PRIVATMEGLEREN

BRUHAUGAN 25

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

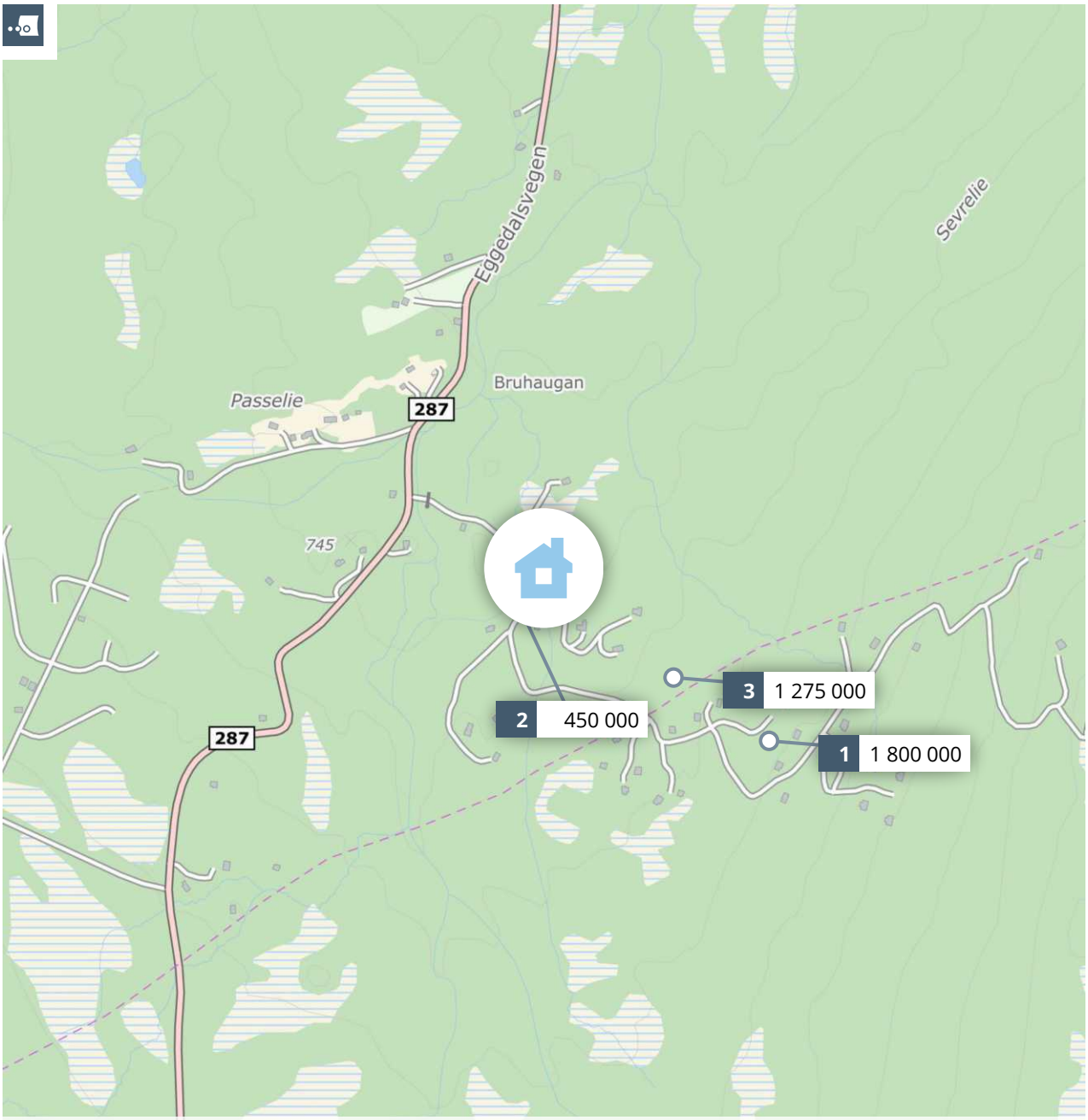
Energiattest

Eiendomsoppgave fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
BRUHAUGAN 25

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

Bruhaugan 25, 3540 NESBYEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 101 BNR 62 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3322 NESBYEN GRUNNKRETS ÅLTON

Verdivurdert til

1 400 000

-	1 400 000	26 415
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	- m²	- m²	19 m²	- m²	- m²
Tomt					99,7 daa	
Byggeår					1968	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bruhaugan 90				10.10.2022	1 990 000	**1 800 000**	0	1 800 000	**23 377**
	77 m²	1974	1 809 m²	4 sov						
2	Bruhaugan 32				21.04.2023	600 000	**450 000**	0	450 000	**16 071**
	28 m²	1971	- m²	1 sov						
3	Bruhaugan 69				29.04.2020	1 350 000	**1 275 000**	0	1 275 000	**21 983**
	58 m²	1975	900 m²	2 sov						

Eiendommen ligger fint og usjenert til på Bruhaugan i Nesbyen på en liten kolle på stor tomt.
Området består av spredt hyttebebyggelse, flotte turområder og milevis med skiløyper.
Eiendommen består av hytte og uthus/anneks.
Hytta inneholder: Entrè, Stue/spisestue og kjøkken i åpen løsning, 2 soverom, vaskerom med servant.
Uthus/anneks: oppholdsrom, vedbod/redskapsrom og utedo
Både hytte og uthus/anneks har enkel standard og bærer preg av noe vedlikeholdsmangler.

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

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

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

Historiske omsetninger



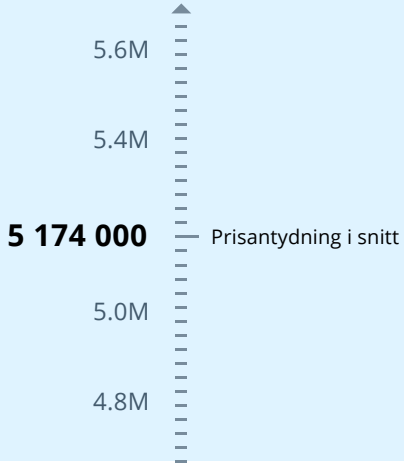
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.12.1995		27.12.1995	-	558 000	-	558 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Fritidsboliger til salgs i 3540 NESBYEN nå

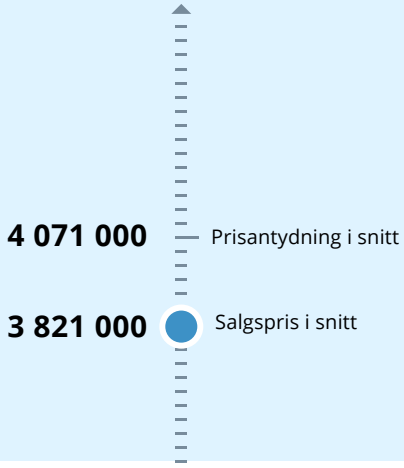
51
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
119
dager

Fritidsboliger solgt i 3540 NESBYEN siste 3 mnd

24
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
183
dager

for 6.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Hytte

Bruhaugan 25, 3540 NESBYEN

NESBYEN kommune

gnr. 101, bnr. 62

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 07.11.2025 **Rapportdato:** 09.11.2025 **Oppdragsnr.:** 10666-1760 **Referansenummer:** KV1582

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

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.

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

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

Hytta er 57 år gammel, en må vare klar over hytta alder, at den er satt opp etter andre forskrifter og krav en de som er i dag.
Hytta ligger i et stille og fredelig området, grei adkomst hele året, privat stikkvei med bom for 7 hytter.
Som det fremkommer av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, det vises for øvrig til rapporten enkelte punkter.

Hytte - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Tekkingen er besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette.
Taket er antatt oppgradert på 80 tallet med nye plastbelagte stålplater.
Plast takrenner med beslag på fremsiden av hytta.
Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, panelt utvendig med tømmermannspanel.
Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da arbeidet ble utført)
Saltak konstruksjon. Plassbygd takkonstruksjon, kaltloft ikke besiktiget.
Doble vinduer fra byggeår med små ruter i ytre ramme.
Malt ytterdør fra byggeår, med glass.
Terrasse på ca15 m2 hvor ca 4 m2 er overbygget i forbindelse med inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

GULV: Tregulv med plater og belegg i alle rom.
VEGGER: Panel på vegger i alle rom, beiset i spisestue/stue og kjøkken,
HIMLING: Panel i himlinger, beiset i entre og begge soverom.
Trebjelkelag, antatt isolert.
I følge NGU-kart over radonmålinger så ligger hytta i rødt området med mye radon.
Mursteinspipe.
Murt stor åpen peis i stue.
Vedovn på siden mot kjøkken.
Krypkjeller er såkalt risiko-konstruksjon, her er det begrenset tilgang da det på innsiden av luke i muren er stablet materialer, kun besiktiget begrenset området fra luke i muren.
Malte innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Annet våtrom
Ikke innlagt vann.
Hyttebad med dusjkar med forheng, servant og Porta potti nattdo.
Ubehandlet panel på vegger og himling.
Belegg på gulv. Ikke sluk i gulvet.
Plast avløpsrør.
Enkelt avløp fra servant og dusjbunn til terreng.
Våtrom med servant og dusjbunn med forheng.
Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innlagt vann, det er ingen våt sone.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning delvis plassbygd benkeskap, Nyere heltre profilerte fronter, og et benkeskap med forheng.
Gass komfyr. Kjellerkum for matlager med luke i kjøkkengulv. Ikke ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ikke innlagt vann.
Avløpsrør i plast ført ut i terreng.
Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg
Utedo i uthus.
Innlagt strøm i hytta i 2020. Åpent elanlegg i hytta. Ved befaring var strømmen avstengt.
Besiktiget to brannslukkingsapparat, brannteppe på kjøkken, røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grus - morenegrunn.
Naturlig drenering. Ingen drenering rundt hytta.
Plass støpt ringmur i betong.
Stor naturtomt bevokst med grantrær, bjørk, gress og brisk.
Hytta ligger oppå en liten kolle og terrenget heller stort sett vekk fra hytta. Hytta ligger på ca 740 m.o.h.
Ikke innlagt vann. Drikkevann medbringes. Vaskevann hentes i bekk 40-50 meter fra hytta. Enkelt gråvannavløp til terreng fra våtrom og kjøkken. Utedo.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	53 m²
Totalpris	1 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Hytte

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

Byggemeldte tegninger er speilvendt og det som i dag er en stor gang/entre er på tegning vindfang, vedsjul og toalettrom. Det foreligger ikke ferdigattest, det var heller ikke vanlig på byggetidpunktet.

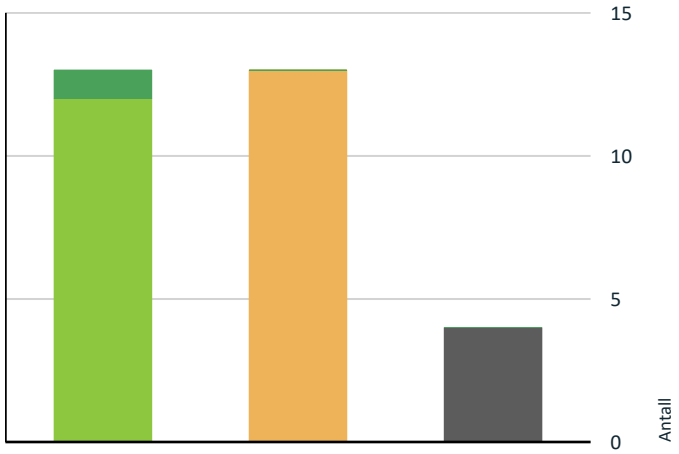
Anneks/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Sammendrag av boligens tilstand

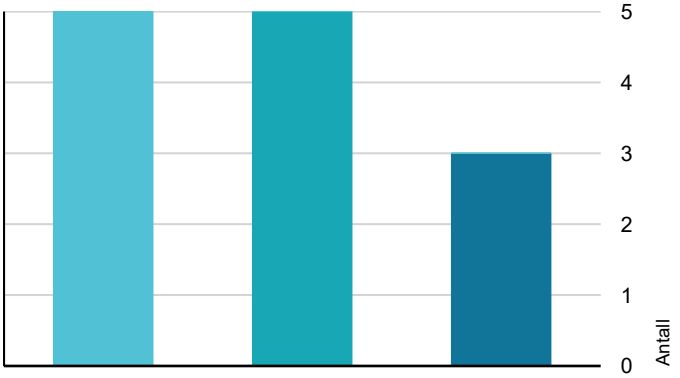
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hytte

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ikke adkomst til kaltloft.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

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

Det er kun inspisert det en kan se fra luken i grunnmuren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Levetid | Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Dårlig utvendig panel.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Vinduene begynner å bli slitt.

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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Litt skjevheter på gulv, et rekkverksbord har løsnet. Rekkverk høyde 78 cm. 40 cm fra terrassegulv til terreng.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Varierende grad av slitasje på gulvbelegg, veggpanel og himling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 57 mm høydeforskjell på gulv i stue fra peis som er høyeste punkt til ytre hjørne i stue. Ellers er det mindre skjevheter i de øvrige rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Radon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Stor åpen peis, trekker tydeligvis ikke bra det er er sot foran på peisen boret hull i gulvet foran peisen for å få in mer luft.
Vedovn på kjøkkensiden med dårlige brennplater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Grunnmuren er fundamentert direkte på terreng, noe som var vanlig den gang hytta ble satt opp. Muren har etter hvert satt seg og det er skjevheter på gulvet inne

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjøkken > Etasje > Kjøkken - åpent, > Avtrekk Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Etasje > Annet våtrom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår
1968

Anvendelse
Hytte

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

Vedlikehold
Hytta er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekkingen er besiktiget fra bakkenivå. Siden taktekking og skorstein kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
Taket er antatt oppgradert på 80 tallet.

Årstall: 1980

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

Levetid | Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Ingen umiddelbar oppgradering - kostnad.

TG 2 Nedløp og beslag

Plast takrenner med beslag på fremsiden av hytta.

Vurdering av avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Stigetrinn for feier må monteres.
- 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.

Renner og nedløp begynenr å bli dårlig.
Det må monteres takstige for feier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Mangler nedløpsrør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, panelt utvendig med tømmermannspanel.
Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da arbeidet ble utført)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dårlig utvendig panel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendig panel bør skiftes ut, en lekter ut og får lufting bak panelet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon. Plassbygd takkonstruksjon, kaltloft ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ikke adkomst til kaltloft.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres luke i himling inne eller i utvendig gavlvegg for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Vinduer

Doble vinduer fra byggeår med små ruter i ytre ramme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduene begynner å bli slitt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

En må regne med å skifte vinduer etter hvert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Dører

Malt ytterdør fra byggeår, med glass.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Regne med å skifte ytterdør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innadslående ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca15 m2 hvor ca 4 m2 er overbygget i forbindelse med inngangsparti.
Nyere terrasse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

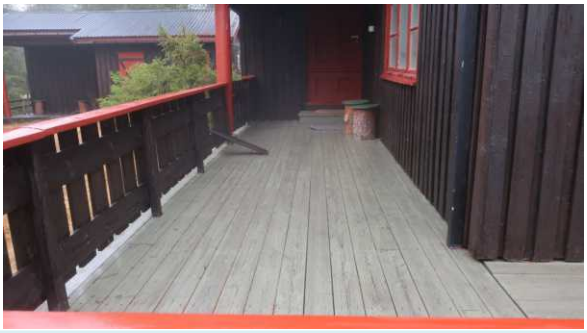
• Det er avvik:

Litt skjevheter på gulv, et rekkverksbord har løsnet.
Rekkverk høyde 78 cm. 40 cm fra terrassegulv til terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassen kan benyttes uten oppgraderinger.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Tregulv med plater og belegg i alle rom.
VEGGER: Panel på vegger i alle rom, beiset i spisestue/stue og kjøkken,
HIMLING: Panel i himlinger, beiset i entre og begge soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende grad av slitasje på gulvbelegg, veggpanel og himling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En må regne med oppgradering etter hvert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag, antatt isolert.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 57 mm høydeforskjell på gulv i stue fra peis som er høyeste punkt til ytre hjørne i stue. Ellers er det mindre skjevheter i de øvrige rom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det meste av skjevhetene kan rettes ved at hytta jekkes og rettes oppå muren.
Hytta kan brukes med skjevhetene, men skal den en gang oppgraderes vil det være naturlig og rette den opp.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Radon

I følge NGU-kart over radonmålinger så ligger hytta i rødt området med mye radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe.
Murt stor åpen peis i stue.
Vedovn på siden mot kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stor åpen peis, trekker tydeligvis ikke bra det er er sot foran på peisen boret hull i gulvet foran peisen for å få in mer luft.
Vedovn på kjøkkensiden med dårlige brennplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mursteinpipe. Gamle fuktmerker i himling ved utkraging-der pipen går gjennom. Ved fuktsøk er det tørt. = gamle fuktmerker.
Peisen er åpen og trekker dårlig. Den kan bygges om og justeres til å trekke.
Vedovn har ødelagte brennplater, det får en ikke tak i nytt så en må skifte til rentbrennende vedovn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Stor åpen peis.


Vedovn.


Gamle fuktmerker.

TG IU Krypkjeller

Krypkjeller er såkalt risiko-konstruksjon, her er det begrenset tilgang da det på innsiden av luke i muren er stablet materialer og bare dele av kjelleren er inspisert. Hele kjelleren bør inspiseres.

Tilstandsrapport

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

Det er kun inspisert det en kan se fra luken i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Kjeller bør ryddes for alt organisk materiale. Hele kjelleren bør inspiseres Det bør legges fuktsperre på bakken under hytta.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Lav kryphøyde.

TG 1 Innvendige dører

Malte innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > ANNET VÅTROM

Generell

Ikke innlagt vann.
Hyttebad med dusjkar med forheng, servant og Porta potti nattdo.





Hyttebad.

ETASJE > ANNET VÅTROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Ubehandlet panel på vegger og himling.

ETASJE > ANNET VÅTROM

Tilstandsrapport

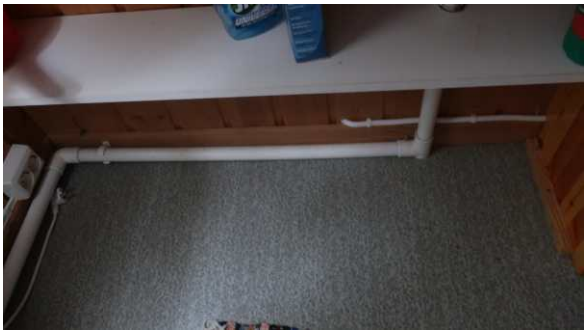
TG 1 Overflater Gulv

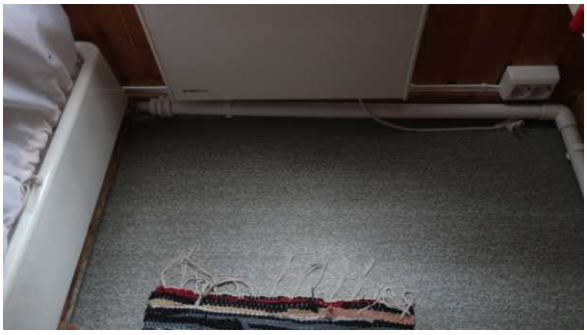
Belegg på gulv. Ikke sluk i gulvet.

ETASJE > ANNET VÅTROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ikke sluk i gulvet. Plast avløpsrør.
Enkelt avløp fra servant og dusjbunn til terreng.





Ikke sluk i gulv. Plast rør fra dusj og servant.

ETASJE > ANNET VÅTROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrom med servant og dusjkar med forheng.





Dusj med forheng. Ventil i vegg.

ETASJE > ANNET VÅTROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > ANNET VÅTROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innlagt vann, det er ingen våt sone.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN - ÅPENT,

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning delvis plassbygd benkeskap, Nyere heltre profilerte fronter, og et benkeskap med forheng.
Gass komfyr. Kjellerkum for matlager med luke i kjøkkengulv. Ikke ventilator



Kjøkken innredning.



Benk med forheng. Gass komfyr.



Avløp fra oppvaskkum.



Kjeller under kjøkkengulv.

ETASJE > KJØKKEN - ÅPENT,

TG 2 Avtrekk

Ikke ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør monteres ventilator.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Vannledninger

Ikke innlagt vann.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast ført ut i terreng.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg

TG 1 Andre installasjoner

Utedo i uthus.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Innlagt strøm i hytta i 2020. Sikringsskap i entre/gang. Åpent elanlegg i hytta. Ved befaring var strømmen avstengt.

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.
   2020

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring kan fremskaffes.

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

Tilstandsrapport

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





Sikringsskap i entre.



Utvendig hovedinntaksskap.

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.

Besiktiget to brannslukkingsapparat, brannteppe på kjøkken, 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?
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Ikke dato på brannslukkingsapparat, utgått batteri i røykvarslere.

Tilstandsrapport



Fortsatt bra trykk i apparatet..

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grus - morenegrunn.

TG IU Fuktsikring og drenering

Naturlig drenering. Ingen drenering rundt hytta.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Plass støpt ringmur i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmuren er fundamentert direkte på terreng, noe som var vanlig den gang hytta ble satt opp. Muren har etter hvert satt seg og det er skjevheter på gulvet inne

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vil en gjøre noe med skjevhetene på gulvet kan en jekke opp hytta på muren. en kan på den måten rette opp det meste av skjevhetene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 0 Terrengforhold

Stor naturtomt bevokst med grantrær, bjørk, gress og brisk.
Hytta ligger oppå en liten kolle og terrenget heller stort sett vekk fra hytta. Hytta ligger på ca 740 m.o.h.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ikke innlagt vann. Drikkevann medbringes. Vaskevann hentes i bekk 40-50 meter fra hytta. Enkelt gråvannavløp til terreng fra våtrom og kjøkken. Utedo.

Bygninger på eiendommen

Anneks/uthus



Anvendelse
Anneks/uthus.

Byggeår
1970

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Anneks/uthus.
Fundamentert på støpt ringmur på terreng.
Krypkjeller, ingen adkomstmuligheter for inspeksjon
Gulv - trebjelkelag.
Vegger i bindingsverk, panelt utvendig med tømmermannspanel.
Saltak-konstruksjon, loft ikke besiktiget.
Taket er tekket med sortlakkerte stålplater.
Plast takrenner på en side, ikke nedløp.
Doble vinduer med små ruter i ytre ramme.
Enkel panelt ytterdør.
Overbygget inngangsparti med tregulv. Begynner å bli dårlig gulv.
Innvendig.
Belegg på gulv i oppholdsrom-soverom og dorom, tregulv i ved/redskapsbod.
Malte plater på vegger og himling i soverom, Plater og åpent bindingsverk i bod og dorom.

Vedlikehold.
Anneks/uthus er 55 år gammelt, det viser slitasje utvendig og innvendig.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

53 m²/53 m²

Hytte: Entré, Spisestue, Kjøkken, Soverom, Annet våtrom

Andre bygg: Anneks/uthus
Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 400 000**

Markedsvurdering
1400000

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Buvasslivegen 150 ,3540 NESBYEN			22-12-2024	2 750 000	**2 900 000**		2 900 000	**32 584**
	0 m²	1978	3 sov						
2	Mytevegen 451 ,3540 NESBYEN			29-12-2024	1 490 000	**1 420 000**		1 420 000	**30 870**
	46 m²	1961	2 sov						
3	Bruhaugan 90 ,3539 FLÅ			09-10-2022	1 990 000	**1 800 000**		1 800 000	**23 377**
	77 m²	1974	4 sov						
4	Stormyrvegen 36 ,3540 NESBYEN			28-04-2025	1 500 000	**1 300 000**		1 300 000	**20 313**
	64 m²	1990	3 sov						

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring.	Kr.	2 000
Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, feieavgift. Beregnet	Kr.	5 000
Vedlikehold utvendig og innvendig.	Kr.	8 000
Veivedlikehold, brøyting etc.	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**19 000**

Teknisk verdi bygninger

Hytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 350 000
Overbygget inngangsparti, terrasse.	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	810 000
Sum teknisk verdi - Hytte	Kr.		**600 000**

Anneks/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	120 000
Sum teknisk verdi - Anneks/uthus	Kr.		**200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**750 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

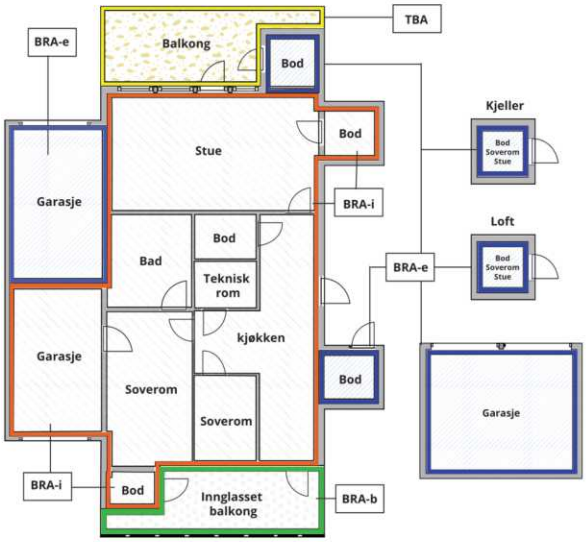
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hytte

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	53			53	19
SUM	**53**				**19**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/spisestue, kjøkken - åpent,, 2-soverom, annet våtrom		

Kommentar

Overbygget inngangsparti på 4 m2.
Terrasse på to sider av hytta på til sammen 15 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger er speilvendt og det som i dag er en stor gang/entre er på tegning vindfang, vedsjul og toalettrom. Det foreligger ikke ferdigattest, det var heller ikke vanlig på byggetidpunktet.

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

Kommentar: Lagt inn strøm i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduene på soverommenene er for små etter dagens krav som i dag er total bredde og høyde= 150 cm og som 50 cm bredde er minimum.
På hytta er det 48 cm og 91 cm som er 139 cm.

Anneks/uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Oppholdsrom/soverom, ved/redskapsbod, utedo	

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Hytte	53	0
Anneks/uthus	13	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2025	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	101	62		0	99691.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bruhaugan 25

Hjemmelshaver
Alm Jan Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytteeiendom med adresse Buhaugan 25, 3540 Nesbyen. Eiendommen ligger i øst for Buhøvd i området mellom Bromma og Haglebu i Nesbyen kommune. Bebyggelsen består av hytte og uthus/anneks.

Adkomstvei

Grei adkomstvei opp fra Bromma på Eggedalsvegen, asfaltert vei helt til innkjøring til hytteområdet hvor det er bom for hytteeiere i innkjøringen.

Tilknytning vann

Ikke innlagt vann.
Drikkevann medbringes, vaskevann hentes i bekk 40 meter fra hytta.

Tilknytning avløp

Gråvannavløp til terreng fra hyttedusjkabinett og servant og fra oppvaskkum på kjøkken.
Utedo i uthus.

Regulering

Eiendommen ligger i et området med spredd hyttebebyggelse,

Om tomten

Stor tomt i følge eiendomsverdi 99, 7 dekar, bebygd med 7 hytter. Tomta er skogbevokst naturtomt.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				2 000

Kommentar
Forsikringsavtalen er ikke lagt frem. Stipulert premiebeløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.07.2024	Egenerklæring fra tidligere takst fra 16-07.2024. Eier er død og hytta har ikke vert i bruk etter den tid.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.11.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	07.11.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	07.11.2025		Gjennomgått		Nei

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2025	

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.

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/KV1582

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.
96251228

Selger 1 navn
Advokat Terje Lium

Gateadresse
Bruhaugan 25

Poststed	Postnr
NESBYEN	3540

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Jan Erik Alm

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Jan Erik Alm

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 96251228

Tilleggskommentar

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

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: 96251228

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

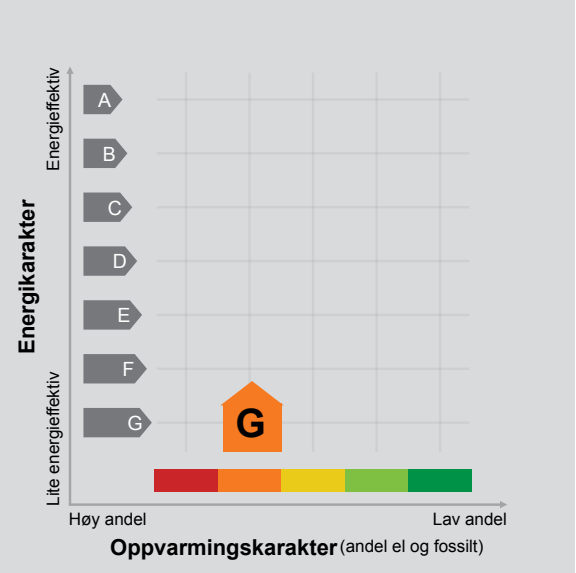
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Lium	3706f6d20c446fd88859fe08d7166765e84882a0	17.11.2025 09:56:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 96251228

- 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	Bruhaugan 25
Postnummer	3540
Sted	NESBYEN
Kommunenavn	Nesbyen
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	62
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159661504
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-189261
Dato	12.11.2025



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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin
- Vask med fulle maskiner

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:	Fritidsbolig
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 17: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 20: 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 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 24: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Nesbyen kommune

PRIVATMEGLEREN HALLINGDAL AS

Sentrumsvegen 60
3550 GOL

Deres ref	Vår ref	Dato
	2025/2117-2	11.11.2025

101/62, Bruhaugan 25 - eiendomsoppgave

Hjemmelshaver: Jan Erik Alms DBO v/ advokat Terje Lium

Viser til Deres henvendelse innkommet til oss den 07.11.25.

Eiendommens areal: 99691,6 m^2
(se matrikkelbrev)

Reguleringsforhold:
Eiendom gbnr 101/62, Bruhaugan 25, er regulert av kommuneplanens arealdel for Nes kommune vedtatt 21.06.18 med planident 00201101. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNFR-spredt fritidsbebyggelse med områdenavn SF 19 med tilhørende bestemmelser. Det pågår ikke reguleringsarbeid som berører aktuelle eiendom på nåværende tidspunkt.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp.

Eiendommen ligger til privat veg.

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

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Fritidsbolig er byggemeldt ??
Uthus er byggemeldt 04.06.1990

Følgende vedlegges:
Kartutsnitt 1:2500, 1:5000 og 1:50000
Situasjonskart bygninger 1:500
Matrikkelbrev
Byggemelding uthus m/ tegning
Utsnitt av kommuneplanens arealdel med planbestemmelser og tegnforklaring
Tilsynsrapport

Kommunale avgifter for 2025:

Eiendomsskatt:	kr 611,00
Renovasjon fritidsbolig:	kr 2.410,00 + mva
Feiegebyr pipe nr 1: (feiing hvert 4. år)	kr 145,50
Branntilsyn: (tilsyn hvert 4. år)	kr 413,25

4. termin 2025, med forfall 20.11.25, er pr. i dag ubetalt. Det foreligger ingen restanser fra tidligere terminer.

Eventuell tank for oppbevaring av brannfarlig vare er eierens ansvar.

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

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

Med hilsen

Gunn Hilde Åmellem

Førstesekretær

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3322 - NESBYEN
Gårdsnummer:	101
Bruksnummer:	62

Utskriftsdato/klokkeslett:	10.11.2025 kl. 08:39
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:	ALMREMMEN
Etableringsdato:	10.10.1958
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 101 / 62	99 691,6 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	[redacted]	ALM JAN ERIK			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

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

Oversikt over teiger [redacted] (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6698605	511057		99 691,6 m2	Noen fiktive grenser

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 - 101/62 3040 - 101/62		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	 Endret dato	Matrikkelføring Signatur	 Dato
Grensejustering	14.08.2023			JanBOien	04.10.2023
Oppmålingsforretning/grensejustering	Esak 22/1403	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3040 - 101/62	−0,8	
		Mottaker	3040 - 101/84	0,8	
Grensejustering	03.07.2020			JanBOien	27.08.2020
Oppmålingsforretning/grensejustering	Esak 19/1177	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3040 - 101/86	−0,5	
		Mottaker	3040 - 101/62	0,5	
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3040 - 101/62 0616 - 101/62		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	26.04.2002			JBØ	
Kart- og delingsforretning	15-61	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0616 - 101/62	−1 000	
	5/2002	Mottaker	0616 - 101/134	1 000	
Skylddeling	10.11.1972				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0616 - 101/62	0	
		Mottaker	0616 - 101/87	0	
Skylddeling	10.11.1972				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0616 - 101/62	0	
		Mottaker	0616 - 101/86	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	10.11.1972				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0616 - 101/62	0	
		Mottaker	0616 - 101/85	0	
Skylddeling	10.11.1972				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0616 - 101/62	0	
		Mottaker	0616 - 101/84	0	
Skylddeling	10.11.1972				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0616 - 101/62	0	
		Mottaker	0616 - 101/83	0	
Skylddeling	10.10.1958				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0616 - 101/5	0	
		Mottaker	0616 - 101/62	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	14.08.2023			JanBOien	04.10.2023
Oppmålingsforretning	Esak 22/1403	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3040 - 101/62	0	
		Berørt	3040 - 101/84	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	03.07.2020			JanBOien	27.08.2020
Oppmålingsforretning	Esak 19/1177	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3040 - 101/62	0	
		Berørt	3040 - 101/86	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	08.10.2019			JanBOien	08.10.2019
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0616 - 101/62	0	
		Berørt	0616 - 101/86	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Bruhaugan	1120	25			Grunnkrets	0111	Ålton	Nei
						Stemmekrets:	1	Nes	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080201	Nes	
				6698549	511035	Postnr.område:	3540	NESBYEN	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 159 661 504
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6698549 Øst: 511035
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Bruksareal annet:	53	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bruksareal totalt:	53	Avløp:		Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bruttoareal totalt:	0			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	53	53	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1120 Bruhaugan 25	H0101	Fritidsbolig	53	0		0	0	101/62

Bygningsnr: 159 661 512
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6698554 Øst: 511028
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

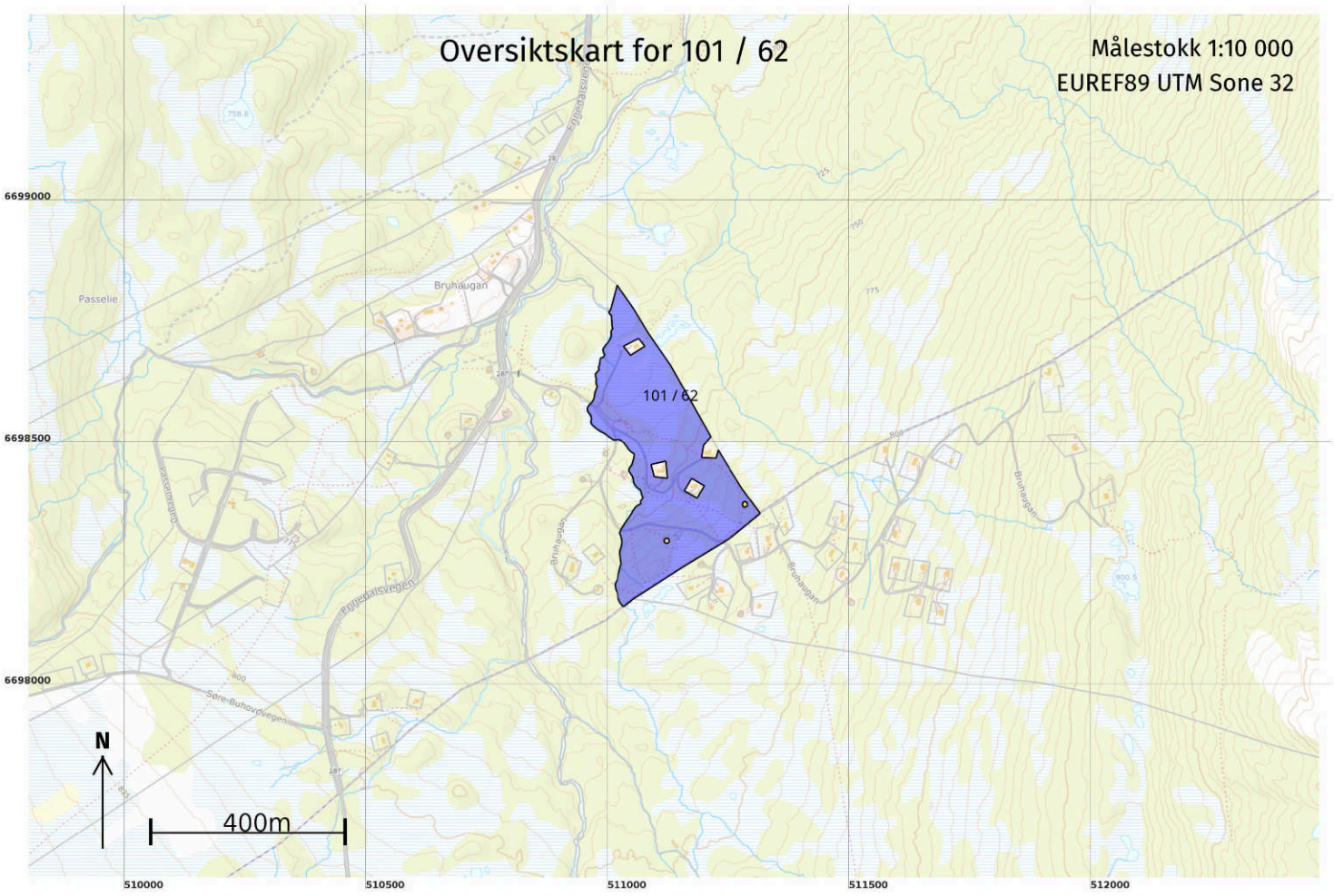
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Bruksareal annet:	25	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bruksareal totalt:	25	Avløp:		Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Bruttoareal totalt:	0			

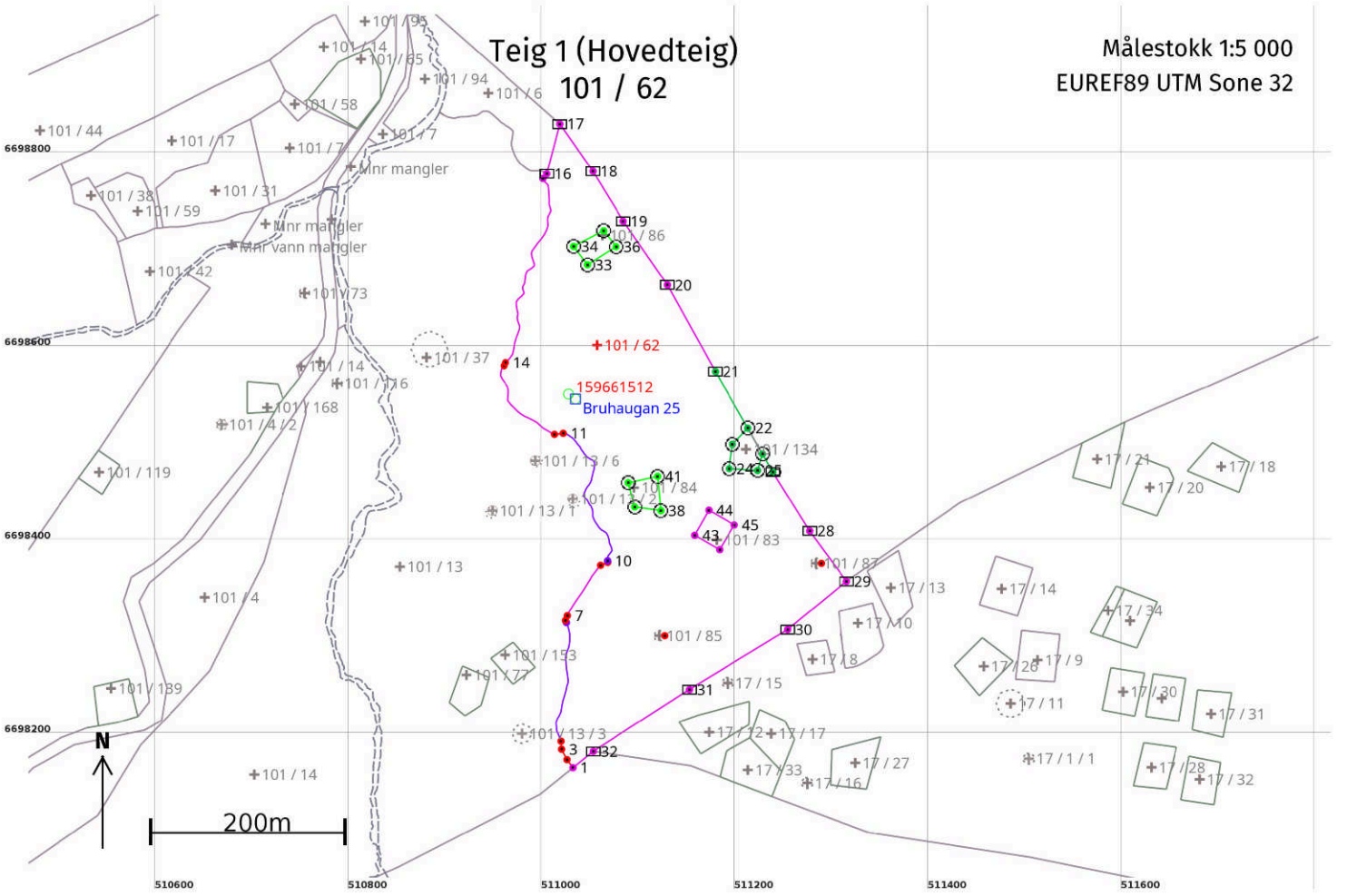
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	25	25	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	101/62


Oversiktskart for 101 / 62
Målestokk 1:10 000
EUREF89 UTM Sone 32
101 / 62
Bruhaugan
Passelie
Eggedalsvegen
Søre Buhovdvegen
6699000
6698500
6698000
510000
510500
511000
511500
512000
N
400m


Teig 1 (Hovedteig)
101 / 62
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 32
159661512
Bruhaugan 25
N
200m
6698800
6698600
6698400
6698200
510600
510800
511000
511200
511400
511600

Areal og koordinater

Areal: 99 691,6 Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6698605 **Øst:** 511057

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6698168,38	511032,62		Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			10,34				
2	6698176,67	511026,44		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			12,09				
3	6698187,39	511020,85		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			8,27				
4	6698195,64	511020,30		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			126,49	Følger midten av elv eller bekk		165	
5	6698318,06	511025,87		Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	165	
			2,42	Følger midten av elv eller bekk		165	
6	6698320,24	511024,82		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			5,34				
7	6698325,20	511026,81		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			62,61	Følger midten av elv eller bekk		200	
8	6698377,37	511061,08		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			7,91				
9	6698380,43	511068,37		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			1,63	Følger midten av elv eller bekk		165	
10	6698382,06	511068,31		Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	165	
			159,53	Følger midten av elv eller bekk		165	
11	6698513,56	511022,54		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			9,06				
12	6698512,46	511013,55		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			100,29	Følger midten av elv eller bekk		200	
13	6698583,41	510961,43		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			3,59				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6698586,70	510962,86		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
			210,76	Følger midten av elv eller bekk		200	
15	6698776,57	511001,61		Geometrisk hjelpepunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			6,31				
16	6698781,48	511005,57		Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			53,18				
17	6698832,92	511019,06		Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			59,64				
18	6698784,07	511053,27		Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			60,37				
19	6698732,50	511084,66		Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			80,15				
20	6698666,66	511130,36		Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			102,11				
21	6698577,41	511179,97		Stein eller røys	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			67,47				
22	6698518,87	511213,51	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			22,99				
23	6698502,27	511197,60	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			25,27				
24	6698477,24	511194,14	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			29,52				
25	6698475,34	511223,60	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			17,72				
26	6698492,30	511228,74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			21,44				
27	6698473,69	511239,39		Stein eller røys	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			71,83				
28	6698412,75	511277,41		Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			64,46				
29	6698360,77	511315,53		Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
			78,70				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6698310,91	511254,64	118,97	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
31	6698248,99	511153,05	118,24	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
32	6698185,15	511053,52	26,80	Stein eller røys	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 1**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
33	6698687,74	511047,56	Jord 23,70	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
34	6698706,61	511033,22	Jord 34,94	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
35	6698722,70	511064,24	Jord 20,92	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
36	6698706,29	511077,22	Jord 34,98	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Representasjonspunkt **Indre avgrensing 2**

Løpenr	Nord	Øst	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
37	6698379	511284	**Fiktiv grense**		

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 3**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
38	6698433,59	511123,65	Jord 27,30	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
39	6698437,45	511096,63	Jord 26,20	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
40	6698462,76	511089,87	Jord 31,10	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
41	6698469,28	511120,28	Fjell 35,84	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 4**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
42	6698393,52	511184,28	29,75	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
43	6698408,25	511158,43	29,75	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
44	6698434,10	511173,16	30,43	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
45	6698418,87	511199,51	29,57	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	

Representasjonspunkt **Indre avgrensing 5**

Løpenr	Nord	Øst	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
46	6698305	511122	**Fiktiv grense**		

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

ALM JAN ERIK
LILLIAN BYES VEG 16
7036 TRONDHEIM

15.02.2023

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Bruhaugan 25-H0101

Gårds- og bruksnr: 3040-101/62

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

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

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

Det ble ikke avdekket avvik.

Tilsynet er herved formelt avsluttet.

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

Antall anmerkninger 2:

1.	Annet
Dato:	15.02.2023
Gjelder:	Bygning
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen

1.	Annet
Beskrivelse:	Det er ikke tilfredsstillende adkomst på tak opp til skorstein. Taktrinn mangler. Ref forebyggendeforskriften §6, taksikring. Det var mye snø på tilsynet. Er det taktrinn under snøen, kan hytteeier se bort fra anmerkning.

2.	Ildsted
Dato:	15.02.2023
Gjelder:	Ildsted - Plassering: Kjøkken
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 0:

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

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

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

Krav til søknaden/ meldingen

Byggetillatelse innhentes ved å sende inn skjemaet dannet for søknad/anmeldelse i 4 eksemplarer og utfylling, kap. 19 bestemmelser, jfr. § 93 for melding om mindre byggearbeider og bygninger. Med mindre byggeområdet er dekket av reguleringsplan eller vedtatt bebyggelsesplan, skal søknaden som regel være ledsaget av:

- kart
- situasjonsplan som viser tomten og tilgrensende bygninger
- planer, snitt og fasader, målestokk 1:100
- skriftlig beskrivelse av tiltaket og opplysninger som er nødvendige til bedømmelse av saken, jfr. byggesaksforskriftens kap. 21 og oppl.
- gjenpart av nabovarsel, eventuelt merknader og bygningssjefens vurdering av disse.

Krav til situasjonsplan

Det kreves for de fleste byggearbeider eller meldepliktige tiltak at det sendes inn en situasjonsplan. Alle nye bygningsformål, både større og mindre, må vises spesielt på denne plan. Situasjonsplanen skal vanligvis tegnes i målestokk 1:200 og vise følgende:

- grunnriss av bygninger, bæresystemer, fundamenter, etasjeinndeling, trapper eller heis, takform, møneretning, takvinkler, møneretning på takene.
- forslag til adkomstveier, parkeringsplasser, grunnmur og eventuelt høyden på ferdig gulv i forhold til gatens høydeforhold, samt høyden på kantstein.
- eventuelle nye bygninger på tomten eller nærliggende bygninger, samt bygninger på naboeiendommene og til nærmeste kjørevei eller vei-midtlinje.

Situasjonsplan som viser eksisterende forhold og forslag til plassering av nærmeste garasje.

Naboer og gjenboere som er antatt å være berørt, skal ha nabovarsel.

Enkelte tiltak krever byggetillatelse, slike søknader bør sendes inn i god tid før byggearbeidene skal starte. Det er viktig at søknaden inneholder alle nødvendige opplysninger for å kunne behandle søknaden på en effektiv måte.

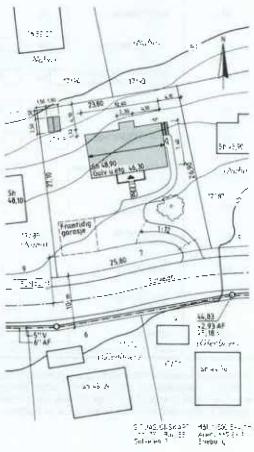
Meldepliktige tiltak, se paragraf 93 nedenfor, trenger ikke byggetillatelse, men søknad må gjennomgå samme behandling som ved byggetillatelse. Det er viktig at meldingen inneholder alle nødvendige opplysninger for å kunne behandle saken på en effektiv måte.

Nabo-varsling

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven § 94 er meget viktig. Byggesaksmyndighetene gir ofte beskjed om at byggesøknad ikke kan behandles før nabovarsel er sendt. Nabovarsling bør foretas så tidlig som mulig og kan ofte gjennomføres samtidig med innsending av søknaden/ meldingen.

Dispensasjons-søknader

Hvis den planlagte byggeaktiviteten krever dispensasjon fra gjeldende bestemmelser, for eksempel regulering, skal dette angis på søknadsskjemaet. Det vil være lurt å gjøre dette allerede på søknadstidspunktet. Dersom det ikke gis dispensasjon når dette er nødvendig, kan det føre til at søknaden må avslås. Det må som regel foreligge særlige grunner for å kunne gi dispensasjon.



Situasjonsplan som viser eksisterende forhold og forslag til plassering av nærmeste garasje.

☐ **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg i 4 eks. til og leveres i 2 eksemplarer)

☐ **MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 84
☐ - mindre konstruksjoner og anlegg, § 84
☒ - mindre byggearbeider på nytt/ eksisterende eiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut markerte avsnitt) M

Kommune nr.	Bygningsnr.	Løpenr.

Til bygningsrådet i: NES

Godkjent	Igangsatt	Tatt i bruk
	19	19

Søknader / meldingen gjelder

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen

M Eiendom/ byggested:	Gnr. 101	Bnr. 62	Festenr.	Seksjonsnr.	
	Adresse: BRUHAUGEN I NES KOMMUNE				
M Arbeidets art:	☒ Nybygg	☐ Påbygg/ tilbygg	☐ Endring	☐ Bruksendring	☐ Rivning
	- beskriv:				
M Byggets art:	☐ Bolig	☐ Garasje	☒ Uthus	☐ Fritids-bolig	☐ Diverse bygninger
	- beskriv:				

Melding sendt
Dato:
Dato:
Dato:

Påbygg / tilbygg
Bygningstype
Næringsgruppe
Type bygherre

Dispensasjonssøknad

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene:		☐ Bebyggelses-plan	☐ Bygge-forbud	☐ Vedtekter
				☐ Plan
	Dispensasjonen gjelder:			

Vedlegg

M	☒ Situasjonsplan		☐ Tillatelse/ dispensasjon fra annen off. myndighet		
jfr. § 94.5 BF 57 kap. 14	☒ Fasade-tegninger	☒ Etasjeplan	☐ Snitt	☐ Kart/ utsnitt fra kommunekart	☐ Detaljer/ øvrige tegninger
	☐ Rapport, annen dokumentasjon		☐ Uttalelse/ samtykke fra andre off. myndigheter		
	Andre vedlegg:				

NES KOMMUNE
Etat: Telem.
Dato: 7.6.90 Arkiv: 511
Jnr.: 456 Ref.:
Saksbeh.: GB

Koordinater

Kartplate
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Byggesaksforskriftene nr.

Kode	Nr. (1. bokst.)		
Kode	Nr. (1. bokst.)		
Kode	Nr. (1. bokst.)		

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrifter, nødvendige tillatelser, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M Byggherre	M Søker/ melder
Navn: Odd Ahm	Navn:
Adresse: Bergheim	Adresse:
Postnr.: 3540 Poststed: NESBYEN	Postnr.: Poststed:
Tlf.: 32376	Tlf.:
☒ Enkeltperson ☐ Selskap:	Org.nr.:
Dato: 4.6.90 Sign.: K Odd Ahm.	Dato: Sign.:

Blankettene er utformet i samarbeid mellom Statens Bygningstekniske etat og ekstern gruppe i 4 kommuner. Blankettene er i samsvar med BFK kap. 14

Kr.bankkonto 5131 Forlags Sem & Stenersen A/S, Oslo 8-57

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan føre til saksbehandlingstid

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område: Ja [X] Nei [ ] — Tillatt utnyttelse (BRA): [ ] m²

M Opprettet tomt: Ja [ ] Nei [X] — Tomtenummer:

M Avstander jf. § 29 BF 87 kap. 30 Veglova: Minste avstand fra det planlagte bygg til:

	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	40	20	ca. 2,5m.

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

Går det byggeområdet kraftledninger over tomta: Ja [ ] Nei [X]

Atkomst: Veglova jfr. §§ 28 flg.: Tomta har atkomst fra følgende veg som er offentlig eid og åpen for alminnelig ferdsel:

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

Er avkjørsla/veg/vegrett godkjent av vegmyndighetene: Ja [ ] Nei [ ]

Er kommunens krav til veg oppfylt: Ja [ ] Nei [ ]

Er avkjørsla/vegrett godkjent av kommunen: Ja [X] Nei [ ]

M Skal arbeidet endre adkomstforholdene: Ja [ ] Nei [X]

M Byggegrunn: Fjell [ ] Grus [X] -beskriv Stein [ ] Leire [ ] Annet [ ]

M Fundamentering: Grunnmur [X] Betongplate [ ] Pæler [ ] Annet [ ] -beskriv

M Vannforsyning jf. §§ 65 87: Tilknyttet offentlig vannverk [ ] Privat vannverk [ ] Annen forsvarlig vannforsyning ikke nettilknyttet vann [X] -beskriv

M Avløp jf. §§ 66 87: Offentlig avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg [ ] Bruk godkjent utslippstillatelse: Ja [ ] Nei [ ] Foreligger ny søknad/tillatelse: Ja [ ] Nei [ ]

M Drenering jf. § 67 kap. 42: Sikker drenering [X] Utgravd [ ] Pumpet [ ] Drensvann føres til: Åpen grøft [ ] Sluk [ ] Terreng [ ]

M Overvann: Tilknyttet offentlig anlegg [ ] Avløpssystem [ ] Terreng [X]

Heis jf. § 69 BF 87 kap. 16: Skal bygningen ha heis: Ja [ ] Nei [ ] Dersom ja, angi heistype:

M Bebyggelsen jf. §§ 70-77 BF 87 kap. 23 Brann kap. 19:

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer		1	
Antall bruksenheter (boliger)			
Bruksareal (BRA 9940)	m²	m²	m²
Bebygd areal (grunnflate)	m²	27 m²	m²

Meld fra til GAB (Fylles ut av kommunen)

Materialer i bærekonstr.

-vertikale konstr. (maks 3 kryss):
1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet

- horisontale konstr. (maks 3 kryss):
1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 9 Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss):
1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet

Oppvarming (maks 1 kryss):
1 Ved, 2 Oljefyr-ildsted, 3 El, 4 Oljefyr-anl./el, 5 Oljefyr-anl./ved, 6 Oljefyrt ildst./el, 7 Oljefyrt ildst./ved, 8 El./ved, 9 Annet

Etasje-spesifikasjon

Etg.	Antall boliger	Bruksareal: bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspesifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Ant. rom	Kjøk.-kode	Antall bad	Antall WC	Adressenavn	Gatekomm. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./ festenr.	Evt. under-nr.

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

BF 87 kap. 16 — Ersatt vern: Brukes ekvivalente materialer og løsninger: Ja [ ] Nei [ ]

Byggningen omfattes av bygningsvernlista: 1 [ ] 2 [ ] 3 [ ] 4 [ ] -beskriv

Ikke kjent [ ]

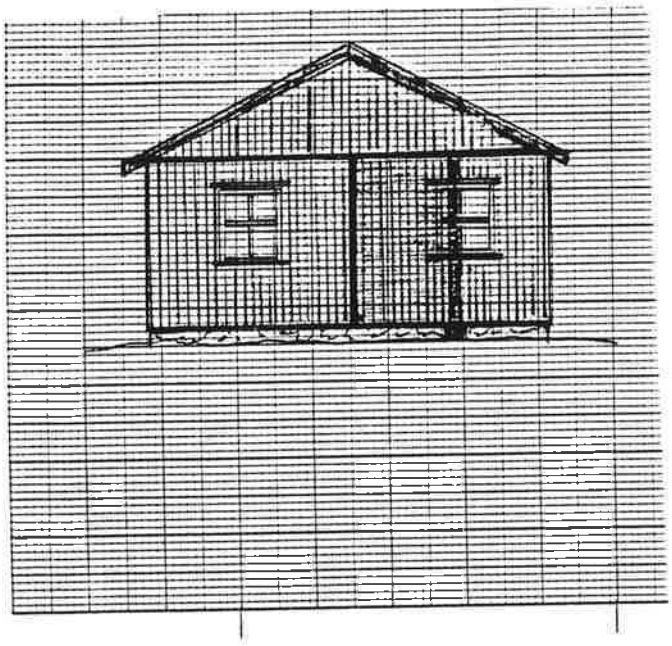
BF 87 Del 3

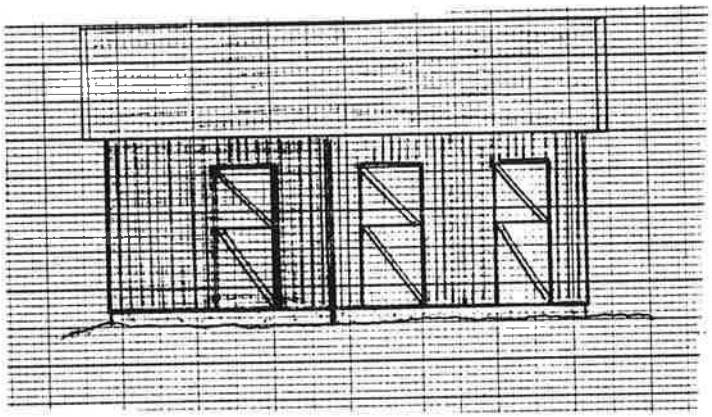
Har forskriftene krav til:			Er det vedlagt kopi av:		Dokumentert i vedleggsfortegning nr.
- brannfeller/-pelling	Ja [ ]	Nei [ ]	Ja [ ]	Nei [ ]	
- arealgrenser/ brannvegger	Ja [ ]	Nei [ ]	Ja [ ]	Nei [ ]	
- rømningsveier	Ja [ ]	Nei [ ]	Ja [ ]	Nei [ ]	
- bæring/stabilitet	Ja [ ]	Nei [ ]	Ja [ ]	Nei [ ]	
- lydforhold	Ja [ ]	Nei [ ]	Ja [ ]	Nei [ ]	
- [illegible]	Ja [ ]	Nei [ ]	Ja [ ]	Nei [ ]	

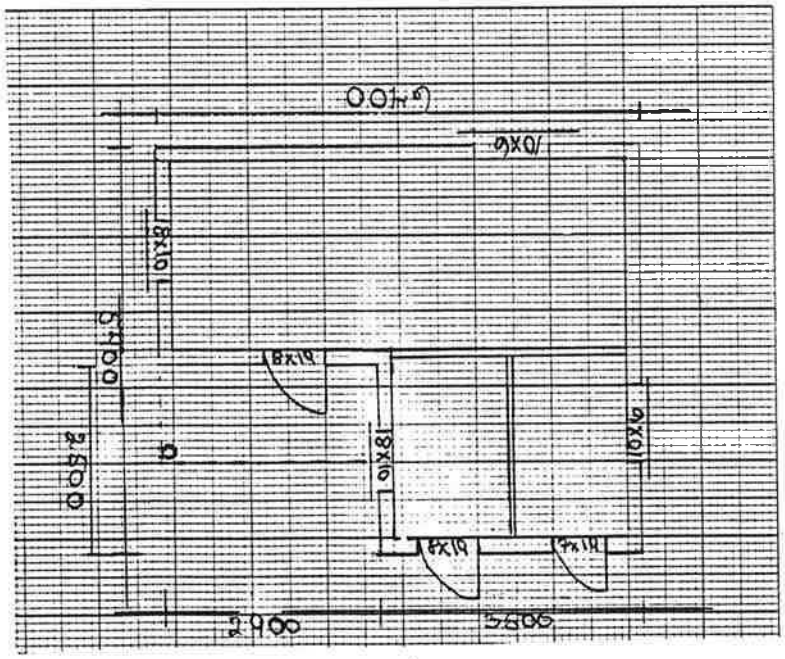
BF 87

kap.	Har forskriftene krav til:			Er det vedlagt kopi av:		Dokumentert i vedleggsfortegning nr.
41	- [illegible]		[X] Ja	Ja [ ]	Nei [ ]	
39.2 jf. § 43.2	- tilgjengelighet for [illegible]	Ja [ ]	Nei [ ]	Ja [ ]	Nei [ ]	
42	- [illegible]	[X] Ja		Ja [ ]	Nei [ ]	
43	- [illegible]	[X] Ja		Ja [ ]	Nei [ ]	
44	- [illegible]	Ja [ ]	Nei [ ]	Ja [ ]	Nei [ ]	
45	- [illegible]	Ja [ ]	Nei [ ]	Ja [ ]	Nei [ ]	
46	- [illegible]	Ja [ ]	Nei [ ]	Ja [ ]	Nei [ ]	
47	- [illegible]	Ja [ ]	Nei [ ]	Ja [ ]	Nei [ ]	
48	- [illegible]	Ja [ ]	Nei [ ]	Ja [ ]	Nei [ ]	
49	- [illegible]	Ja [ ]	Nei [ ]	Ja [ ]	Nei [ ]	
51	- [illegible]	[X] Ja		Ja [ ]	Nei [ ]	
52	- [illegible]	Ja [ ]	Nei [ ]	Ja [ ]	Nei [ ]	
53	- [illegible]	Ja [ ]	Nei [ ]	Ja [ ]	Nei [ ]	
54	- [illegible]	Ja [ ]	Nei [ ]	Ja [ ]	Nei [ ]	

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene anses normalt dersom det benyttes metoder, materialer og løsninger etter Norsk Standard (NS) innen byggningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer og løsninger enn det som er nødvendig å dokumentere at vilkårene for lovlig oppføring er oppfylt.

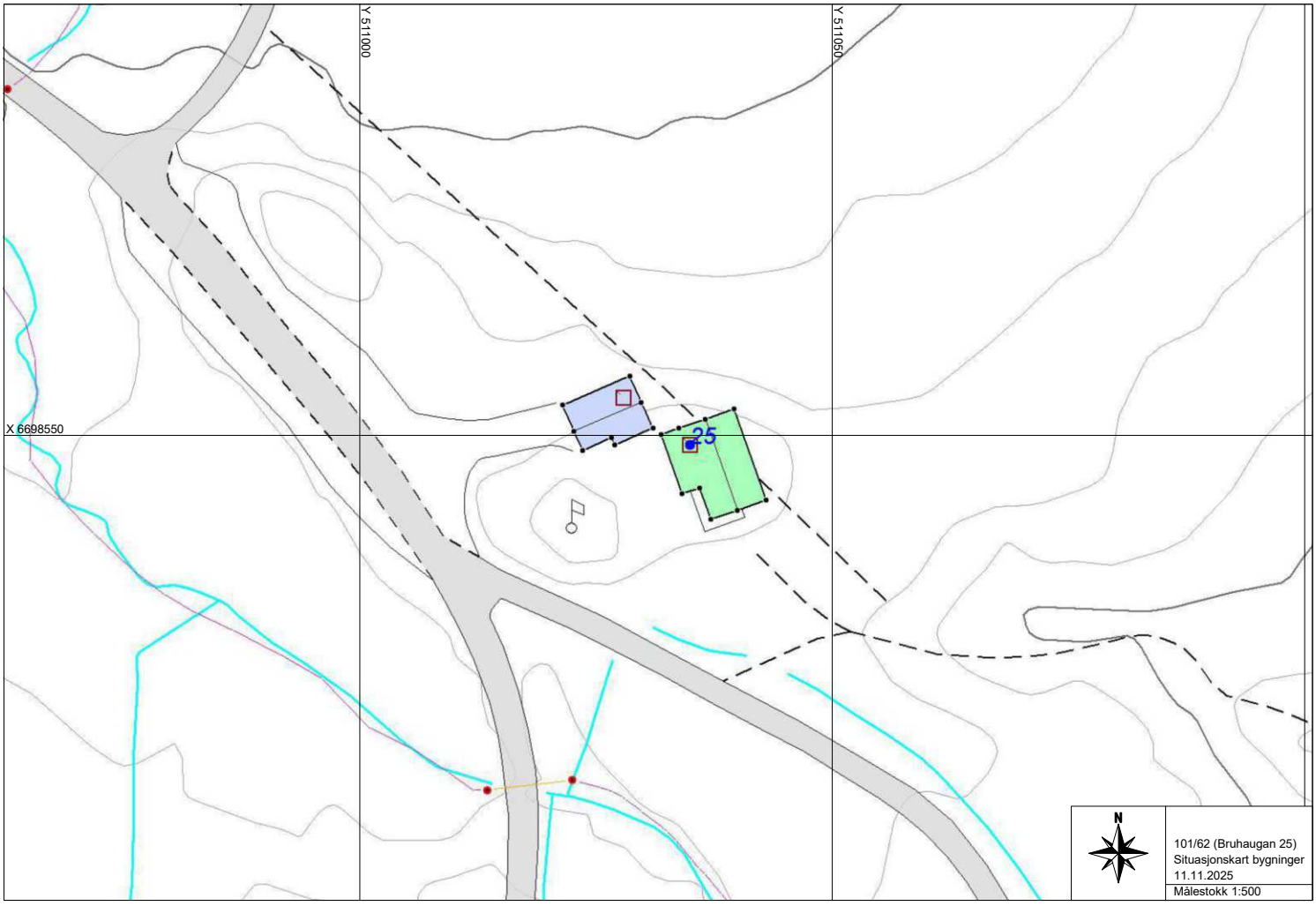






UTHUS MÅL 1:100

ODD ALM


Y 511000
Y 511050
X 6698550
25
N
101/62 (Bruhaugan 25)
Situasjonskart bygninger
11.11.2025
Målestokk 1:500

PLANBESTEMMELSER KOMMUNEPLAN FOR 2015 - 2025

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

Dokumentdato: 21.06.2018



Foto: Ola A. Haraldset

Innholdsfortegnelse

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

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

1 INNLEDNING

1.0 Politiske føringer

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

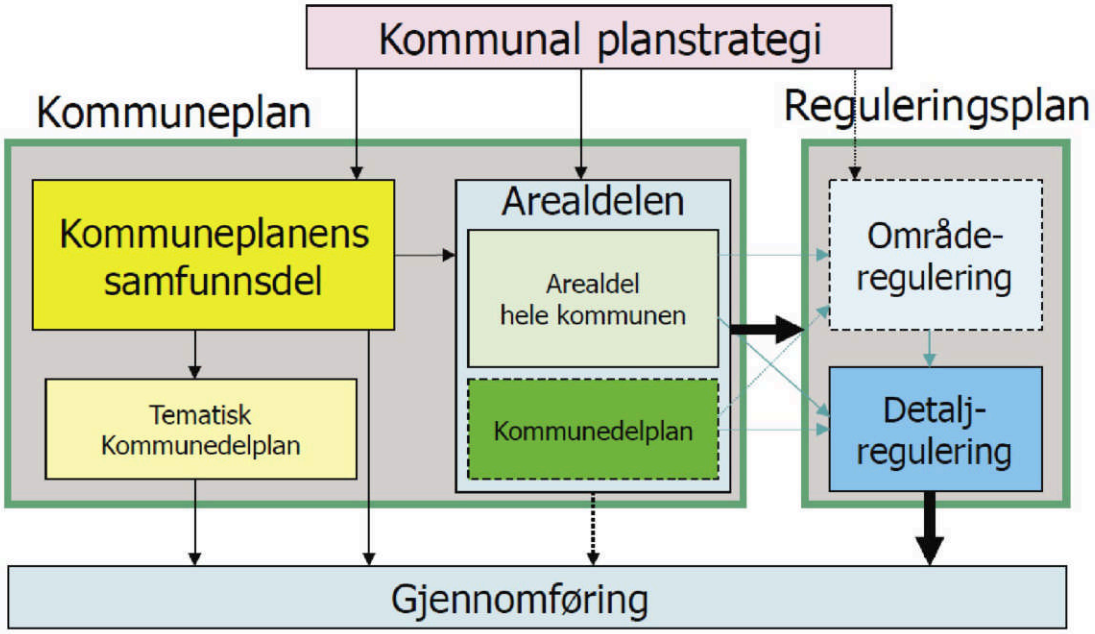
Kommuneplanens samfunnsdel har også som mål at Nes kommune bør bli en «sykkeldestinasjon» av nasjonal betydning. Tilrettelegging for infrastruktur for sykkelaktiviteter, må ivaretas i den praktiske utforming av arealpolitikken.

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

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

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

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



Viktige forskjeller mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplan er:

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

1.1 Planområdet og plandokumenter

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

Plandokumentene består av

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

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

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

1.2 Rettsvirkning av kommuneplanen

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

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

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

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

2 PLANBESTEMMELSER

2.1 Generelle bestemmelser

2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1

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

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

Unntatt fra plankravet er:

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

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

2.1.3 Jordloven

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

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

Energi

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

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

Innstallering av nye oljefyrkjeler er ikke tillatt.

Veg og trafikk

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

Avkjøring og stikkveger til boligtomter og hyttetomter fra det kommunale vegnettet

a. Maksimal bredde for avkjøring er 5 m

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

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

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

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

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

Byggegrense

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

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

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen om

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

Universell utforming

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

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

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

Uteoppholdsareal

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

Leikeareal

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

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

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

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

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

Skilt og reklame

Bestemmelsene i vedlegg 1 gjelder.

Parkering

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

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

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

Parkeringsplass skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

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

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

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

2.1.7 Miljøkvalitet PBL § 11-9 nr. 6

Støy

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

Radon

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

Overvann

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

Estetikk

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

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

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

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

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

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

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

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

Vegetasjon, landskap og terrengbehandling

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

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

Kulturminner

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

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

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

Campingplasser

Bestemmelsene i vedlegg 2 gjelder.

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

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

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

Vann og avløp

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

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

2.1.10 Folkehelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.4 Boligformål

Krav til utforming av boliger

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

2.2.5 Næringsformål

Eksisterende næringsområder

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

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

Områder for råstoffutvinning

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

2.2.6 Hytter/fritidsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40.

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

2.2.9 Idrettsanlegg

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

2.3 Grønnstruktur PBL § 11-7, nr. 3

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

2.3.1 Turdrag

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

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

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

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

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

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

2.4.2 Områder for spredt boligbebyggelse

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

Dyrka mark skal ikke bebygges.

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

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

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

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

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

Krav til utforming av boliger følger av pkt.2.2.4.

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

2.4.3 Områder for spredt fritidsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fradeling av nye hyttetomter:

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

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

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

2.4.4 Områder for spredt næringsbebyggelse

Dyrka mark skal ikke bebygges.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Hensynssoner PBL § 11-8

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Garnås nordre

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

Lagrede bygningsdeler, der slike finnes inngår i fredningen.

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

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

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

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

Generelt om kulturminner

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

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

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

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

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

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

2.6 Oppheving av eldre reguleringsplaner, PBL § 12-14

Følgende reguleringsplaner oppheves:

01197901 Myking (Fellesplan) vedtatt 29.06.1979

01198702 Øvre Foss gnr. 50 bnr. 5 vedtatt 29.10.1987

01198704 Belgefet 61/12 vedtatt 25.06.1987

01198801 Fekjaskog gnr 88 bnr 5 vedtatt 21.04.1988

01198802 Liaset gnr 56 bnr 116 og 117 vedtatt 17.11.1988

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

02198901 Myking gnr 52 bnr 19 (Tomtedelingsplan) vedtatt 15.06.1989

01198901 Fekjan gnr 88 bnr 10 vedtatt 18.05.1989

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

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

01198904 Smylelie gnr 89 bnr 7 vedtatt 14.12.1989

01199001 Saupeset gnr 53 bnr 13 vedtatt 21.06.1990

01199003 Fetjan gnr 87 bnr 27 vedtatt 25.10.1990

01199102 Lisleset gnr 52 bnr 4 vedtatt 21.11.1991

01199201 Grønhovd gnr. 54 bnr. 16 vedtatt 17.08.1992

01199304 Fekjan gnr. 88 bnr. 8 vedtatt 16.12.1993

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

01199303 Buvatn øst gnr. 48 bnr. 8 vedtatt 16.12.1993

01199305 Krøren (Liamarka) gnr 38 bnr 2 vedtatt 16.12.1993

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

01199402 Nes Nordmark del av gnr 61 bnr 4 vedtatt 28.04.1994

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

01199602 Buvatn øst gnr. 80 bnr. 27 vedtatt 22.08.1996

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

01200001 Fekjan gnr. 87 bnr. 19 vedtatt 20.01.2000

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

01200302 Gunnbjørndokk massetak og industriområde vedtatt 19.06.2003

01200511 Masseuttak Skaret vedtatt 27.09.2007

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

2.7 Utgår – Kommunedelplan Natten og Tverrlie vedtatt.

3 VEDLEGGSLISTE

VEDLEGG 1 – Bestemmelser om skilting

VEDLEGG 2 – Bestemmelser om campingplasser

VEDLEGG 3 – Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

TEGNFORKLARING

Eksisterende Nytt

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

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

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane
- Parkering

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Grønnstruktur
- Turdrag
- Friområde

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

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

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

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

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Linjer

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

Basiskartet er tegnet med svak gråtarge

Kartopplysninger

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

Ekvidistanse 20 m

Kartmålestokk 1:50000

0 500 1000 1500 2000 m

N

Kommuneplanens arealdel

Nes kommune

Plan-ID: 0020101

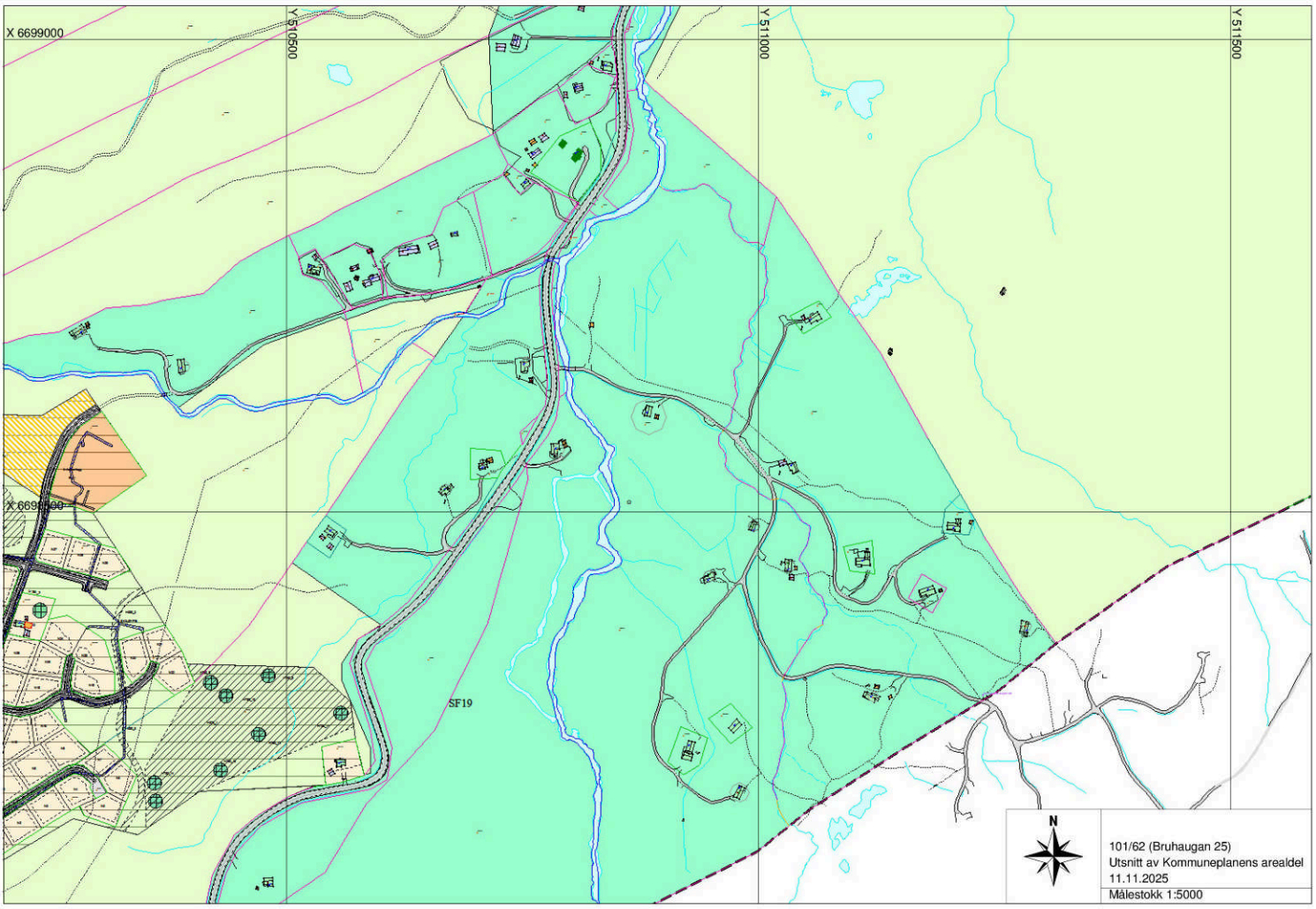
Saksnummer: 12/02017

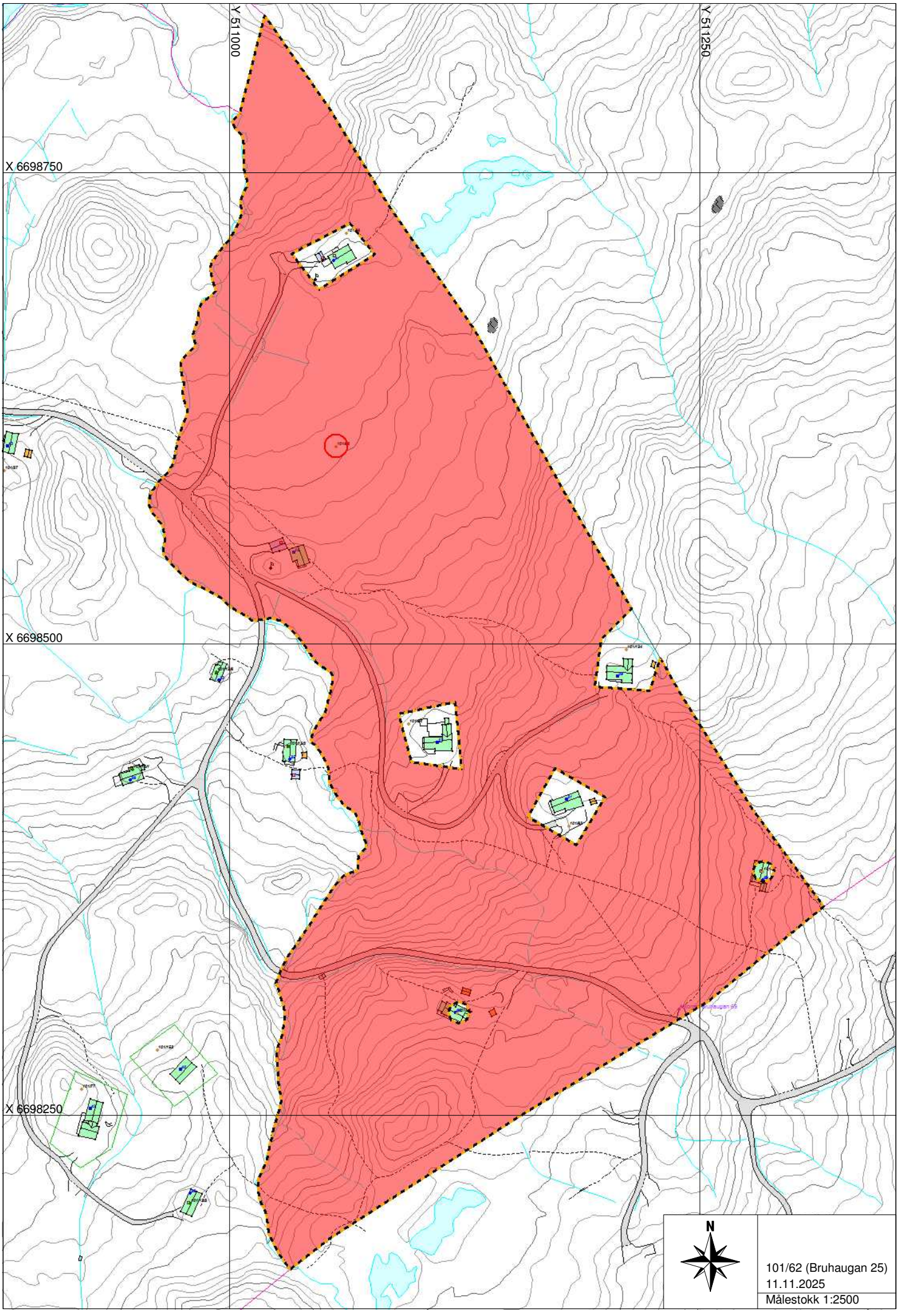
Tegnr. 11

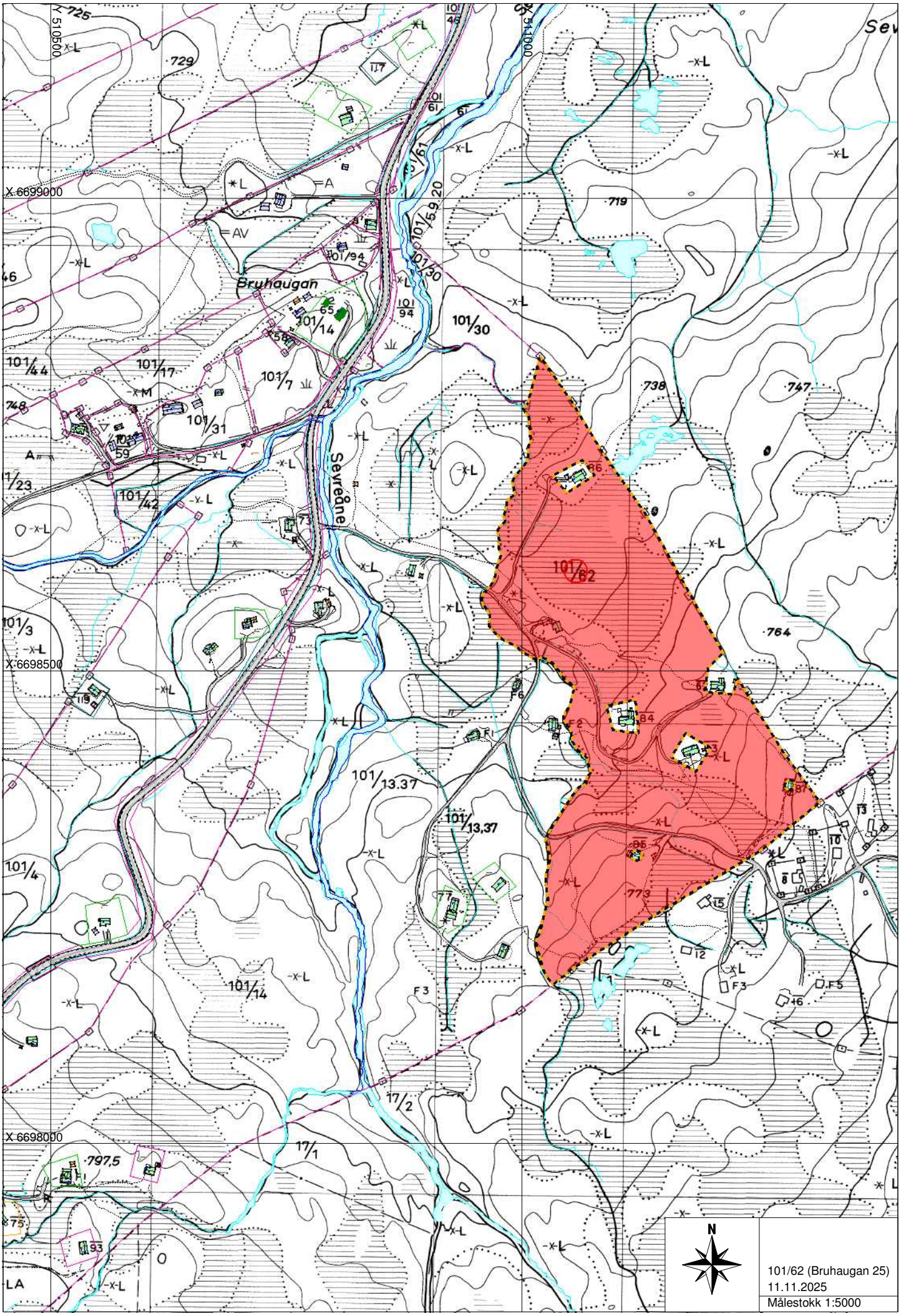
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

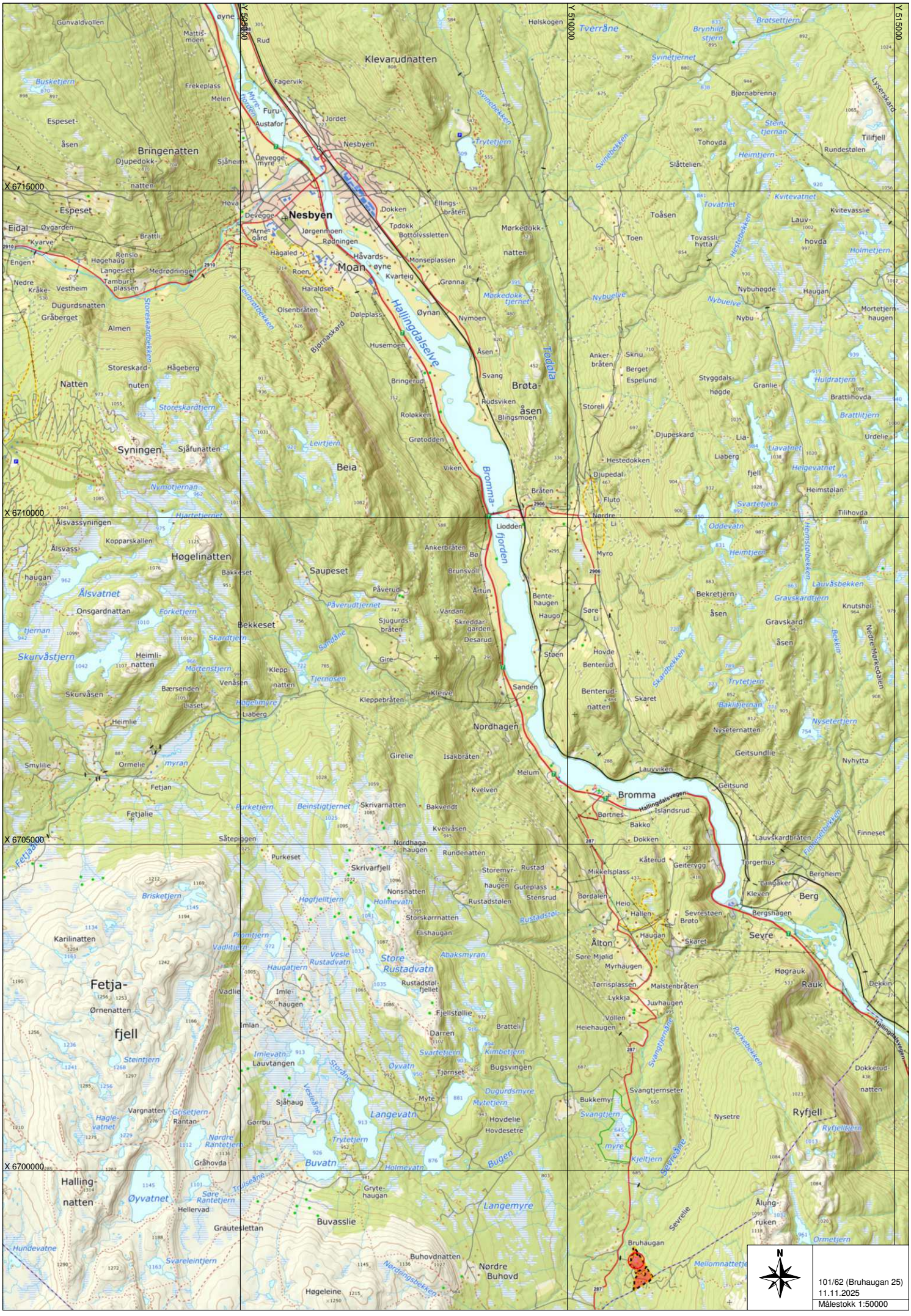
Kunngjøringsdato for planvedtak: 07.07.2018 Dato for siste revisjon av plankart: 25.06.2018	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:	**Kommunestyret**	**40/18**	**21.06.2018**	**ne-jeka**
3. gangs behandling	Kommuneplanutvalget	16/18	20.06.2018	ne-jeka
Høring og offentlig ettersyn fra 05.02.2018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

PLANEN ER UTARBEIDET AV: Nes kommune 26.06.2018


X 6699000
Y 510500
Y 511000
Y 511500
X 6698500
SF19
N
101/62 (Bruhaugan 25)
Utsnitt av Kommuneplanens arealdel
11.11.2025
Målestokk 1:5000


Y 511000
Y 511250
X 6698750
X 6698500
X 6698250
N
101/62 (Bruhaugan 25)
11.11.2025
Målestokk 1:2500


Y 510500
X 6699000
X 6698500
X 6698000
Bruhaugan
Seyrånes
101/62
101/30
101/14
101/13.37
101/42
101/31
101/44
101/17
101/7
101/4
101/3
101/23
17/2
17/1
N
101/62 (Bruhaugan 25)
11.11.2025
Målestokk 1:5000


Y 505000
Y 510000
Y 515000
X 6715000
X 6710000
X 6705000
X 6700000
Nesbyen
Moan
Bringenatten
Klevarudnatten
Hølskogen
Tverråne
Espeset
Eidal
Øygarden
Kvarve
Brattli
Rensio
Hagehaug
Langeslett
Medrødningen
Tambur-plassen
Vestheim
Dugurdsnatten
Gråberget
Almen
Storeskard-nuten
Hågeberg
Natten
Syningen
Sjåfunatten
Storeskardtjern
Nymotjernan
Hjartetjernet
Ålsvassyningen
Ålsvass-haugan
Kopparskallen
Høgelinatten
Ålsvatnet
Onsgardnattan
Forketjern
Skurvåstjern
Heimli-natten
Mortenstjern
Skurvåsen
Bærsenden
Heimlie
Smylilie
Ormelie
myran
Fetjan
Fetjalie
Bekkeset
Saupeset
Påverud
Påverudtjernet
Skardtjern
Klepp-natten
Tjernosen
Venåsen
Høgelimyre
Liaberg
Kleppebråten
Kleive
Sandåne
Gire
Skjugurds-bråten
Vardan
Skreddar-gården
Desarud
Ankerbråten
Brunsvoll
Bo
Årtun
Beia
Leirtjern
Leirbrettbekken
Storeskardbekken
Bjørnaskard
Husemoen
Roløkken
Grøtodden
Viken
Bråten
Hallingdalselva
Bromma-fjorden
Liodden
Nordhagen
Girelie
Isakbråten
Melum
Kvelven
Kvelvåsen
Bakvendt
Skrivarnatten
Beinstigtjernet
Burketjern
Såtepiggen
Nordhaga-haugen
Rundenatten
Purkeset
Skrivarfjell
Brisketjern
Nonsnatten
Høgfjelltjern
Holmevatn
Storskjørnatten
Rustadstølen
Rustadstøl-fjellet
Flishaugan
Karilinatten
Fetja-fjell
Ørnenatten
Promtjern
Vadlitjern
Vadlie
Vesle Rustadvatn
Store Rustadvatn
Haugatjern
Abaksmyran
Imle-haugen
Imlevatn
Lauvtangen
Imlan
Fjellstøllie
Darren
Bratteli
Kimbetjern
Svartetjern
Øyvatn
Tjernset
Bugsvingen
Dugurdsmyre
Mytetjern
Myte
Sjåhaug
Gorrbu
Langevatn
Hovdelie
Hovdesetre
Vargnatten
Grisetjern
Rantan
Hagle-vatnet
Nordre Rantetjern
Grånovda
Buvatn
Holmevatn
Bugen
Vesleåne
Storåne
Trulseåne
Halling-natten
Øyvatnet
Søre Rantetjern
Hellervad
Grauteslettan
Hundevatne
Svareleintjern
Gryte-haugen
Buvasslie
Langemyre
Buhovdnatten
Nordre Buhovd
Nordringsbekken
Høgeleine
Tverråne
Brytnhild-stjern
Bratsettjern
Svinetjernet
Bjørnabrenna
Steintjernan
Tohovda
Slåttelien
Heimtjern
Tilifjell
Rundestølen
Lysersknard
Svinebekken
Kvitevatnet
Tovatnet
Toåsen
Toen
Tovassli-hytta
Hestenbekken
Lauvhovda
Holmetjern
Nybuelve
Nybuhøgde
Haugan
Nybu
Mortetjern-haugen
Mørkedokk-tjernet
Ankerbråten
Skriu
Berget
Espelund
Styggdals-høgde
Granlie
Huldratjern
Brattlihovda
Brattlitjern
Urdelie
Djupeskard
Lia-
Liavatnet
Liaberg
Hestedokken
Djupedal
Fluto
Helgevatnet
fjell
Heimstølan
Svartetjern
Tilihovda
Oddevatn
Heimstølbekken
Lauvåsbekken
Gravskardtjern
Bekretjern-åsen
Knutshøl
Gravskard-åsen
Nedre Mørkedalen
Bekkin
Trytetjern
Baklitjernan
Nysetertjern
Nysetternatten
Geitsundlie
Nyhytta
Geitsund
Lauvviken
Bromma
Hallingdalsvegen
Islandsrud
Børtnes
Bakko
Dokken
Lauvskardbråten
Finneset
Finnesetbekken
Kåterud
Geitrygg
Mikkelsplass
Torgerhus
Bergheim
Langåker
Kleven
Berg
Bårdalen
Heio
Hallen
Sevrestoen
Brøto
Bergshagen
Ålton
Haugan
Skaret
Sevre
Søre Mjølid
Myrhaugen
Høgrauk
Rauk
Dekkin
Tørrisplassen
Malstenbråten
Lykkja
Juvhaugen
Vollen
Heiehaugen
Svangtjernåne
Rukebekken
Hallingdalsvegen
Svangtjernseter
Bukkemyr
Svangtjern
Nysetre
Ryfjell
Ryfjelltjern
Dokkerud-natten
Kjeltjern
Sevreåne
Ålung-ruken
Sevrelie
Bruhaugan
Ormetjern
Mellomnattetjern
N
101/62 (Bruhaugan 25)
11.11.2025
Målestokk 1:50000

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:
Bruhaugan 25, 3540 Nesbyen
Gnr. 101, Bnr. 62, Nesbyen kommune.

Oppdragsnummer:
96251228

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.
