Fuglestigen 12, 3540 NESBYEN



PROPR.NO

Selger
Håvard Christoffersen
97984175

Prisantydning
2 700 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3322 Gnr. 77 Bnr. 169

Nesbyen østside - Praktisk og påkostet 4-roms enebolig med garasje og stor hage i barnevennlig område.

PRISANTYDNING
kr 2 700 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 21 952 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
118kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
47kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
751kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1986



Velkommen til Fuglestigen 12 på Nesbyen østside. Flott og solrik eiendom på 751 m2.



På tomten er det plass til parkering i tillegg til garasje. Eiendommen har 1/11 andel i eiendommen gnr. 77 bnr. 140 som opplyses å være parkerings- realsameie.



En trivelig, lys og modernisert entré møter deg.



Gang med god plass til oppbevaring og trapp opp til 2. etasje.



Koselig vaskerom/bad med malt gulvbelegg, malt våtromstapet og overflatebehandlet trepanel på veggene.



Vaskerommet/badet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, dusjkabinett, baderomsinnredning med heldekkende servant og wc.



Soverom 1 ligger i 1. etasje. Soverommet er lyst og innbydende med plass til garderobeløsning.



Moderne, stilfullt og stort kjøkken fra 2020 med god benkeplass.



Kjøkkenøyen fra 2023 gir en god arbeidsflate og gode oppbevaringsmuligheter.



Lys og åpen stue/kjøkkenløsning, med direkte utgang til platting.



Stuen har god plass til sofa- og spisegruppe.





Koselig tv-krok.



Lyst og romslig bad i 2. etasje med stor baderomsinnredning med heldekkende servant, badekar/dusj og wc.



Soverom 2. Lyst og romslig soverom med plassbygd garderobeskap og skyvedører. Med tilgang til kaldloft.



Soverom 3.



Stor platting med gode solforhold.



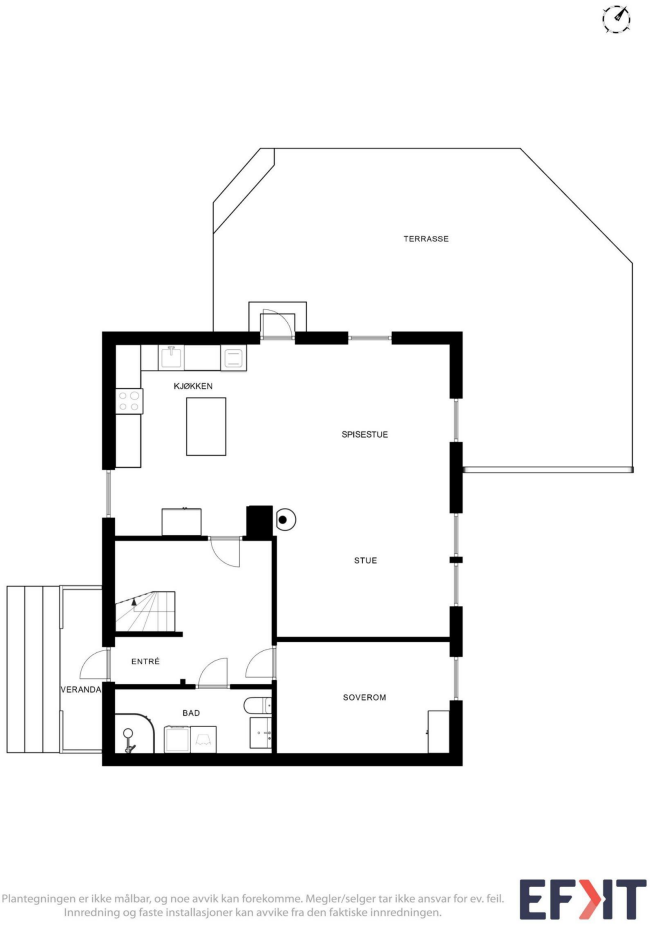






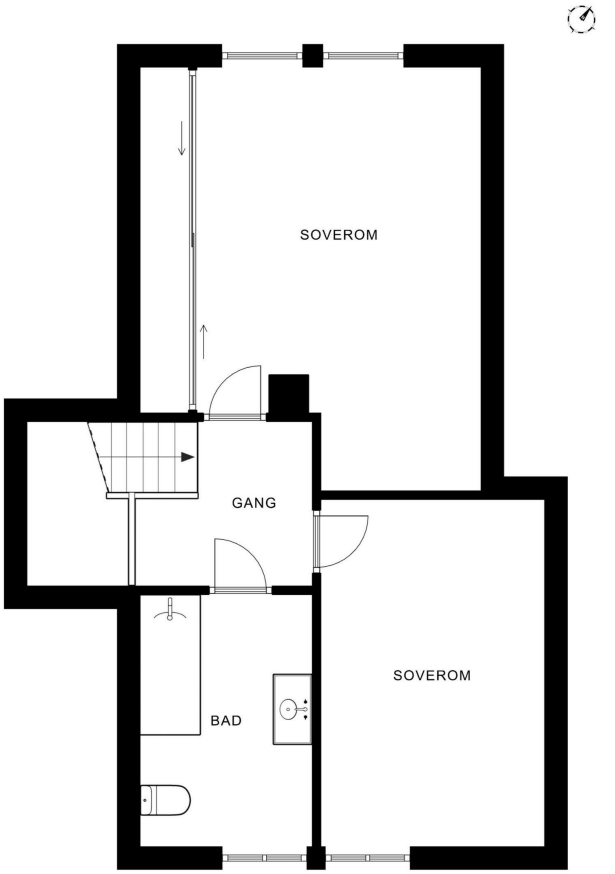
Eiendommen har flere soner hvor man kan nyte solen.





Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning 1. etasje.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning 2. etasje.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning av huset.

Om boligen

Denne flotte eneboligen i Nesbyen til salgs er en romslig bolig med en størrelse på 118 kvm fordelt på to etasjer. Boligen har alt man kan ønske seg med garasje med lader til el-bil, terrasse, peis, og aircondition som skaper ekstra komfort. Den er sentralt beliggende og barnevennlig. I tillegg har boligen en fin hage og tilgang til offentlig vann/ kloakk. Det er også god tilgang til turterreng i nærheten. Den generelle standarden på denne eneboligen er høy, da det er utført ulike oppgraderinger de siste årene.

Beliggenhet

Eneboligen i Fuglestigen i Nesbyen ligger i et rolig og familievennlig nabolag. Nærmiljøet tilbyr flotte turområder, skog og fjell rett utenfor døren, perfekt for friluftsaktiviteter som fotturer, sykling og ski. I nærheten finner man også barnehager, skoler, butikker og idrettsanlegg, så det er enkelt å dekke daglige behov uten å måtte reise langt. Nabolaget har en vennlig og rolig atmosfære. Alt i alt er det et flott sted å bo for de som ønsker en harmonisk og aktiv livsstil.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
67 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

84 490 kr (Omkostninger totalt)

---

2 784 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin

undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer

med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Fuglestigen 12, 3540 NESBYEN
NESBYEN kommune
gnr. 77, bnr. 169

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 29.05.2025 **Rapportdato:** 09.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21693-1202 **Referansenummer:** MM1474

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Mikarlsen

Drammen Takstsenter
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniør som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode.
Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som tredde i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Jan-Erik Mikarlsen

Uavhengig Takstingeniør

jan-erik@drammentakst.no

901 94 501

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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.

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av Lecablokker.

Boligen er på 2 etasjer. Det er en frittliggende garasje.
Parkering på egen grunn og i garasje.

Eier har bodd i boligen siden 2022, og har utført jevnlig vedlikehold og oppgradering i perioden.
Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god.
Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.
Det er observert synlige tegn på aktivitet av skadedyr på loftet.
Det har ikke vært mulig å kontrollere eventuell skade i lukkede konstruksjoner som vegger og gulv.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.
Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med takstein. Undertak av sutakplater, sløyfer og lekter.
Vindskier og gesimsbord av behandlet trevirke.
Det nevnes spesielt gradrenner som må etterse stein etter hver vinter.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål.
Beslag på vindusbrett og på pipe over tak.
Takrenner ble utskfitet i 2024.
Beslag på pipe ble montert i 2022. opplyser eier.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt trepanel.
Det er ikke registrert luftespalte bak utvendig kledning.
Utvendig panel må påregnes regelmessig vedlikehold, stedvis noe værslitt.

Taktypen består av saltak.
Takkonstruksjonen består av takstoler.

Tilgang til loft via luke i tak på soverom. Loft er isolert med mineralull.
Konstruksjonen er utvendig luftet, synlig i gesims-takfot og ventiler i begge gavel vegger.

Det er montert inn vinduer med isolerglass og treramme.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Standard inngangsdør av tre skiftet i 2024.
Terrassedør av tre med glassfelt fra bygge år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Terrasse ut fra stuen består av trekonstruksjon, tekket med gulvbord av imp/behandlet treverk.
Terrassen er på ca 45m²

Terrasse ved garasje består av trekonstruksjon, tekket med gulvbord av imp/behandlet treverk.
Terrasse er på ca 10m²

Det må påregnes vedlikehold/behandling av overflater.
Takoverbygget tretrapp med repo ved inngang.

INNVENDIG Gå til side

Gulver har laminat og trykklaminat.
Vegger har malt panel og malte plater.
Tak har malt panel.
Det er registrert noe knirk i gulv.
Det er overflate oppusset i 2023. nytt gulv i alle rom, malt vegger og tak samt endret på planløsning i stue.

Etasjeskille består av bjelkelag oppsatt på ringmur i 1etg.
Mellom 1 og 2.etg er det bjelkelag av tre med ref til alder isolert.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.
Skorsteinen består av element pipe
Montert vedovn i stuen.
Ovn er ny montert i 2023.
Det er foretatt branntilsyn, uten feil og mangler opplyser eier.

Under hele boligen er det krypkjeller.
Krypkjeller består jordmasser, pukk og stein/fjell.
I boligen er det en tretrapp opp til 2.etg, montert rekkverk og håndløper
Montert filt i trappenese.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.
dører er skiftet av tidligere eier.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad er fra byggeår.
Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.
Overflate på gulv består av belegg.
På vegger er det montert våtromstapet på plater og panel.
I himling ligger det malte panel.

Beskrivelse av eiendommen

På badet er det montert et dusjkabinett, toalett, en baderomsinnredning og opplegg til vaskemaskin.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og soverom.
Det ble indikert noe tegt til fuktighet i vegg, det ble ikke indikert fuktighet over 17. Målinger under 17 er som ihht bruksanvisning er å betrakte som tørt

Bad
Bad er fra 1996/97.
Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.
Overflate på gulv består av belegg.
På vegger er det montert våtromstapet/belegg.
I himling ligger det malt panel
På badet er det montert et badekar, toalett og baderomsinnreding.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
Det ble foretatt fuktsøk i bunnsvill, med adkomst fra gang.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i bunnsvill bak våtsone for vegg.

Selv om dette pkt får tg.0 friskemelder ikke dette bad for avvik ved en evt oppgradering og skjulte avvik.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft og innfelte hvitevarer som
stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl/frys.

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: ja

Kjøkken ble montert av tidligere eier i 2020 ettermontert kjøkken øy i 2023.
Ventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er i kobber.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt ved befaring.
Vannmåler og stoppekran står på badet.

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Det anbefales på generelt grunnlag at vvs røropplegg og installasjoner har en regelmessig kontroll/sjekk.

Det er natrulig ventilering i vindu på alle rom.
Det er montert varmepumpe i stuen.
Det er montert el avtrekk på bad og ventilator på kjøkken.
Det anbefales og montere vegg ventiler i alle oppholdsrom.

Oppvarming er av strøm og ved.
Det er montert varmekabler/matte i gang.

Varmesentral er ikke kontrollert på befaring.

Varmtvannstank står på bad. Bereder er trolig fra bygge år.
Det er montert fast stikk på vegg.

Både skjult og åpent el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre.
Anlegg er fra 1986, oppgradert i senere tid og det foreligger samsvarserklæring på anlegget.

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn består av stedlig masser som jord, stein og tilkjørt pukk.

Det er delvis synlig drensplast rundt boligen.
Boligens grunnmur består av lettklinkerblokker.
Ingen tegn til skader i muren.

Tomten er flat rundt bygningsmassen.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	165 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	118 m²
Totalpris	2 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er avvik ihht tegnigner.
Det er laget skille vegg i stuen for og få ekstra soverom.
Konsekvens er mindre stue.

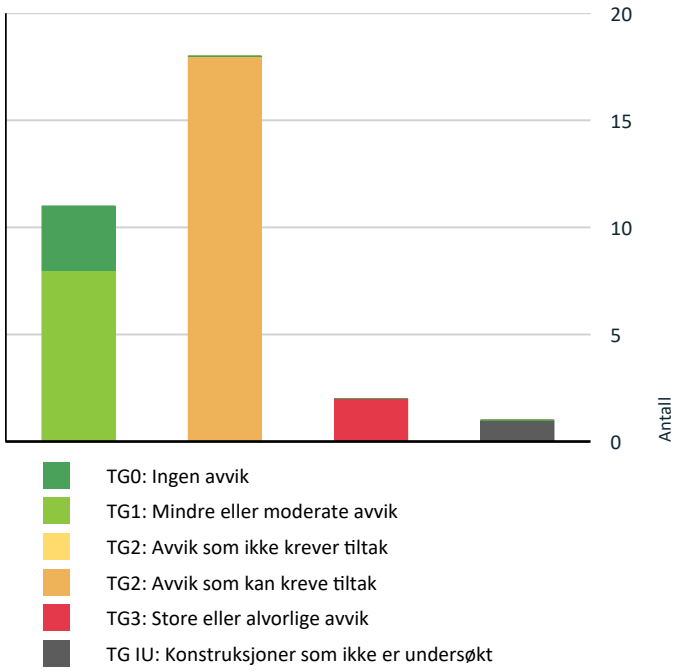
Garasje

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

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

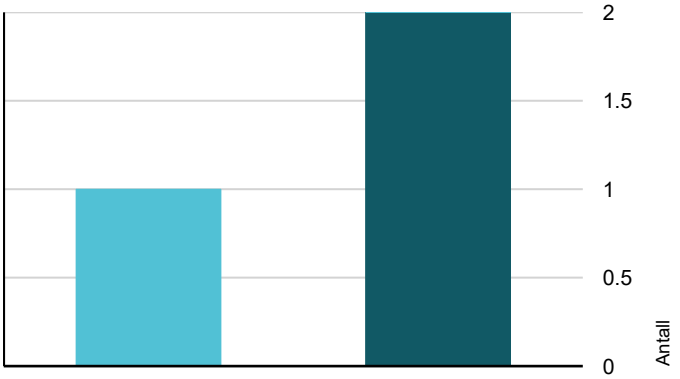
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har eiet boligen siden 2022. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med takstein. Undertak av sutakplater, sløyfer og lekter.
Vindskier og gesimsbord av behandlet trevirke.
Det nevnes spesielt gradrenner som må etterse stein etter hver vinter.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Takstein er fra bygge år og over halvparten av forventet levetid er passert.
Det er registrert mose og brekasje.
Vindskiene og gesimsen må påregnes regelmessig vedlikehold.
Normal tid før omlegging av takstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Andre tiltak:

Konsekvensene av mose på taket kan være vannansamlinger som fører til fuktskader og reduserer levetiden på bygningsdeler
Tak må rengjøres regelmessig.

Takstein har passert nedre grense av forventet levetid. Konsekvensen av dette er at det er påregnelig med hyppigere ettersyn og bytte av stein.
Stein i grad må ettersees. Ved ujevn stien og brekkasje på stein medfører dette unormal fuktbelastning på undertak som igjen kan medføre fukt/råteskade.

Tilstandsrapport





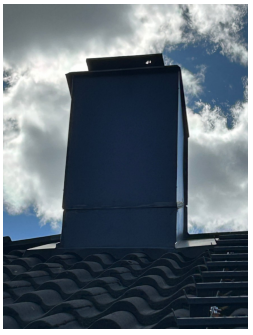


TG 1 Nedløp og beslag

Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål.
Beslag på vindusbrett og på pipe over tak.
Takrenner ble utskfitet i 2024.
Beslag på pipe ble montert i 2022. opplyser eier.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.







TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt trepanel.

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert luftespalte bak utvendig kledning.
Utvendig panel må påregnes regelmessig vedlikehold, stedvis noe værslitt.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens for liten lufting bak panel er at det kan oppstå kondensskader bak panel. Det ble ikke observert skader på panel under befaring









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak.
Takkonstruksjonen består av takstoler.

Tilgang til loft via luke i tak på soverom. Loft er isolert med mineralull.
Konstruksjonen er utvendig luftet, synlig i gesims-takfot og ventiler i begge gavel vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er tegn til fuktmerker i isolasjon og noe i tak.
Dette er trolig merker fra gammelt av, før det ble montert heldekkende besalg på pipe.

Det er registrert gammel muse lort på loft.

Delvis sammenklemt rafte papp i takfot på loft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Luftingen i takfot/raft må forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilering kan føre til kondens og fuktansamling, noe som over tid kan resultere i vannskader og råte på loftet.

Tilstandsrapport






TG 2 Vinduer

Det er montert inn vinduer med isolerglass og treramme.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Vindu på kjøkken er ikke mulig og åpne, fast malt og trang.

Alder på vinduer tilsier at mer enn halvparten av levetid er passert.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder på vinduer kan det påregnes utskifting/oppgradering og justering av vinduer.

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Standard inngangsdør av tre skiftet i 2024.
Terrassedør av tre med glassfelt fra bygge år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedør har passert over halvparten av forventet leve tid, samt at det er registrert mindre avvik på dører.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. .

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrasse Dør fungerer godt, men har passert halvparten av levetid.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stuen består av trekonstruksjon, tekket med gulvbord av imp/behandlet treverk.
Terrassen er på ca 45m²

Terrasse ved garasje består av trekonstruksjon, tekket med gulvbord av imp/behandlet treverk.

Tilstandsrapport

Terrasse er på ca 10m²

Det må påregnes vedlikehold/behandling av overflater.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 1 Utvendige trapper

Takoverbygget tretrapp med repo ved inngang.



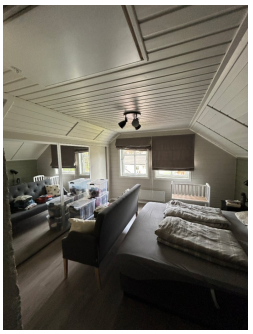
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat og trykklaminat.
Vegger har malt panel og malte plater.
Tak har malt panel.
Det er registrert noe knirk i gulv.

Det er overflate oppusset i 2023. nytt gulv i alle rom, malt vegger og tak samt endret på planløsning i stue.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille består av bjelkelag opsatt på ringmur i 1etg.
Mellom 1 og 2.etg er det bjelkelag av tre med ref til alder isolert.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

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.

I stuen ble det målt avvik opptil 30mm.

i 2 etg ble det målt opptil 20mm i 2 etg.

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 ble ikke registeret tegn til setningsskader i mur ved sjekk i krypkjeller.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det må utføres måling og resultat under 100bq så lukker man avvik. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader.
Konsekvens ved høy radon forekomst kan være helseskadelig.



TG 1 Pipe og ildsted

Skorsteinen består av element pipe
Montert vedovn i stuen.

Ovn er ny montert i 2023.
Det er foretatt branntilsyn, uten feil og mangler opplyser eier.



TG 2 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Under hele boligen er det krypkjeller.
Krypkjeller består jordmasser, pukk og stein/fjell.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er tegn til fuktig miljø målt noe forhøyet fukt i treverk.
Det er synlig fuktig i hjørner grunnet vanntilkost fra taknedløp og dårlig drenering

Krypkjeller er en risikokonstruksjon utsatt for fukt og råte i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Manglende synlige skader utelukker ikke skjulte skader.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det anbefales å montere en heldekkende duk på gulvet i krypkjelleren for å hindre at fukt og vann trenger opp. Videre bør det etableres drenering rundt bygningen for å sikre et tørt miljø.

En vedvarende fuktig krypkjeller kan føre til fuktskader i gulvet.






TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en tretrapp opp til 2.etg, montert rekkverk og håndløper
Montert filt i trappenese.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

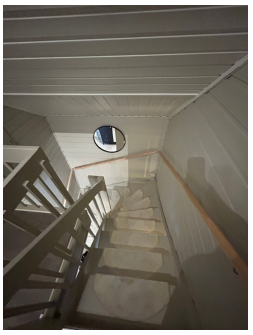
Åpning er målt til 14cm mellom trappetrinn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved montering av lekte i under trinn lukkes avvik.
Konsekvens kan være sikkerhetsmessige forhold spesielt for barn.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.
dører er skiftet av tidligere eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terskel er løs inn til bad i 1 etg.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Festing av terskel lukker avvik.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad er fra byggeår.
Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.
Overflate på gulv består av belegg.
På vegger er det montert våtromstapet på plater og panel.
I himling ligger det malte panel.
På badet er det montert et dusjkabinett, toalett, en baderomsinnredning og opplegg til vaskemaskin.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

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

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid av membran/tettesikt.
Våtrommet er normalt vedlikeholdt og er i daglig bruk. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

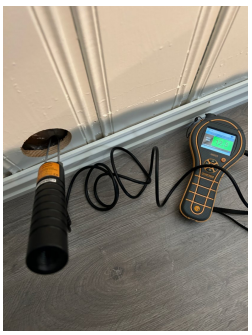
Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og soverom.
Det ble indikert noe tegt til fuktighet i vegg, det ble ikke indikert fuktighet over 17. Målinger under 17 er som ihht bruksanvisning er å betrakte som tørt

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved hulltaking ble det oppdaget plast på innervegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Plast anbefales og fjernes.
Plast på innervegg i bad kan hindre fukt i å tørke ut og føre til skjult fuktopphopning, noe som øker risikoen for mugg- og råteskader i konstruksjonen.





ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Bad er fra 1996/97.
Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.
Overflate på gulv består av belegg.
På vegger er det montert våtromstapet/belegg.
I himling ligger det malt panel
På badet er det montert et badekar, toalett og baderomsinnreding.

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

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

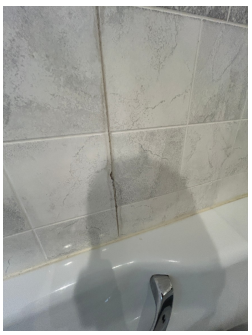
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid av membran/tettesikt.
Våtrommet er normalt vedlikeholdt og er i daglig bruk. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktsøk i bunnsvill, med adkomst fra gang.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i bunnsvill bak våtsone for vegg.

Selv om dette pkt får tg.0 friskemelder ikke dette bad for avvik ved en evt oppgradering og skjulte avvik.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft og innfelte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl/frys.

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: ja

Kjøkken ble montert av tidligere eier i 2020 ettermontert kjøkken øy i 2023.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



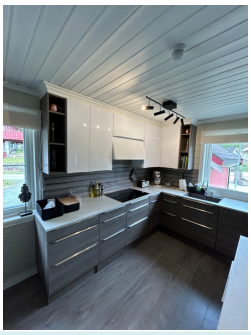


ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er i kobber.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt ved befaring.
Vannmåler og stoppekran står på badet.

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

Normalt forventet leve/brukstid på kobberrør er ca 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Over halvparten av normal brukstid ansees å være oversteget.
Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Det anbefales på generelt grunnlag at vvs røropplegg og installasjoner har en regelmessig kontroll/sjekk.

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

Normalt forventet leve/brukstid på avløp i plast er ca 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Over halvparten av normal brukstid ansees å være oversteget.
Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 1 Ventilasjon

Det er natrulig ventilering i vindu på alle rom.
Det er montert varmepumpe i stuen.
Det er montert el avtrekk på bad og ventilator på kjøkken.

Det anbefales og montere vegg ventiler i alle oppholdsrom.

TG IU Varmesentral

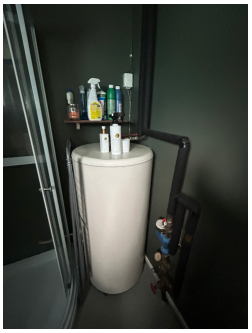
Oppvarming er av strøm og ved.
Det er montert varmekabler/matte i gang.
Varmesentral er ikke kontrollert på befaring.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank står på bad. Bereder er trolig fra bygge år.
Det er montert fast stikk på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Både skjult og åpent el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre.
Anlegg er fra 1986, oppgradert i senere tid og det foreligger samsvarserklæring på anlegget.

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.
   2023 Sikringer ble skiftet samt det ble montert flere kurser.

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

   El anlegg er utbedret, skiftet sikringer og laget flere kurser.
   Det foreligger samsvarserklæring i boligmappa.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er manglende deksel i sikringsskap. Deksel monteres for at ledninger i skapet ikke skal være lett tilgjengelig da dette går på sikkerhet.

Generell kommentar

Jeg er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består av stedlig masser som jord, stein og tilkjørt pukk.

Tilstandsrapport





TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er delvis synlig drensplast rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Drenering er gammel og har begrenset funksjon.
Manglende topplist.
Det vites ikke om det er lagt drens ledninger som fører vann vekk fra boligen.

Normalt forventet leve/brukstid på drenering er ca 30 år.

Det anbefales og føre kondens.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Levetiden av dreneringens normale brukstid ansees være overskredet.
Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende levetid.
Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist for forhøyet fuktverdier i krypkjeller mot mur.

Det ble observert symptomer på sviktende fuktsikring. Synlig saltutslag og våt grunn i hjørner i krypkjeller.
Om fukt skal fjernes må drenering legges om. Mindre konsekvens med dagens bruk.
Ikke synlig grunnmursplast enkelte steder og manglende list på grunnmursplast. Konsekvens er større risiko for å tilføre fukt i grunnmur.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligens grunnmur består av lettklinkerblokker.
Ingen tegn til skader i muren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tilstandsrapport

Det er påvist mindre sprekker i murpuss fra utsiden,

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedring av murpuss lukker avvik.
Konsekvens går på visuelt.






TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering eller dokumentasjon kan lukke avvik.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje.
Bygg er fundamentert med støpt betonggulv til grunn.
Yttervegger består av bindingsverk, vegger og tak er isolert.
Loftsetasje er tekket med plater på gulv og panel i vegger.
Saltak, tekket med takstein, takrenner av plastbelagt stål.

Enkel tredør og vinduer.
Enkel vippeport i tre.

Innlagt strøm og El-bil lader.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger er påregnelig over tid.
Bygg har en enkel beskrivelse.

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

118 m²/118 m²

Enebolig: 2 Bad, Entré, 2 Gang, 3 Soverom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 47 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Kr 2 450 000

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	**2 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 700 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et etablert og sentralt på Nesbyen, med nærhet til barnehage. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikehold	Kr.		12 000
Off- kommunale avgifter og forsikring er stipulert	Kr.		30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**42 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 350 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**120 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 470 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 450 000**

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

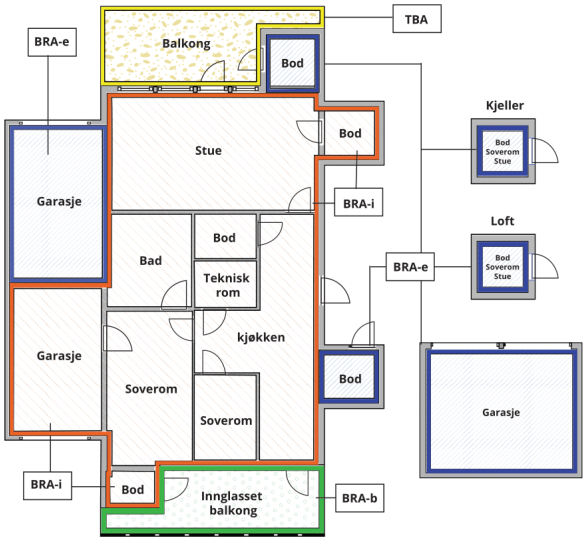
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	74			74	45		74
Etasje 2	44			44		7	51
SUM	**118**				**45**	**7**	**125**
SUM BRA	**118**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Entré, Gang, Soverom, Kjøkken, Stue		
Etasje 2	Gang, Bad, Soverom 3, Soverom 2		

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.
Bra-e er for boder/bygg med egen inngang.
TBA er for terrasser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er avvik ihht tegnigner.
Det er laget skille vegg i stuen for og få ekstra soverom.
Konsekvens er mindre stue.

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: Det er utført noe overflate oppgraderinger samt flytting av vegg/dør inn til soverom ved stue.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		34		34	10		34
Loft		13		13		16	29
SUM		**47**			**10**	**16**	**63**
SUM BRA	**47**						

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.
Bra-e er for boder/bygg med egen inngang.
TBA er for terrasser.

Det er deler av loft som ikke regnes som målbart areal grunnet lav takhøyde.
Loft har et gulvareal på 29m²

Terrasse på baksiden av garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	118	0
Garasje	0	47

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2025	Gaute Garnås	Takstingeniør
	Håvard Christoffersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	77	169		0	750.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fuglestigen 12

Hjemmelshaver

Brenno Anna Cecilie Slettemoen,Christoffersen Håvard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et rolig, etablert og attraktivt boligområde i Nesbyen. Kort vei til skog og mark, samt kort avstand til sentrum. Kort vei til lekeplasser, barnehager, skoler, etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, pent opparbeidet med gårdsplass og hage.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	02.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2025	
2	09.06.2025	
3	09.06.2025	
4	10.06.2025	
5	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

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/MM1474

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

Egenerklæring

Fuglestigen 12, 3540 NESBYEN

13 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fuglestigen 12	Fuglestigen 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August, 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen fra August 2022, og bor der fortsatt (juli 2025).

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 27833718

Informasjon om selger

Selger

Christoffersen, Håvard

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forrige eier informerte om at dusjkabinett ble installert av Comfort, og at rør, toalett og vask ble innstallert av Rørservice (bad i 1. etg.).

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Comfort og Rørservice Nesbyen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vi monterte nytt toalett på bad i 2. etg. sommeren 2024.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet takrenner og nedløp på hus og garasje. I tillegg ble det byttet forbordbeslag på garasjen. Utført sommeren 2024.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fuktmerker ved hjørner i grunnmur. Oppdaget av takstmann ved befaring (2025).

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Diverse oppgraderinger av elektrisk anlegg. Byttet ut skrusikringer til moderne sikringer. Ny kurs til varmepumpe. Lagt varmekabler i gang. Trekt nye kurser til ulike rom i huset. Trekt strøm til garasje og installert el-billader i garasje.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hadding Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forrige eier opplyste om at kjøkken og bad ble oppgradert av Rørservice Nesbyen.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørservice Nesbyen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det ble registrert skjevheter i gulvet 15-30mm og enkelte sprekker i ringmur ved befaring av takstmann 2025.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn ny peis november 2023 og sotlukestein mai 2025.
Blitt observert en sprekk i murpussen i hjørnet mellom pipe og brannplaten bak peisen.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Kommer frem ulike innsekter på våren, skadedyrfirma undersøkte og kom frem til at det var sukkermaur som ikke var skadelig for huset. Det er også blitt observert ulike klannere jevnlig. Har blitt påført insektmiddel, som har ført til en tidvis bedring og holdt antallet nede.
Oppdager muselort på loft ved innflytning. Ved befaring antok takstmann at dette var gammel muselort.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Antydning til mugg i vinduer i 2.etg ved innflytning. Dette er utbedret.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2023

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Kaldloft på soverom i 2.etg. er tilgjengeliggjort via ny dør bak skyvedørsgarderobe. Veggen mellom soverom er fornyet med dampsperre, isolasjon og ny kledning (MDF-plater).

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Barnehage på nabotomten til huset.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Eiendommen 77/169 har 1/11 andel i eiendommen gnr:77 bnr:140 som opplyses å være parkerings-realsameie

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95107089

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Christoffersen, Håvard	**2025-07-13**

Identification

bankID Christoffersen, Håvard

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Christoffersen, Håvard	13/07-2025 13:10:25	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 77, Bruksnummer 169 i 3322 NESBYEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	13.07.2025 kl. 10.30
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	13.07.2025 kl. 10.30

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/906634-1/200 17.08.2022 15:37

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 2 300 000
Omsetningstype: Fritt salg
BRENNO ANNA CECILIE SLETTEMOEN
FØDT: 14.04.1997 IDEELL: 1/2
CHRISTOFFERSEN HÅVARD
FØDT: 22.05.1996 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

Andel i realsameie:

902400-1/22

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3322 GNR: 77 BNR: 140 IDEELL: 1/11

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

1986/3182-2/22 08.07.1986

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

2022/906635-1/200 17.08.2022 15:37

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 2 400 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES
ORG.NR: 937 889 631
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1979/2217-2/22 26.04.1979	**REGISTRERING AV GRUNN** Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3322 GNR: 77 BNR: 133 OPPRINNELIG UTSKILT FRA GNR. 77 BNR. 92 OG BNR. 133 BNR. 92 ER SAMMENFØYD MED BNR. 77 BNR. 133
2020/1186035-1/200 01.01.2020 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 0616 GNR: 77 BNR: 169
2024/302827-1/200 01.01.2024 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 3040 GNR: 77 BNR: 169

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Nes	Godkjent av bygningssjefen	Nes kommunehus	12/6-86

Sak nr.

529b/86

Ole Bentehaugen, 3370 Vikersund, søknad om oppføring av bolig på gnr. 77/169 i Kveimskogen.

Søknaden er mottatt 2/6-86. Naboene er varslet.

Søknaden gjelder oppføring av et bolighus i 1 1/2 etg. med grunnflate på 80 m2. Huset skal oppføres med en takvinkel på 36 m2. Dette er noe brattere enn det som er fastsatt i reguleringsbestemmelsene, men det er tidligere godkjent tilsvarende takvinkel i feltet. Tomta er i tillegg forholdsvis lav slik at en noe større høyde ikke vil virke ruvende i feltet.

Vedtak:

Søknaden godkjennes på følgende betingelser:

1. Gravemelding må godkjennes.

2. Ansvarhavende må godkjennes før byggearbeidene kan igangsettes.

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

4. Før gjenfylling mot grunnmur må E-verket varsles for nedlegging av jordingskabel.

5. Det må anordnes stige/trinn på taket for feier.

6. Byggearbeidene forøvrig må utføres i samsvar med gjeldende regler i bygningslov og byggeforskrifter.

Saksbehandler: G. Lagmandokk

Sign.
Rett utskrift
Nesbyen 12/2-86
Anne Jervell Haraldseth
Anne Jervell Haraldseth

Utskrift sendt til

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

Nesbyen kommune

AMBITA AS

Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Deres ref	Vår ref	Dato
8641866	2025/1447-2	21.07.2025

77/169, Fuglestigen 12 - eiendomsoppgave

Hjemmelshaver: Anna C. Slettemoen Brenno / Håvard Christoffersen.

Viser til Deres henvendelse innkommet til oss den 15.07.25.

Eiendommens areal: 750,8 m^2
Matrikkelenhet har 1/11 andel i realsameie 77/140

Reguleringsforhold:
Eiendom gbnr for gbnr 77/169 Fuglestigen 12, er regulert av kommunedelplan for Nesbyen vedtatt 13.08.2015 med planident 00201201. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende bestemmelser. Det pågår ikke nytt reguleringsarbeid som innbefatter aktuelle eiendom.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen ligger til offentlig veg.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Bolig er byggemeldt 27.05.1986
Tillatelse er gitt den 12.06.1986 i sak 529b/86
Garasje er byggemeldt 03.11.1987
Tillatelse er gitt den 16.12.1987 i sak 163/87

Følgende vedlegges:
Kartutsnitt 1:500, 1:2000 og 1:10000
Matrikkelbrev 77/169 og 77/140
Byggesøknad bolig m/ tegninger og vedtak
Byggesøknad garasje og terrasse m/ tegninger og vedtak
Kommunedelplan Nesbyen med bestemmelser
Tilsynsrapport

Kommunale avgifter for 2025:

Eiendomsskatt:	kr 7.364,00
Renovasjon bolig:	kr 4.315,00 + mva
Vannavgift, abonnementsgebyr: vektes etter forbruk, inntil 200m^3	kr 4.314,00 + mva
Vannavgift, forbruksgebyr: kr 44,66 pr. m^3 + mva	
Kloakkavgift, abonnementsgebyr: vektes etter forbruk, inntil 200m^3	kr 2.295,50 + mva
Kloakkavgift, forbruksgebyr: kr 25,42 pr. m^3 + mva	
Feiegebyr pipe nr 1:	kr 145,50
(feiing hvert 4. år)	
Branntilsyn:	kr 177,62
(tilsyn hvert 8. år)	

Det foreligger pr. i dag ingen restanser.

Eventuell tank for oppbevaring av brannfarlig vare er eierens ansvar.

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

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

Med hilsen

Gunn Hilde Åmellem

Førstesekretær

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur

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

Christoffersen Håvard

Fuglestigen 12

3540 Nesbyen

Adresse:	Fuglestigen 12	**Dato:**	21.07.2025
Eiendom:	77 / 169 / 0 / 0	**Saksreferanse:**	2010/56
Antall røykløp:	1	(bes oppgitt ved svar)	
Antall ildsted:	1	**Vår referanse:**	Endre Kvannefoss
Antall avvik:	0	**Avtale nr:**	2556

Tilsynsrapport

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

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet		Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Fuglestigen 12	(H - 1 - 1) Enebolig	24.01.2019	Utført	Hvert 8.år	1

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

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

Nes bygningsråd, 16.12.87.

Sak 163/87. Ole Bentehaugen, 3540 Nesbyen, søknad om oppføring av ny garasje på gnr. 77/169.

Nåværende garasje ble tillatt oppført i sak 557b/86. På grunn av garasjens utforming og plassering er det ønskelig at denne blir revet.

Det søkes nå om oppføring av ny garasje i østre delen av tomtaa. For å få plass her, må garasjen plasseres 2,0m fra grense mot veg. Dette bør kunne aksepteres.

Garasjen er tenkt oppført med samme takvinkel som bolighuset. Da dennne vinkelen er forholdsvis bratt, bør taket senkes så mye som mulig.

Det søkes samtidig om et terassetilbygg på bolighuset. Dette vil få et areal på ca. 28 m2.

Bygningssjefens innstilling:
Ny garasje samt terrassetilbygg tillates oppført på følgende betingelser:

1. Gravemelding må godkjennes.

2. Garasjen må plasseres min. 2,0m fra grense mot veg. Plasseringen må skje i samråd med teknisk etat.

3. Oppstolping sløyfes og garasjen bygges med takfall 36 grader likt med bolighuset, jfr. tegninger.

4. Gjeldende regler i bygningslov og byggeforskrifter må følges.

5. Ansvarshavende må godkjennes før byggearbeidene igangsettes.

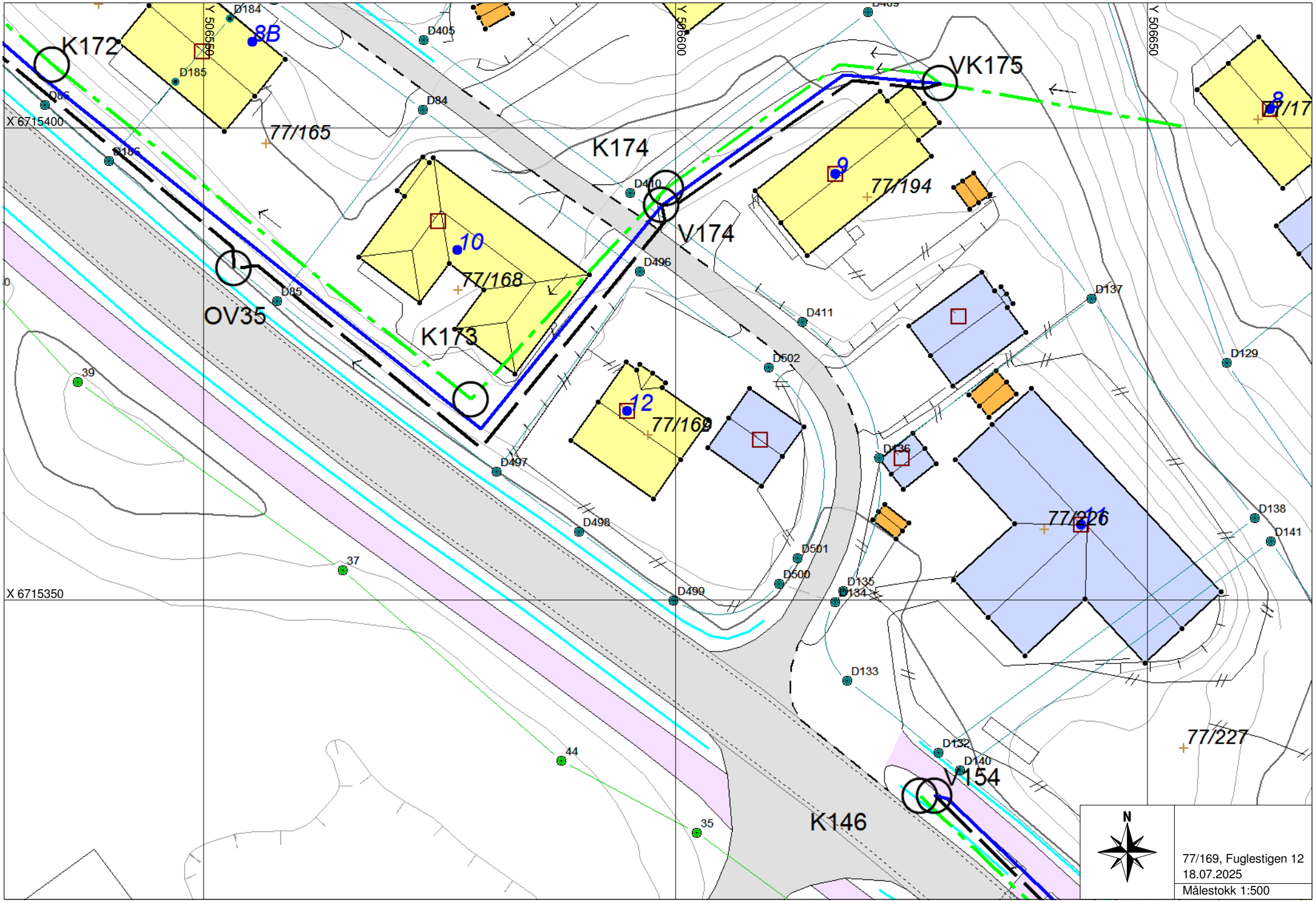
Klagemuligheter, se bilag.

Vedtak:
Innstillingen vedtas.

Nesbyen, 171287,
Anne J. Haraldseth
Anne J. Haraldseth

Utskrift til: Ole Bentehaugen.

Saksbehandler: G. Lagmandokk


K172
8B
D184
D185
D86
D84
77/165
D405
K174
V174
D410
9
77/194
VK175
77/17
10
77/168
D496
OV35
D85
K173
D411
D137
D129
D502
39
12
77/169
D497
D136
D138
D141
77/226
11
D498
D501
D500
37
D499
D135
D134
X 6715400
X 6715350
Y 506550
Y 506600
Y 506650
D133
77/227
D132
D140
V154
44
35
K146
N
77/169, Fuglestigen 12
18.07.2025
Målestokk 1:500

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i Nes Kommune
3540 Nesbyen.

Sak nr.: 256107

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Dalen 11, Nesbyen		77	169	

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Ole Brentebråten	Røyskattbakken, 3370 Vikersund	

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

Skriv ikke her

Bl. § 93
F.kap. 14

Arbeidets art

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

Bl. §§ 70-86

Byggets art

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte

Bygningen brukes nå til .....

F.kap. 14
Bl. § 94.3
F.kap. 51 og 52

Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnforhold
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

12/6-86 5296
G. Lagmandal
BYGNINGSSJEFEN
Tas/ikke dato og løpe nr. til etterretning.

NES KOMM.ING. KTR.
2/6 1986
J.NR. 1108 ARK.
SAKSB. Larsen

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift
☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

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

Hønefoss den 27/5 1986
Sted

Ole Bentehaugen
Ole Bentehaugen — Røyskattbakken 7, 3370 Vikersund
Byggherrens underskrift — Adresse — Telefon

BRØDR. HETLAND AS
pr Leif Mæen — Postboks 1008, 3501 Hønefoss — 067-22299
Anmelders underskrift — Adresse — Telefon
Anni Johannessen

K-blankett 51/5102 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 8-83

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-23 / Bl. §§ 62-64

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 / F. kap. 26 / F.kap. 55

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg ..... m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 105 m²

Sum bebygget grunnareal ..... m²

Antall etasjer 2 Antall leiligheter 1

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse ..... m²

Bl. § 66

Atkomst

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

☐ Riksveg/Fylkesveg. Avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☒ Kommunal veg. Avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☐ Privat veg. Atkomst er sikret ved tinglyst rettighet ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65

Vann

Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg ☐ annen måte

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning

Bl. § 66.2

Kloakk

Kloakkavløp tilknyttes

☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg ☐ Det skal installeres vannklosett

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning

☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 55:41

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ seksjonering

☐ bygningsdelers branntekniske klasse

☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning

☐ Brannventilasjon

F.kap. 55:522

Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

F.kap. 46:2 / 47, 49 / Bl. § 106

Særskilt søknad innsendes for

☐ heisanlegg ☐ oljefyringsanlegg ☐ ventilasjonsanlegg

F.kap. 14:11 / 14:14

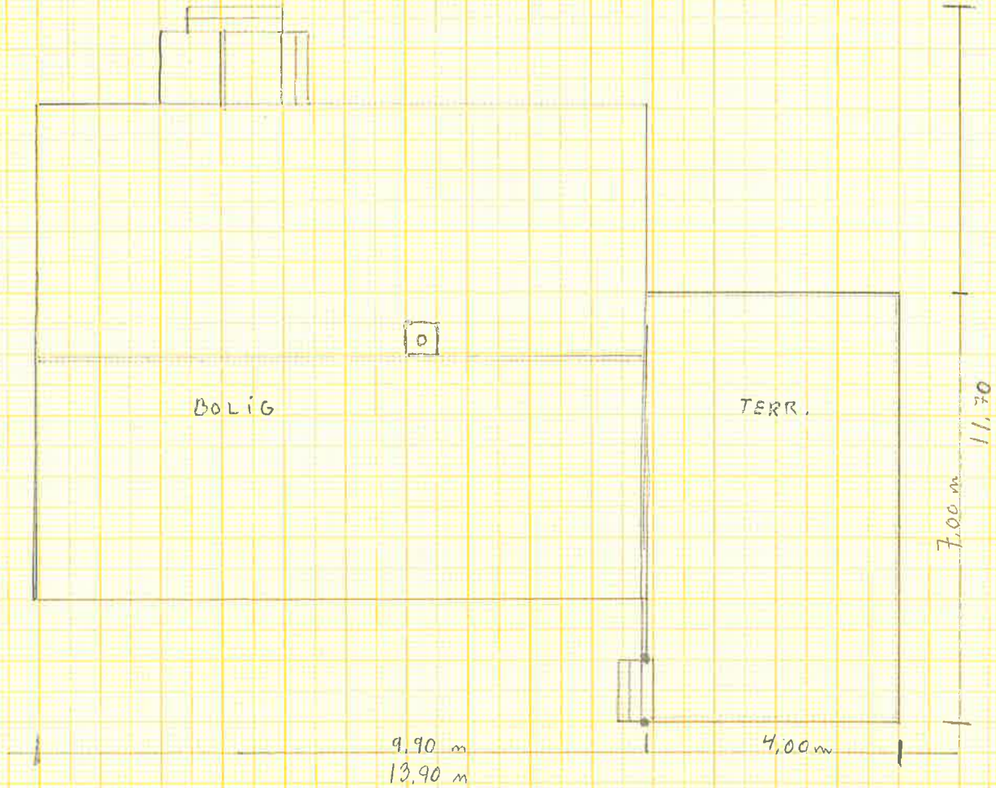
Krav til søknadstegninger:

Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1 : 100. De skal ved påskrift og/eller skraffur gjøre rede for alle branntekniske forhold som gjelder for bygningens enkelte deler etter forskriftenes kap. 55. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om piper, ildsteder m. v. etter kap. 49.

Beskrivelse av bygningsdelenes konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftenes funksjonskrav er oppfylt må framgå enten umiddelbart av beskrivelsen, eller ved henvisning til eksempler i publikasjonen Statlige byggebestemmelser, eller ved særskilt dokumentasjon.

Tilleggsopplysninger:

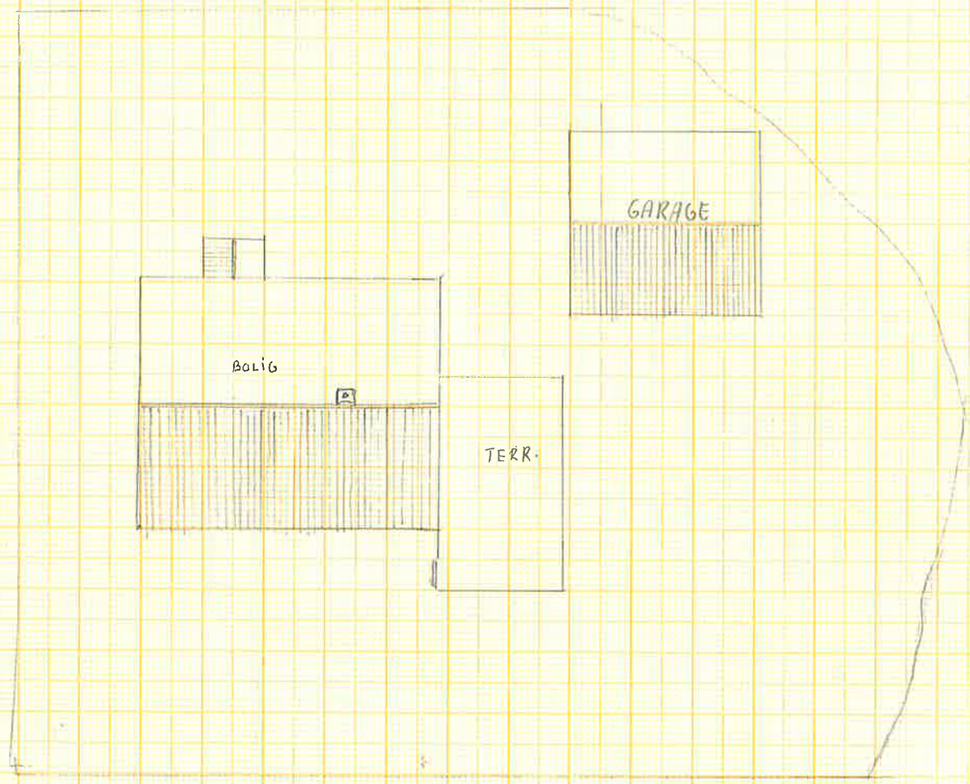
Brødr.Hetland AS monterer og står som ansvarshavende for bygget over ferdig støpt grunnmur. Byggherren besørger selv oppføring av grunnmur og pipe, og Brødr.Hetland AS stiller seg ikke som ansvarshavende for grunnmur og pipe.



MÅL 1: 100

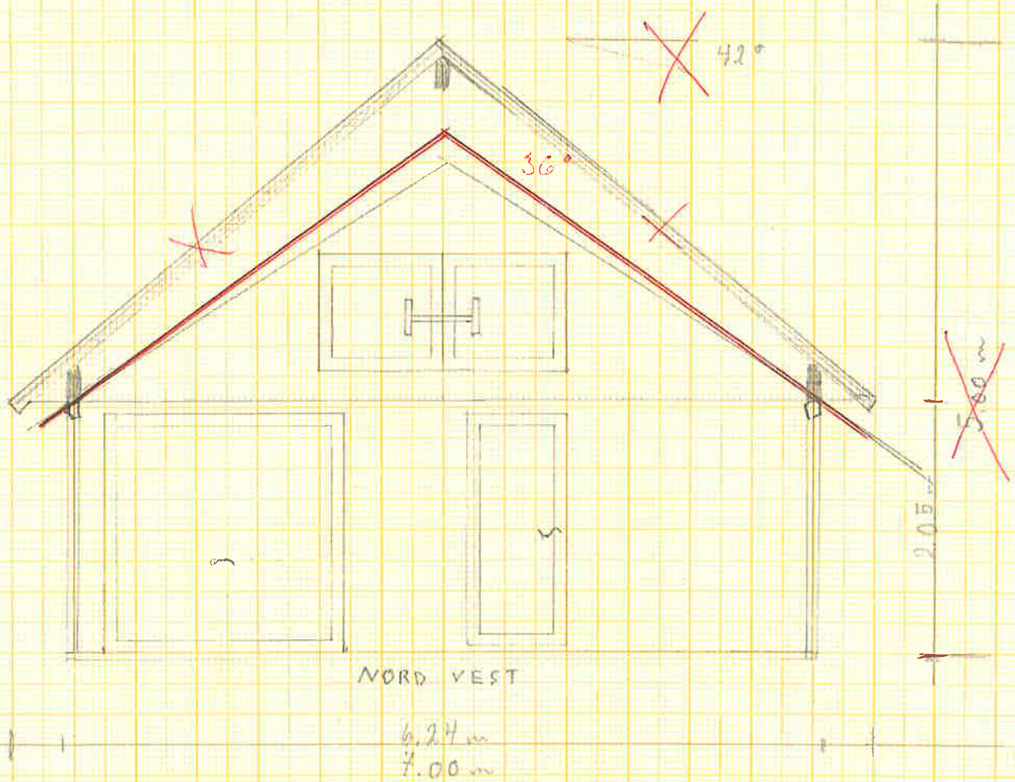
Aarestad

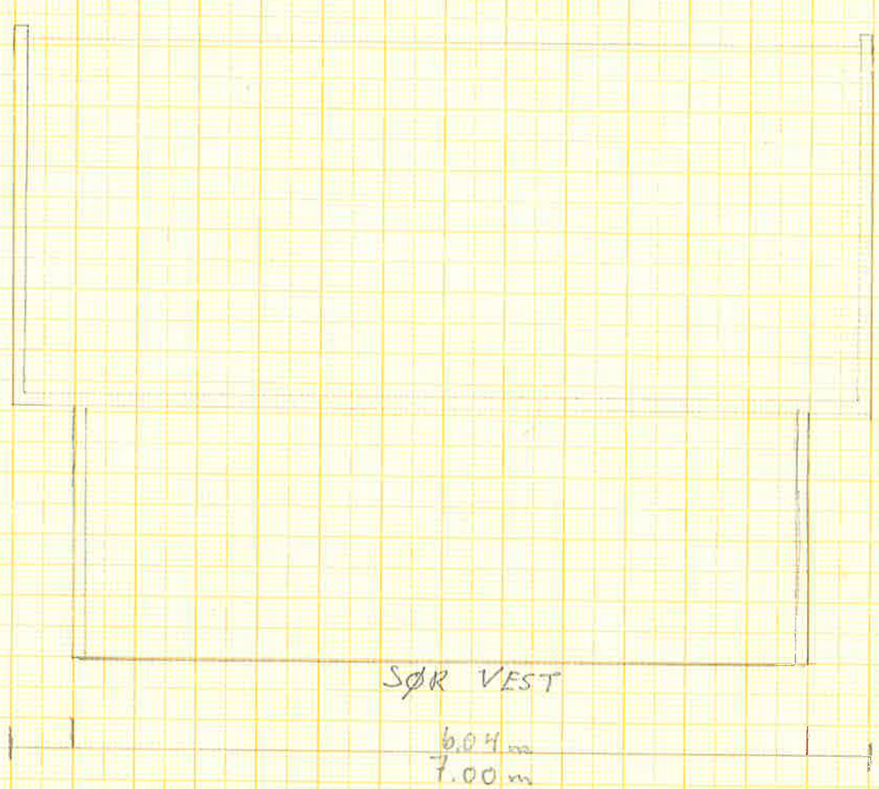
Josvangen.

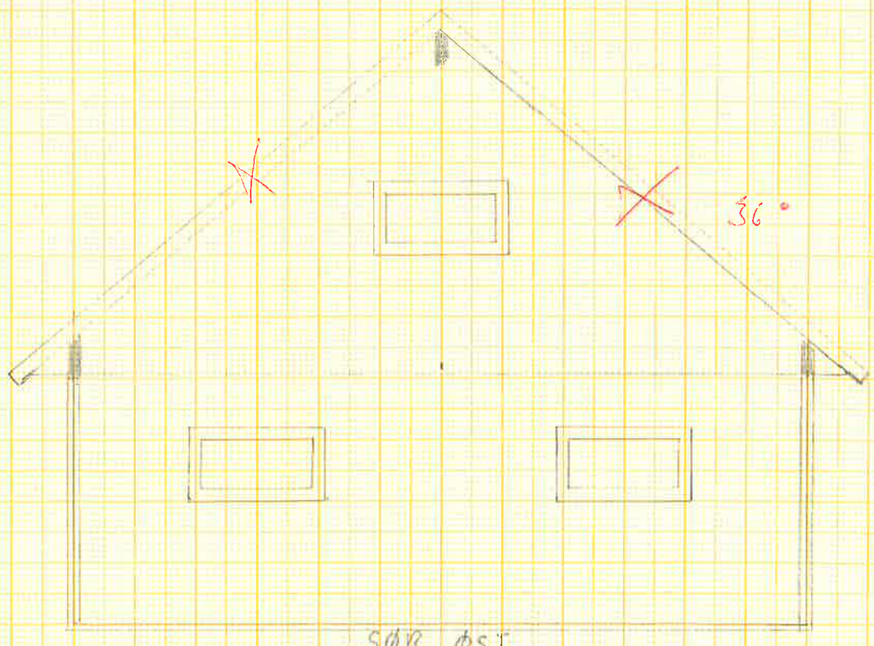


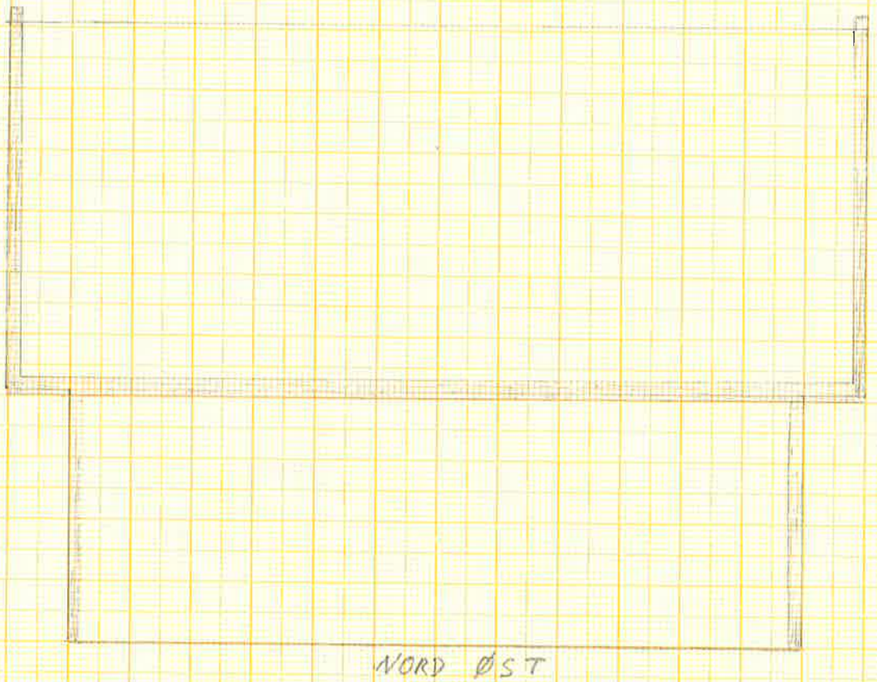
MÅL 1:200

R.A. nr 920.









MÅL 1:50.

R.A. no 920.

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

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) .....

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

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

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

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106
F.kap. 47

Ventilasjon

☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene
☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer

(oppgi fabrikk og type) .....

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type .....

F.del. 3

Brannvern

Bygningens bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

For større bygg besvares:

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

F.kap. 47

Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri
For trapper henvises også til F.kap. 46

F.kap. 46:2
Bl. § 93

Særskilt søknad innsendes for

☐ personheis ☐ vareheis
☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Skriv ikke her

Tilleggsopplysninger:

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

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

Til bygningsrådet i NES. KOMUNE.
.....

Byggeplass (adresse)	Gnr.	Bnr.	Evt. Fnr.	Evt. underf.nr.
FUGLESTIGEN 12	77	169		

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
OLE BENTEHAUGEN.	Box 11. 3541 NESBYEN	71960

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

Skriv ikke her

Bl. § 93
F.kap. 14

Arbeidets art

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

Bl. §§ 70-86

Byggets art

☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv) .....
Bygningen brukes nå til .....

F.kap. 14
Bl. § 94.3
F.kap. 51:1

Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
☐ Etasjeplaner ☐ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

GODKJENT AV BYGGESAKSKONTORET
med/uten anm.
Nesbyen den 16/12 87
163
formann/sekretær fullm.

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift
☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

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

NESBYEN den 3 / 11 19 87
Sted

Byggherrens underskrift	Adresse	Telefon
Ole Bentehaugen.	Box 11. 3541 NESBYEN.	71960.
Anmelders underskrift	Adresse	Telefon

K-blankett 5101
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Bl. § 63

Tomten er ☐ oppmålt ☒ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70 og 81

F.del 3

Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense ..... m Til midte av vei ..... m

Til annen bygning på samme tomt ..... m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☐ Nei

Bl. §§ 70-77

F.kap. 22, 23:1

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg ..... m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse ..... m²

Sum bebygget grunnareal ..... m²

Antall etasjer ..... Antall leiligheter .....

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse ..... m²

Bl. § 66

Atkomst

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

☐ Riksveg Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☒ Kommunal veg

☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65

Vann og kloakk

Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv) .....

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Bl. § 66.2

Kloakkavløp tilknyttes

☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal installeres ☐ vannklosett

☐ Annet (beskriv) .....

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 41

Bygningens innredning og tilgjengelighet

Tegningene er påført ☐ romareal

☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal

F.kap. 54

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

F.kap. 23:2

☐ Bygget skal kunne brukes av orienterings- og bevegelseshemmede og atkomst og merking av denne framgår av tegning.

Bl. § 68

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☐ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire

☐ annet (beskriv) .....

F.kap. 42:5

Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør

Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 45:2

Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering

☐ Grunnmur ☒ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv) .....

Skriv ikke her

F.kap. 42:4

F.kap. 41:32

F.kap. 53

Kjellergulv, gulv på terreng

☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3

F.kap. 53

Kjellerytterveggger

☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43

F.kap. 53

F.del. 3

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Veggutførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43

F.kap. 52

F.kap. 30

F.kap. 31

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44

F.kap. 52

F.kap. 53

F.del. 3

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

KOMMUNEDELPLAN NESBYEN

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

Sist endret den 05.07.2024

NESBYEN KOMMUNE



Foto: Vibeke Hjønnevåg

Innholdsfortegnelse

1 INNLEDNING 4

1.1 Planområdet og plandokumenter 4

1.2 Rettsvirkning av kommunedelplanen 4

2 PLANBESTEMMELSER 4

2.1 Generelle bestemmelser 4

2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1 4

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

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

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

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

2.1.6 Miljøkvalitet PBL § 11-9 nr. 6 7

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

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

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

2.2.2 Boligformål 9

2.2.3 Næringsformål 12

2.2.4 Fritids- og turistformål 13

2.2.5 Områder for tjenesteyting 14

2.2.6 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål 14

2.2.7 Idrettsanlegg 14

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

2.4 Grønnstruktur PBL § 11-7 nr.3 15

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

2.6 Hensynssoner PBL § 11-8 15

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

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

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

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

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

2.6.6 Høyspenningsanlegg PBL § 11-8, bokstav a 17

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

1 INNLEDNING

1.1 Planområdet og plandokumenter

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

Plandokumentene består av

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

1.2 Rettsvirkning av kommunedelplanen

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

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

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

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

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

2 PLANBESTEMMELSER

2.1 Generelle bestemmelser

2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1

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

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

Unntatt fra plankravet er:

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

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

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

Energi

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

Innstallering av nye oljefyrkjeler er ikke tillatt.

Veg og trafikk

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

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

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

Retningslinjer:

Avkjøringer og stikkveger til boligtomter og hyttetomter

a. Maksimal bredde for avkjøring er 5 m

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

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

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

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

Byggegrense

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

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

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen om

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

Universell utforming

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

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

Uteoppholdsareal

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

Leikeareal

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

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

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

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

Skilt og reklame

Bestemmelsene i vedlegg 3.1 gjelder.

Parkering

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

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

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

Parkeringsplass skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

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

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

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

2.1.6 Miljøkvalitet PBL § 11-9 nr. 6

Støy

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

Radon

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

Overvann

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

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

Estetikk

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

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

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

Vegetasjon, landskap og terrengbehandling

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

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

Kulturminner

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

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

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

Campingplasser

Bestemmelsene i vedlegg 3.2 gjelder.

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

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

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

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

2.2.1 Generelle rekkefølgekrav PBL § 11-9 nr. 4

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

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

Rekkefølgekrava skal videreføres gjennom detaljregulering.

2.2.2 Boligformål

Eksisterende boligområder

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

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

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

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

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

Fortettingsområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nye boligområder

B1 (utgått underveis i planbehandlingen)

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

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

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

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

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

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

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

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

Det gjelder 15 m byggegrense fra veikant FV2908.

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

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

Boliger og utearealer skal ha universell utforming.

2.2.3 Næringsformål

Eksisterende næringsområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

N11 Stupa (utgått underveis i planbehandlingen)

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

2.2.4 Fritids- og turistformål

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

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

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

FT3 Ved Markedsplassen (utgått underveis i planbehandlingen)

FT 4 Ved Hallingdalselva (utgått underveis i planbehandlingen)

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

2.2.5 Områder for tjenesteyting

O1 Sagtomta

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

Innenfor området kan det avsettes areal til fjernvarmeanlegg.

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

O2 Elverhøy

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

Innenfor området kan det avsettes areal til fjernvarmeanlegg.

O3 Stupa

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

2.2.6 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål

BA1 Øynan

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

BA2 Østenfor

Området tillates benyttet til næringsbebyggelse og offentlig og privat tjenesteyting.

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

Innenfor området kan det avsettes areal til fjernvarmeanlegg.

2.2.7 Idrettsanlegg

Alpinanlegg

Innenfor området tillates det anlagt alpinanlegg med tilhørende funksjoner.

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

K1 Høydebassenget (Høva):

Innenfor området tillates virksomhet knyttet til høydebasseng.

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

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

F1 Fjernvarmeanlegg (Jørgenmoen) (utgått underveis i planbehandlingen)

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

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

2.6 Hensynssoner PBL § 11-8

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

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

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

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

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

H720_1 Nesbyen stasjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Områder med krav om reguleringsplan:

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

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

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

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

2.6.4 Skred/ras PBL § 11-8, bokstav a

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

Hensynssonen kan justeres dersom det kommer ny informasjon om rasfaren.

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

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

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

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

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

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

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

2.6.6 Høyspenningsanlegg PBL § 11-8, bokstav a

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

2.6.7 Gjeldende reguleringsplaner PBL § 11-8, bokstav f

Kommunedelplanen gjelder foran eldre vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner.

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

Eksisterende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommunedelplanen er:

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

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

2.6.8 Oppheving av eldre reguleringsplaner PBL § 12-14

Følgende reguleringsplaner oppheves:

01199407 Reguleringsplan for Rasteplass RV 7, sørgående vedtatt 24.11.94

Arealformål og bestemmelsene er videreført i kommunedelplanens kart og bestemmelser.

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

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

01199803 Reguleringsplan for Sagtomta vedtatt 16.04.98

Arealformål og bestemmelsene er videreført i kommunedelplanens kart og bestemmelser.

01199804 Reguleringsplan for Hallingparken vedtatt 04.11.1999

Området ligger inne i kommunedelplanen som næringsformål med bestemmelser.

01200502 Reguleringsplan Bringo sag, vedtatt 10.03.05

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

3 VEDLEGG

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

3.1.1 Formål og definisjoner

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

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

Definisjoner:

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

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

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

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

Veivisningsskilt: Skilting knyttet til forskrift om offentlig trafikkskilt.

3.1.2 Tillatelse

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

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

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

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

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

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

3.1.3 Skilt– generell del

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å oppføre reklameinnretninger i reine boligområder.

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

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

3.1.4 Lysskilt

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

Blinkende og bevegelige skilt og dominerende lyskasser er ikke tillatt.

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

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

3.1.5 Uthengsskilt

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

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

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

3.1.6 Henvisningsskilt

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

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

3.1.7 Andre skilt og reklameinnretninger

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

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

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

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

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

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

3.1.8 Fjerning

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

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

3.2.1 Formål og definisjoner

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

Definisjoner:

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

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

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

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

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

3.2.2 Tillatelse

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

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

Vann tillates ikke innlagt i campingvogn eller tilbygg.

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

3.2.3 Plankrav

Reguleringsplan

Plankrav følger av bestemmelsenes pkt. 2.1.1.

Situasjonsplan

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

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

3.2.4 Flom

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

3.2.5 Utforming av bygg

Tilbygg

Tilbygg skal ikke være fast tilkoblet til campingvognen.

Det tillates kun ett tilbygg pr. campingvogn.

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

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

Bruk av bølgeblikkplater tillates ikke.

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

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

Universell utforming

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

Estetikk

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

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

Kommunen kan kreve uheldig materialvalg og skjemmende farger endret.

Fjerning av bygg

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

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

Dispensasjon

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

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

3.2.6 Unntak

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

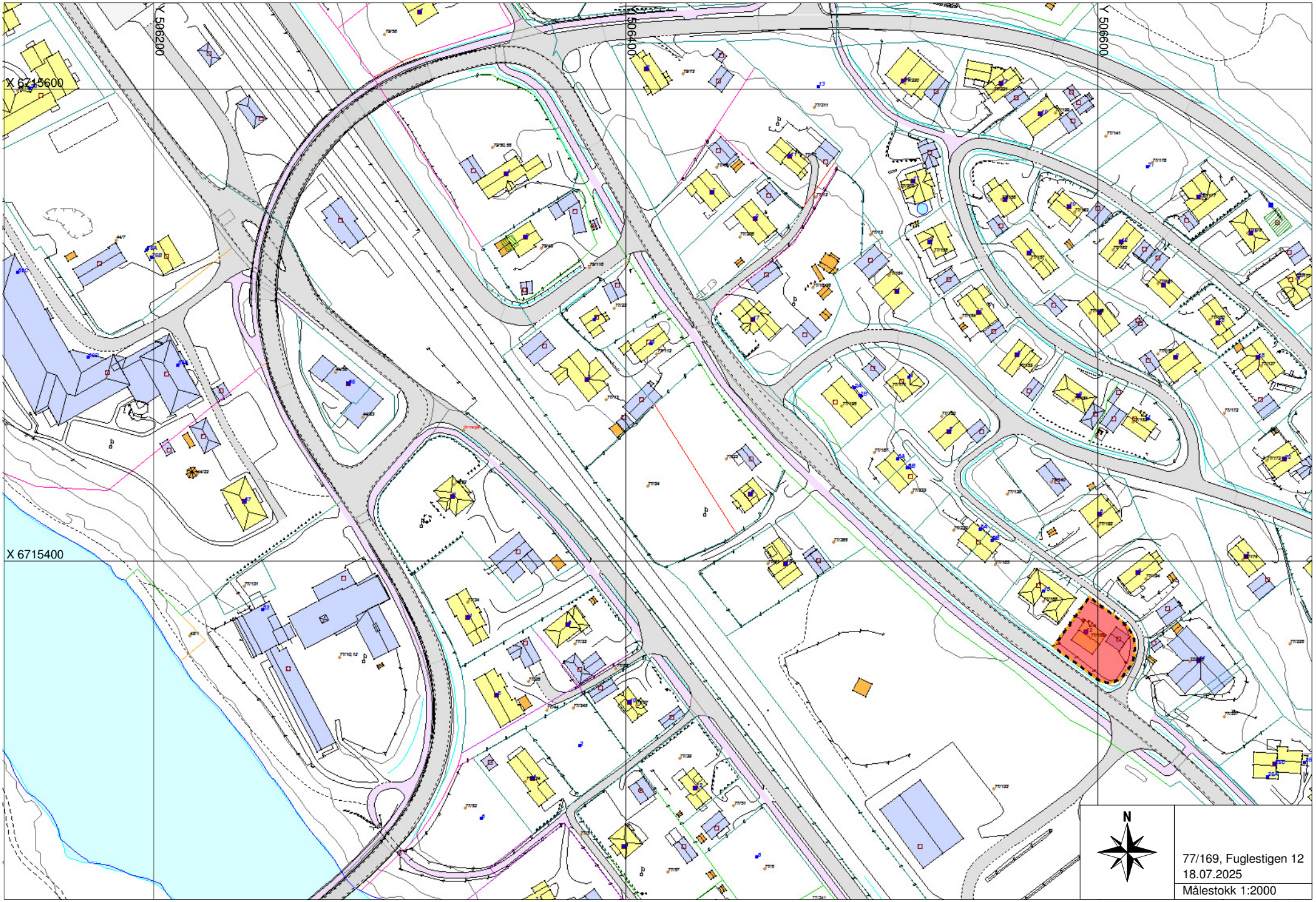
Retningslinjer:

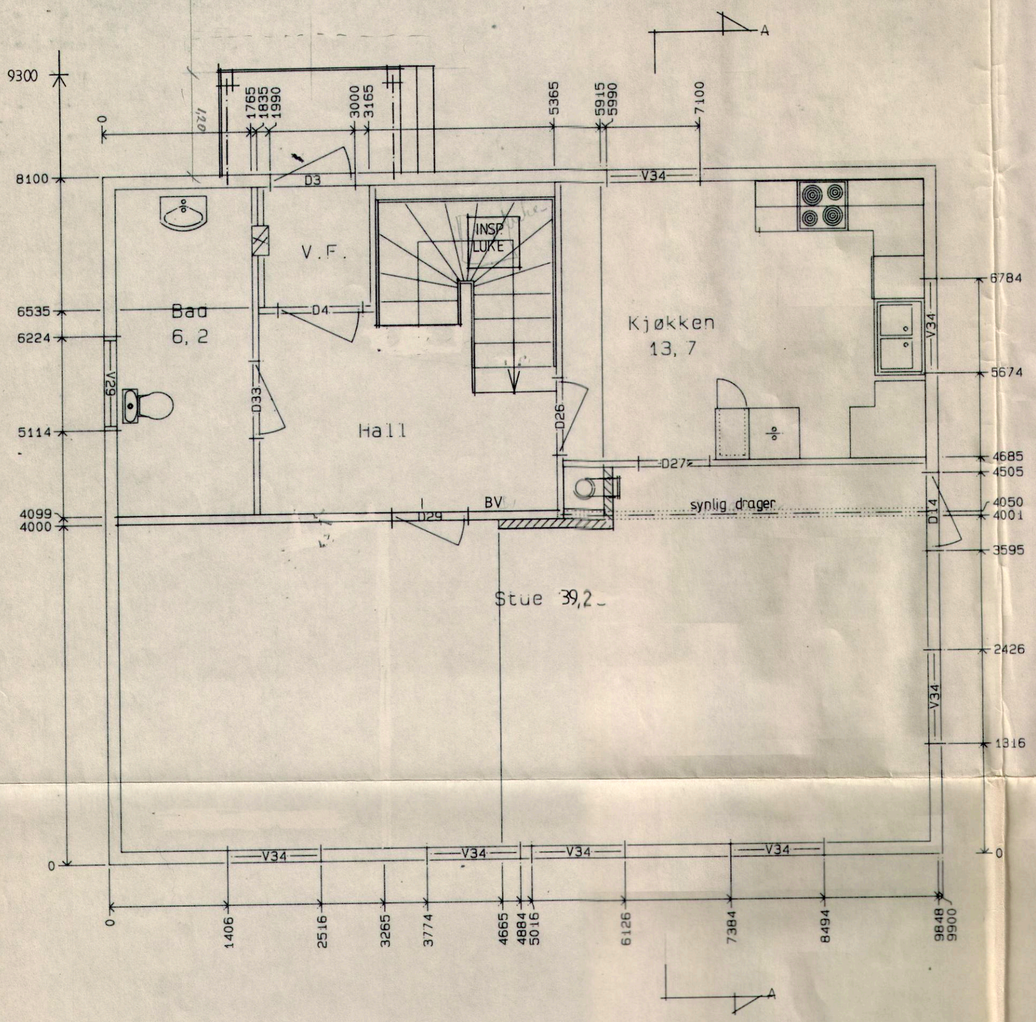
Tilbygg til campingvogner kan settes opp i tre, prefabrikkert aluminium eller plast.

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

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

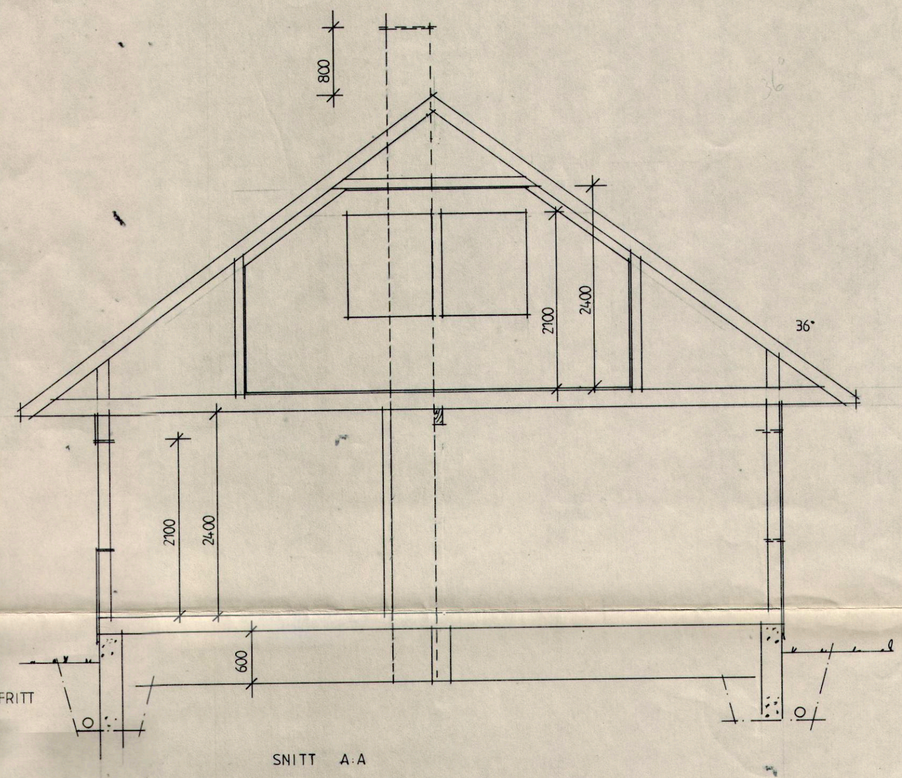
Anbefalinger for brannsikkerhet på campingplasser finnes i Temaveiledning fra Norsk Brannvernforening: Brannsikkerhet på campingplasser, i arbeids- og teltleirer.


Y 506200
Y 506400
Y 506600
X 6715600
X 6715400
N
77/169, Fuglestigen 12
18.07.2025
Målestokk 1:2000



HOVEDETASJE

Stue 39,2



SNITT A-A

Vinduer (alle etasjer)

Nr	Stk	Beskrivelse
V26	4	3.l. gl. 0,990 x 1,190
V29	1	3.l. gl. 1,090 x 0,590
V34	7	3.l. gl. 1,090 x 1,290
~~V49~~	~~4~~	~~2.l. gl. kjellerv. 1,090 x 0,490~~

Dører (alle etasjer)

Nr	Stk	Beskrivelse
D3	1	R 0,990 x 2,090
D4	1	L 0,990 x 2,090
D14	1	Balkongdør, R. 0,890 x 2,090
~~D19~~	~~1~~	~~Kjellerdør, R 0,890 x 2,090~~
D25	2	R 0,890 x 2,090
D26	1	L 0,890 x 2,090
D27	1	Skyvedør 0,826 x 2,040
D29	1	m/gl. L 0,890 x 2,090
D33	2	m/sp. R 0,890 x 2,090
~~D34~~	~~1~~	~~m/sp. L 0,890 x 2,090~~

	1 ETG	2 ETG	SUM
BRA	74,6	74,6	149,2
BA	75	30	105

REV. 20.05.86. LH

OLE BENTE HAUGEN
FELT DALEN 2. 3540 NESBYEN
NESBYEN KOMMUNE

H-25-15

B-21-86

Mål 1:50

Dato 14.3.86

Tegn.

Kfr.

Arkivnr.

Tegn. nr. 3

Rev.

HETLANDHUS

BRYNE 04-483100 SKARNES 066-61433

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3322 - NESBYEN
Gårdsnummer:	77
Bruksnummer:	169

Utskriftsdato/klokkeslett:	15.07.2025 kl. 13:11
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:	DALEN II, 6
Etableringsdato:	26.04.1979
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 77 / 169	750,8 m2	
Matrikkelenheten har andel (1 / 11) i realsameie: 77 / 140	837,3 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[redacted]	BRENNO ANNA C SLETTEMOEN		[redacted]	1 / 2
Hjemmelshaver		[redacted]	CHRISTOFFERSEN HÅVARD		[redacted]	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6715367	506597		750,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3322 - 77/169 Omnummerert fra: 3040 - 77/169			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3040 - 77/169 Omnummerert fra: 0616 - 77/169			

Skylddeling	26.04.1979			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0616 - 77/133	-721
		Mottaker	0616 - 77/169	721

Skylddeling	26.04.1979			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0616 - 77/92	-751
		Mottaker	0616 - 77/169	751

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Fuglestigen	1008	12		Grunnkrets	0109	Nesbyen øst Briskebyen-Dalen	
					Stemmekrets:	1	Nes	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	04080201	Nes	
			6715370	506595	Postnr.område:	3540	NESBYEN	
					Tettsted:	2051	Nesbyen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	7 916 248			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	133	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	05.06.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	15.08.1986
	Nord: 6715370	Øst: 506595		Bruksareal totalt:	133			Tatt i bruk:	10.12.1987
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel			Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	58	0	58	0	0	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1008 Fuglestigen 12	H0101	Bolig	150	3	Kjøkken	2	2	77/169

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BENTEHAUGEN OLE		RØYSKATTBAKKEN 7

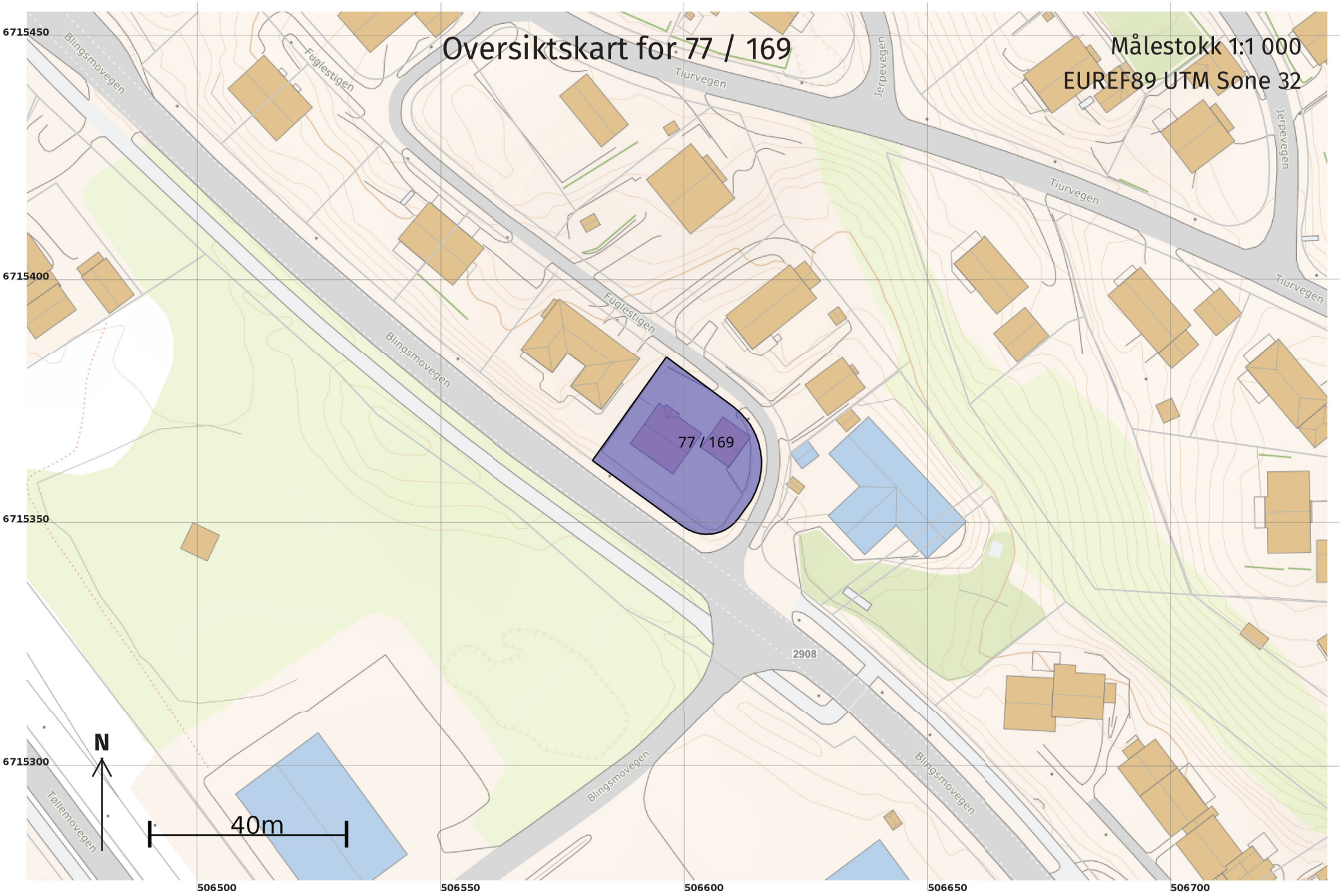
Bygningsnr:	159 645 223			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	34	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6715367	Øst: 506609		Bruksareal totalt:	34	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:				Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

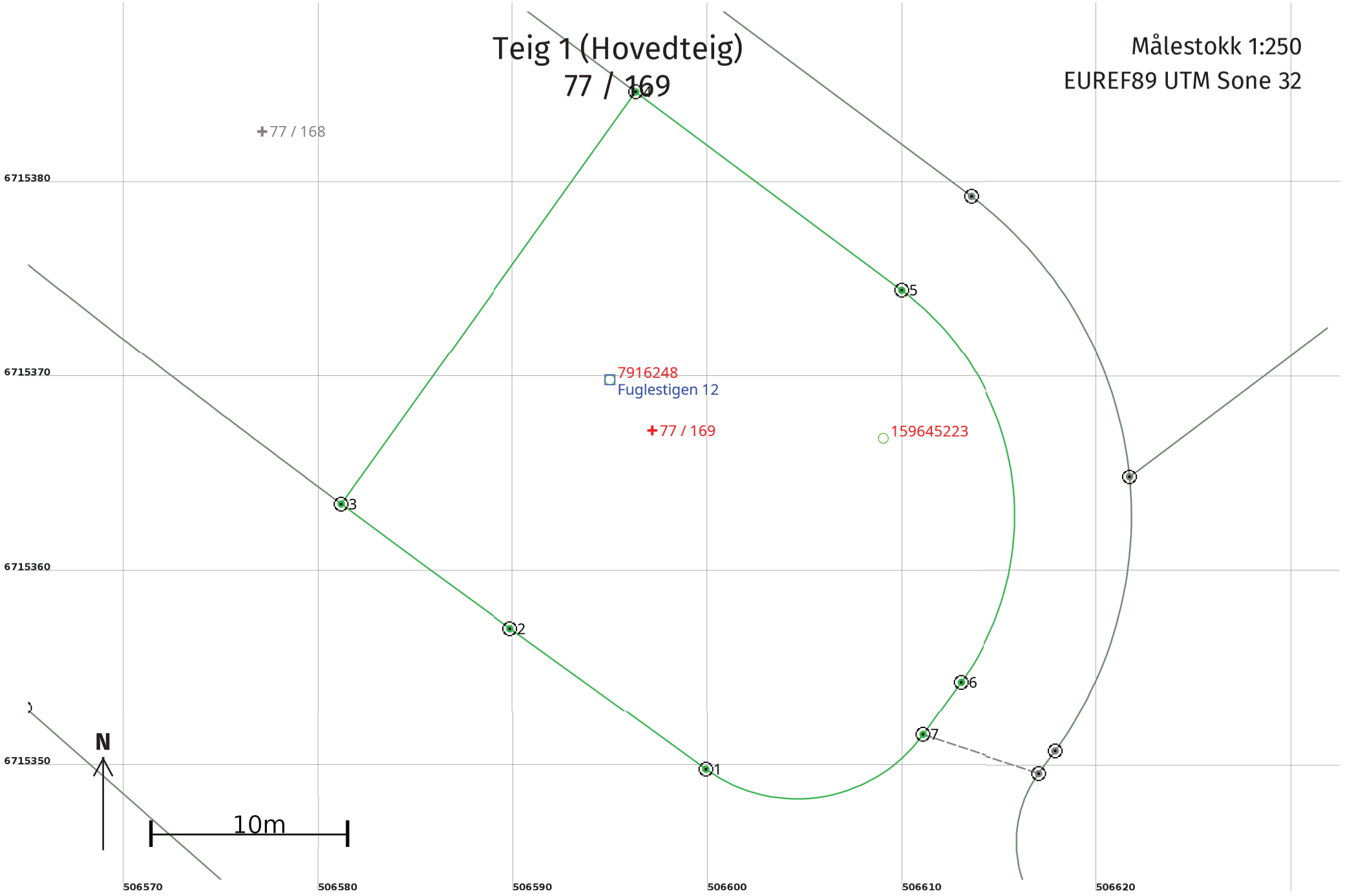
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	34	34	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	77/169


Oversiktskart for 77 / 169
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
77 / 169
N
40m
Blingsmovegen
Fuglestigen
Tiurvegen
Jerpevegen
Tøllemovegen
2908
6715450
6715400
6715350
6715300
506500
506550
506600
506650
506700


Teig 1 (Hovedteig)
77 / 169
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
77 / 168
7916248
Fuglestigen 12
77 / 169
159645223
1
2
3
4
5
6
7
6715380
6715370
6715360
6715350
506570
506580
506590
506600
506610
506620
N
10m

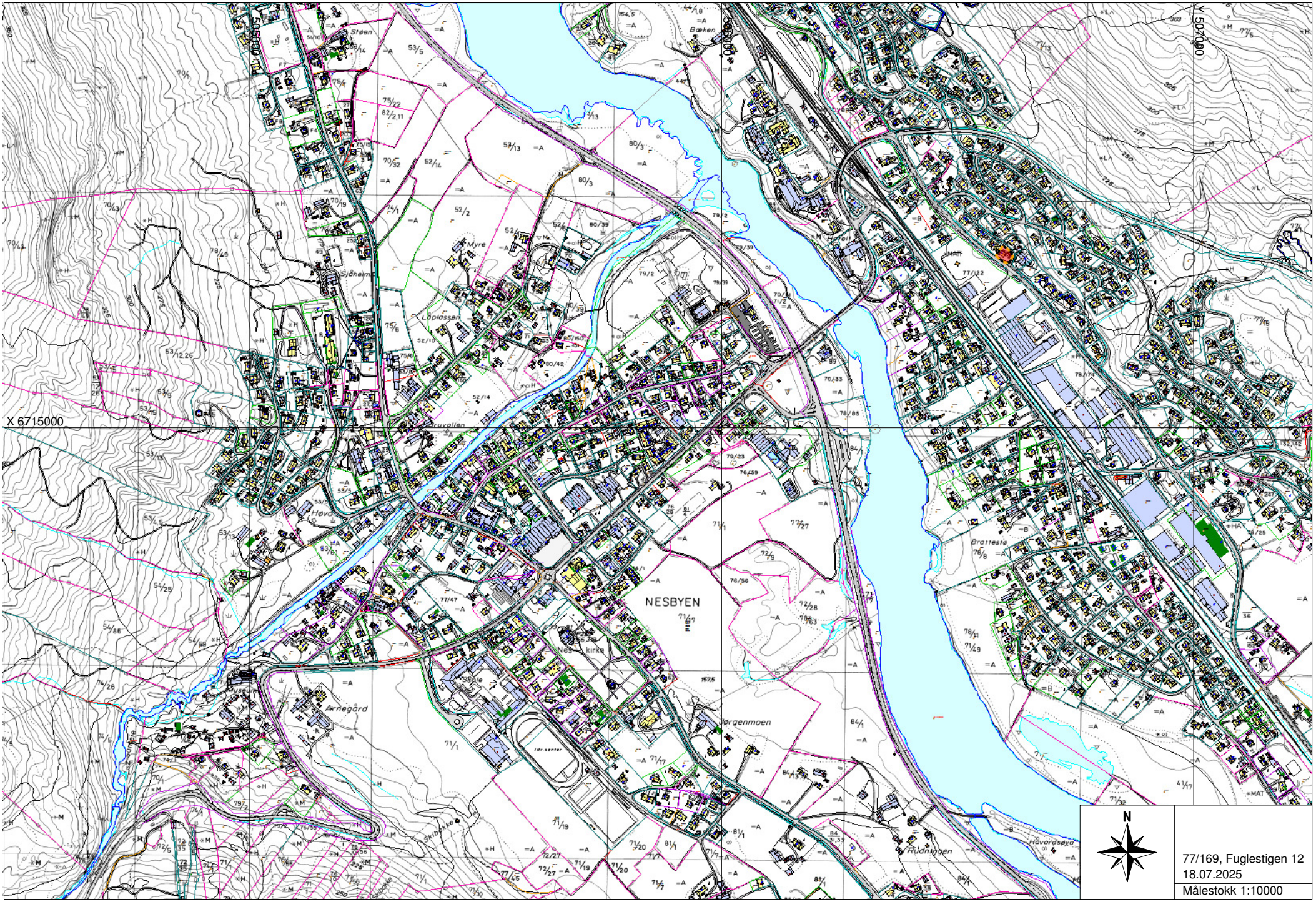
Areal og koordinater

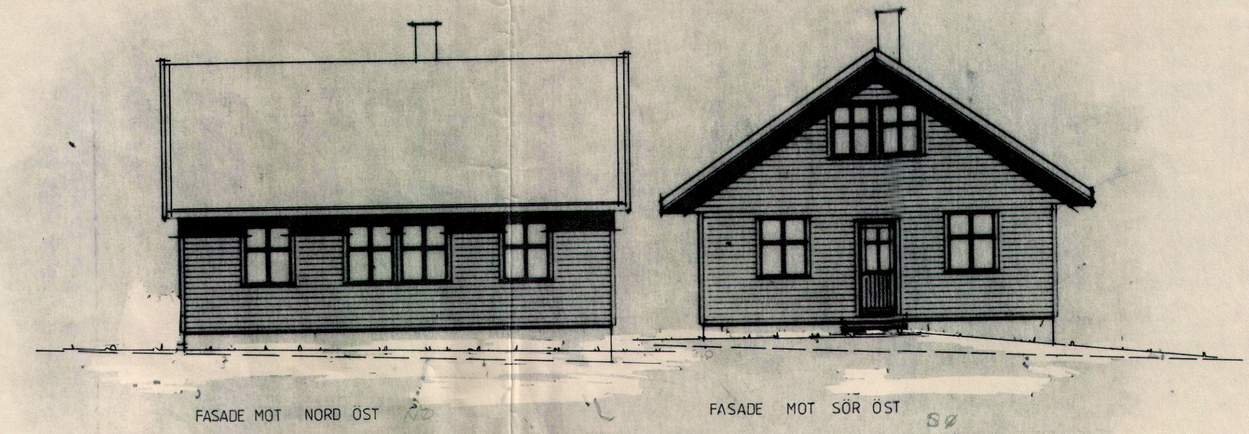
Areal: 750,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6715367 **Øst:** 506597

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

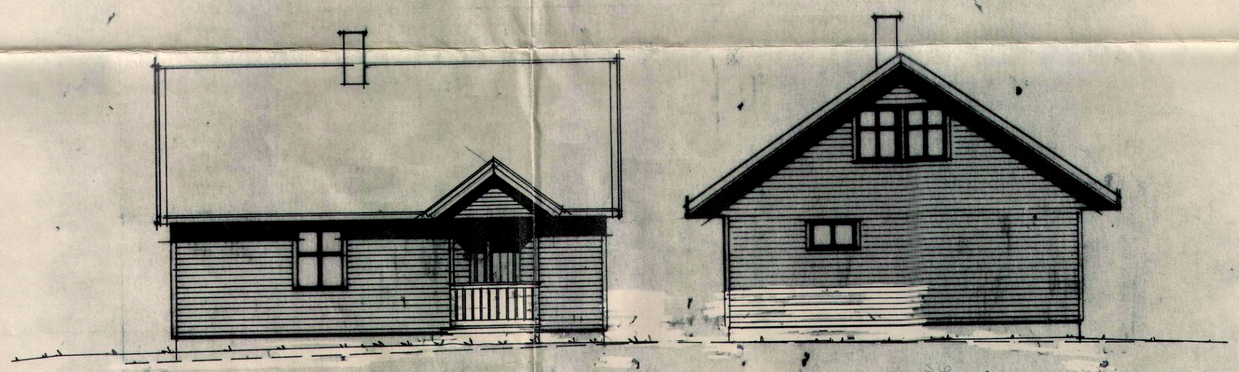
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6715349,99	506599,89		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			12,36				
2	6715357,23	506589,87		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			10,80			13	
3	6715363,63	506581,17		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			26,03				
4	6715384,80	506596,32		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			17,00				
5	6715374,64	506609,95		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	14,49
			22,62			13	
6	6715354,48	506613,01		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			3,36				
7	6715351,76	506611,04		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	8,00
			12,53			13	


X 6715000
NESBYEN
N
77/169, Fuglestigen 12
18.07.2025
Målestokk 1:10000



FASADE MOT NORD ØST

FASADE MOT SØR ØST



FASADE MOT SØR VEST

FASADE MOT NORD VEST

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
Nesbyen, dén 12/12-86 Jr. nr. 529b
G. Lysmundsdal
Underskriften etter fullm.

Sak 25			Husb. reg.nr.	
Byggherre OLE BENTEHAUGEN		Målestokk 1 : 100	Tegn LH	Dat 2105 86
Byggeplass FELT DALEN 2. 3540 NESBYEN			Trac.	Dat.
Kommune NES	Gnr. Bnr.		Kfr.	Dat.
BRØDR. HETLAND AS			Erstatning for H - 25-15	
Sandnes 04/661000	Bryne 04/482688	Skarnes 066/61433	Typebetegnelse B-21-86	
			Erstattet av	

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3322 - NESBYEN
Gårdsnummer:	77
Bruksnummer:	140

Utskriftsdato/klokkeslett:	21.07.2025 kl. 10:20
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:	FELLESGARASJE DALEN II
Etableringsdato:	14.09.1978
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 77 / 140	837,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3322 - 77 / 150			1 / 11
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3322 - 77 / 165			1 / 11
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3322 - 77 / 167			1 / 11
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3322 - 77 / 168			1 / 11
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3322 - 77 / 169			1 / 11
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3322 - 77 / 171			1 / 11
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3322 - 77 / 192			1 / 11
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3322 - 77 / 194			1 / 11
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3322 - 77 / 195			1 / 11
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3322 - 77 / 232			1 / 11
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 3322 - 77 / 233			1 / 11

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6715433	506580		837,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3322 - 77/140 Omnummerert fra: 3040 - 77/140			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3040 - 77/140 Omnummerert fra: 0616 - 77/140			
Skylddeling	14.09.1978				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0616 - 77/133	-838
Mottaker	0616 - 77/140	838

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 7 920 571
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6715434 Øst: 506583
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	78	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	27.09.1995
Bruksareal annet:	72	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	15.12.1995
Bruksareal totalt:	72			Tatt i bruk:	01.01.1999
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	78	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	78				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	72	72	0	78	78	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	77/140

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		JOSVANGER OLAV		

Bygningsnr: 7 920 571
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6715434 Øst: 506583
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	20	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	13.10.2022	
Bruksareal annet:	19	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	13.10.2022	
Bruksareal totalt:	19	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	20			Ferdigattest:	14.10.2022	
Bruttoareal totalt:	20					
Alternativt areal:	0					
Alternativt areal 2:	0					

Etasjer

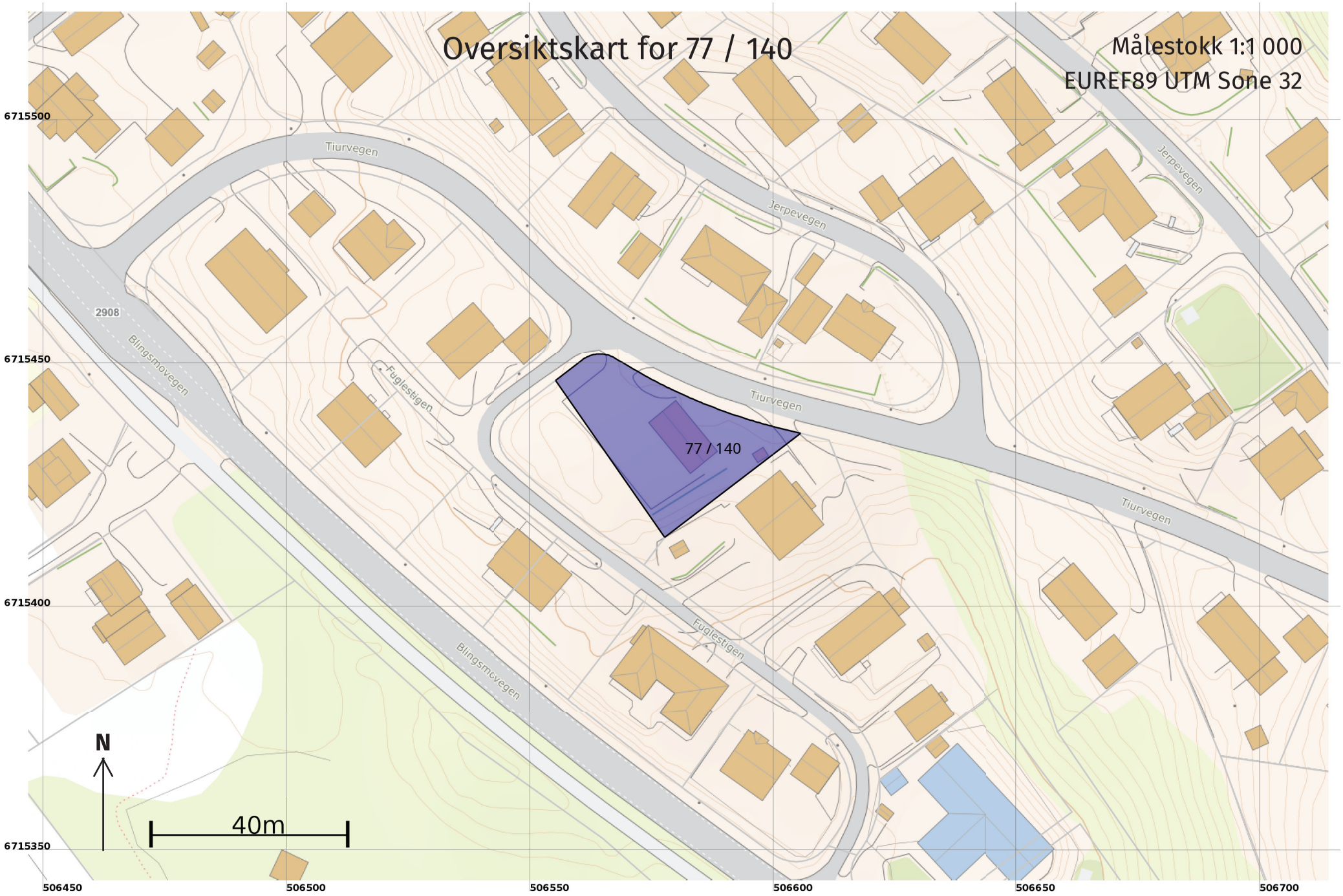
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	19	19	0	20	20	0	0

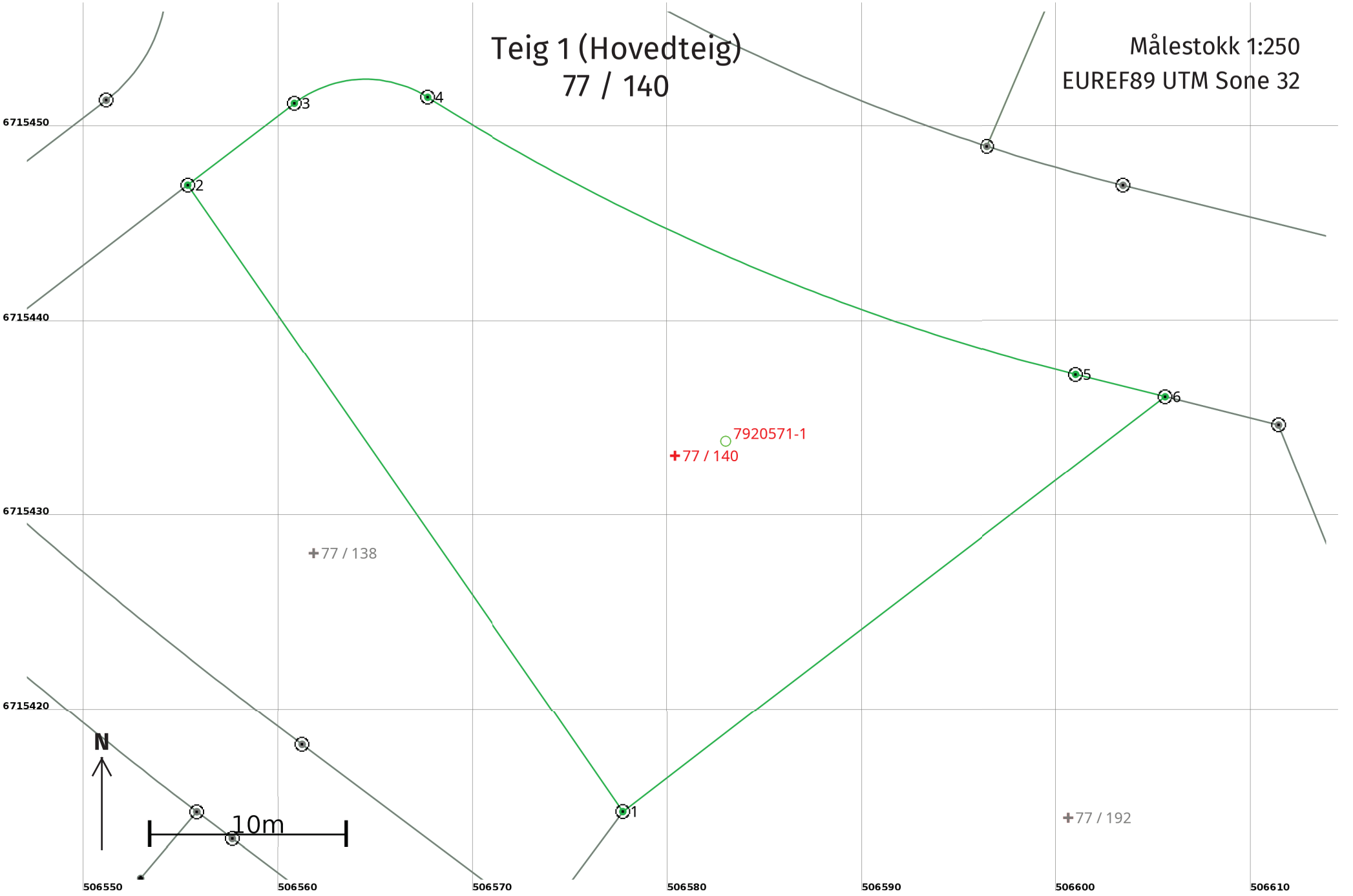
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	77/140

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	121171	LOKAJ NEON	H0101	TIURVEGEN 6 3540 NESBYEN


Oversiktskart for 77 / 140
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6715500
6715450
6715400
6715350
506450
506500
506550
506600
506650
506700
Tiurvegen
Jerpevegen
2908
Blingsmovegen
Fuglestigen
77 / 140
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
77 / 140
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6715450
6715440
6715430
6715420
506550
506560
506570
506580
506590
506600
506610
1
2
3
4
5
6
7920571-1
77 / 140
77 / 138
77 / 192
N
10m

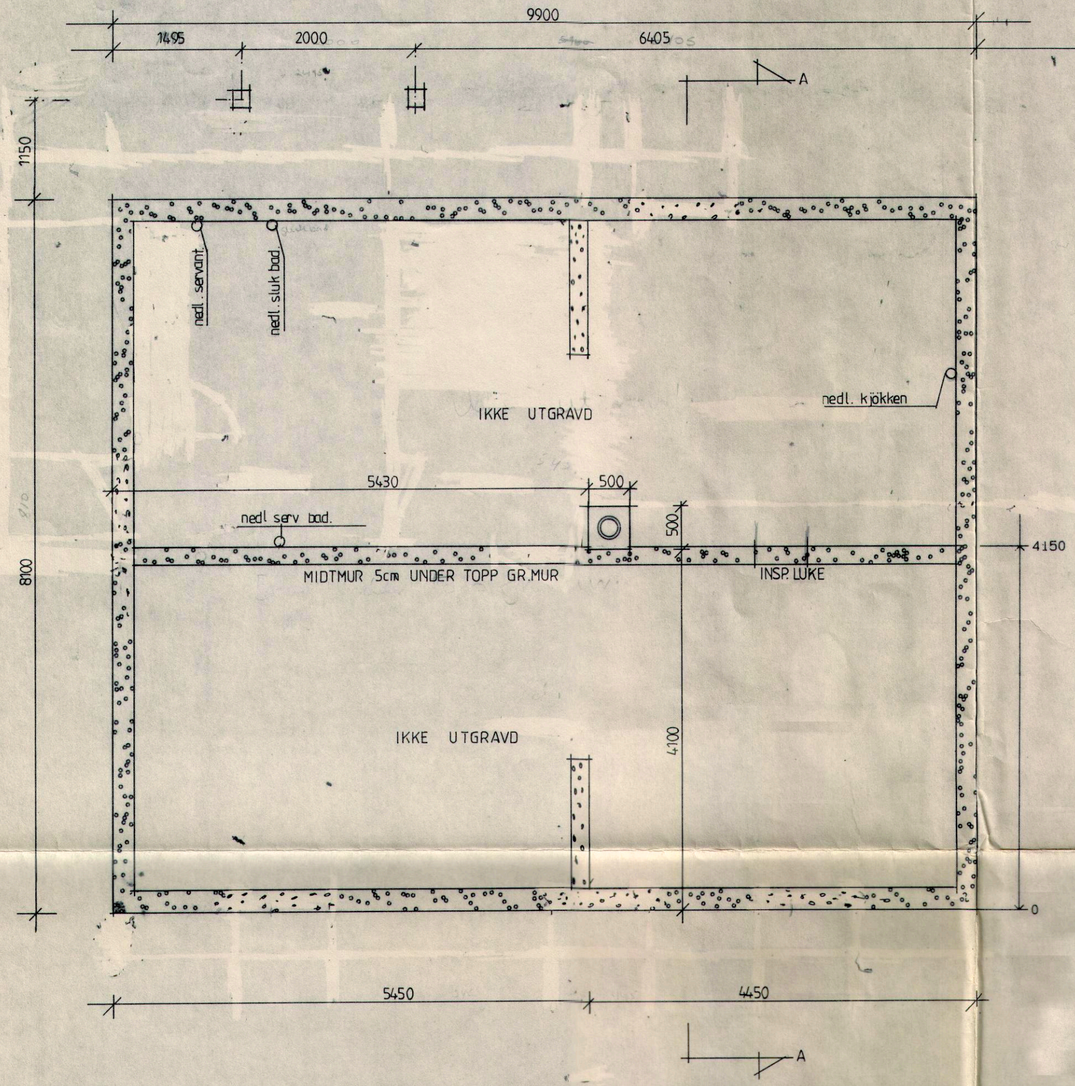
Areal og koordinater

Areal: 837,3 Arealmerknad:

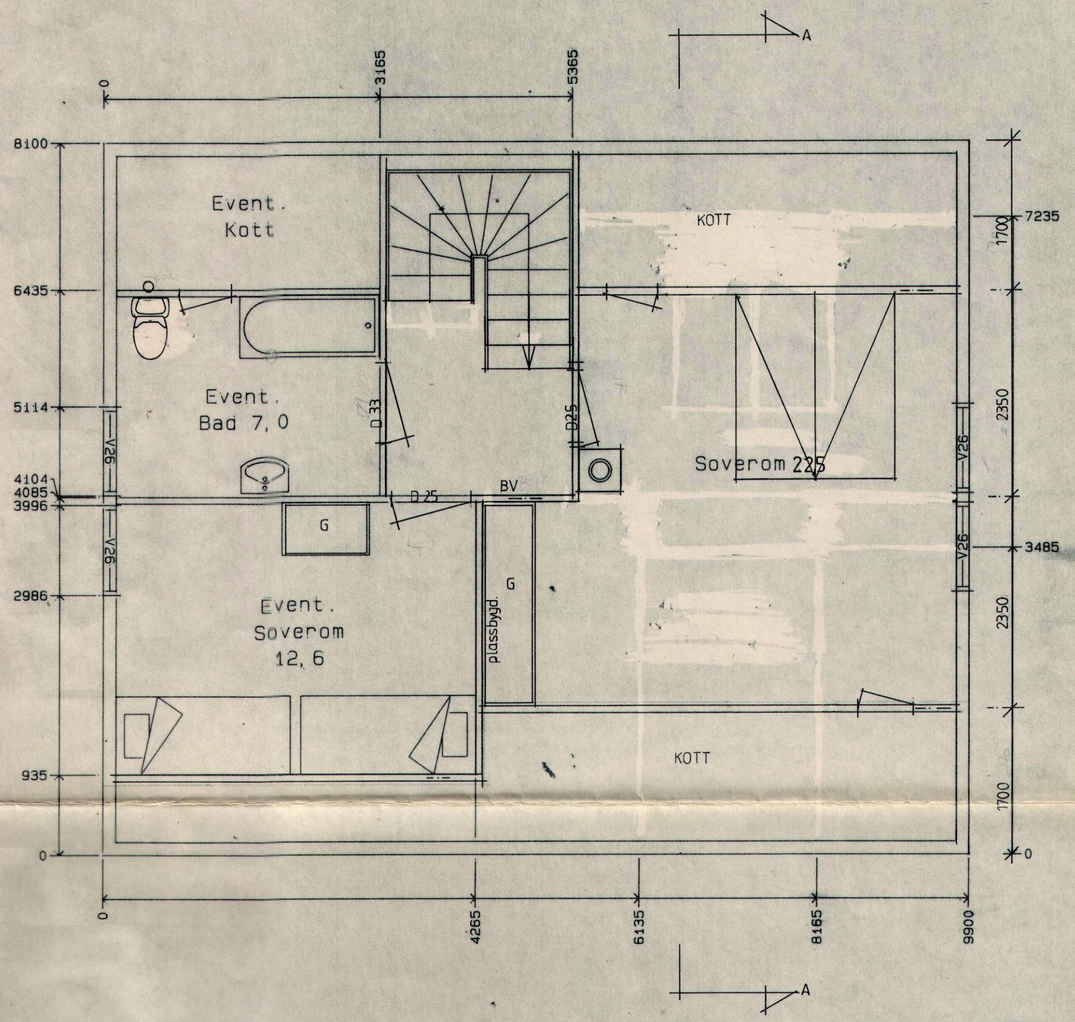
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6715433 **Øst:** 506580

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6715414,97	506577,70		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			39,19				
2	6715447,17	506555,36		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			6,89				
3	6715451,36	506560,83		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	6,00
			7,29			13	
4	6715451,67	506567,67		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	-114,95
			36,38			13	
5	6715437,44	506600,99		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			4,73				
6	6715436,29	506605,58		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			35,10				



RINGMUR



2. ETASJE

	1 ETG	2 ETG	SUM
BRA	74,6	74,6	149,2
BA	75	30	105

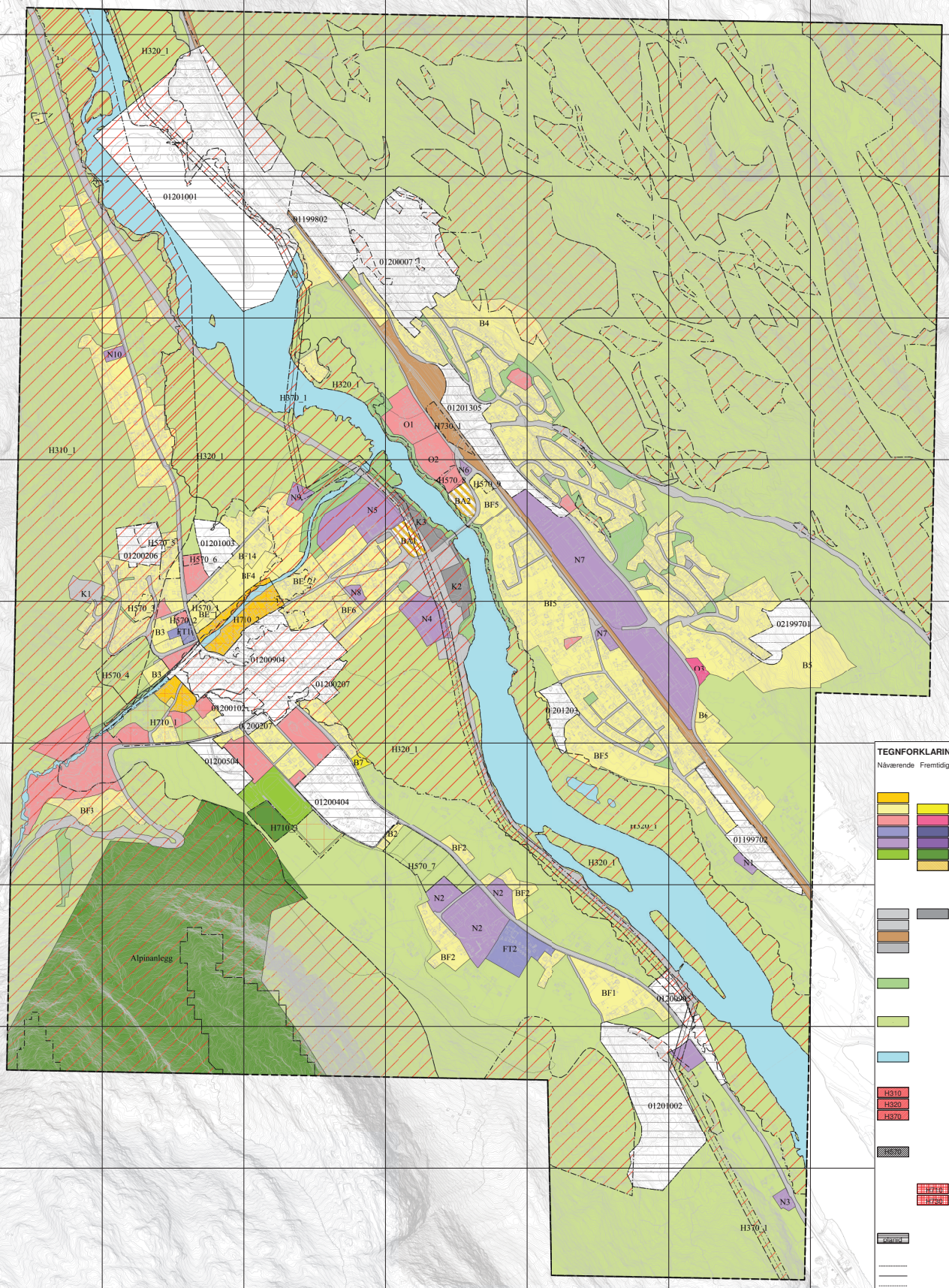
REV 20.05.86. LH.

OLE BENTEHAUGEN
FELT DALEN 2. NESBYEN
NES KOMMUNE

H - 25-15
B - 21-86

Mål 1:50
Dato 14.3.86
Tegn.
Kfr.
Arkivnr.
Tegn. nr. 4
Rev.

HETLANDHUS
BRYNE 04-483100 SKARNES 066-61433



TEGNFORKLARING

Nåværende Fremtidig

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

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

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane
- Parkering

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Friområde

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

- Landbruks-, natur- og friluftsformål

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

- Naturområde vann

Faresoner (PBL2008 §11-8, bokstav a)

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

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

- Bevaring kulturmiljø

Båndleggingssoner (PBL2008 §11-8, bokstav d)

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

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

- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Linjesymboler

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

Basiskartet er tegnet med svak gråtone

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Geovekst
Dato for basiskart:	05.07.2024
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag:	NN 2000

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk 1:5000

0 50 100 150 200 m

Nes kommune

KOMMUNEDELPLAN

Nesbyen

Plan-ID: 60261201

Saksnummer: 12/01201 2023/1217

Tegnet: 12

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato for siste revisjon av plankart: 05.07.2024

Behandlingsorgan	Møtedokse	Dato	Sign
Planmelding	Kommunestyret	06/2024	20.06.2024	valser
Oppdatering av kart etter rasvurdering rund-ene for Hallingdalselva			August 2016	ne-jan
Kommunal- og moderniseringsdepartementets avgjørelse av innsigelse			17.12.2015	ne-jaks
Planvedtak:	**Kommunestyret**	**44/15**	**13.08.2015**	ne-jaks
Skriftbehandling	Kommunestyrekalget	13/15	13.08.2015	ne-jaks
Offentlig ettersyn fra 15.11.2014 til 20.01.2015				
Utsatt 2. gangs behandling	Kommunestyrekalget	16/14	03.11.2014	ne-jaks
Utsatt 2. gangs behandling	Kommunestyrekalget	12/14	24.09.2014	ne-jaks
2. gangs behandling	Kommunestyrekalget	10/14	09.09.2014	ne-jaks
Offentlig ettersyn fra 28.08.2013 til 10.09.2013				ne-vibo
Utsatt 1. gangs behandling	Kommunestyrekalget	15/13	19.06.2013	ne-vibo
Utsatt 1. gangs behandling	Kommunestyrekalget	11/13	23.05.2013	ne-vibo
Utsatt 1. gangs behandling	Kommunestyrekalget	2/13	24.01.2013	ne-vibo
1. gangs behandling	Kommunestyrekalget	34/12	13.12.2012	ne-vibo
Kunngjøring av oppstart av planarbeider			27.02.2012	ne-vibo

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.