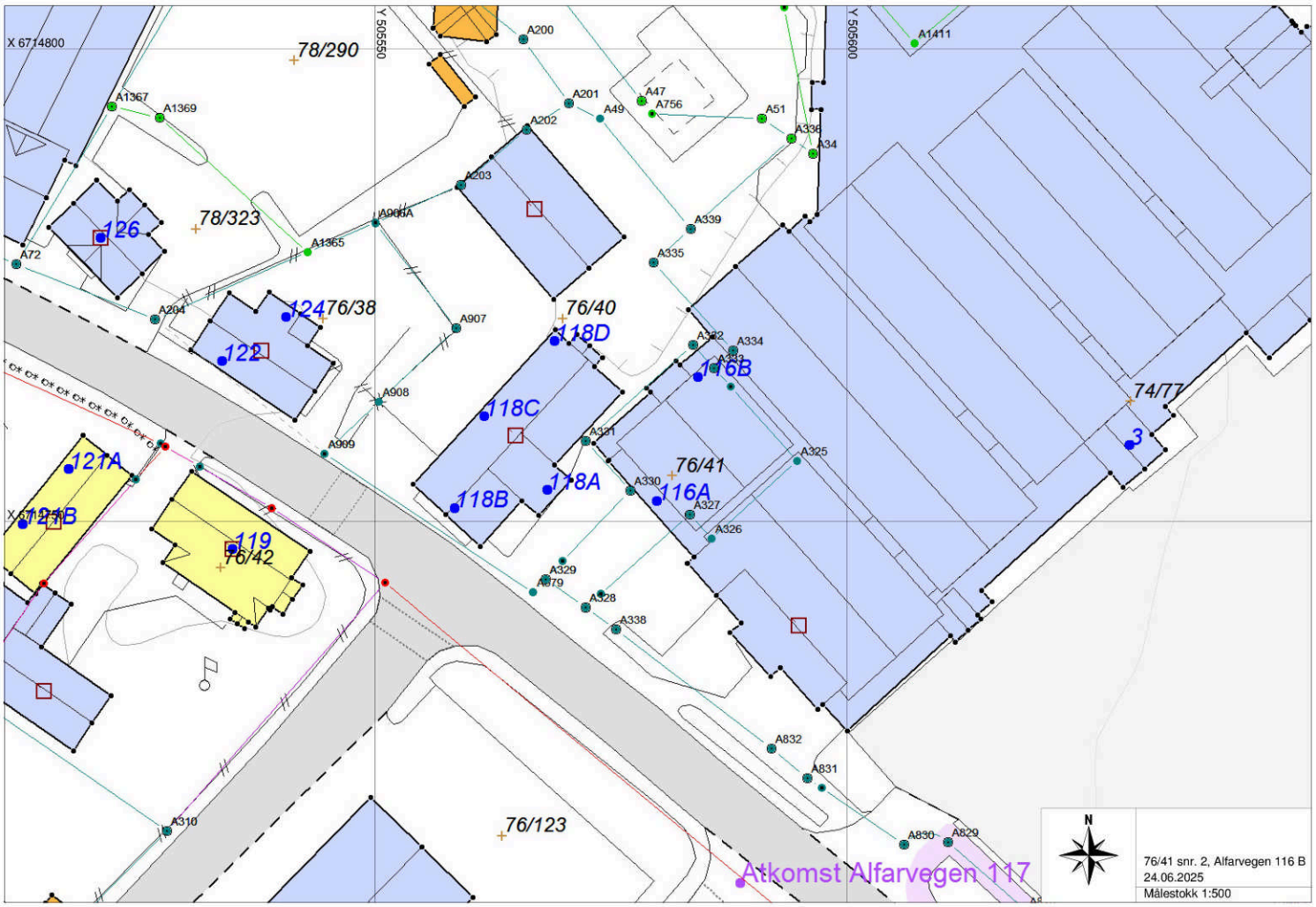
7.2 Parkering

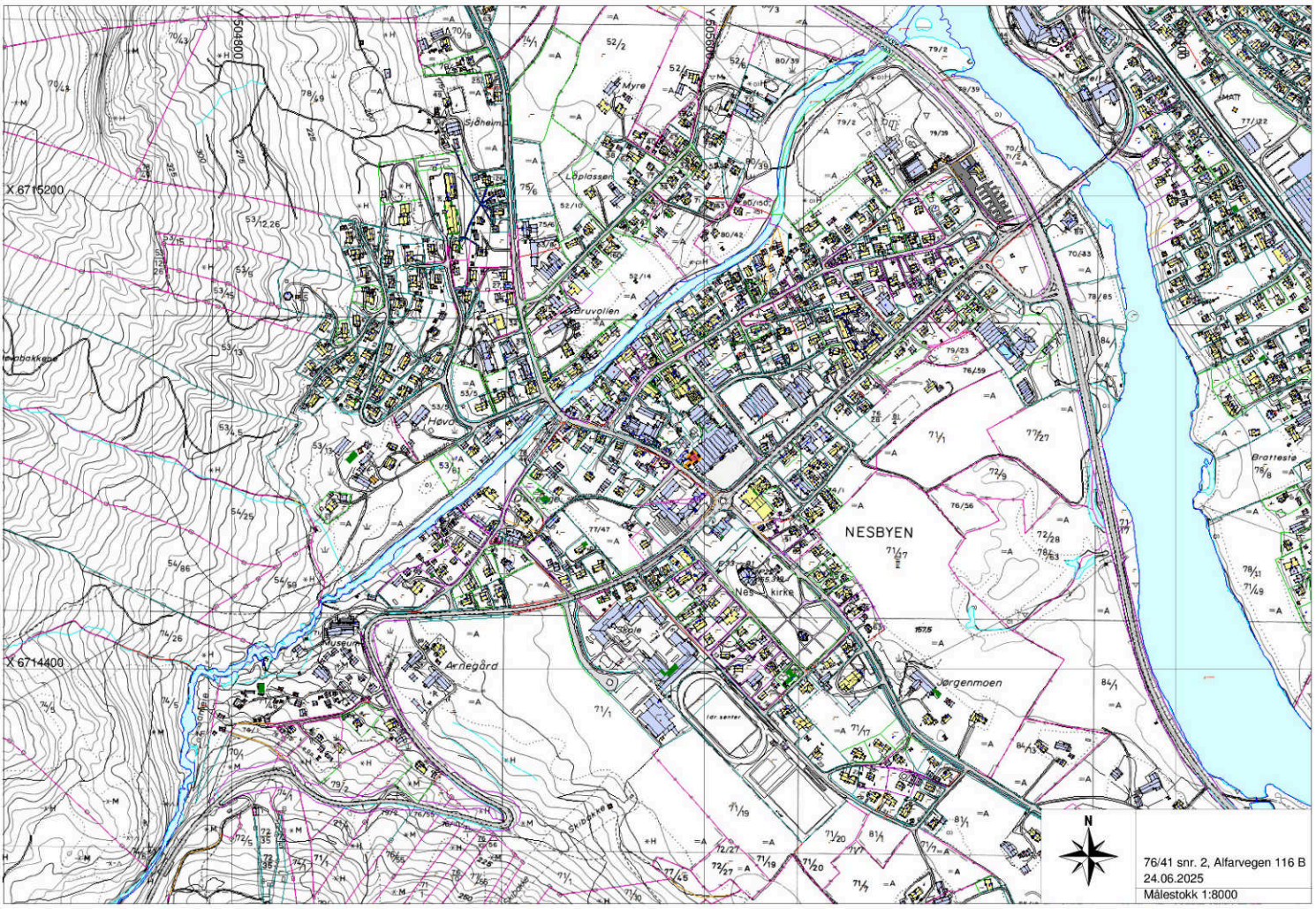
For utbygging innenfor planområdet som utløser parkeringsbehov, kan det ikke gis byggetillatelse, før dokumentert parkeringsdekning foreligger. Før det gis brukstillatelse, eller tillatelse til bruksendring til leiligheter, skal tilhørende parkeringsareal, jfr. punkt 3.1 være opparbeidet.

7.3 Opparbeidelse av uteområder før bruk av boliger

Før det gis brukstillatelse eller tillatelse til bruksendring for leiligheter, skal lekeareal og oppholdsareal ute opparbeides i tråd med bestemmelsene i punkt 3.12.


Y 505400
Y 505600
Y 505800
X 6714800
X 6714600
N
76/41 snr. 2, Alfarvegen 116 B
24.06.2025
Målestokk 1:2000


X 6714800
Y 505550
Y 505600
78/290
78/323
76/38
76/40
76/41
76/42
76/123
74/77
126
124
122
121A
121B
119
118A
118B
118C
118D
116A
116B
3
A1367
A1369
A1365
A1411
A200
A201
A202
A203
A204
A47
A756
A49
A51
A336
A34
A339
A335
A72
A907
A908
A909
A334
A333
A332
A325
A326
A327
A330
A331
A329
A879
A328
A338
A832
A831
A830
A829
A310
Atkomst Alfarvegen 117
N
76/41 snr. 2, Alfarvegen 116 B
24.06.2025
Målestokk 1:500


X 6715200
X 6714400
NESBYEN
Nes kirke
Arnegård
Jørgenmoen
Myre
Løplassen
Sjøheim
Høvd
Bratteste
N
76/41 snr. 2, Alfarvegen 116 B
24.06.2025
Målestokk 1:8000

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:
Alfarvegen 116B, 3540 Nesbyen
Gnr. 76, Bnr. 41, Snr. 2, Nesbyen kommune.

Oppdragsnummer:
96251202

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.
