PRIVATMEGLEREN

ØYNAN 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

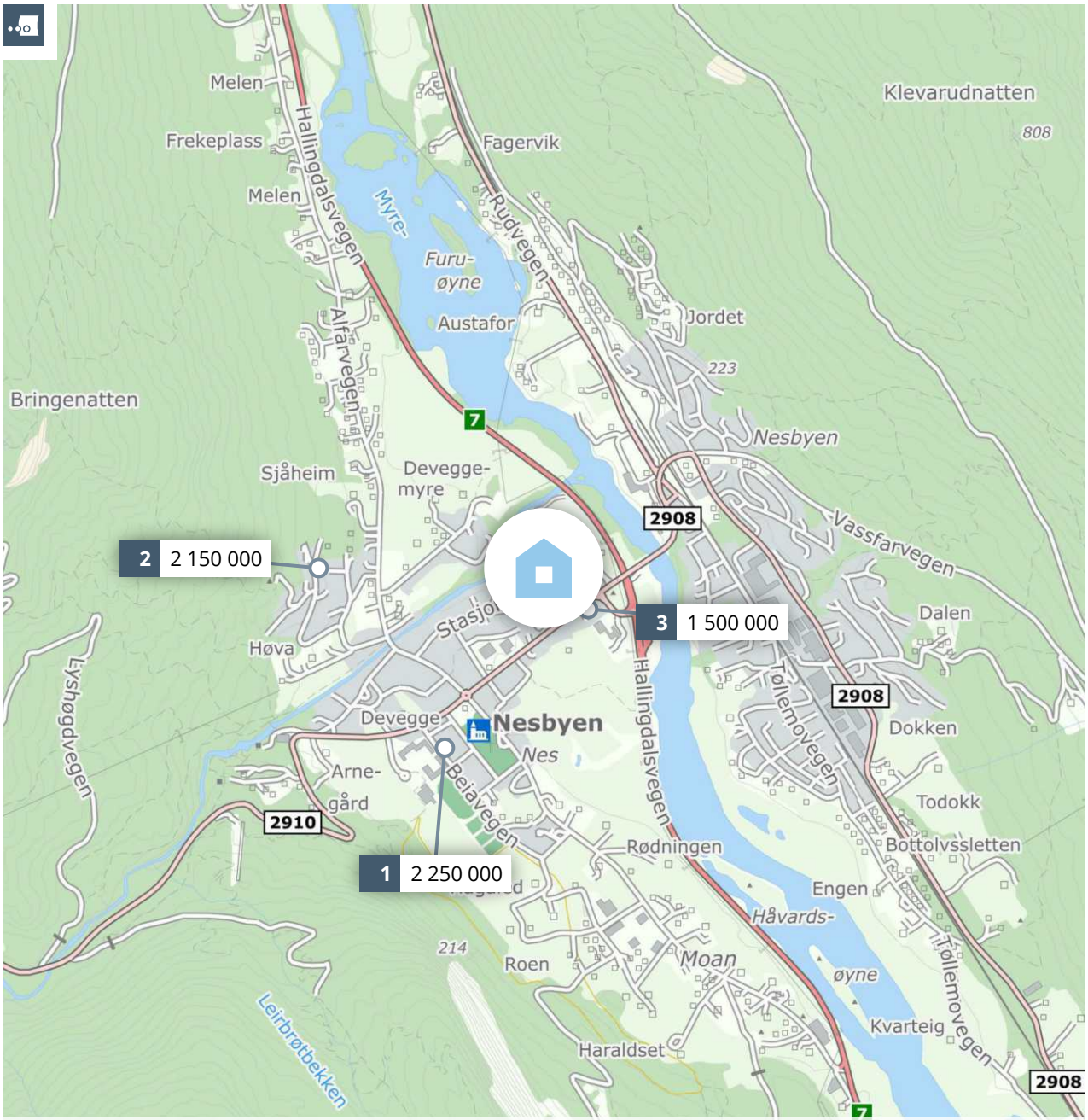
Eiendomsoppgave fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolagsprofil



Meglers verdivurdering

ØYNAN 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hallingdal den 07.12.2025

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

Øynan 17, 3540 NESBYEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 72 BNR 12 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3322 NESBYEN GRUNNKRETS NESBYEN VEST SENTRUM

Verdivurdert til

1 500 000

-	1 500 000	9 934
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	151 m²	- m²	- m²	24 m²	- m²	- m²
Tomt					1 404 m²	
Byggeår					1956	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Beiavegen 7					24.04.2023	2 500 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**22 059**
	102 m²	1960	946 m²	3 sov							
2	Høvabakken 26 A					25.04.2025	2 500 000	**2 150 000**	0	2 150 000	**9 188**
	234 m²	1971	2 434 m²	6 sov							
3	Rukkedalsvegen 19					09.06.2023	-	**1 500 000**	-	1 500 000	**-**
	0 m²	-	1 043 m²	- sov							

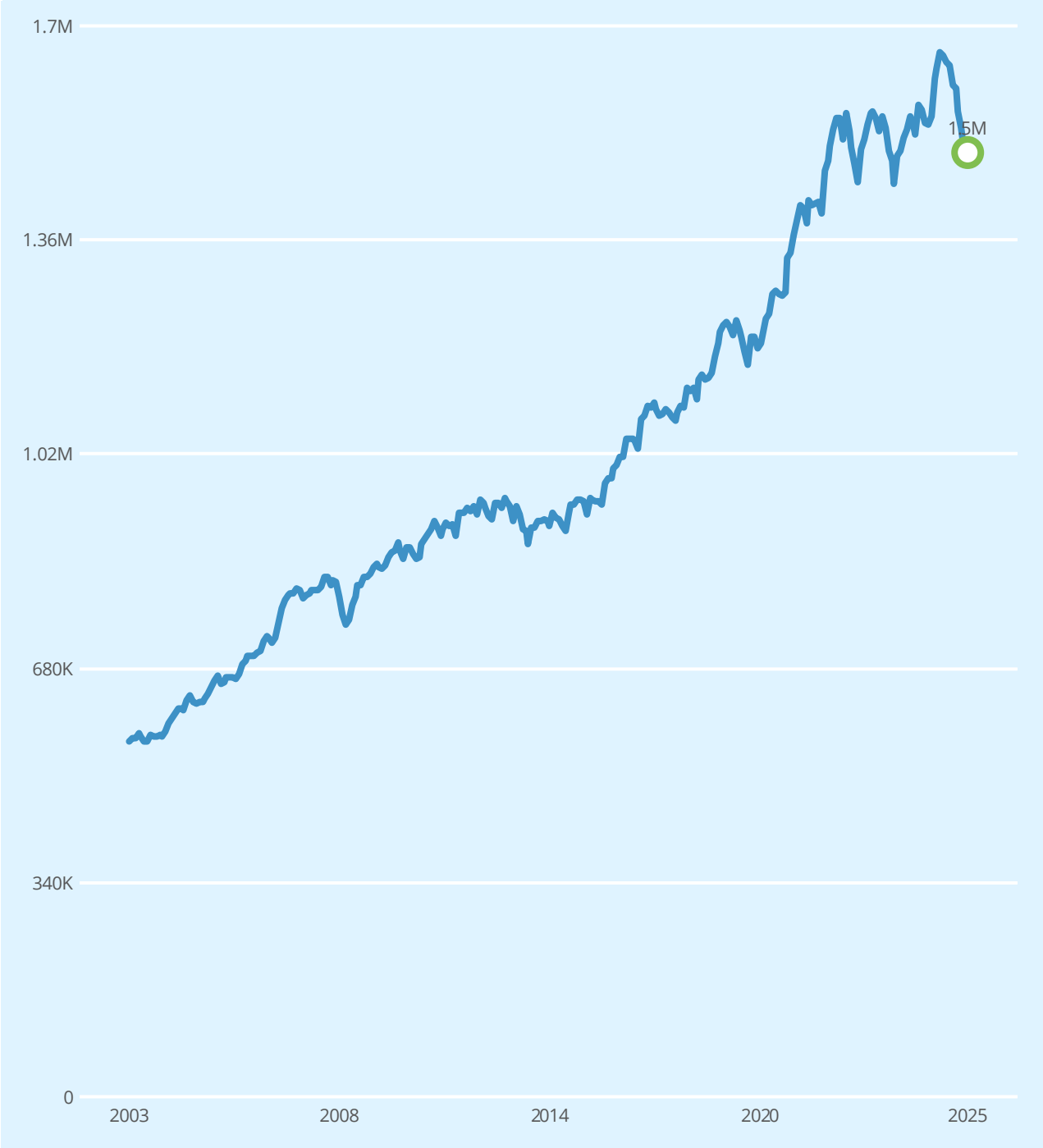
Eiendommen ligger fint og solrikt til på en romslig tomt i rolige omgivelser i Nesbyen med gangavstand til sentrum,
Boligen har behov for modernisering og oppgradering, særlig på våtrom, kjøkken og tekniske anlegg. Samtidig er det gjort enkelte grep som nyere varmtvannsbereder (ca. 2020) og delvis oppgradert el-anlegg.
Eiendommen består av enebolig og garasje/uthus.
Boligen inneholder; 1.etasje: Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, spisestue, stue, bad/vaskerom, (avdelt et rom av stuen til soverom). I tilegg overbygget inngangsparti 1,6 kvm. og terrasseplatting ca 11,0 kvm.
2.etasje: Trapperom, 3-tre soverom, gammelt bad, kott under skråtak. I tillegg lufteveranda på ca 11 kvm.
Kjeller: Trapperom, 2-to kjellerrom.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 3540 NESBYEN nå

8
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

55
dager

Eneboliger solgt i 3540 NESBYEN siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

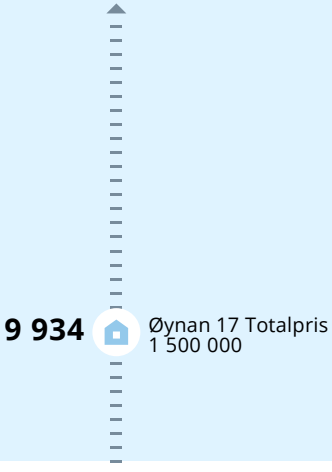


Solgt i snitt i løpet av

92
dager

for 5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Øynan 17, 3540 NESBYEN
NESBYEN kommune
gnr. 72, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 20.10.2025 **Rapportdato:** 03.11.2025 **Oppdragsnr.:** 10666-1757 **Referansenummer:** GO8435

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Villa oppført i 1956, en må være klar over bygningens alder og at det fra opprinnelsen er oppført i h.h.til andre forskrifter og krav en de som gjelder i dag.
Bygningen er bygd på på begge langsider og veranda og terrasse i ene enden, den er panelt utvendig og det er lagt nye vindskier og isbord med beslag.
Som det fremkommer av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av alder på bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Betong takstein, antatt fra tilbygg i 1982 = 43 år Nye isbord med beslag
Taktekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Plast takrenner og nedløp.
Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, panelt utvendig med tømmermannspanel.
Det ser ut som veggpanelet på den gamle delen er oppgradert da huset ble bygd på i 1982.
Plassbygd takkonstruksjon på delevegger. Lagerrom på loft, lav takhøyde.
Loft isolert med flis og isolasjon.
Doble vinduer i hele huset utenom store vinduer i stue som har to lags isolerglass fra 1982.
Panelt og malt ytterdør.
Terrasse i første etasje og luftebalkong i andre etasje. Overbygget.
Terrassedør ut fra soverom i andre etasje til luftebalkong. Adkomst til terrasse i første etasje fra terreng.
Trapp i forbindelse med inngangsparti i strekkmetall. Rekkverk og håndløper på begge sider.

INNVENDIG Gå til side

GULV: Kjeller. Støpt gulv.
1-etasje. Laminat i alle rom utenom belegg i toalett og bad.
2-etasje. Teppe på gulv i alle rom, belegg på gamle bad.
VEGGER: Kjeller. Murvegger.
1-etasje malt panel og tynnpanel. Baderomsplater på veger i bad/vaskerom og toalettrom.
2-etasje Panel malt/ubehandlet på vegger i alle rom utenom på gammelt bad hvor det er malte plater.
HIMLING: Kjeller - Panel og stubbeloft i himling.
1-etasje. Malte plater i himling i kjøkken, spisestue, stue, bad/vaskerom og toalettrom, malt panel i vindfang og hall.
2-etasje. Malt og umalt panel i himlinger i andre etasje.
Trebjelkelag med stubbeloft og flis/isolasjon mellom etasjene.
I følge NGU-kart over radonmålinger så ligger eiendommen i et området med lite radon.
Mursteinspipe med luftepipe. Feieluke på loftet og sotluke i kjeller.
Peisovn i stue og vedovn i store soverom i andre etasje.
Kjeller. Støpt betonggulv. Mur/betong vegger. Panel i himling.
Det er krypkjeller under deler av spisestue/stuegulv.
Ingen inspeksjon annet en å lyses og se inn gjennom ventil fra kjeller.
Enkel plassbygd kjellertrapp.
Glatte finerte dører.
Kott - klesboder under skråtak.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom fra 1982 og følger tekniske forskrifter fra før 1997.
Byggeår 1982 = 43 år.
Vurdering basert på alder og forventet brukstid for bla. røranlegg og tettesjikt er passert.
VEGGER: Baderomsplater.
HIMLING: Malte himlingsplater.
Vinylbelegg på badegulv lagt med hulkil, bra fall på gulvet + høy terskel.
Plastsluk, vinylbelegg under klemring i sluket.
Gulvmontert klosett, dusjvegger i hjørne med skyvedører, stål skyllekum, opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte i vegg.
Tatt hull bak våt sone i dusj fra kjøkken. Tørt.

Gammelt bad
Badet er utgått på dato. Baderomsutstyr er demontert.
Hulltaking er ikke foretatt da badet ikke har vert i bruk på mange år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår = 69 år.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Gammelt kobber røropplegg
Det er noe gammelt avløpsrør av støpejern og noe nyere av plast.
Naturlig ventilasjon i dag med lufting med vinduer.
Nyere 200 liter v.v.bereder, plassert i kjeller.
Vanninntak med stoppekraner og vannmåler
Sikringsskap i trappegang i 2-etasje. Nyere innmat i skap + noe oppgradert el-anlegg etter rapport i 2015
Det er besiktiget brannslukkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Stein og grus. Huset står bra.
Huset står på grus og stein = drenerende masser. Tørt i kjeller.
Ikke registrert drenering/fuktsperre.
Støpt såle og gulv i kjeller. Murt grunnmur i siporex/ytong blokk.
Lecamur under tilbygg.
Terrenget heller stort sett vekk fra huset.
Røranlegg utvendig er ikke besiktiget, men det går ut plast fra bad og kjøkken. Det er også et søylrør som kommer opp fra kjeller antatt fra bad i andre etasje. Røret er ikke lenger i bruk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

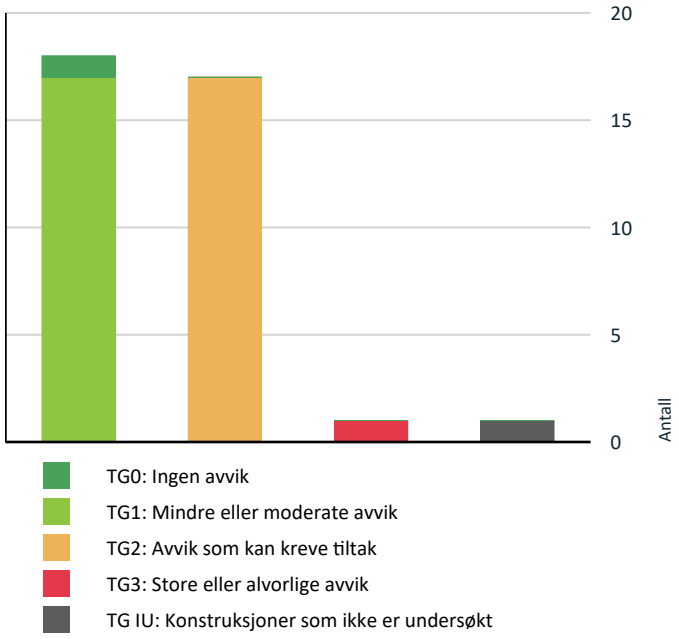
Det er levert inn tegninger på utvidelse - tilbygg av stue og bad, men tegningene stemmer ikke helt med dagens bruk. Det er satt opp lettvegger i stue og delt av til soverom, kan med enkelhet demonteres.

Garasje/uthus.

• Det foreligger ikke tegninger

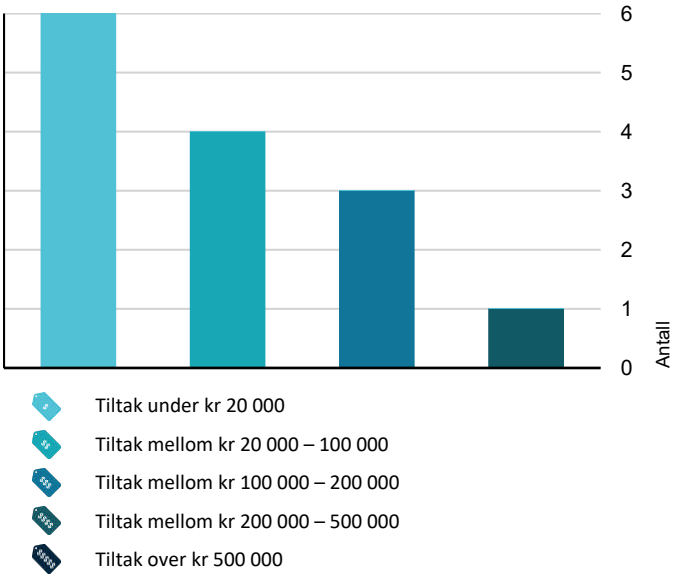
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Andre etasje > Gammelt bad > Generell Gå til side

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

Våtrom fra byggeår. Rommet er ikke lenger i bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Plast takrenner med nedløp. Mangler beslag mellom tak og renne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Doble vinduer fra byggeår.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Gammel og glissen ytterdør, naturlig å skifte ut etter hvert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Enkel trapp med høye åpne trinn.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Dårlig med ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Det er avvik:

Gammelt vanninntak med flere stoppekraner. Ved befaring var det litt lekkasje i en kobling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap i trappegang i 2-etasje. Nyere innmat i skap + noe oppgradert el-anlegg etter rapport i 2015

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Levetid | PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Kjøkken > Første etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjøkken > Første etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Gammel og slitt ventilator.

Våtrom > Første etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Fuktskader i nedre del av veggplater i dusjhjørnet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Tilbygg stue i 1982.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Utvidet spisestue og stue, nytt inngangsparti, bad og utvidet kjøkken.
2015	Modernisering	Oppgradert sikringsskap + noe ledningsnett etter el-kontroll.
2020	Modernisering	Ca 2020 ble det montert ny v.v.bereder.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betong takstein, antatt fra tilbygg i 1982 = 43 år Nye isbord med beslag
Taktekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Nedløp og beslag

Plast takrenner og nedløp.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Plast takrenner med nedløp. Mangler beslag mellom tak og renne.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Tilstandsrapport

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

Regner med at en skifter ut takrenner og monterer snøfangere når en skal skifte taktekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, panelt utvendig med tømmermannspanel.
Det ser ut som veggpanelet på den gamle delen er oppgradert da huset ble bygd på i 1982.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd takkonstruksjon på delevegger. Lagerrom på loft, lav takhøyde.
Loft isolert med flis og isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør monteres ventiler i gavlveggene for lufting på loftet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lagerloft.

TG 2 Vinduer

Doble vinduer i hele huset utenom store vinduer i stue som har to lags isolerglass fra 1982.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Doble vinduer fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En må regne med å skifte ut vinduene etter hvert. Vinduene er bra vedlikeholdt og fungerer men de er tungvide og bruke, det vil være naturlig å skifte vinduer etter hvert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



To vinduer med to lags isolerglass.

TG 2 Dører

Panelt og malt ytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Gammel og glissen ytterdør, naturlig å skifte ut etter hvert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skifte ytterdør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Inngangsparti.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i første etasje og luftebalkong i andre etasje. Overbygget.
Terrassedør ut fra soverom i andre etasje til luftebalkong. Adkomst til terrasse i første etasje fra terreng.





Tilbygg i enden av huset - terrasse og lufteveranda.

TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp i forbindelse med inngangsparti i strekkmetall. Rekkverk og håndløper på begge sider.



Utvendig trapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV: Kjeller. Støpt gulv.
1-etasje. Laminat i alle rom utenom belegg i toalett og bad.
2-etasje. Teppe på gulv i alle rom, belegg på gamle bad.
VEGGER: Kjeller. Murvegger.
1-etasje malt panel og tynnpanel. Baderomsplater på veger i bad/vaskerom og toalettrom.
2-etasje Panel malt/ubehandlet på vegger i alle rom utenom på gammelt bad hvor det er malte plater.
HIMLING: Kjeller - Panel og stubbeloft i himling.
1-etasje. Malte plater i himling i kjøkken, spisestue, stue, bad/vaskerom og toalettrom, malt panel i vindfang og hall.
2-etasje. Malt og umalt panel i himlinger i andre etasje.



Stue.



Soverom i 2-etg.



Soverom i 2-etg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbeloft og flis/isolasjon mellom etasjene.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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 kan med fordel ta radonmåling, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med luftepipe. Feieluke på loftet og sotluke i kjeller.
Peisovn i stue og vedovn i store soverom i andre etasje.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det renner sotvann ut fra feieluken på loftet,
Det bør etableres ildfast plate på gulvet under feieluken på loftet. Det settes opp noe som kan ta opp sotvannet før det renner ned i himlingen.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Sotluke på loft.


Renner sotvann.


Peisovn i stue


Vedovn i andre etasje.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller. Støpt betonggulv. Mur/betong vegger. Panel i himling.

Tilstandsrapport



Kjeller. Mur og betong.

TG IU Krypkjeller

Det er krypkjeller under deler av spisestue/stuegulv.
Ingen inspeksjon annet en å lyses og se inn gjennom ventil fra kjeller.

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

En kan pigge på større hull feks. der det er ventil fra kjelleren for å komme til og undersøkt krypkjelleren og for å ha tilkomst for senere kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Krypkjeller. Tatt bilde gjennom fra ventil.

TG 2 Innvendige trapper

Enkel plassbygd kjellertrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkel trapp med høye åpne trinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen fungerer til sitt bruk.

Tilstandsrapport



Kjellertrapp.

TG 1 Innvendige trapper - 2

Heltre furu svingtrapp mellom første og andre etasje.



TG 1 Innvendige dører

Glatte finerte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Kott - klesboder under skråtak.





Kott under skråtak i 2-etg.

VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra 1982 og følger tekniske forskrifter fra før 1997. Byggeår 1982 = 43 år.
Vurdering basert på alder og forventet brukstid for bla. røranlegg og tettesjikt er passert.

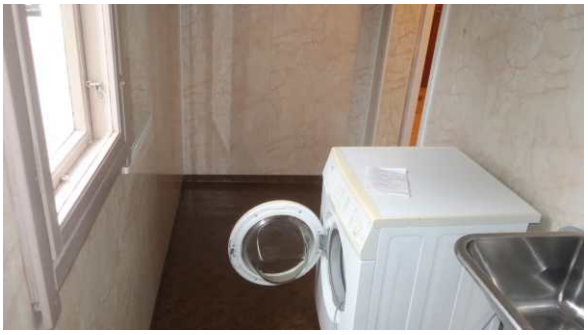
Tilstandsrapport



Toalett



Vaskerom/bad.



Vaskerom/bad.

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

VEGGER: Baderomsplater.
HIMLING: Malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Fuktskader i nedre del av veggplater i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av skadede plater.

En kan skifte platene i dusjhjørnet, men en vil ikke få maken til de som er der i dag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på badegulv lagt med hulkil, bra fall på gulvet + høy terskel.

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, vinylbelegg under klemring i sluket.

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert klosett, dusjvegger i hjørne med skyvedører, stål skyllekum, opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 1982

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte i vegg.

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tatt hull bak våt sone i dusj fra kjøkken. Tørt.



Tatt hull fra kjøkken.

ANDRE ETASJE > GAMMELT BAD

TG 3 Generell

Badet er utgått på dato. Baderomsutstyr er demontert.

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

Våtrom fra byggeår. Rommet er ikke lenger i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet i andre etasje ble demontert da det ble nytt bad og vaskerom i første etasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





Gammelt bad i 2-etasje. Alt utstyr er demontert.



ANDRE ETASJE > GAMMELT BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet ikke har vert i bruk på mange år.

KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår = 69 år. Ikke hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkkeninnredning fra byggeår, innredningen er slitt og gått ut på dato.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Delvis plassbygd kjøkkeninnredning.

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gammel og slitt ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilator fungerer, men er gammel og skiftes ut sammen med kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Gammelt kobber røropplegg

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

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

En må regne med å skifter ut alt røranlegg når bad og kjøkken oppgraderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Avløpsrør

Det er noe gammelt avløpsrør av støpejern og noe nyere av plast.

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

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

En skifter ut alt røranlegg når bad og kjøkken oppgraderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i dag med lufting med vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Dårlig med ventilasjon.

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

Det monteres ventiler i yttervegg i alle rom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmtvannstank

Nyere 200 liter v.v.bereder, plassert i kjeller.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre installasjoner

Vanninntak med stoppekraner og vannmåler

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gammelt vanninntak med flere stoppekraner. Ved befaring var det litt lekkasje i en kobling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler å oppgradere inntaket skifte ut stoppekraner med en ny slusekran.

Kostnadsestimat: Under 20 000





3-stoppekraner, vannmåler.

TG 2 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.

Sikringsskap i trappegang i 2-etasje. Nyere innmat i skap + noe oppgradert el-anlegg etter rapport i 2015

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.
   1956 Gammelt ledningsnett - noe oppgradert i 2015.

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?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

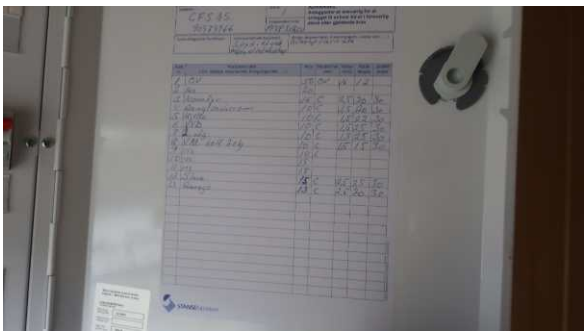
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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 gammelt så en kan med fordel ta en El-kontroll.





TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Det er besiktiget brannslukkingsapparat og røykvarslere.

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?
Ukjent

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

Stein og grus. Huset står bra.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Huset står på grus og stein = drenerende masser. Tørt i kjeller.
Ikke registrert drenering/fuktsperre.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle og gulv i kjeller. Murt grunnmur i siporex/ytong blokk. Lecamur under tilbygg.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget heller stort sett vekk fra huset.


Plen og beplantning.


Tidligere kjøkkenhage.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Røranlegg utvendig er ikke besiktiget, men det går ut plast fra bad og kjøkken. Det er også et søylrør som kommer opp fra kjeller antatt fra bad i andre etasje. Røret er ikke lenger i bruk.

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

Levetid | PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Tilstandsrapport

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus.



Anvendelse
Garasje/bod

Byggeår
1956

Kommentar
Uthus oppført ca 1956, garasje ca 1970.

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje/uthus/hobbyrom.
Garasjen er nyere en uthus og hobbyrom.
Støpt gulv i garasje, vegger i uisolert bindingsverk panelt utvendig med tømmermannspanel.
Saltak tekket med stålplater uten undertak.
Plast takrenne på ene siden med nedløp.
Vippeport.
Uthus/hobbyrom.
Enkelt fundamentert på punktfundament - på terreng.
Trebjelkelag og tregulv.
Vegger i bindingsverk, antatt isolert i hobbyrom, panelt utvendig med tømmermannspanel.
Saltakkonstruksjon.
Taket er tekket med stålplater uten undertak.
Lite dobbelt vindu i bod og hobbyrom.
Enkle dører.
Innvendig i bod er det tregulv, uisolerte vegger og åpen himling.
Innvendig i hobbyrom er det tregulv, panel på vegger og malte plater i himling.
I enden på hobbyrom er det skråtak og parkering fro snøfres.
På baksiden av garasje og uthus er det skråtak for lagring av diverse.

Huset trenger vedlikehold.
Ytterveggene i bod og hobbyrom ligger helt ned til bakken.
Terrenget senkes eller uthuset jekkes opp.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

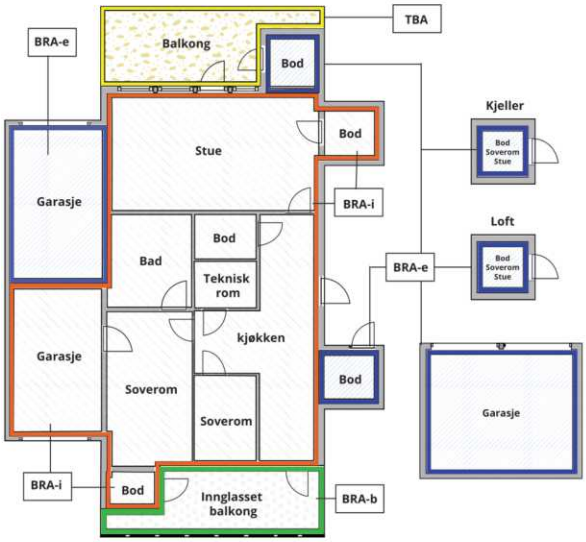
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Første etasje	75			75	13		75
Andre etasje	46			46	11	9	55
Kjeller	30			30		20	50
SUM	**151**				**24**	**29**	**180**
SUM BRA	**151**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje	Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, spisestue, stue, bad/vaskerom, (avdelt et rom av stuen til soverom)		
Andre etasje	Trapperom, 3-tre soverom, gammelt bad, kott under skråtak.		
Kjeller	Trapperom, 2-to kjellerrom		

Kommentar

Første etasje. Overbygget inngangsparti 1,6 m2. Terrasseplatting ca 11 m2 = 13 m2.
I andre etasje er det skråtak og deler av arealet ca 9 m2 er under målbar høyde
Dør ut fra soverom i andre etasje til lufteveranda på ca 11 m2.
I kjelleren er gulvarealet 50 m2. Deler av arealet i kjeller ca 20 m2 er under målbar høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er levert inn tegninger på utvidelse - tilbygg av stue og bad, men tegningene stemmer ikke helt med dagens bruk.
Det er satt opp lettvegger i stue og delt av til soverom, kan med enkelhet demonteres.

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:

Garasje/uthus.

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, hobbyverksted.	

Kommentar

Garasje ca 17 m2 vedbod og hobbyrom ca 19 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Enebolig	121	30
Garasje/uthus.	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør
	Henrik Madsen Lundekvam	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	72	12		0	1403.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øynan 17

Hjemmelshaver

Madsen Margit Borghild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Villaeiendom beliggende sentralt i Nesbyen med adresse Øynan 17, 3540 Nesbyen. Gangavstand til sentrum og alle fasiliteter i Nesbyen, butikker, skole, barnehage etc.
Bebyggelsen på tomta består av bolighus og garasje/uthus/hobbyrom.

Adkomstvei

Grei adkomst med direkte innkjøring til eiendommen på felles vei med nabo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Romslig tomt med gruset vei og gårdsplass, plen og beplantning, Bebygd med villa og garasje/uthus.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.10.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	20.10.2025		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	20.10.2025	Til stede.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.10.2005	Teknisk etat. Plantegninger av tilbygg fra 1982.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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.

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

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/GO8435

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.
96251224

Selger 1 navn
Henrik Ragnvald Madsen Lundekvam

Gateadresse
Øynan 17

Poststed	Postnr
NESBYEN	3540

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Henry Lundekvam Madsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Henrik M. Lundekvam

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: jbf bank og forsikring

Polise/avtalenr.: 1791017

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: 96251224

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Er for mange år siden. så belegg og annet vet jeg ikke Mine foreldres hus

Arbeid utført av: Hallingdal varme og sanitær, tror jeg...

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: nytt rom der alt ble gjort fra bunnen av.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Regner med det, men har ikke oversikt til å finne det ut.

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: Nei

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: det er det jeg vet

Arbeid utført av: Hadding

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

Beskrivelse: sist gang for ca. 5 år siden

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: 96251224

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	tømrer som utførte
Arbeid utført av	Tor Rukke (død)

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

Beskrivelse	Tror det ble gjort for ca 25 år siden. Skal være lite radon på stedet.

21.1 Radonmåling

År	2000
Verdi	vet ikke, men mener far sa det var greit

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fått utferdiget tilstandsrapport nå før salget

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

Document reference: 96251224

Tilleggskommentar

På et av de første spørsmålene måtte jeg oppgi at jeg kjøpte boligen i 25 for å få avsluttet dokumentet. Det medfører ikke riktighet, det er et dødsbo jeg og mine søsken skal selge.

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: 96251224

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

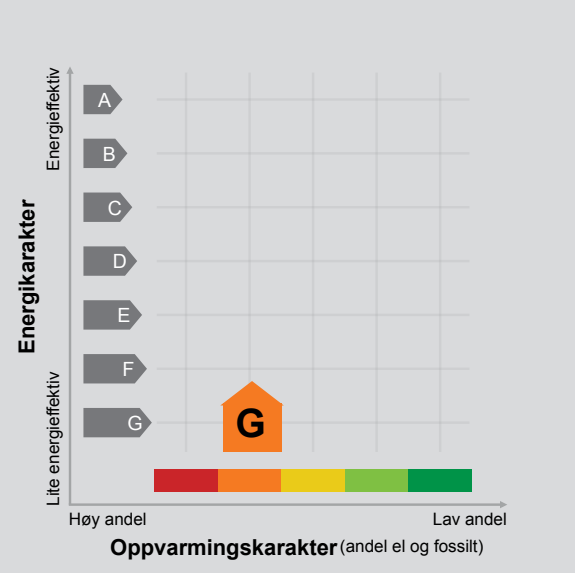
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Lundekvam	6b61800bbf52e385b9482 83e6fc2f6caa6f0a5a1	27.11.2025 10:27:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 96251224

- 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	Øynan 17
Postnummer	3540
Sted	NESBYEN
Kommunenavn	Nesbyen
Gårdsnummer	72
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159649687
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193368
Dato	26.11.2025



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)

- Montering tetningslister
- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 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:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk 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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nesbyen kommune

PRIVATMEGLEREN HALLINGDAL AS

Sentrumsvegen 60
3550 GOL

Deres ref	Vår ref	Dato
	2025/2142-2	14.11.2025

72/12, Øynan 17 - eiendomsoppgave

Hjemmelshaver: Madsen DBO

Viser til Deres henvendelse innkommet til oss den 11.11.25.

Eiendommens areal: 1403,5 m^2

Reguleringsforhold:
Eiendom gbnr 72/12, Øynan 17, er regulert av kommunedelplan for Nesbyen vedtatt 13.08.2015 med planident 00201201. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende bestemmelser. Eiendommen omfattes også av faresone for 200-års flom med klimapåslag. Eiendommen inngår i påbegynt reguleringsplan «Flomsikring Nesflata», planID 01202403.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen ligger til offentlig veg.

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

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Bolig er byggemeldt ??
Tilbygg bolig er byggemeldt 16.03.1982
Tillatelse er gitt den 21.04.1982 i sak 61/82
Forlengelse av tak bolig er byggemeldt i 1987
Tillatelse er gitt den 18.03.1987 i sak 409b/87

Følgende vedlegges:
Kartutsnitt 1:500, 1:5000 og 1:10000
Matrikkelbrev
Byggesøknad tilbygg bolig m/ tegninger og vedtak
Vedtak forlengelse av tak bolig m/ tegning
Kommunedelplan Nesbyen med bestemmelser
Tilsynsrapport

Kommunale avgifter for 2025:

Eiendomsskatt:	kr 1.314,00
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 (bolig)	
Feiegebyr pipe nr 1:	kr 145,50
(feiing hvert 4. år)	
Branntilsyn:	kr 355,25
(tilsyn hvert 4. år)	

Det foreligger pr. i dag ingen restanser.

Eventuell tank for oppbevaring av brannfarlig vare er eierens ansvar.

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

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

Med hilsen

Gunn Hilde Åmellem

Førstesekretær

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3322 - NESBYEN
Gårdsnummer:	72
Bruksnummer:	12

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.11.2025 kl. 13:13
Produsert av:	Jan Børre Øien
Attestert av:	Nesbyen kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	HELGESAKEREN
Etableringsdato:	28.11.1891
Skyld:	0,1
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 72 / 12	1 403,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	[redacted]	MADSEN MARGIT BORGHILD			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

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

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6715153	505867		1 403,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3322 - 72/12 3040 - 72/12		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3040 - 72/12 Omnummerert fra: 0616 - 72/12			
Grensejustering	19.02.1985			TD	
Grensejustering	M 7-78	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0616 - 72/12	-300	
		Mottaker	0616 - 79/97	300	
Skylddeling	20.12.1978				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0616 - 72/12	-793	
		Mottaker	0616 - 72/51	793	
Skylddeling	28.11.1891				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0616 - 72/1	0	
		Mottaker	0616 - 72/12	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Øynan	1035	17		Grunnkrets 0105 Nesbyen vest sentrum	Nei
					Stemmekrets: 1 Nes	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn: 04080201 Nes	
			6715164	505868	Postnr.område: 3540 NESBYEN	
					Tettsted: 2051 Nesbyen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	159 649 687	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	154	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6715164 Øst: 505868	Bruksareal totalt:	154	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	74	0	74	0	0	0
K01	0	30	0	30	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1035 Øynan 17	H0101	Bolig	0	0		0	0	72/12

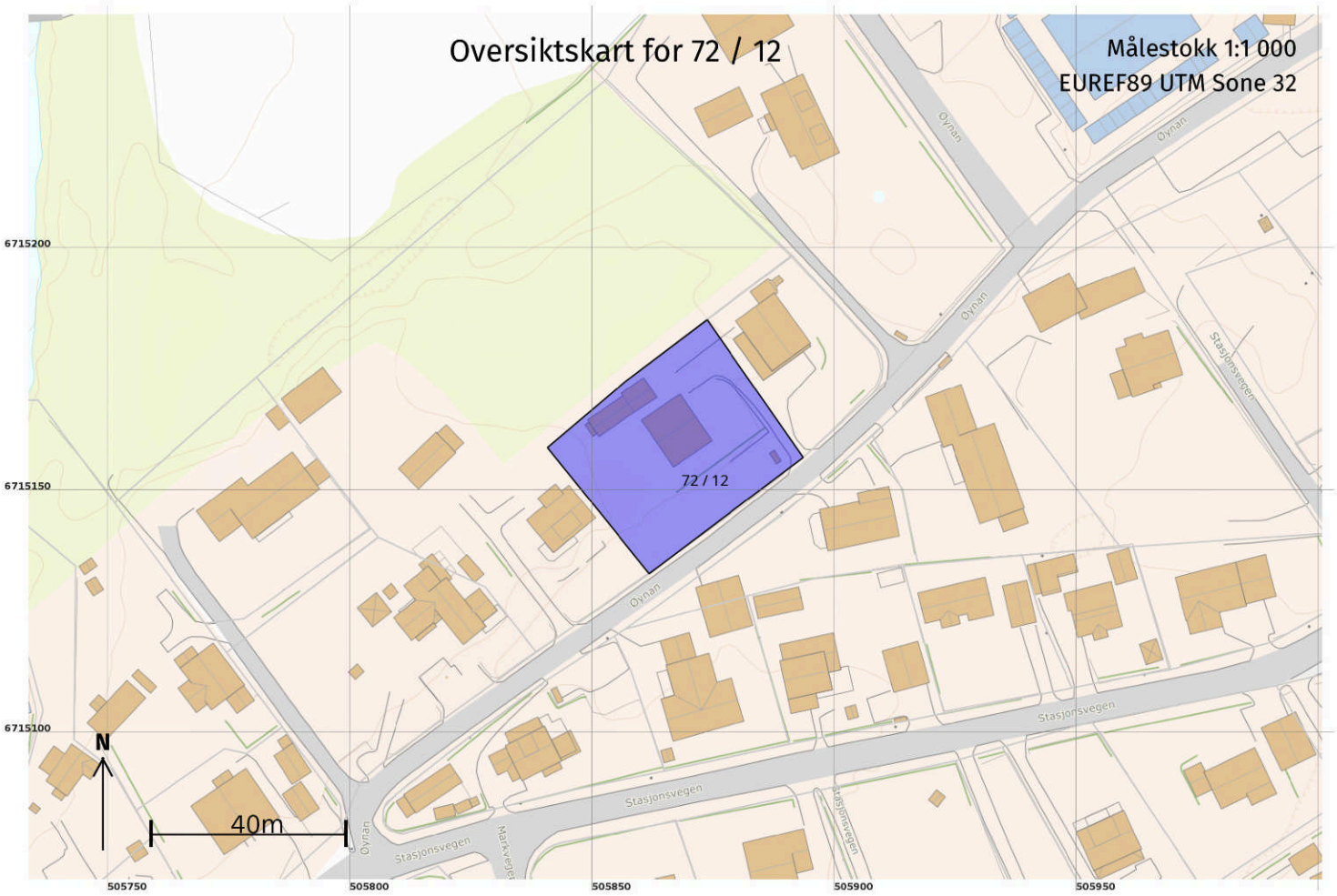
Bygningsnr:	159 649 695	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	35	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6715167 Øst: 505855	Bruksareal totalt:	35	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

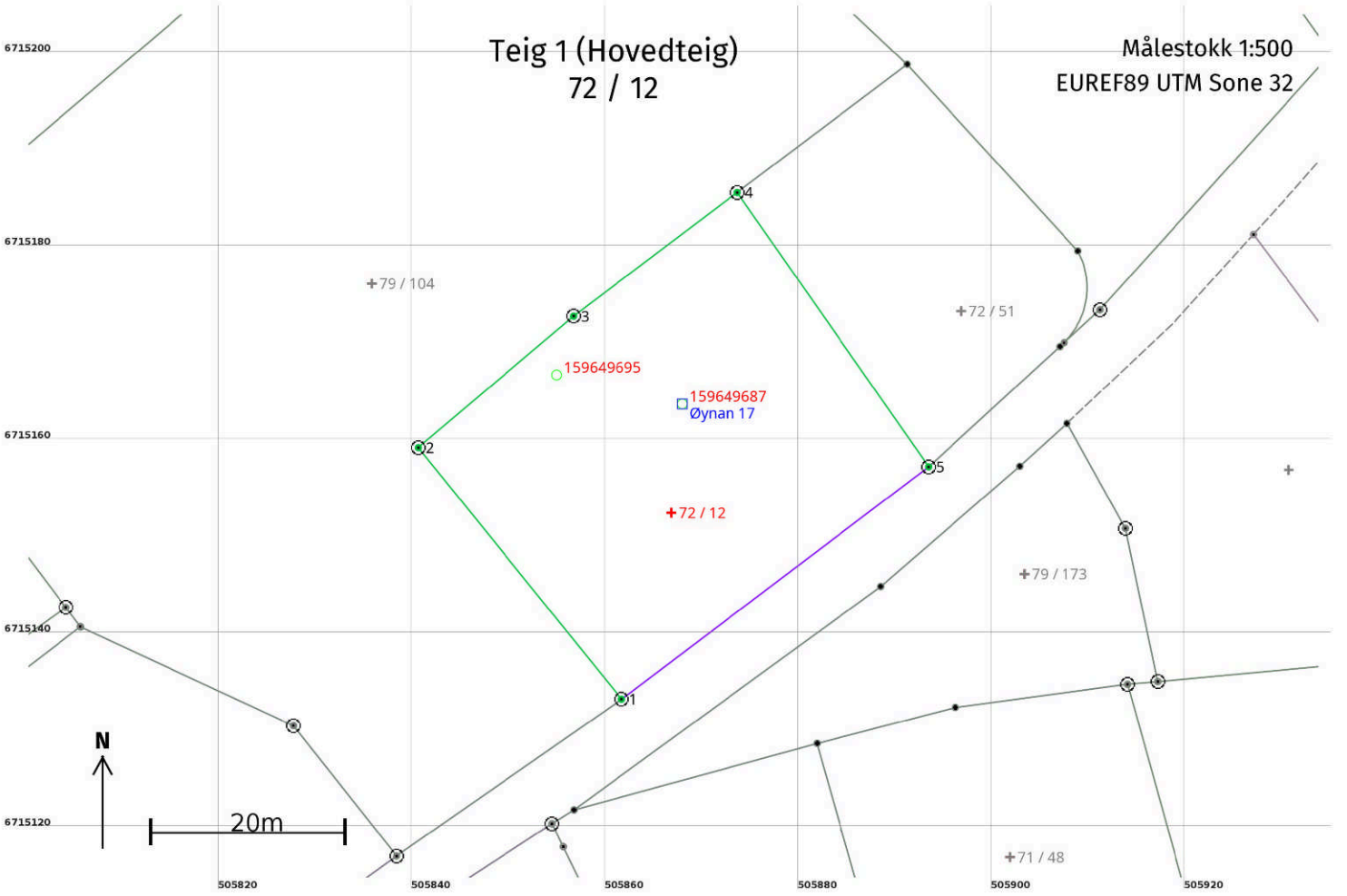
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	35	35	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	72/12


Oversiktskart for 72 / 12
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
72 / 12
Øynan
Stasjonsvegen
Markvegen
6715200
6715150
6715100
505750
505800
505850
505900
505950
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
72 / 12
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6715200
6715180
6715160
6715140
6715120
505820
505840
505860
505880
505900
505920
79 / 104
72 / 51
159649695
159649687
Øynan 17
72 / 12
79 / 173
71 / 48
1
2
3
4
5
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 403,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6715153 **Øst:** 505867

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6715133,52	505861,73		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			33,40				
2	6715159,48	505840,72		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			21,01				
3	6715173,05	505856,76		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			21,20				
4	6715185,81	505873,69		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			34,54				
5	6715157,50	505893,47		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			39,78			100	

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

#mottaker# 26.10.2022

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Øynan 17-H0101

Gårds- og bruksnr: 3040-72/12

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS gjennomførte brannforebyggende tilsyn hos deg 26.10.2022

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

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

Det ble ikke avdekket avvik.

Tilsynet er herved formelt avsluttet.

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

Antall anmerkninger 1:

1.	Ildsted
Dato:	26.10.2022
Gjelder:	Ildsted
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen
Beskrivelse:	Brennplater innvendig er defekte/deformerte

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

Antall andre forhold 1:

1.	Røykvarsling
Dato:	26.10.2022
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen
Beskrivelse:	Har hatt en samtale ang seriekoblede røykvarslere, noe huseier virket veldig positiv til. Det bør da monteres røykvarslere i kjeller, sone stue/kjøkken og 2.etg. NB! Dette er et avvik fra forskrift, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

Har du spørsmål?

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

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Nes	Nes bygningsråd	Nes kommunehus	21.4.82

Sak nr.

61/82

Henry Madsen, 3540 Nesbyen, søknad om tilbygg til bolig på gnr. 72/12 i Øynan.

Søknaden er mottatt den 22.3.82. Ingen naboer er varslet. Dette anser en heller ikke for nødvendig, jfr. bygningslovens § 94.3.

Tilbygget er på 1,5 x 7,5 m.

Saksbehandlers innstilling.

Søknaden godkjennes.

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

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Sign.
Rett utskrift
Nesbyen, 22.3.82
Ole Dokken

Utskrift sendt til

Nr 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-78

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
bsj409180387.0	Godkjent av bygningssjefen	Nes kommunehus	180387 409b

Sak nr. Nes

409b/87

Henry Madsen, 3540 Nesbyen, søknad om forlengelse av tak på bolig, gnr. 72/12 i Nesbyen sentrum.

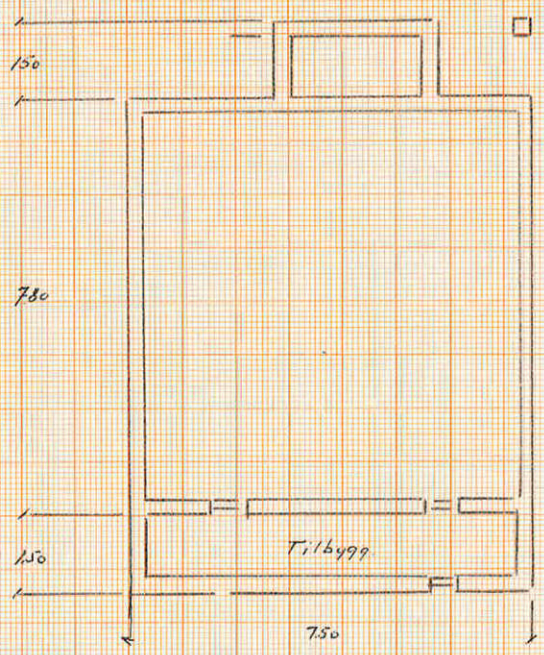
Vedtak:

Søknaden godkjennes.

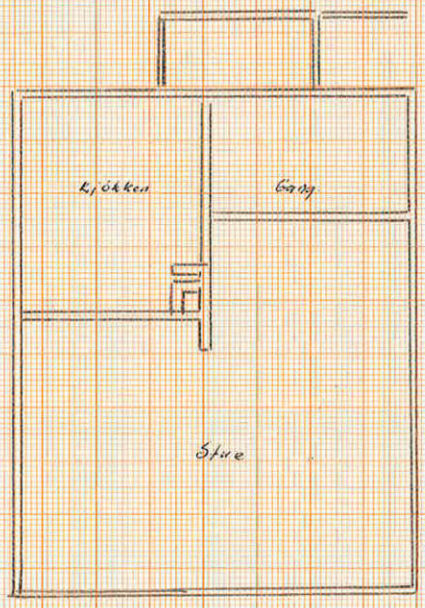
Sign.	Utskrift sendt til
Nesbyen 180387 Anne Jervell Haraldseth Anne Jervell Haraldseth	Henry Madsen

K-blankett 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

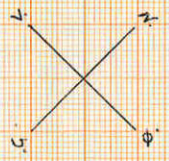
H. Madsen
3540 Nesbyen



Plan kjeller

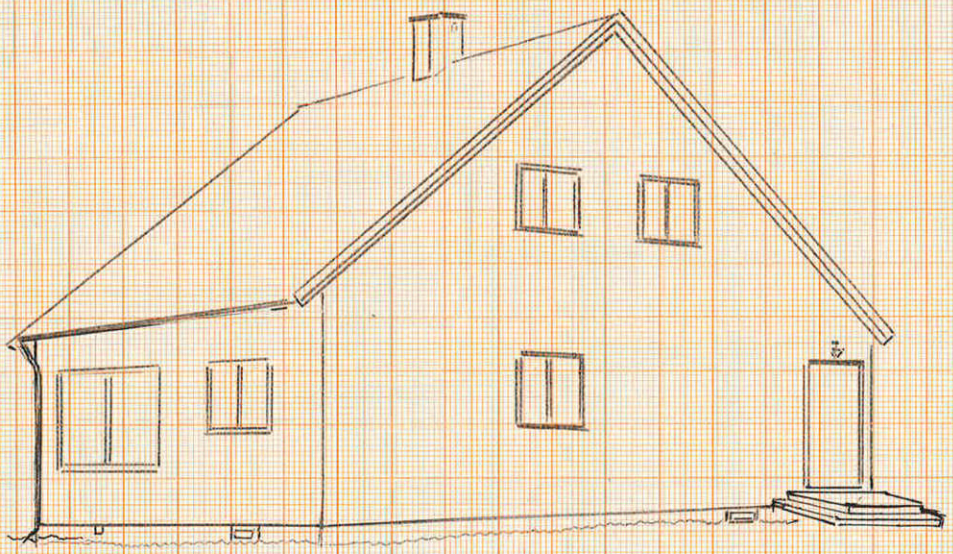


Plan 1. etg.



Sett fra øst (med tilbygg)

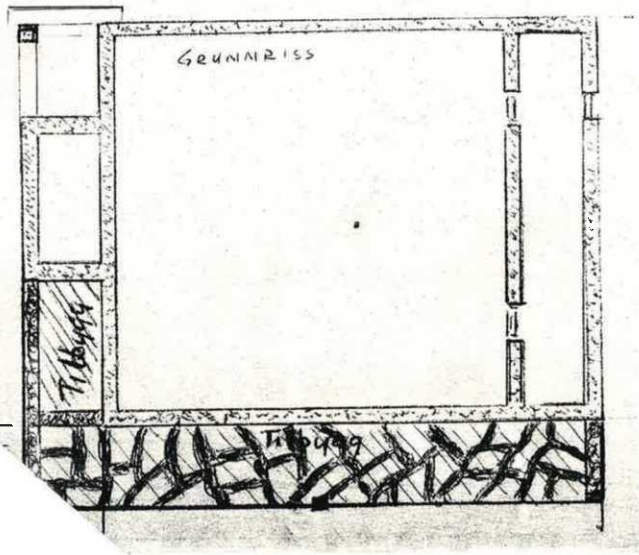
H. Madsen
3540 Nesbyen



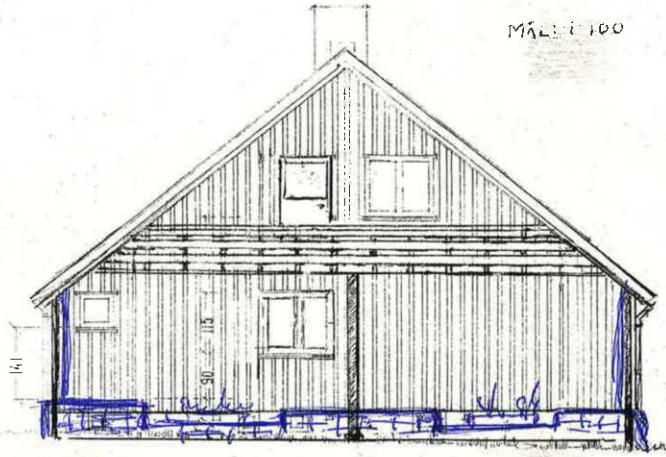
GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
31/4-82 61

HENRY MADSEN
3540 NESBYEN

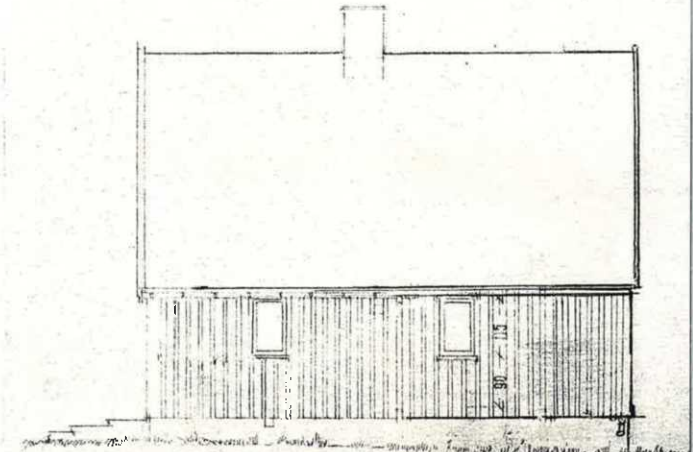




MÅLT 1:100



FASADE MOT VEST (MOT OLSEN)



FASADE MOT NORD

Nesbyen 16.03.82

22/3 1982
ARK. BA
SAKSB. Larsen

Nes Bygningsråd
3540 Nesbyen

Söker herved om tillatelse til å utvide min enebolig (g.nr. 72 br.nr. 12) iflg. vedlagte skisser + foto.

Utvidelsen er tenkt utfört mot syd/öst. D.v.s. ut mot veien (Öynan).
Det vil bli brukt samme sort utvendig kledning På tilbygget, som den som er på huset nå; 1" x 6/7" uhövlede granbord.
Det er tenkt anskaffet et nytt vindu (som vist på skisse), av störrelse 2,30 1,60 m., istedet for det som er på huset nå.
Forövrig ingen forandringer på utvendig tak eller vegger.

Med Hilsen

Henry Madsen

3540 Nesbyen.

Vedlegg: 1 foto. (Vennligst returner.)
2 skisser.

KOMMUNEDELPLAN NESBYEN

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

Sist endret den 05.07.2024

NESBYEN KOMMUNE



Foto: Vibeke Hjønnevåg

Innholdsfortegnelse

1 INNLEDNING 4

1.1 Planområdet og plandokumenter 4

1.2 Rettsvirkning av kommunedelplanen 4

2 PLANBESTEMMELSER 4

2.1 Generelle bestemmelser 4

2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1 4

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

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

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

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

2.1.6 Miljøkvalitet PBL § 11-9 nr. 6 7

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

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

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

2.2.2 Boligformål 9

2.2.3 Næringsformål 12

2.2.4 Fritids- og turistformål 13

2.2.5 Områder for tjenesteyting 14

2.2.6 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål 14

2.2.7 Idrettsanlegg 14

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

2.4 Grønnstruktur PBL § 11-7 nr.3 15

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

2.6 Hensynssoner PBL § 11-8 15

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

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

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

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

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

2.6.6 Høyspenningsanlegg PBL § 11-8, bokstav a 17

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

1 INNLEDNING

1.1 Planområdet og plandokumenter

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

Plandokumentene består av

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

1.2 Rettsvirkning av kommunedelplanen

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

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

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

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

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

2 PLANBESTEMMELSER

2.1 Generelle bestemmelser

2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1

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

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

Unntatt fra plankravet er:

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

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

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

Energi

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

Innstallering av nye oljefyrkjeler er ikke tillatt.

Veg og trafikk

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

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

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

Retningslinjer:

Avkjøringer og stikkveger til boligtomter og hyttetomter

a. Maksimal bredde for avkjøring er 5 m

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

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

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

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

Byggegrense

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

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

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen om

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

Universell utforming

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

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

Uteoppholdsareal

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

Leikeareal

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

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

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

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

Skilt og reklame

Bestemmelsene i vedlegg 3.1 gjelder.

Parkering

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

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

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

Parkeringsplass skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

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

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

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

2.1.6 Miljøkvalitet PBL § 11-9 nr. 6

Støy

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

Radon

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

Overvann

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

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

Estetikk

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

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

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

Vegetasjon, landskap og terrengbehandling

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

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

Kulturminner

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

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

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

Campingplasser

Bestemmelsene i vedlegg 3.2 gjelder.

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

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

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

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

2.2.1 Generelle rekkefølgekrav PBL § 11-9 nr. 4

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

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

Rekkefølgekrava skal videreføres gjennom detaljregulering.

2.2.2 Boligformål

Eksisterende boligområder

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

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

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

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

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

Fortettingsområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nye boligområder

B1 (utgått underveis i planbehandlingen)

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

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

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

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

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

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

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

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

Det gjelder 15 m byggegrense fra veikant FV2908.

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

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

Boliger og utearealer skal ha universell utforming.

2.2.3 Næringsformål

Eksisterende næringsområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

N11 Stupa (utgått underveis i planbehandlingen)

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

2.2.4 Fritids- og turistformål

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

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

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

FT3 Ved Markedsplassen (utgått underveis i planbehandlingen)

FT 4 Ved Hallingdalselva (utgått underveis i planbehandlingen)

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

2.2.5 Områder for tjenesteyting

O1 Sagtomta

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

Innenfor området kan det avsettes areal til fjernvarmeanlegg.

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

O2 Elverhøy

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

Innenfor området kan det avsettes areal til fjernvarmeanlegg.

O3 Stupa

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

2.2.6 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål

BA1 Øynan

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

BA2 Østenfor

Området tillates benyttet til næringsbebyggelse og offentlig og privat tjenesteyting.

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

Innenfor området kan det avsettes areal til fjernvarmeanlegg.

2.2.7 Idrettsanlegg

Alpinanlegg

Innenfor området tillates det anlagt alpinanlegg med tilhørende funksjoner.

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

K1 Høydebassenget (Høva):

Innenfor området tillates virksomhet knyttet til høydebasseng.

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

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

F1 Fjernvarmeanlegg (Jørgenmoen) (utgått underveis i planbehandlingen)

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

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

2.6 Hensynssoner PBL § 11-8

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

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

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

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

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

H720_1 Nesbyen stasjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Områder med krav om reguleringsplan:

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

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

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

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

2.6.4 Skred/ras PBL § 11-8, bokstav a

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

Hensynssonen kan justeres dersom det kommer ny informasjon om rasfaren.

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

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

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

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

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

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

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

2.6.6 Høyspenningsanlegg PBL § 11-8, bokstav a

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

2.6.7 Gjeldende reguleringsplaner PBL § 11-8, bokstav f

Kommunedelplanen gjelder foran eldre vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner.

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

Eksisterende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommunedelplanen er:

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

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

2.6.8 Oppheving av eldre reguleringsplaner PBL § 12-14

Følgende reguleringsplaner oppheves:

01199407 Reguleringsplan for Rasteplass RV 7, sørgående vedtatt 24.11.94

Arealformål og bestemmelsene er videreført i kommunedelplanens kart og bestemmelser.

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

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

01199803 Reguleringsplan for Sagtomta vedtatt 16.04.98

Arealformål og bestemmelsene er videreført i kommunedelplanens kart og bestemmelser.

01199804 Reguleringsplan for Hallingparken vedtatt 04.11.1999

Området ligger inne i kommunedelplanen som næringsformål med bestemmelser.

01200502 Reguleringsplan Bringo sag, vedtatt 10.03.05

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

3 VEDLEGG

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

3.1.1 Formål og definisjoner

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

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

Definisjoner:

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

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

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

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

Veivisningsskilt: Skilting knyttet til forskrift om offentlig trafikkskilt.

3.1.2 Tillatelse

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

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

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

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

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

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

3.1.3 Skilt– generell del

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å oppføre reklameinnretninger i reine boligområder.

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

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

3.1.4 Lysskilt

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

Blinkende og bevegelige skilt og dominerende lyskasser er ikke tillatt.

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

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

3.1.5 Uthengsskilt

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

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

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

3.1.6 Henvisningsskilt

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

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

3.1.7 Andre skilt og reklameinnretninger

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

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

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

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

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

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

3.1.8 Fjerning

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

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

3.2.1 Formål og definisjoner

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

Definisjoner:

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

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

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

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

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

3.2.2 Tillatelse

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

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

Vann tillates ikke innlagt i campingvogn eller tilbygg.

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

3.2.3 Plankrav

Reguleringsplan

Plankrav følger av bestemmelsenes pkt. 2.1.1.

Situasjonsplan

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

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

3.2.4 Flom

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

3.2.5 Utforming av bygg

Tilbygg

Tilbygg skal ikke være fast tilkoblet til campingvognen.

Det tillates kun ett tilbygg pr. campingvogn.

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

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

Bruk av bølgeblikkplater tillates ikke.

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

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

Universell utforming

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

Estetikk

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

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

Kommunen kan kreve uheldig materialvalg og skjemmende farger endret.

Fjerning av bygg

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

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

Dispensasjon

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

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

3.2.6 Unntak

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

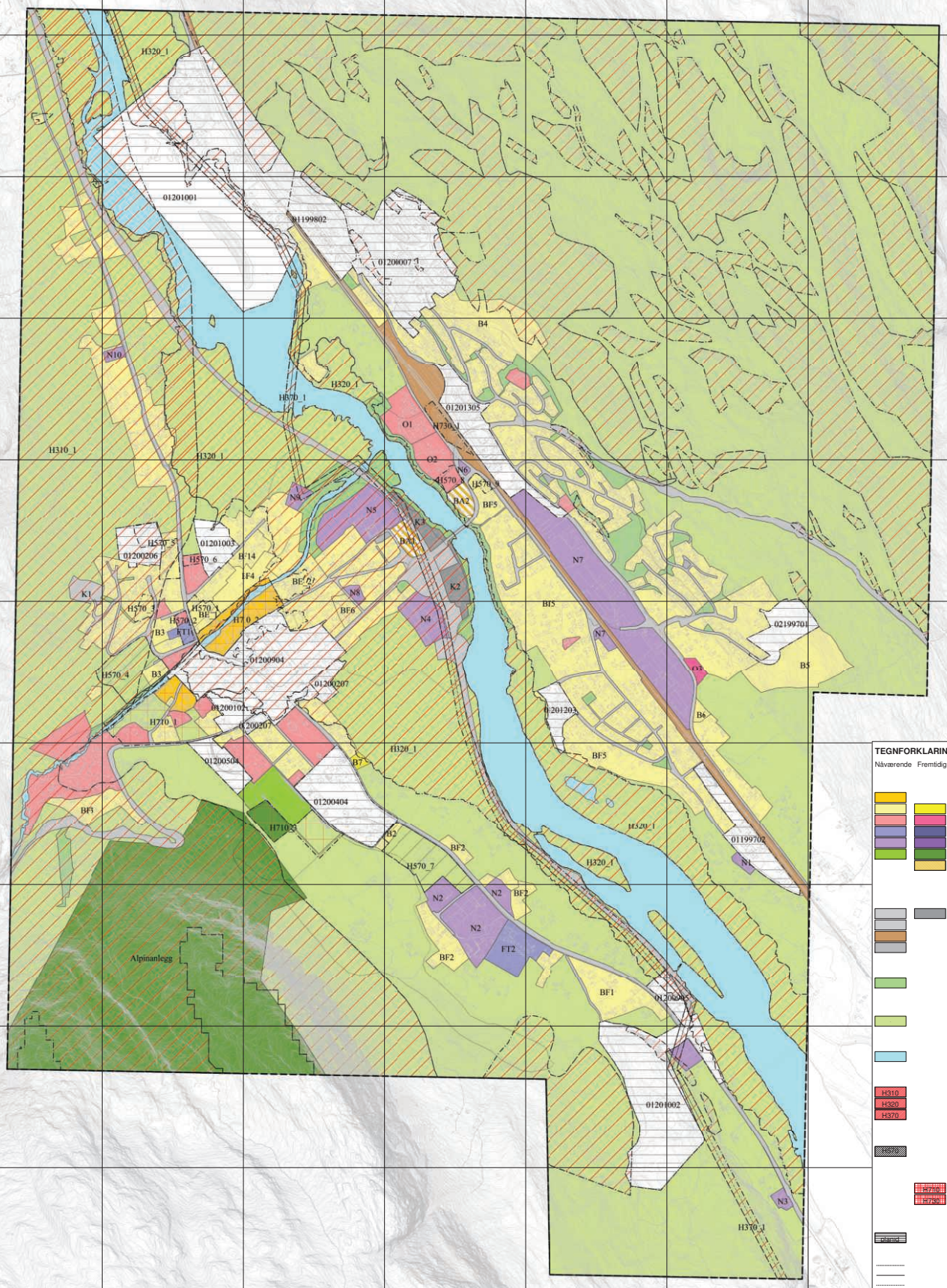
Retningslinjer:

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

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

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

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



TEGNFORKLARING

Nåværende Fremtidig

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

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

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane
- Parkering

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Friområde

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

- Landbruks-, natur- og friluftsformål

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

- Naturområde vann

Faresoner (PBL2008 §11-8, bokstav a)

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

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

- Bevaring kulturmiljø

Båndleggingssoner (PBL2008 §11-8, bokstav d)

- H-BBG Båndlegging for regulering etter PBL
- H-BBG Båndlegging etter lov om kulturminner

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

- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Linjesymboler

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingsgrense
- Detaljeringsgrense
- Gang-/sykkelveg
- Turveg/turdrag
- Kraftledning

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

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

Nes kommune

KOMMUNEDELPLAN

Nesbyen

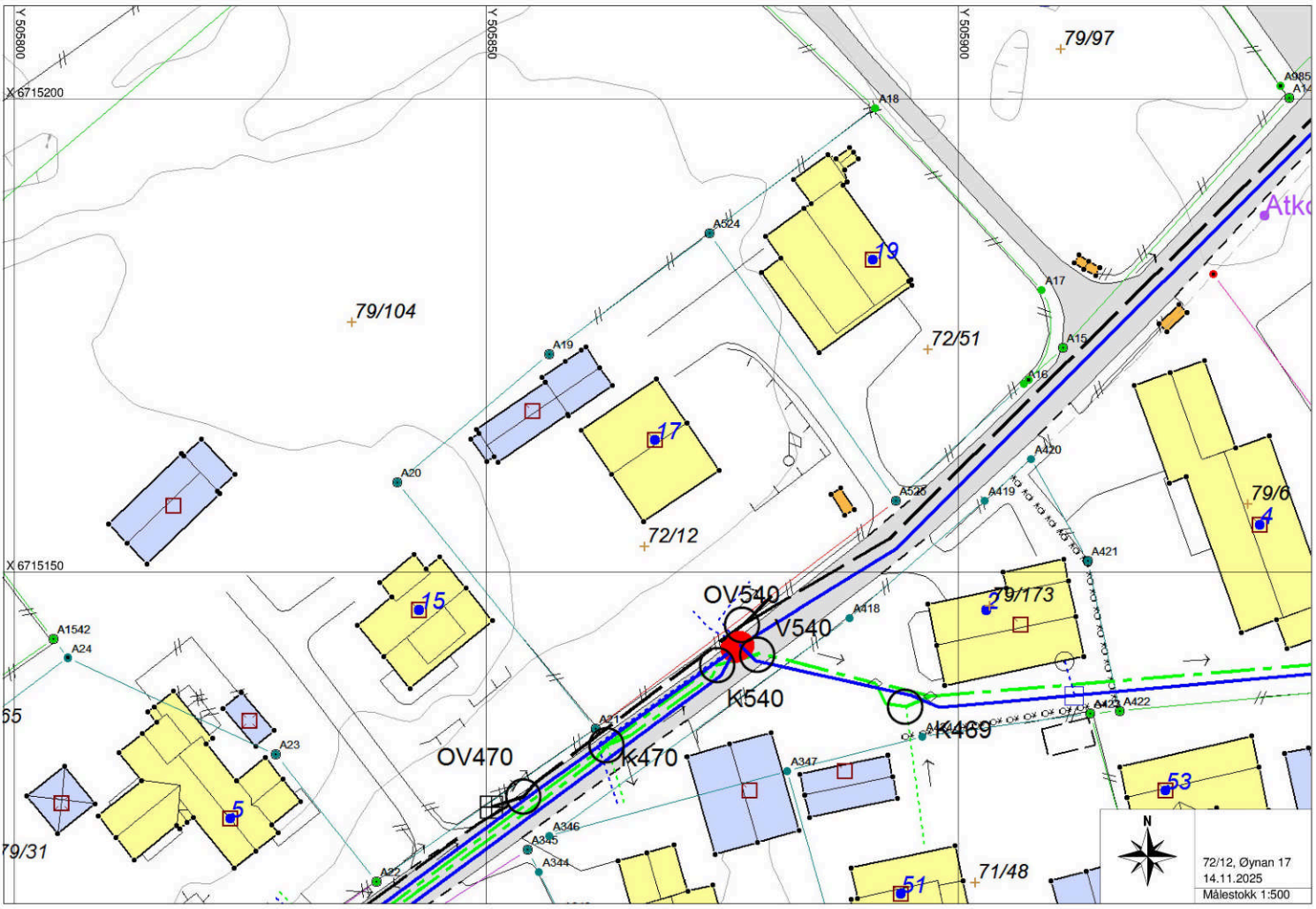
Plan-ID: 60201201

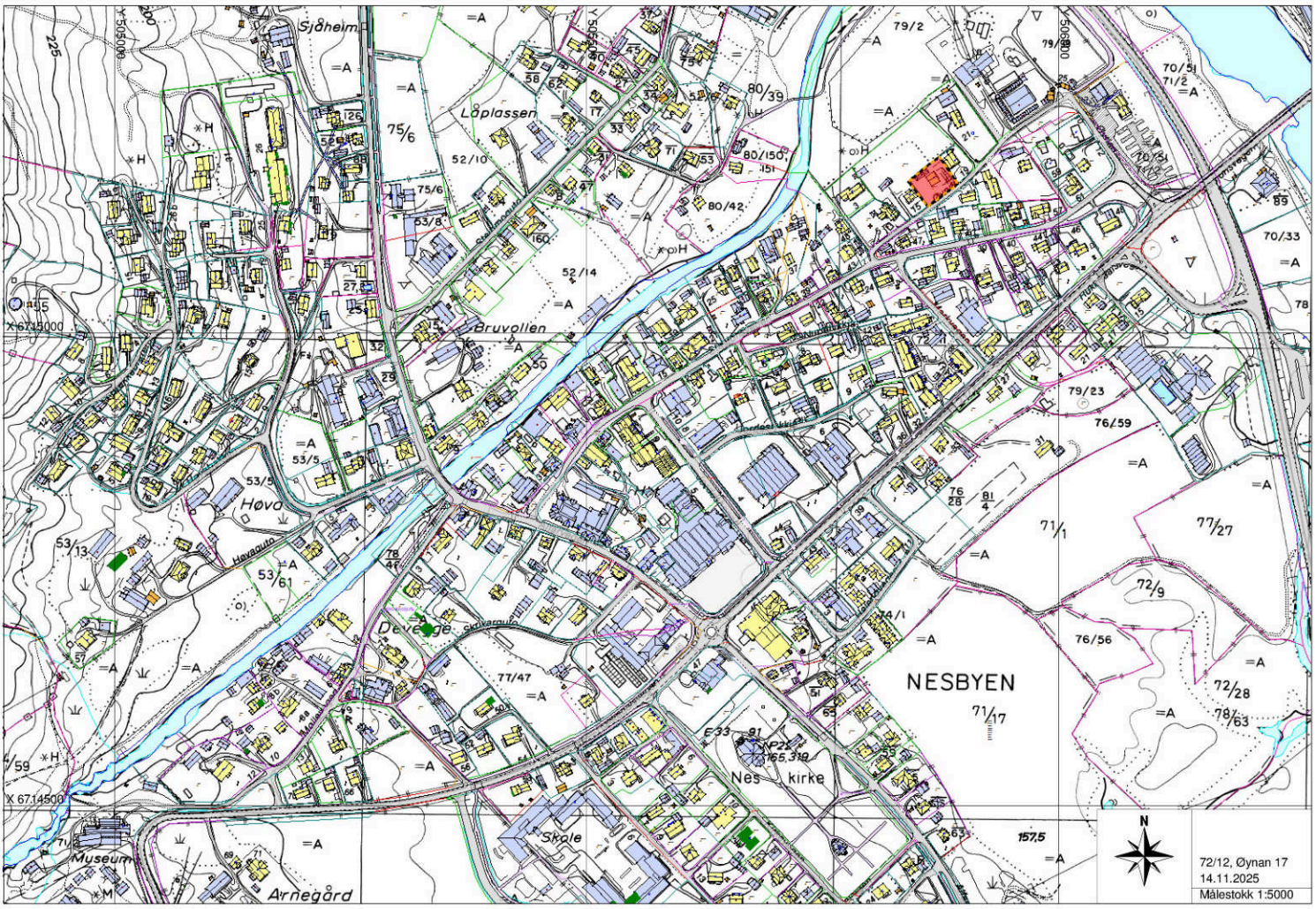
Saksnummer: 12012018 2023/1217

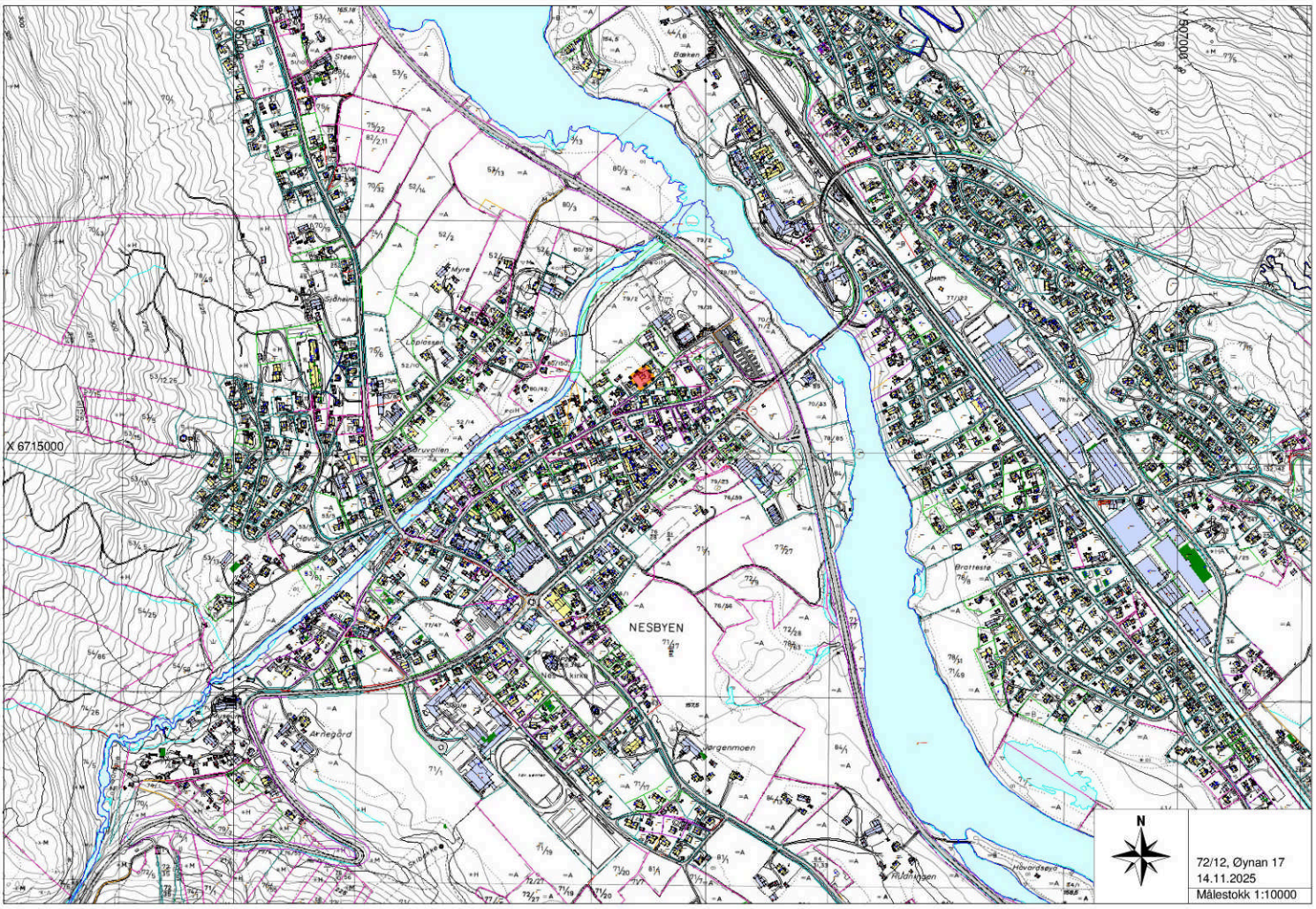
Tegnet: 12

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato for siste revisjon av plankart: 05.07.2024	Behandlingsorgan	Møtedato	Dato	Sign
Planmelding	Kommunestyret	06/2024	20.06.2024	valsø
Oppdatering av kart etter recondering med-ført for Hellmalidselva			August 2016	no-jaks
Kommunal- og moderniseringsdepartementets avgjørelse av innsigelse			17.12.2015	no-jaks
Planvedtak:	**Kommunestyret**	**44/15**	**13.08.2015**	**no-jaks**
Skattbehandling	Kommunplanutvalget	13/15	13.08.2015	no-jaks
Offentlig ettersyn fra 15.11.2014 til 20.01.2015				
Utsatt 2. gangs behandling	Kommunplanutvalget	16/14	03.11.2014	no-jaks
Utsatt 2. gangs behandling	Kommunplanutvalget	12/14	24.09.2014	no-jaks
2. gangs behandling	Kommunplanutvalget	10/14	09.09.2014	no-jaks
Offentlig ettersyn fra 28.06.2013 til 10.09.2013				no-valbr
Utsatt 1. gangs behandling	Kommunplanutvalget	15/13	19.06.2013	no-valbr
Utsatt 1. gangs behandling	Kommunplanutvalget	11/13	23.05.2013	no-valbr
Utsatt 1. gangs behandling	Kommunplanutvalget	3/13	24.01.2013	no-valbr
1. gangs behandling	Kommunplanutvalget	14/12	11.12.2012	no-valbr
Kunngjøring av oppstart av planarbeider			27.02.2012	no-valbr


Y 505800
Y 505850
Y 505900
X 6715200
X 6715150
79/97
79/104
72/51
72/12
79/173
71/48
79/31
OV540
V540
K540
OV470
K470
K469
A18
A17
A15
A16
A19
A20
A21
A22
A23
A24
A1542
A524
A525
A420
A419
A421
A422
A418
A347
A346
A345
A344
19
17
15
5
2
4
53
51
N
72/12, Øynan 17
14.11.2025
Målestokk 1:500


Sjøheim
Løplassen
Bruvollen
Høva
Havegata
Skolegata
Skole
Nes kirke
Arnegård
Museum
NESBYEN
71/17
71/1
72/9
72/28
77/27
76/59
79/23
76/56
78/63
70/33
70/51
71/2
79/2
80/39
80/150
80/42
75/6
52/10
52/14
53/5
53/61
53/13
77/47
157,5
X 67.15000
X 67.14500
N
72/12, Øynan 17
14.11.2025
Målestokk 1:5000


X 6715000
NESBYEN
N
72/12, Øynan 17
14.11.2025
Målestokk 1:10000

Øynan 17

SKOLER

Nesbyen barneskole (1-7 kl.) 185 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Nesbyen ungdomsskole (8-10 kl.) 93 elever, 7 klasser	13 min 1.1 km
Gol vidaregåande skule 400 elever	21 min 20.7 km
Ål vidaregåande skole 250 elever, 20 klasser	43 min 45.9 km

SPORT

Mortenløkka nærmiljøanlegg	11 min
Nes barneskole, ballbinge	14 min
Gol Gym	20 min

VARER/TJENESTER

Nesbyen Kjøpesenter	7 min
Boots apotek Nesbyen	9 min
Nesbyen Vinmonopol	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nesbyen rv. 7 Linje VY170, VY175	6 min 0.5 km
Nesbyen stasjon Linje F4	11 min 1 km

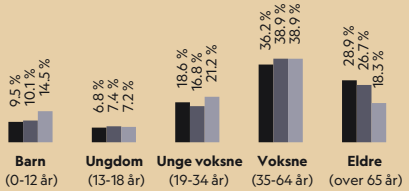
BARNEHAGER

Elvefaret barnehage (1-3 år) 18 barn	9 min 0.8 km
Nesbyen barnehage (1-5 år) 47 barn	10 min 0.9 km
Friskussen barnehage (1-5 år) 25 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

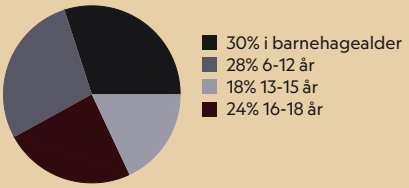
Kiwi Nesbyen	5 min
Rema 1000 Nesbyen	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nesbyen Vest	790	445
Kommune: Nesbyen	3 273	1 915
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Nesbyen	5 min
Rema 1000 Nesbyen	8 min

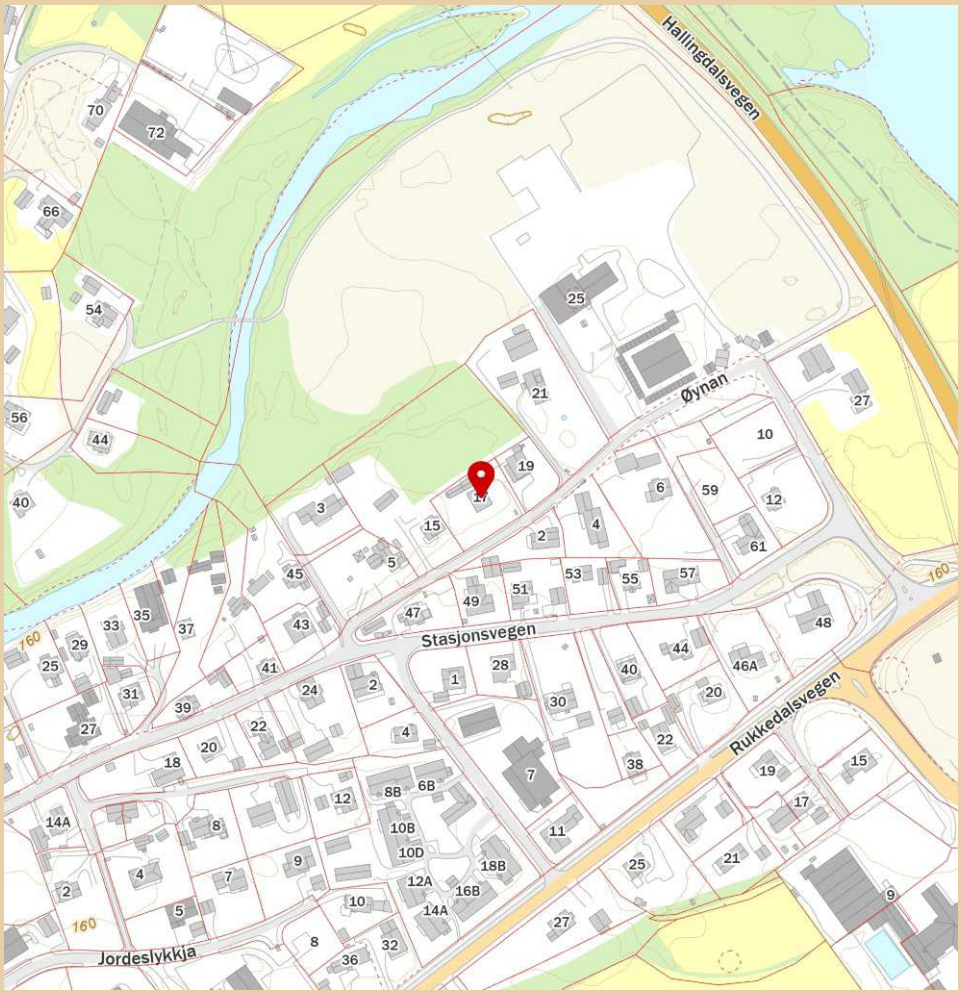
SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

BOLIGMASSE



- 64% enebolig
- 7% rekkehus
- 8% blokk
- 21% annet



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Øynan 17

SKOLER

Nesbyen barneskole (1-7 kl.) 185 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Nesbyen ungdomsskole (8-10 kl.) 93 elever, 7 klasser	13 min 1.1 km
Gol vidaregåande skule 400 elever	21 min 20.7 km
Ål vidaregåande skole 250 elever, 20 klasser	43 min 45.9 km

SPORT

Mortenløkka nærmiljøanlegg	11 min
Nes barneskole, ballbinge	14 min
Gol Gym	20 min

VARER/TJENESTER

Nesbyen Kjøpesenter	7 min
Boots apotek Nesbyen	9 min
Nesbyen Vinmonopol	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nesbyen rv. 7 Linje VY170, VY175	6 min 0.5 km
Nesbyen stasjon Linje F4	11 min 1 km

BARNEHAGER

Elvefaret barnehage (1-3 år) 18 barn	9 min 0.8 km
Nesbyen barnehage (1-5 år) 47 barn	10 min 0.9 km
Friskussen barnehage (1-5 år) 25 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

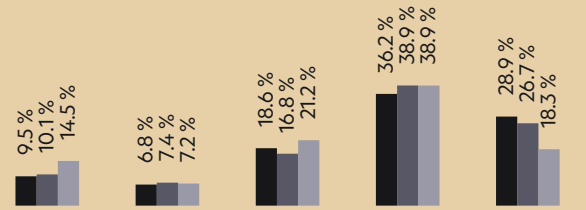
Kiwi Nesbyen	5 min
Rema 1000 Nesbyen	8 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

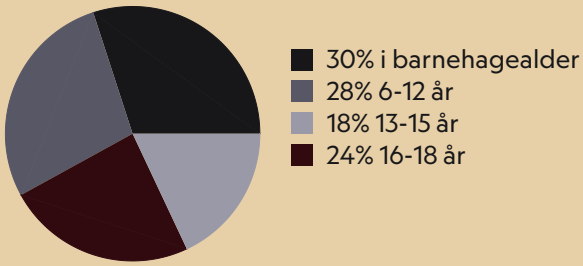
Kiwi Nesbyen	5 min
Rema 1000 Nesbyen	8 min

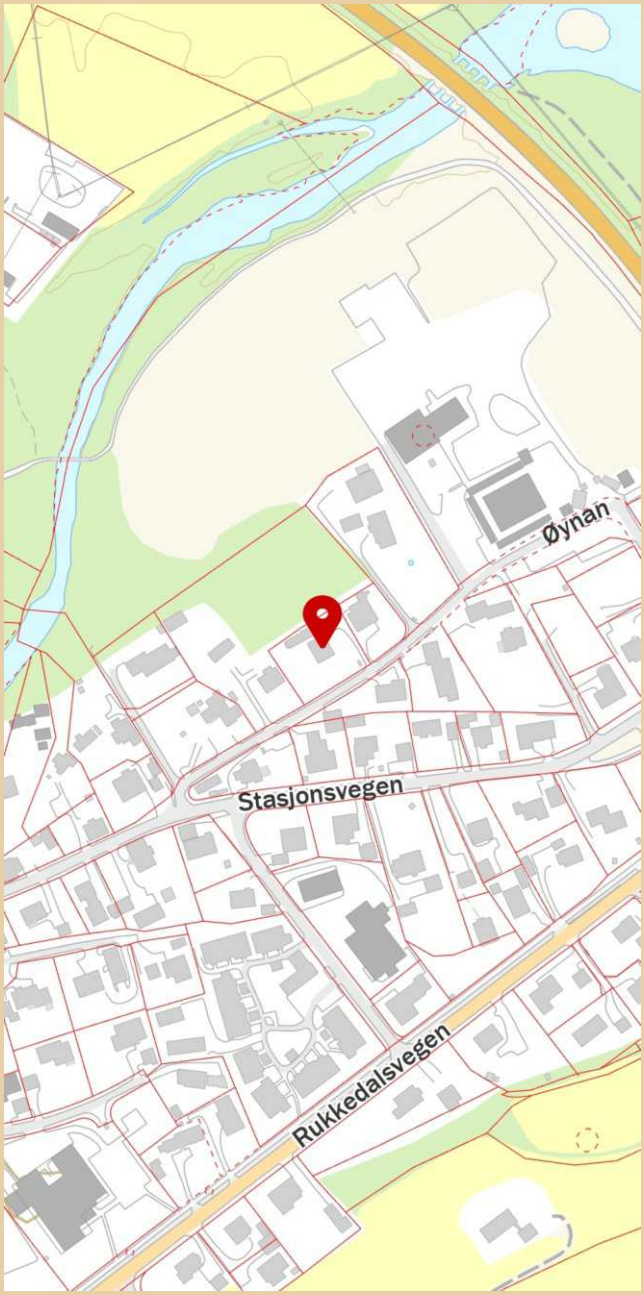
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nesbyen Vest	790	445
Kommune: Nesbyen	3 273	1 915
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Øynan 17, 3540 Nesbyen
Gnr. 72, Bnr. 12, Nesbyen kommune.

Oppdragsnummer:
96251224

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.
