



PRIVATMEGLEREN

SYNINGLIE 91

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

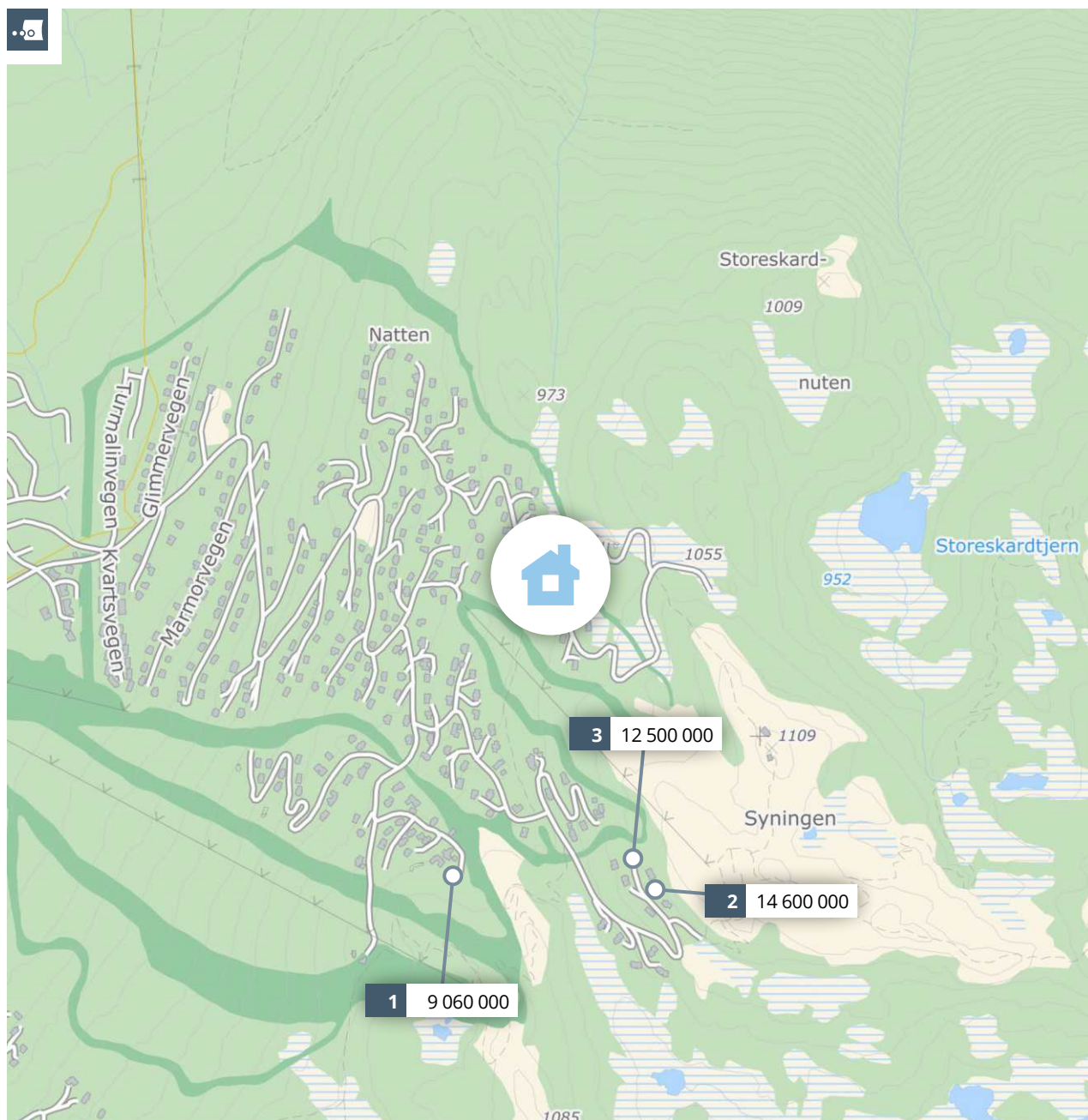
Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering **SYNGLIE 91**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hallingdal den 28.03.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: June Merete Langeland.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Synglie 91, 3540 NESBYEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 56 BNR 975 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3322 NESBYEN GRUNNKRETS Eidal-Espeseth

Verdivurdert til

11 500 000

- 11 500 000 76 159

Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	151 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Tomt					1 873 m ²	
Byggeår					2017	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

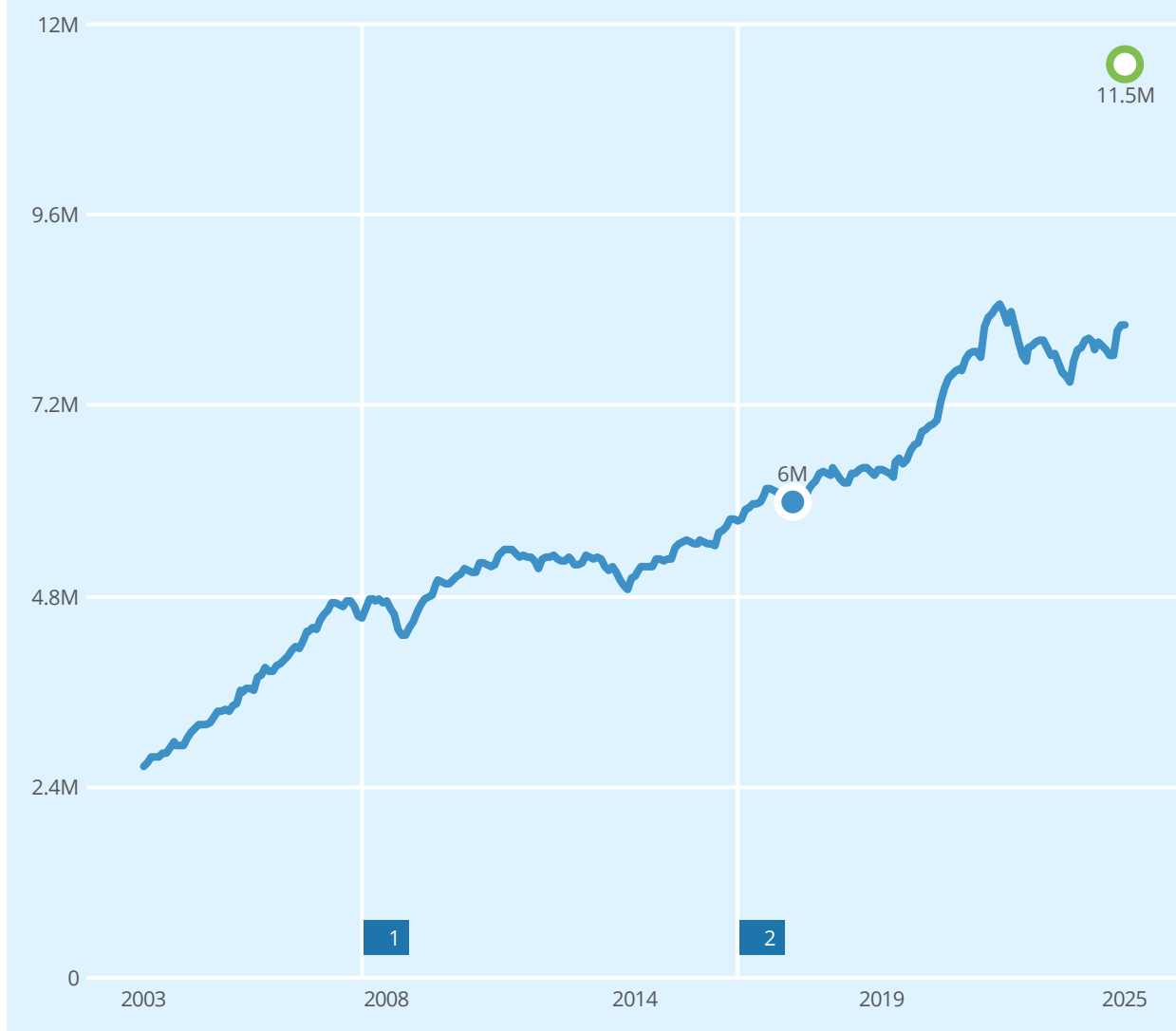
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Alpinvegen 45 0 m ² 2020 1 996 m ² 5 sov	28.12.2020	8 990 000	9 060 000	0	9 060 000	-
2 Nattenvegen 398 0 m ² 2022 3 164 m ² - sov	16.11.2022	-	14 600 000	-	14 600 000	-
3 Nattenvegen 406 189 m ² 2020 2 755 m ² 5 sov	26.02.2020	12 900 000	12 500 000	0	12 500 000	66 138

Eiendommen ligger fantastisk til, solrikt og med flott utsikt, på toppen av Synglie med alt av aktiviteter rett utenfor hyttedøren. Eiendommen består av 6" håndlaftet Hytte oppført 2017 og Gildestue/sportsbod oppført 2021 i samme stil. Hytten inneholder: entre, gang, spisestue, kjøkken, stue, 4 soverom, bad, bad/vaskerom, badstue, loftstue/TVstue. utvendig bod. Stor terrasse med utgang fra stue. Gildestue/sportsbod består av 2 rom. Eiendommen og tunet har mange fine solplasser og et flott tun.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1 Fritidsbygg**2** Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
01.03.2017		06.09.2017	6 800 000	6 000 000	0	6 000 000	3
24.11.2016		24.11.2016	-	1 800 000	-	1 800 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Prisantydningen er satt i forhold til hva andre eiendommer i samme område i Nesfjellet er solgt/priset til. Det har vært en vesentlig prisstigning i dette området og av Nesfjellet fra 2017, også mht tomteprisene. I tillegg er det bygget en gildestue/sportsbod på eiendommen i 2021.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.



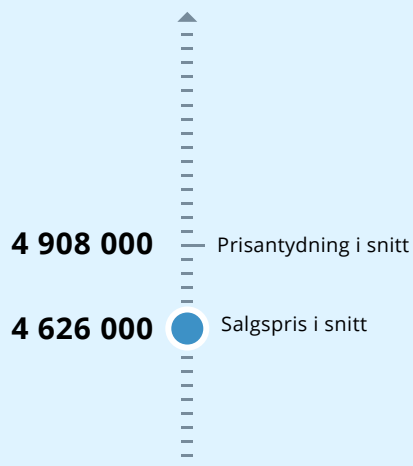
Fritidsboliger til salgs i Eidal-Espeseth grunnkrets nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

93
dager

Fritidsboliger solgt i Eidal-Espeseth grunnkrets siste 6 mnd



Solgt i snitt i løpet av

129
dager

for 5.5% under prisantydning

Analyse m²-priserm²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

 Hytte
 Syninglie 91, 3540 NESBYEN
 NESBYEN kommune
 gnr. 56, bnr. 975

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 07.03.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 10666-1615

Referansenummer: HA9899

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Martin Ingar Sælid

Uavhengig Takstingeniør

martin@valdrestakst.no

911 23 253



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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, annek, 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 lovlig (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



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

Hytta er oppført i 2017 = 8 år gammel.

En flott hytteeiendom da hytta er oppført med høy standard og tomta er av de med best beliggende i området. Grei adkomst med parkering ved hytta vinter som sommer, Hytta fremstår som godt vedlikeholdt og som det fremgår av rapporten er det ikke registrert mye avvik.

Hytte - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med torv. Tekkingen er besiktiget fra bakkenivå. Torven ligger fint og er tett og fin over møne. Luftespalte mellom sperrene. Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp. Nedløpsrør ført ned til terreng med vannutkast. Takstige. Det er ikke montert takstige - stigetrinn for feier. Det er nå lovpålagt tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger, det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres. Feiere rundt om godtar å feie hytter med torvtak uten takstige der det ikke er for bratt tak. Yttervegger oppført i grovt håndlaftet tømmer. Saltak-konstruksjon bygd opp på gjennomgående tømmeråser. Vinduer med to lags energiglass. Sprosser på begge sider av ruten. Utvendig vindus-omramminger. Ved befaring manglet beslag over vinduer på gavlvegg, det er i etter befaring montert beslag. Stor terrasse på to sider av hytta, terrassen er fundamentert på punktfundament, gulvbjelker i trykkimpregnerte materialer og beiset royalimpregnerte gulvbord med rillet overflate. (Terrassegulvet er reparert etter en snøtyngdeskade og noen bord er skiftet ut.) Bod med adkomst utenfra. Innvendig i boden er isolert og støpt gulv med flis, tømmer vegger, panel i himling. Her er bla renseanlegg for borevann plassert.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

GULV: Flis på gulv i entre begge badene og badstuen, ellers er det 1-stvs eikeparkett i øvrige rom. Varmekabel i gulv i entre spisestue, kjøkken og begge badene. VEGGER: Alle yttervegger og bærevegger er i håndlaftet tømmer, noen delevegger er i bindingsverk med panel. Alle innvendige vegger er beiset. HIMLING: Beiset panel i himlinger med åser, malt panel i rom med flat himling og bjelker. Støpt hel plate. Trebjelkelag mellom første og andre etasje. Alle bygg, hytter og hus som er oppført etter 2010 skal ha radonsperre. I følge NGO-kart over radonmålinger så ligger hytta i et området med lite radon. Elementpipe. Forblendet over tak. Murt peis med innsats i stue. Ellers er det elektrisk oppvarming med varmekabler og panelovner. Heltre furu repostrapp med malte vanger og rekkverk og eik trinn. Malte innvendige fyllingsdører inkl. karm og listverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Gjestebad

Hytta ble godkjent 29.06.2016. Baderommet følger tekniske forskrifter av 2010 jfr. byggeår. 2016-17. Entreprenør sine kontrollerklæringer kan innhentes. VEGGER: Flis på vegger i dusjnise, ellers beisede tømmervegger og panel. HIMLING: Malt panel med bjelker og downlights. 40 mm fall fra dør til topp slukrist, inkl nedfelt gulv i dusjhjørne + terskel 30 mm. Synlig mansjett og membran i sluket. Elektrisk styrt vifte i vegg. I dusjen er det flis på innforet tømmervegg. Bak våtsone i dusjhjørnet er det 8" tykk tømmervegg. Flis på vegger i dusjhjørnet og fuger er kontrollert med fuktmåler, det er ingen indikasjon på fukt i konstruksjonen.

Bad/vaskerom

Hytta ble godkjent 29.06.2016. Baderommet følger tekniske forskrifter av 2010 jfr. byggeår. 2016-17. Entreprenør sine kontrollerklæringer kan innhentes. VEGGER: Flis på vegger i dusjnise, ellers beisede tømmervegger og panel. HIMLING: Malt panel med bjelker og downlights. Flis på gulv. 35 mm fall fra dør til topp slukrist, inkl. nedfelt gulv i dusjnise + terskel 30 mm. Slukrenne ved vegg i dusjnise. Baderomsinnredning med to servanter i helstøpt servantplate, gulvmontert klosett, dusjnise med glass skyvedør, opplegg fr vaskemaskin og tørketrommel. Bak vaskemaskinen er det teknisk installasjon med vanninntak med stoppekran og vannstoppventil, trykktank og vannfilter. Vannfordelingsskap for rør i rør, Elektrisk styrt vifte i vegg. Tørt i vegg og svill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Moderne kjøkkeninnredning med malte skrog og fronter. Kompositt benkeplater. Bra med benker og skap. Montert vannstopp i oppvaskbenk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Montert badstuovn. Osp badstuematerialer i gulv, vegger, himling og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør skap plassert i bad/vaskerom. Der er også vanninntak og stoppekran. Plast avløpsrør innvendig og ut til kommunal tilkobling. Naturlig ventilasjon i hytta med ventil i vinduer. 200 liters varmtvannstank plassert under trapp til andre etasje. Kun deler av berederen er besiktiget. Tilkoblinger vann og strøm er ikke besiktiget. Det er montert renseanlegg på vannet inn, anlegget er plassert i boden. Vannet er rent men uten rensing har en svovellukt. Dette er nokså vanlig der det er borebrønn. Sikringsskap i entre. Ettermontert el-bil lader i 2020. Kontroll på el-

Beskrivelse av eiendommen

anlegget i 2024 da det ble byttet ut en del Elko pluss kontakter.
Det er besiktiget brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grus - morenegrunn.

Tomta ble drenert samtidig som den ble gravd ut og det ble gravd inn vann og avløp. Tomta ble så fylt opp med kult og pukk.

Etter at tomta er fylt opp og komprimert, er det støpt ringmur med isolerte grunnmurselementer.

Eier holder på med utvendig forblending av mur med råkopp stein.
(ikke ferdig ved bearing)

Tomta er tilnærmet flat på oversiden av hytta og heller svakt utover på siden og foran hytta.

Vann fra eget borehull. Vanninntaket er tilkoblet vannfilter og renseanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hytte

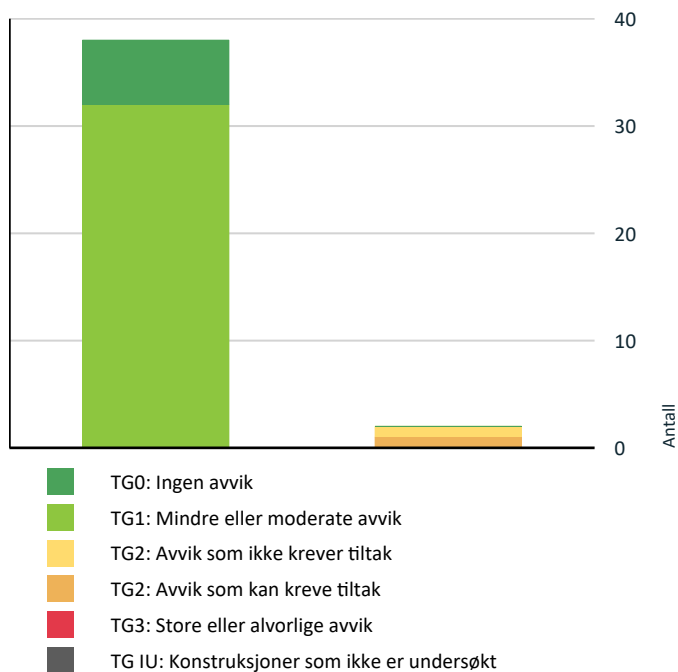
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Gildehall/smørebod.

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

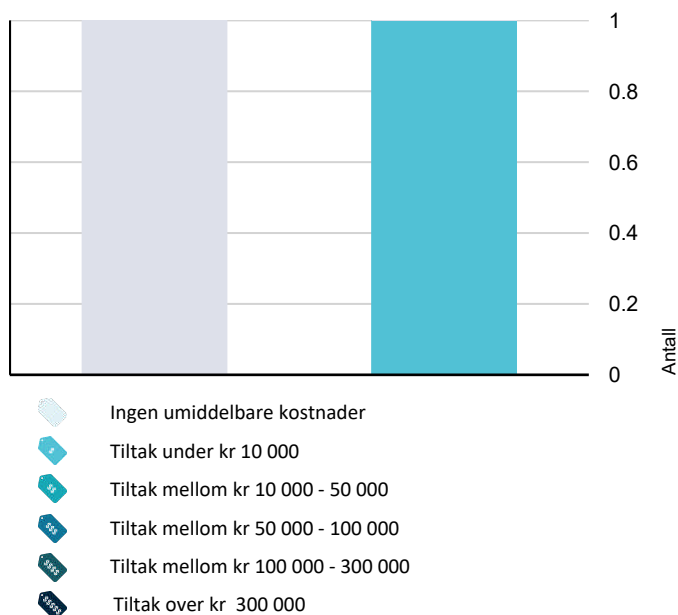
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hytte

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Spesialrom > Første etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det er nedbøyning på 23 mm i gulvet i andreetasje der deleveggen mellom soverom og tv-stue står. Årsak til nedbøyningen er tørk og synk i tømmeret og det er satt av for lite plass over veggen for synk.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår

2017

Anvendelse

Hytte

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv. Tekkingen er besiktiget fra bakkenivå. Torven ligger fint og er tett og fin over møne. Luftespalte mellom sperrene.

Nedløp og beslag

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

Takstige. Det er ikke montert takstige - stigetrinn for feier. Det er nå lovpålagt tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger, det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres.

Feiere rundt om godtar å feie hytter med torvtak uten takstige der det ikke er for bratt tak.

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i grovt håndlaftet tømmer.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon bygd opp på gjennomgående tømmeråser.



Tømmeråser i himling.

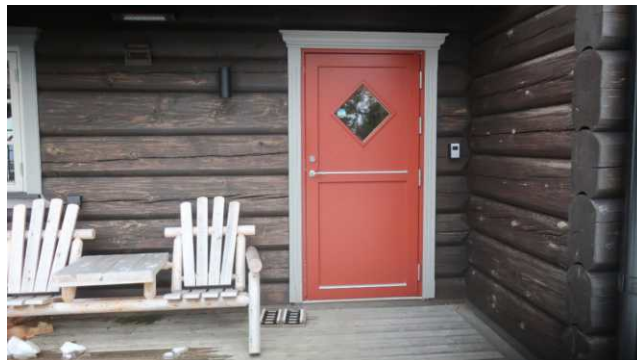
Vinduer

Vinduer med to lags energiglass. Sprosser på begge sider av ruten. Utvendig vindus-omramminger.

Ved befaring manglet beslag over vinduer på gavlvegger, det er etter befaring montert beslag.



Dører



Hovedinngangsdør.

Tilstandsrapport



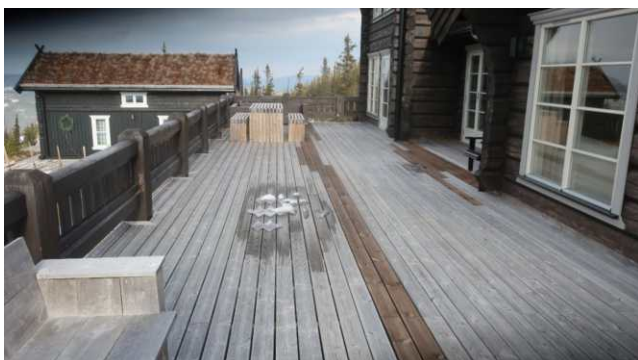
Boddør.



To-fløyet terrassedør ut fra spisestue.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse på to sider av hytta, terrassen er fundamentert på punktfundament, gulvbjelker i trykimpregnerte materialer og beiset royalimpregnerte gulvbord med rillet overflate.
(Terrassegulvet er reparert etter en snøtyngdeskade og noen bord er skiftet ut.)



TG 1 Andre utvendige forhold

Bod med adkomst utenfra.

Innvendig i boden er isolert og støpt gulv med flis, tømmer vegger, panel i himling.

Her er bla renseanlegg for borevann plassert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV: Flis på gulv i entre begge badene og badstuen, ellers er det 1-stvs eikeparkett i øvrige rom.

Varmekabel i gulv i entre spisestue, kjøkken og begge badene.

VEGGER: Alle yttervegger og bærevegger er i håndlaftet tømmer, noen delevegger er i bindingsverk med panel. Alle innvendige vegger er beiset.

HIMLING: Beiset panel i himlinger med åser, malt panel i rom med flat himling og bjelker.



Malt himling med bjelker og downlights i rom med flat himling.

Tilstandsrapport



Beiset tømmervegger, himling med åser og parkettgulv

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt hel plate. Trebjelkelag mellom første og andre etasje.

Vurdering av avvik:

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

Det er nedbøyning på 23 mm i gulvet i andreetasje der deleveggen mellom soverom og tv-stue står. Årsak til nedbøyningen er tørk og synk i tømmeret og det er satt av for lite plass over veggen for synk.

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.

Skal en få rettet opp gulvet må deleveggen tas ned. Det er ikke noen fare for bygningen og skjevhetene kan en leve med, men skal en noen gang gjøre noe i andre etasje vil en samtidig rette opp skjevheten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Alle bygg, hytter og hus som er oppført etter 2010 skal ha radonsperre. I følge NGO-kart over radonmålinger så ligger hytta i et området med lite radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe. Forblendet over tak.

Murt peis med innsats i stue.

Ellers er det elektrisk oppvarming med varmekabler og panelovner.



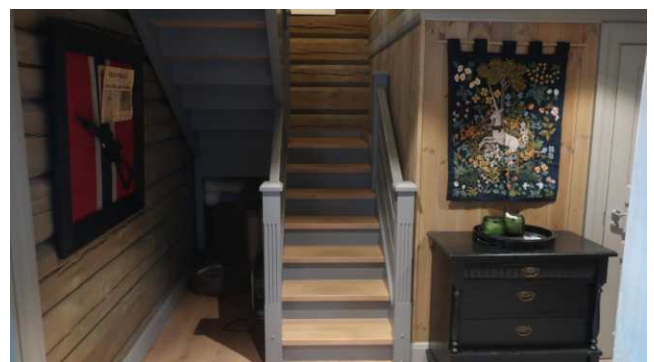
Pipe, forblendet over tak.



Peis med innsats i stue.

TG 1 Innvendige trapper

Heltre furu repostropp med malte vanger og rekkverk og eik trinn.



TG 1 Innvendige dører

Malte innvendige fyllingsdører inkl. karm og listverk.

Tilstandsrapport

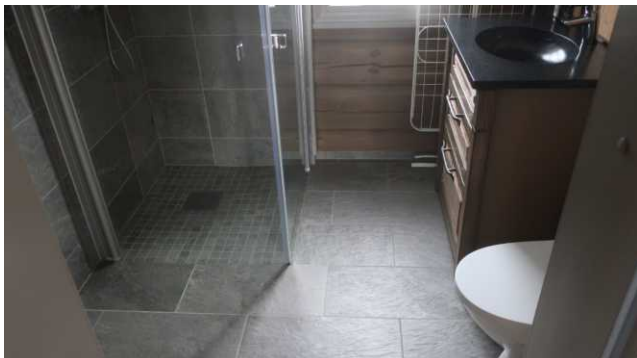


VÅTROM

FØRSTE ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Hytta ble godkjent 29.06.2016. Baderommet følger tekniske forskrifter av 2010 jfr. byggeår. 2016-17.
Entreprenør sine kontrollerklæringer kan innhentes.



FØRSTE ETASJE > GJESTEBAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

VEGGER: Flis på vegger i dusjnise, ellers beisede tømmervegger og panel.

HIMLING: Malt panel med bjelker og downlights.

FØRSTE ETASJE > GJESTEBAD

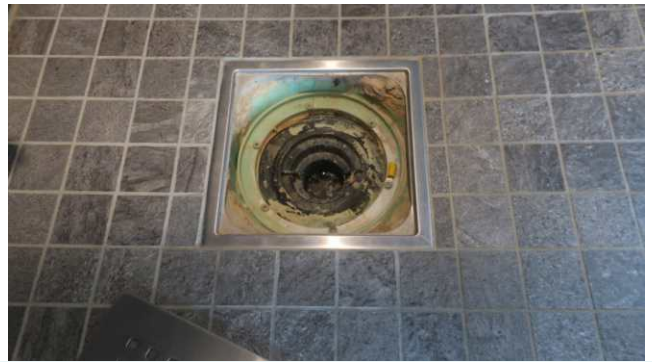
! TG 1 Overflater Gulv

40 mm fall fra dør til topp slukrist, inkl nedfelt gulv i dusjhjørne + terskel 30 mm.

FØRSTE ETASJE > GJESTEBAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig mansjett og membran i sluket.



FØRSTE ETASJE > GJESTEBAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning



FØRSTE ETASJE > GJESTEBAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte i vegg.

FØRSTE ETASJE > GJESTEBAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

I dusjen er det flis på innforet tømmervegg. Bak våtsone i dusjhjørnet er det 8" tykk tømmervegg.

Flis på vegger i dusjhjørnet og fuger er kontrollert med fuktmåler, det er ingen indikasjon på fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Hytta ble godkjent 29.06.2016. Baderommet følger tekniske forskrifter av 2010 jfr. byggeår. 2016-17.
Entreprenør sine kontrollerklæringer kan innhentes.

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

VEGGER: Flis på vegger i dusjnise, ellers beiseide tømmervegger og panel.

HIMLING: Malt panel med bjelker og downlights.

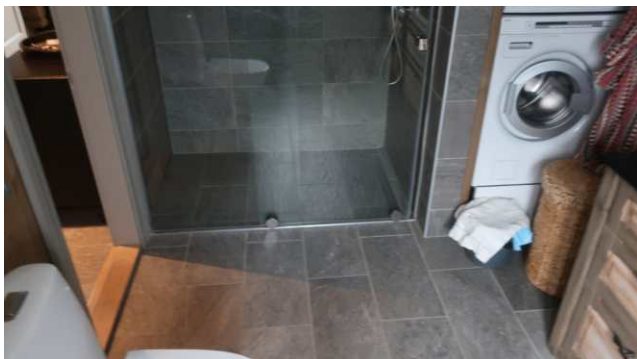


Malt himling med bjelker og downlights.

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv. 35 mm fall fra dør til topp slukrist, inkl. nedfelt gulv i dusjnise + terskel 30 mm.



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjnise.



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med to servanter i helstøpt servantplate, gulvmontert klosett, dusjnise med glass skyvedør, opplegg fr vaskemaski og tørketrommel.

Bak vaskemaskinen er det teknisk installasjon med vanninntak med stoppekran og vannstoppventil, trykktank og vannfilter. Vannfordelingsskap for rør i rør,

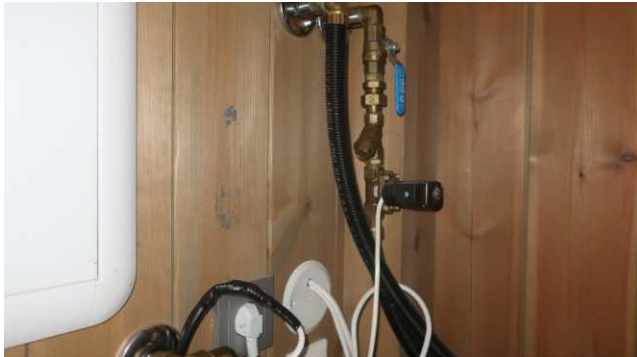


Dusjnise. Vaskemasin og tørketrommel.



Dør inn til badstue, klosett.

Tilstandsrapport



Stoppekran og vannstoppventil

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

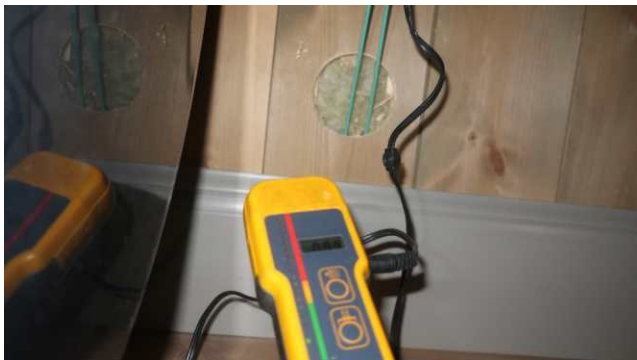
TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte i vegg.

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tørt i vegg og svill.

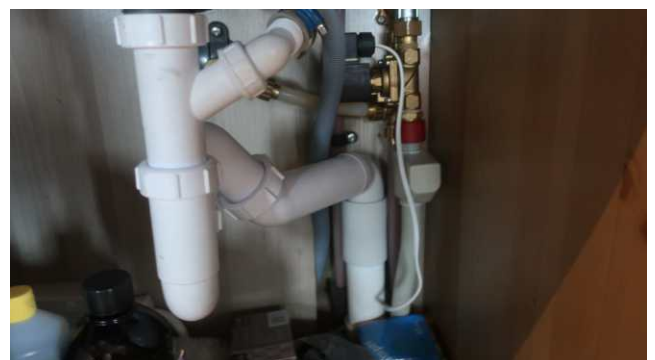


KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Moderne kjøkkeninnredning med malte skrog og fronter. Kompositt benkeplater. Bra med benker og skap. Montert vannstopp i oppvaskbenk.



FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

FØRSTE ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Montert badstuovn.

Osp badstuematerialer i gulv, vegger, himling og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

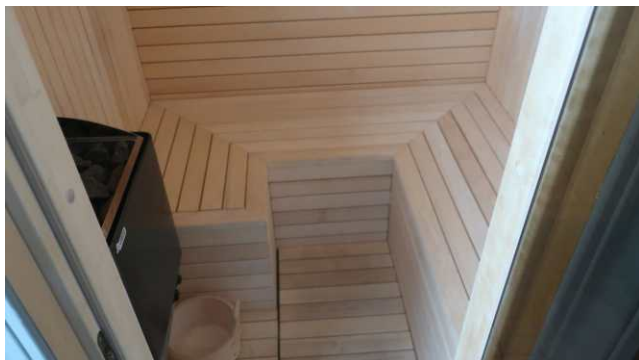
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.

Ventileringen i badstuen er ikke optimal, det er innluft i spalte under badstudør, men dårlig med utluft. Det bør monteres ventil for utluft ved himling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør skap plassert i bad/vaskerom. Der er også vanninntak og stoppekran.



TG 1 Avløpsrør

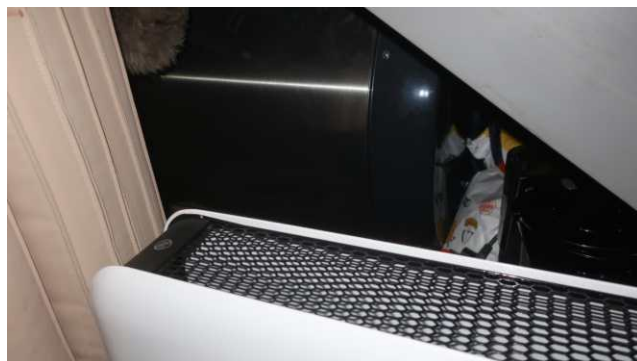
Plast avløpsrør innvendig og ut til kommunal tilkobling.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i hytta med ventil i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert under trapp til andre etasje. Kun deler av berederen er besiktiget. Tilkoblinger vann og strøm er ikke besiktiget.



TG 1 Andre installasjoner

Det er montert renseanlegg på vannet inn, anlegget er plassert i boden. Vannet er rent men uten rensing har en svovellukt. Dette er nokså vanlig der det er borebrønn.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i entre. Ettermontert el-bil lader i 2020. Kontroll på el-anlegget i 2024 da det ble byttet ut en del Elko pluss kontakter.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

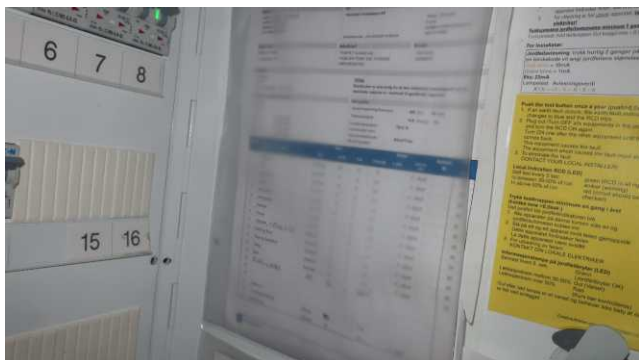
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Det foreligger samsvarserklæring.
Ettermontert el-bil lader i 2020.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Ukjent



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er besiktiget brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grus - morenegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tomta ble drenert samtidig som den ble gravd ut og det ble gravd inn vann og avløp. Tomta ble så fylt opp med kult og pukk.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Etter at tomte er fylt opp og komprimert, er det støpt ringmur med isolerte grunnmurselementer. Eier holder på med utvendig forblending av mur med råkopp stein. (ikke ferdig ved bearing)



Grunnmur forblendes med råkopp.

TG 0 Terrengforhold

Tomta er tilnærmet flat på oversiden av hytta og heller svakt utover på siden og foran hytta.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann fra eget borehull. Vanninntaket er tilkoblet vannfilter og renseanlegg.

Tilstandsrapport



Vannrenseanlegg plassert i bod.

Bygninger på eiendommen

Gildehall/smørebod.



Anvendelse

Gildehall/smørebod

Byggeår

2021

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Eier har selv stått for oppføring av gildehall/hobbyrom.

Bygget er oppført i same stil som hytta med tømmervegger og torvtak.

Fundamentert på isolert og støpt plate med varmekabel i gulv.

Vegger i 6" håndlaftet tømmer.

Taket er tekket med torv.

Sortlakkerte stål takrenner ed nedløp.

Store vinduer i gildehall med to lags energiglass. Isolerte dører.

Innvendig er det flis på gulv med varmekabel i gildehall og hobbyrom, beisede tømmervegger og beiset panel i himling.

Gildehallen er utstyrt med langbord med nedfelt grill og krakker på begge sider.

Hobbyrommet er utstyrt med benker, hyller og oppheng.

Utvendig gjenstår noe arbeide med forblending av grunnmur.

Innvendig gjenstod noe fuging av gulvflis i gildehall.

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



Gildehallen.

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

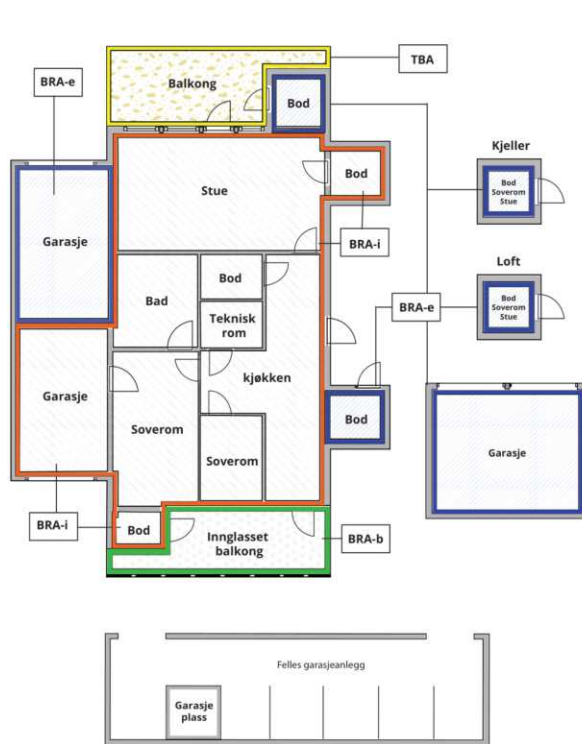
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hytte

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Første etasje	113			113	103
Andre etasje	38			38	
SUM	151				103
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje	Entré, Gang med trapp til andre etasje, Spisestue, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Gjestebad, Bad/vaskerom, Badstue	Bod	
Andre etasje	TV-stue, Soverom, Soverom 2, Klesbod		

Kommentar

+ Terrasseplattning i forbindelse med inngangsparti på ca 7 m².
+ Stor terrasse på to sider av hytta på til sammen ca 96 m², to-fløyet terrassedør ut fra spisestue og dør ut fra store soverom.
Bod med adkomst utenfra på 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Gildehall/smørebod.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Gildehall, Hobbyrom/ski-smørebod.	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Hytte	144	7
Gildehall/smørebod.	17	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør
	Ole Aguirre Stokke	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	56	975		0	1872.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Synglie 91

Hjemmelshaver

Stokke Celine Aguirre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytteeiendom med adresse Synglie 91, 3540 Nesbyen. Eiendommen ligger åpent solvent og meget fint til på Nesfjellet med panoramautsikt utover området med Hardangervidda, Hallingskarvet og med Jotunheimen i bakgrunn. Flott turområdet både på sommer og vinterstid, på sommeren er det fine turmuligheter til fots eller på sykkel eller en kan spille golf, på vinteren er det milevis med oppkjørte høystandard skiløyper i området og ski inn/ut av to store heiser med flere nedfarter. Ca 10 km ned til Nesbyen og ca 30 km til Gol.

Adkomstvei

Grei adkomst med parkering ved hytta vinter som sommer.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomta er opparbeidet rundt bebyggelsen, stor hellebelagt uteplass med skifer og skifer helleganger. Det er satt opp skigard rundt hele tomta med port og grind i innkjøringen.. Hytta ligger på 985 m.o.h.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eier		Til stede	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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 ulike definisjoner 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/HA9899>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Hallingdal	
Oppdragsnr.	
96251032	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ole Aguirre	Celine Aguirre Stokke

Gateadresse	
Syninglie 91	
Poststed	Postnr
NESBYEN	3540

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert større renseanlegg for vann i 2020. Rørgjennomføring til sportsbod der rensefilter og pumpe er koblet opp. Gjennomført reparasjon av to vannfilterstasjoner i 2024 etter en vannlekkasje i sportsboden (Forsikringssak).

Arbeid utført av

Rørservice AS, Nesbyen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ulike oppgraderinger av el- anlegg til smartanlegg (Elko Smart) i perioden 2018 til 2024. Nybygget Aneks/Gildehall er alt el-arbeid utført av Hadding Elektro.

Arbeid utført av

Hadding Elektro, Nesbyen

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installert hurtiglader på hyttevegg

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Reparasjon av terrassedekk etter at stort snøfall førte til knekte terrassebord vinter 2022/23.

Arbeid utført av

AJ Hytte, Nesbyen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole aguirre	07b7c3a90ea9d9cdb61439f7566c8f072ab0c252	12.03.2025 11:58:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Celine Stokke	fe8018c4a03cc2df149c3436b6d15a0665845676	25.03.2025 12:18:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 96251032

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



Nesbyen kommune

PRIVATMEGLEREN HALLINGDAL AS

Sentrumsvegen 60
3550 GOL

Deres ref

Vår ref
2025/664-2

Dato
13.03.2025

56/975, Syninglie 91 - eiendomsoppgave

Hjemmelshaver: Celine Aguirre Stokke.

Viser til Deres henvendelse innkommet til oss den 13.03.25.

Eiendommens areal: 1872,7 m²

Reguleringsforhold:

Eiendommen gbnr 56/975, *Syninglie 91*, er regulert av detaljreguleringsplan for Natten II med planident 01201502. Planen er vedtatt i kommunestyret 10.12.2020. Eiendommen er avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende bestemmelser. Det pågår ikke nytt reguleringsarbeid som berører aktuelle eiendom direkte, men det gjøres oppmerksom på at området inngår i nytt igangsatt planarbeid på overordnet nivå – kommunedelplan Nesfjellet.

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning og avløpsledning som føres til offentlig renseanlegg.

Eiendommen ligger til privat veg.

Det foreligger ferdigattest.

Fritidsbolig er byggemeldt 23.06.16
Tillatelse er gitt den 29.06.16 i sak 16/00703

Følgende vedlegges:

Kartutsnitt 1:500, 1:5000 og 1:20000
Matrikkelbrev
Byggesøknad m/ tegninger og vedtak
Ferdigattest
Reguleringsplan med bestemmelser
Tilsynsrapport

Kommunale avgifter for 2025:

Eiendomsskatt:	kr 14.048,00
Renovasjon fritidsbolig:	kr 2.410,00 + mva
Kloakkavgift, abonnementsgebyr:	kr 6.886,50 + mva
Kloakkavgift, forbruksgebyr:	kr 1.906,50 + mva
Feiegebyr pipe nr 1: (feiing hvert 8. år)	kr 72,75
Branntilsyn (fritidsbolig): (tilsyn hvert 8. år)	kr 206,62

1. termin 2025, med forfall 20.03.25, er pr. i dag ubetalt.

Det foreligger ingen restanser fra tidligere terminer.

Eventuell tank for oppbevaring av brannfarlig vare er eierens ansvar.

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

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

Med hilsen

Gunn Hilde Åmellem

Førstesekretær

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur

Søknad om tillatelse til tiltak
etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

☐ Rammetillatelse

☒ Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☒ Ja ☐ Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker
foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei

NES KOMMUNE

Ar.saksnr. 16/00703 L.nr. -1

23 JUNI 2016

56/975 Ark.kode 5

Rammetillatelse Søknadsnr. AGHA



Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 56	Bnr. 975	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune NES
	Adresse Syninglia				Postnr. 3540	Poststed NESBYEN	
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig ☒ Fritidsbolig ☐ Garasje ☐ Annet: ☐ Beskriv						
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg		☒ Nytt bygg *)		☒ Parkeringsplass *)		☐ Anlegg ☒ Veg ☒ Vesentlig terrenginnprip
	Endring av bygg og anlegg		☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)		☐ Fasade		
	Endring av bruk		☐ Konstruksjon		☐ Reparasjon		☐ Ombygging ☐ Anlegg
	Riving		☐ Bruksendring		☐ Vesentlig endring av tidligere drift		
	Bygn.tekn. installasj.**) ☐		☐ Hele bygg *)		☐ Deler av bygg *)		☐ Anlegg
	Endring av bruks-enhet i bolig ☐		☐ Nyanlegg *)		☐ Endring		☐ Reparasjon
	Innhugning, skilt ☐		☐ Oppdeling		☐ Sammenføyning		
			☐ Innhugning mot veg		☐ Reklame, skilt, innretning e.l.		
	*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)						
	**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.						

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	1 - 1	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	-	☒
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	-	☒
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 - 1	☐
Tegninger	E	1 - 6	☐
Redegjørelser/kart	F	-	☐
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 5	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	☒
Andre vedlegg	Q	1 - 1	☐

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak DBC AS	Org.nr. 967513032	Navn Nesbyen Fjellandsby AS	
Adresse Gamleveg 6		Adresse Halandsvegen 11	
Postnr. 3550	Poststed GOL	Postnr. 3540	Poststed NESBYEN
Kontaktperson Jorolv Rivedal	Telefon 32029935	Mobiltelefon 92440730	Eventuelt organisasjonsnummer 985745668
E-post jr@dbc.no		E-post oe.tandberg@gmail.com	Telefon (dagtid)
Dato 23/6-16	Underskrift DBC AS	Dato 21/06/16	Underskrift Olav Erik Tandberg
Gjentas med blokkbokstaver JOROLV RIVEDAL	Org.nr. 967 513 032	Gjentas med blokkbokstaver OLAV ERIK TANDBERG	

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene,
planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr. 56	Bnr. 975	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune NES
	Adresse Syninglia				Postnr. 3540	Poststed NESBYEN	

Forhåndskonferanse	
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger ☐ Ja ☒ Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK10	
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) ☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter ☐ Kommunale vedtekter/forskrifter til pbl ☐ Arealplaner ☐ Vegloven Vedlegg nr. B –
Pbl § 31-2	☐ Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg Vedlegg nr. B –

Arealdisponering						
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan ☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan					
	Navn på plan Natten II, øvre del					
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Fritidsbebyggelse					
	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*					
		%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad
a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan		13,00 %	m ²	%	m ²	
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	1872,70 m ²		m ²		m ²
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	– m ²		– m ²		
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m ²
	e. Beregnet tomteareal (b – c) eller (b + d)	= 1872,70 m ²		= 0,00 m ²		= 0,00 m ²
	Arealbenevnelser	BYA	BYA	BRA	BRA	BTA
Grad av utnyttning	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	243,45 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
	g. Areal eksisterende bebyggelse	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	h. Areal som skal rives	– m ²	– m ²	– m ²	– m ²	– m ²
	i. Areal ny bebyggelse	+ 107,50 m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²
	j. Parkeringsareal på terreng	+ 36,00 m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	
	k. Areal byggesak	= 143,50 m ²	= 0,00 m ²	= 0,00 m ²	= 0,00 m ²	= 0,00 m ²
	Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og k.)***	7,66 %	0,00 m ²	0,00 %	0,00 m ²	0,00
Bygnings- opplysninger som føres i Matrikkelen	l. Åpne arealer som inngår i k		– m ²		– m ²	
	j. Parkeringsareal på terreng		– 36,00 m ²		– m ²	
	m. Areal matrikkelen = k – l – j		= 107,50 m ²		= 0,00 m ²	= 0,00 m ²
	Antall etasjer 2	Antall bruksenheter bolig 1	Boliger 107,50 m ²		Boliger m ²	Boliger m ²
		Antall bruksenheter annet	Annet m ²		Annet m ²	Annet m ²
Redegjørelser	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D –
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D –
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg					Vedlegg nr. D –

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen		
Næringsgruppekode X	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.	
Næringsgrupper – gyldige koder		
A Jordbruk, skogbruk og fiske	H Transport og lagring	P Undervisning
B Bergverksdrift og utvinning	I Overnattings- og serveringsvirksomhet	Q Helse- og sosialtjenester
C Industri	J Informasjon og kommunikasjon	R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter
D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning	K Finansierings- og forsikringsvirksomhet	S Annen tjenesteyting
E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet	L Omsetning og drift av fast eiendom	T Lønnet arbeid i private husholdninger
F Bygge- og anleggsvirksomhet	M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting	U Internasjonale organisasjoner og organer
G Varehandel, reparasjon av motorvogner	N Forretningsmessig tjenesteyting	X Bolig
	O Offentlig administrasjon og forsvar, trykdeordninger underlagt offentlig forvaltning	Y Annet som ikke er næring.

Plassering av tiltaket		
Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja ☒ Nei	Vedlegg nr. Q –
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		
Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja ☒ Nei	Vedlegg nr. Q –
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Skal byggverket plasseres i område med fare for:		
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:	F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år) F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) Vedlegg nr. F –
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:	S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år) Vedlegg nr. F –
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. F –

Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst? ☒ Ja ☐ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Privat veg Er veggrett sikret ved tinglyst erklæring? ☒ Ja ☐ Nei
Vannforsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig vannverk ☒ Privat vannverk ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?	Beskriv Vedlegg nr. Q –
Avløp pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☒ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?	Vedlegg nr. Q –
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng	Vedlegg nr. Q –

Løfteinnretninger		
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK10? ☐ Ja ☒ Nei	Søkes det om slik innretning installert? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, sett X ☐ Heis ☐ Trappeheis ☐ Løfteplattform ☐ Rulletrapp eller rullende fortau



Nes kommune
3540 Nesbyen

DBC AS
Gamlevegen 6
3550 GOL

Deres ref.	Vår ref. 16/00703-4	Dato 29.06.2016	Delegert sak Teknisk utvalg
------------	------------------------	--------------------	--------------------------------

DELEGERT VEDTAK

56/975, SYNINGLIE 85 - IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR HYTTE

Tiltakshaver:	Nesbyen Fjellandsby AS	Adresse:	Halandvegen 11/3540 NESBYEN
Søker:	DBC AS	Adresse:	Gamlevegen 6/3550 GOL
Tiltakstype /	161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning / Nytt bygg – Fritidsformål		
Tiltaksart:	over 50 m ²		

IGANGSETTINGSTILLATELSE

SAKSOPPLYSNINGER

Komplett søknad mottatt	23.6.16	Andre opplysninger	
Reguleringsplan	Natte II, øvre del	ID:	
Tomtestørrelse	1873m ²	Grad av utnytting før bygging	7,65 %
BYA før utbygging	m ²	BYA etter utbygging	143,5m ²

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-4 gis IG med følgende forutsetninger:

1. Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen samt tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³, jf. TEK10 § 13-5 2. Unntak er beskrevet i 3.ledd samme paragraf.
2. Det må foreligge godkjenning for sanitærabonnement fra Nes kommune for tilkopling til kommunalt vann- og avløpsnett.



3. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.
4. Tillatelsen faller bort dersom arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanser i lenger tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.
5. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak, jf avfallsforskriften § 15.
6. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis skal bygget/bygningene måles inn. Det skal måles inn knekkpunkter på takkant. Krav til nøyaktighet er +/- 10 cm. Kommunen skal ha SOSI-fil med innmålte punkt og tilhørende linjer mellom punktene. Fila skal være i h.h.t. gjeldende sosi-standard. Koordinatverdiene skal være i referansesystem EUREF89.

Følgende foretak har erklært ansvar fore dette tiltaket:				
Funksjon	T.kl.	Foretak	Dato	Ansvarsområde
SØK	1	DBC AS	23.6.16	Søker

Ansvarlig søker har levert gjennomføringsplan hvor alle fagområder er dekket opp.

Følgende tegninger godkjennes:		
Type tegning	Dato	Tegn.nr/merket
Situasjonsplan	21.6.16	200
Fasader	21.6.16	204, 205
Terrengsnitt	22.6.16	Terrengsnitt
Snittegninger	21.6.16	203
Plantegninger	21.6.16	201,202

Kommunen plikter å føre eksisterende og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen jf. matrikkellova § 25 1. ledd.

Med vennlig hilsen

Anders Guton Halland
Avdelingsleder

Klagemulighet

Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker fra den dagen vedtaket blir mottatt. Klage skal sendes til Nes kommune, 3540 Nesbyen.

Du må opplyse hvilket vedtak klagen gjelder, endringer som ønskes samt hvilke grunner klagen støtter seg på. Klagen må være underskrevet. Du må også opplyse om når vedtaket ble mottatt dersom du klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute. Selv om det er mulighet til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det kan søkes om å få utsatt iverksetting til klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.



Nes kommune
3540 Nesbyen

Nesbyen Fjellandsby AS
Postboks 27
3541 NESBYEN

Deres ref.	Vår ref. 16/00703-7	Dato 02.05.2017	Delegert sak Teknisk utvalg
------------	------------------------	--------------------	--------------------------------

DELEGERT VEDTAK

56/975 - SYNINGLIE - FERDIGATTEST

Tiltakshaver:	Nesbyen Fjellandsby AS	Adresse:	Halandvegen 11/3540 NESBYEN
Søker:	DBC AS	Adresse:	Gamlevegen 6/3550 GOL
Tiltakstype /	161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning / Nytt bygg – Fritidsformål		
Tiltaksart:	over 50 m ²		

FERDIGATTEST

Søknad om ferdigattest mottatt:	Vedtaksnr:	Datert:
7.4.2017	16/00703	29.6.2017

Ferdigattest er gitt med grunnlag i gjennomføringsplan datert: **10.3.2017**
- jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1.

Kommunen plikter å føre eksisterende og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen jf. matrikkellova § 25 1. ledd.

Med vennlig hilsen

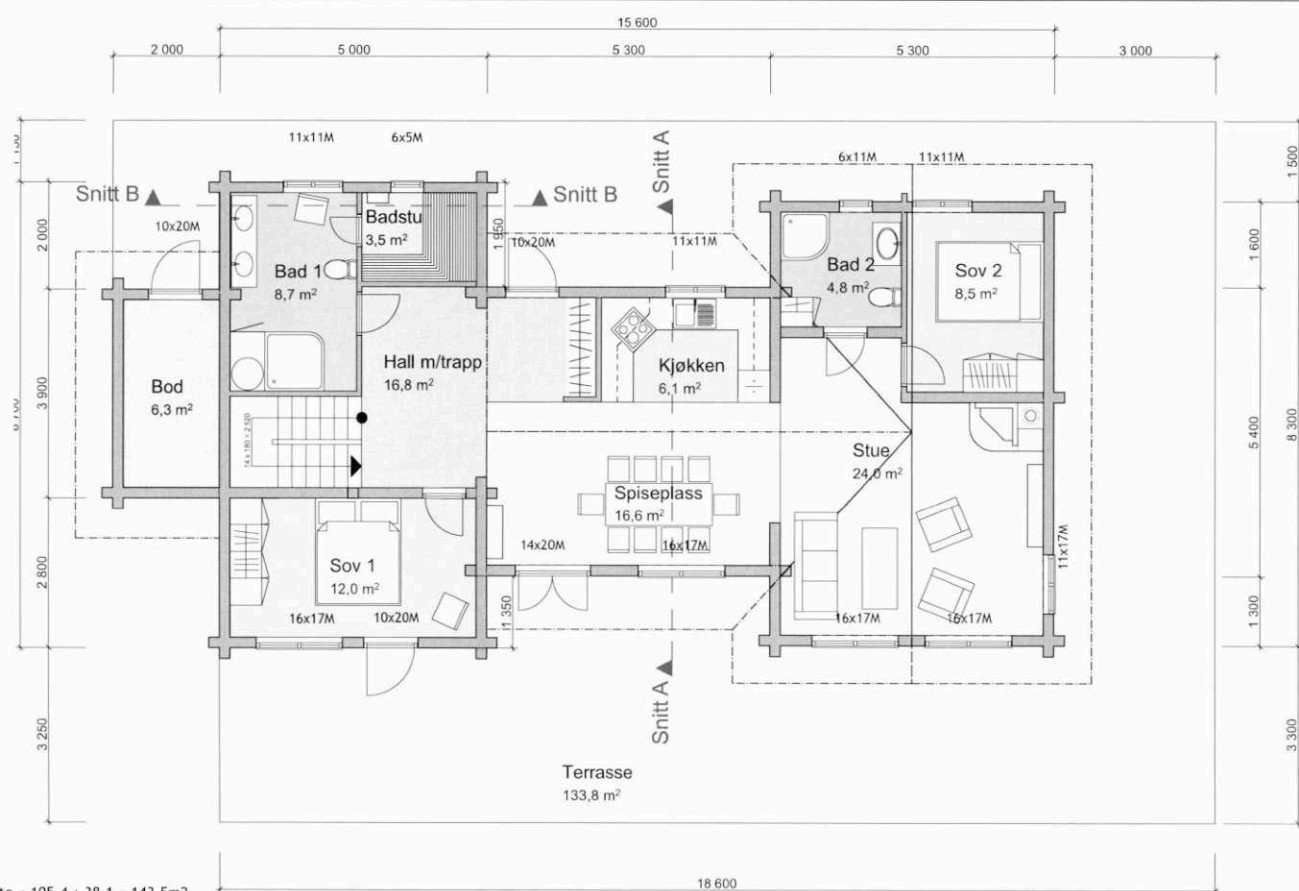
Anders Halland
Tjenesteleder

Kopi til: HR Prosjekt AS, Gamlevegen 6, 3550 GOL

Klagemulighet

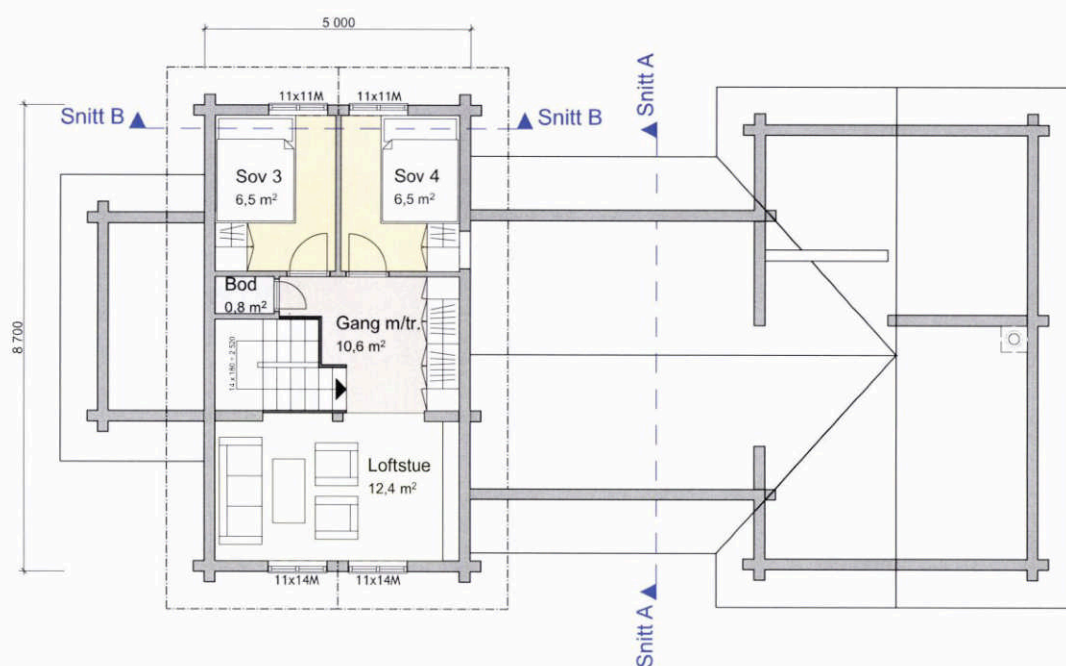
Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker fra den dagen vedtaket blir mottatt. Klage skal sendes til Nes kommune, 3540 Nesbyen.

Du må opplyse hvilket vedtak klagen gjelder, endringer som ønskes samt hvilke grunner klagen støtter seg på. Klagen må være underskrevet. Du må også opplyse om når vedtaket ble mottatt dersom du klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute. Selv om det er mulighet til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det kan søkes om å få utsatt iverksetting til klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

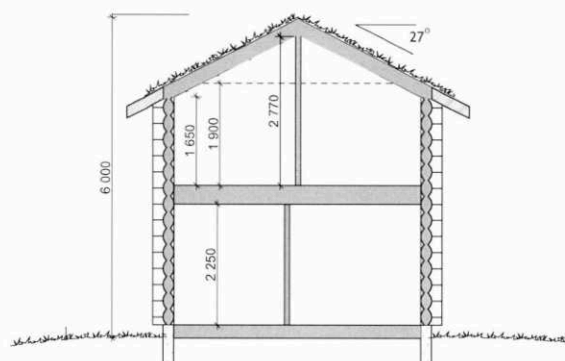


BRA Hytte = 105,4 + 38,1 = 143,5m²
 BRA Bod = 6,3m²
 BRA Total = 143,5 + 6,4 = 149,8m²

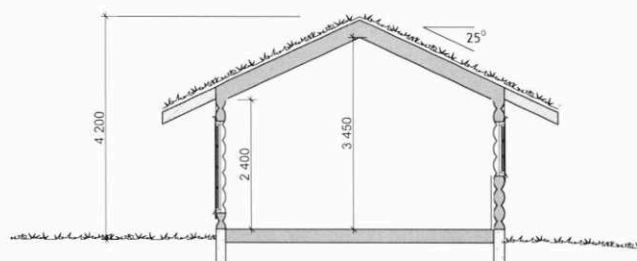
Tittel: Hytte "Vigelen" tomt 287	Tiltakshaver: Torpet Gaard	Gnr / Bnr: -/-	Fase: Byggemelding	Prosjektnr.: 2015240	Tegningsnr.: 201	Tegningsnavn.: plan 1.etg.	Dato: 21.06.2016	Rev.dato: -	Målestokk: 1:100	Tegnet-/Kontr. av: Ola	DBC arkitektur
-------------------------------------	-------------------------------	-------------------	-----------------------	-------------------------	---------------------	-------------------------------	---------------------	----------------	---------------------	---------------------------	-----------------------



Tittel: Hytte "Vigelen" tomt 287	Tiltakshaver: Torpet Gaard	Gnr / Bnr: -/-	Fase: Byggemelding	Prosjektnr.: 2015240	Tegningsnr.: 202	Tegningsnavn.: plan loft	Dato: 21.06.2016	Rev.dato: -	Målestokk: 1:100	Tegnet-/Kontr. av: Ola	DBC arkitektur
-------------------------------------	-------------------------------	-------------------	-----------------------	-------------------------	---------------------	-----------------------------	---------------------	----------------	---------------------	---------------------------	-----------------------

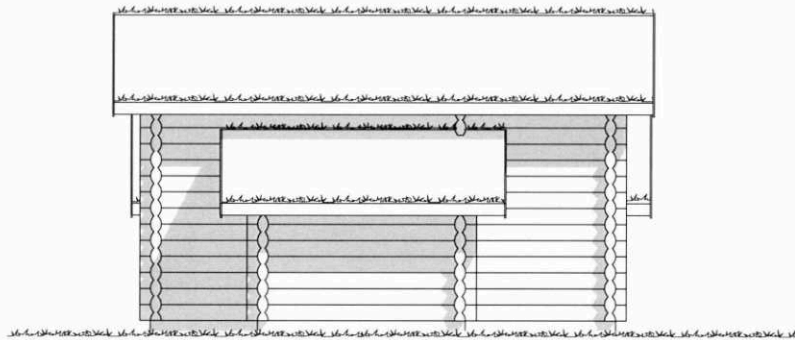


1:100 Snitt B

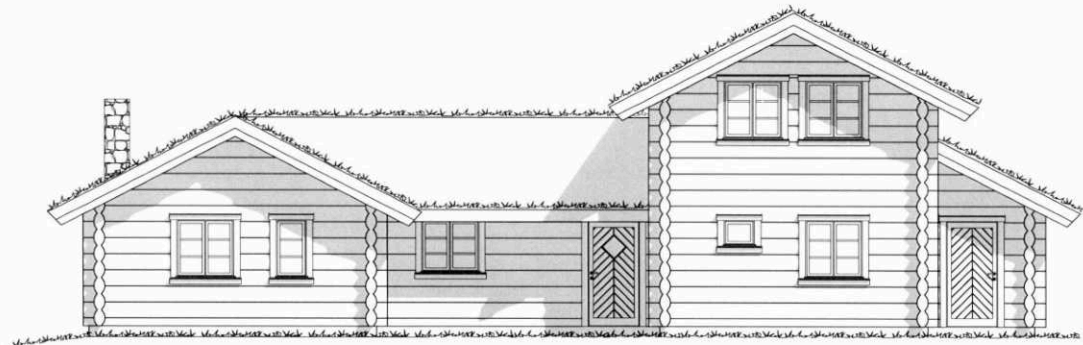


1:100 Snitt A

Tittel: Hytte "Vigelen" tomt 287	Tiltakshaver: Torpet Gaard	Gnr / Bnr: -/-	Fase: Byggemelding	Prosjektnr.: 2015240	Tegningsnr.: 203	Tegningsnavn.: snitt A og B	Dato: 21.06.2016	Rev.dato: -	Målestokk: 1:100	Tegnet-/Kontr. av: Ola	DBC arkitektur
-------------------------------------	-------------------------------	-------------------	-----------------------	-------------------------	---------------------	--------------------------------	---------------------	----------------	---------------------	---------------------------	-----------------------

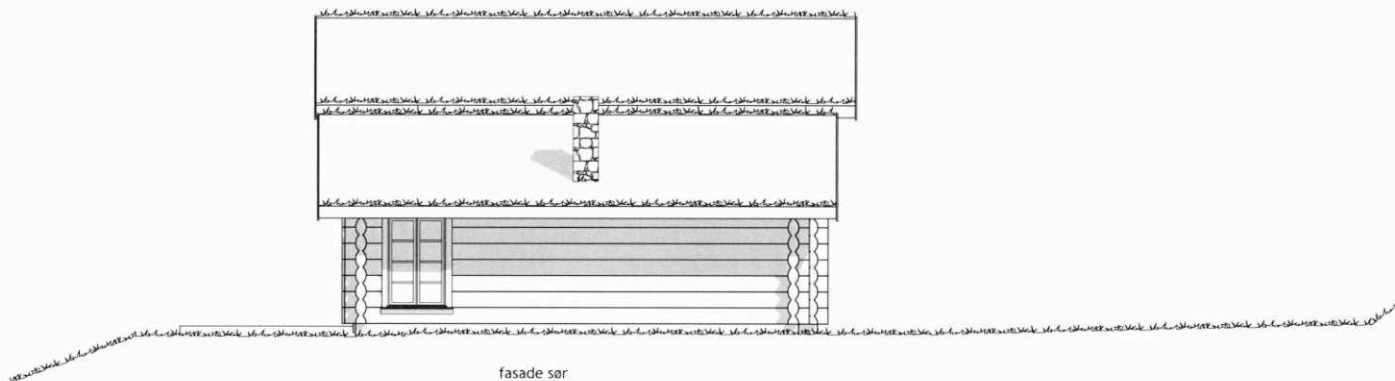


1:100 Fasade Nord

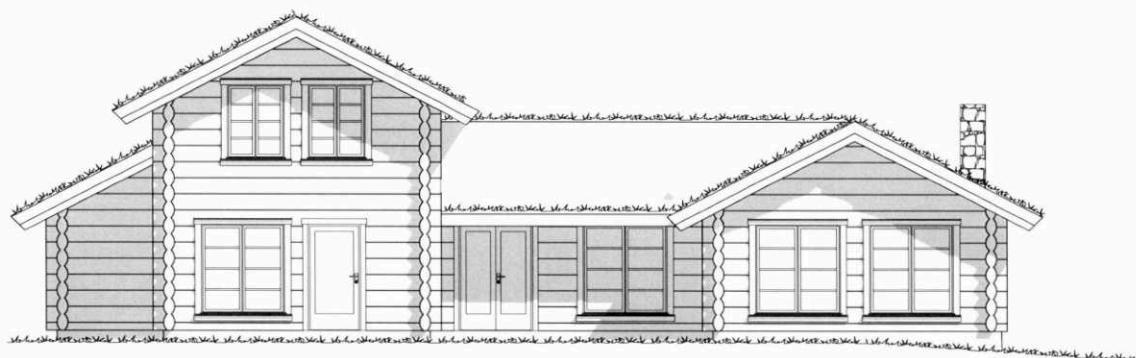


1:100 Fasade Øst

Tittel: Hytte "Vigelen" tomt 287	Tiltakshaver: Torpet Gaard	Gnr / Bnr: -/	Fase: Byggemelding	Prosjektnr.: 2015240	Tegningsnr.: 204	Tegningsnavn.: fasade nord og øst	Dato: 21.06.2016	Rev.dato: -	Målestokk: 1:100	Tegnet-/Kontr. av: Ola	DEC arkitektur
-------------------------------------	-------------------------------	------------------	-----------------------	-------------------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------	----------------	---------------------	---------------------------	-----------------------

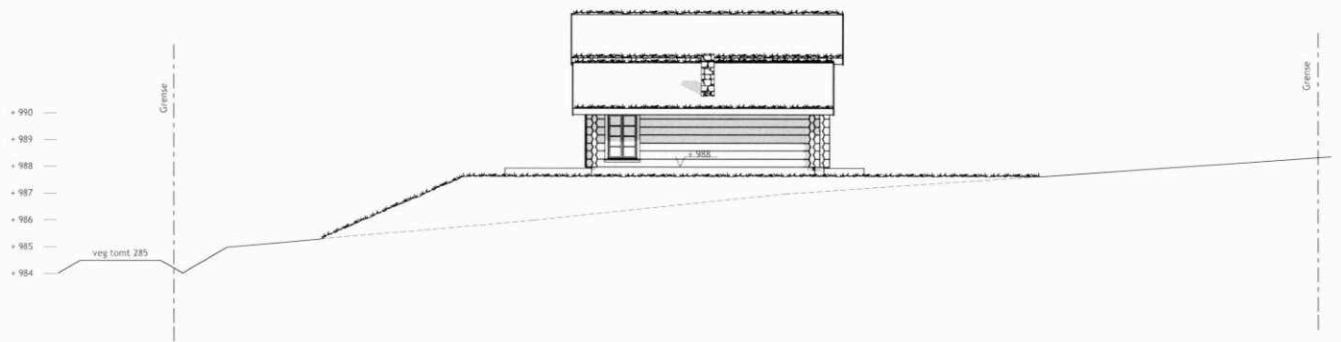


fasade sør



fasade vest

Tittel: Hytte "Vigelen" tomt 287	Tiltakshaver: Torpet Gaard	Gnr / Bnr: -/-	Fase: Byggemelding	Prosjektnr.: 2015240	Tegningsnr.: 205	Tegningsnavn.: fasade vest og sør	Dato: 21.06.2016	Rev.dato: -	Målestokk: 1:100	Tegnet-/Kontr. av: Ola	DEC arkitektur
-------------------------------------	-------------------------------	-------------------	-----------------------	-------------------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------	----------------	---------------------	---------------------------	-----------------------



Tittel:	Tiltakshaver:	Gnr / Bnr:	Fase:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Tegningsnavn.:	Dato:	Rev.dato:	Målestokk:	Tegnet-/Kontr. av:	
Hytte "Vigelen" tomt 287	Torpet Gaard	-/-	Byggemelding	2015240	:	Terrengsnitt	22.06.2016	-	1:200	Ola	DBC arkitektur

REGULERINGSBESTEMMELSER
VEDTATT 10.12.20 Kommunestyresak 61/20



DETALJREGULERINGSPLAN FOR NATTEN II
Nesbyen kommune

Planid: 01201502

Dato: 18.12.20 -kunngjøring

Sist revidert fra planfremmer(dato): 30.05.20

Revidert fra kommunen 26.06.20 jfr. vedtak 15/00702-34 – vedtak om 1. gangs off. ettersyn

Revidert fra kommen etter 1.gangs offentlig ettersyn 24.11.20

Revidert etter kommunestyrebehandling 10.12.20 sak 61/20

Tilhørende plankart datert: 18.12.20

1. GENERELT.

1.1 Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål og hensynssoner:

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

Fritidsbebyggelse - frittliggende

Skianlegg

Skiløype

Andre typer bebyggelse og anlegg

Energianlegg

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

Veg

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Parkering

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)

Seterområde

Friluftsmål

Hensynssone (PBL § 12-6)

Bevaring kulturmiljø

Vann og avløpsplan datert 30.05.20 med tilhørende vedlegg H01, H02, H03, H04, overvannsvurdering datert 28.05.20 rapport fra Skred AS med vedlegg er juridisk bindende.

1.2 Fellesbestemmelser for hele planområdet:

Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares og terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte og tilpasses terreng og vegetasjon.

Ny bebyggelse skal ha et helhetlig preg og bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, landskap, omgivelser og omkringliggende bebyggelse.

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

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av området.

Støv og støyplager i forbindelse med anleggsdrift skal holdes innenfor kravene gitt i veileder T-1442 og T-1520 (retningslinjer for støy og luftkvalitet i arealplanlegging).

Dokumenter som er gitt juridisk virkning for planen er Overvannsvurdering, fagrapport fra Skred AS datert 28.05.20.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav.

- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse på bygninger i området før det foreligger godkjent tilknytning til offentlig avløpsnett og renseanlegg.
- Det kan ikke gis brukstillatelse på bygninger før veg, vann, avløp og strøm er ferdig utbygd frem til tomten.
- Det skal foretas en ny trafikkanalyse når 3900 hytter (eksisterende og nye) benytter kryssene rv.7 x fv. 214/213 og rv. 7 x Alfarvegen sør for Nesbyen sentrum.
- Det skal foretas en ny trafikkanalyse når det er gitt igangsettingstillatelse til 1000 nye hytter som benytter krysset fv. 214 ved Grasdokk x Trondrudvegen som sin hovedatkomst til hytta.
- Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse før det er gitt midlertidig brukstillatelse for vei, vann, avløp og strøm frem til tomten.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal det være godkjent eller sikret godkjent infrastruktur i tråd med plan og vann og avløpsplanen (vann, avløp, strøm, adkomst). Vann, avløp og strøm skal være ført frem til tomtegrense
- Før fradeling av tomtene N2 og N9 skal trøet tilhørende gbnr 56/80, gbnr 56/120 og gbnr 56/186 oppmåles.

2.2 Automatisk freda kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredede kulturminner må arbeide straks stanses og utviklingsavdelingen i Viken fylkeskommune varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid innenfor planområdet gjøres oppmerksom på denne bestemmelsen.

2.3 Byggesøknad.

Før behandling av byggesøknad for enkelt tomter skal det settes krav om situasjonsplan i minimum målestokk 1: 500, og en redegjørelse for den estetiske tilpasningen til omgivelsene. Planen skal vise hvordan den ubebygde og bebygde delen av tomten skal utnyttes og terrengutformes. Det skal redegjøres for bygningsplasseringer og bygningsvolum, material-, form og fargebruk, planlagt terrengbehandling, støttemurer, gjerder, adkomst, parkering, ledningsgrøfter, ivaretagelse av eksisterende vegetasjon og tilplantning/etterbehandling, samt håndtering av lokalt overvann. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Disponering av overskuddsmasser, samt adkomst som midlertidig eller permanent vei skal også vises i søknaden.

2.4 Bygningers plassering.

Alle hytter skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. For eksisterende tomter uten angitte/inntegnede byggegrenser gjelder generelle regler for plassering av bebyggelse.

Hyttas lengderetning skal følge høydekotene i terrenget. Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Bygninger skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling.

Områder med større gjennomsnittlig bratthet enn 1:2,5 tillates ikke bebygde. Tomter som er brattere enn 1: 4 skal ha spesielt tilpassede bygg.

Terrengforandringer i form av fyllinger, skjæringer, sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes og nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte. Tilsåing og oppussing av byggeområder skal skje etter hvert som tomter og anlegg bygges.

Flaggstenger, spir/klokketårn, antennemaster, parabolantennener o.l. over mønet er ikke tillatt.

Adkomst inn på nye tomter er vist med adkomstpil. Pilen viser ikke eksakt plassering av adkomsten, bare fra hvilken veg adkomsten skal foregå.

2.5 Bygningers utforming.

Form og takutforming.

Nye bygg og tilbygg skal ha et helhetlig preg i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35°. Anneks, uthus og garasje skal

tilpasses hovedbygget med hensyn til materialvalg, form og farge. Alle bygg skal ha samme takvinkel.

Farger og materialer.

Det skal brukes mørke avdempede jordfarger.

Alle tak skal tekkes av naturmaterialer som tre, torv eller skifer, eller takstein med matt overflate, eventuelt andre materialer med tilsvarende utseende som matt takstein. Blanke takflater tillates ikke. Store ubrutte vindusflater tillates ikke.

Fasader skal ha tre og/eller stein som hovedmateriale. Dersom det benyttes andre materialer skal de være i mørke avdempede farger som ikke skiller seg ut i terrenget. Grunnmur skal være i naturlig sementgrå farge og/eller forblendes med stein.

2.6 Ubebyggt areal.

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig.

Grøfter.

Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til og tilsås.

Gjerder.

Inntil 30% av tomten, maks 400 m² inklusiv hovedhytten kan gjerdes inn, eller det kan oppføres inntil 80 lengdemeter med gjerde (uten inngjerding).

Ved inngjerding av tun kan, om nødvendig, tillatt inngjerding økes til inntil 40% av tomten. (Gjelder når avstand mellom bygg i tun er mindre enn 8 meter).

Gjerdehøyde skal være mellom 1,1 m og 1,4 m. Gjerder skal utføres slik at dyr ikke kommer til skade. Gjerder skal vedlikeholdes. Portaler tillates ikke.

2.7 Parkering.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. tomt. Det skal regnes 18m² BYA pr. biloppstillingsplass. Dette vil si at hver enkelt tomt skal ha 36 m² parkeringsareal, som inngår i tomtens grad av utnytting.

2.9 Strøm/vann/avløp.

Ny bebyggelse i områdene skal ha høy sanitær standard. Alle typer kabler skal legges i bakken fortrinnsvis langs adkomstveier eller i felles grøfter med vann/avløp.

Drensvann og takvann skal ikke tilknyttes spillvannsanlegg.

Natten II vann- og avløpsplan datert 30.05.20 med tilhørende vedlegg H01 (09.01.20), H02 (09.01.20), H03 (09.01.19) og H04 (09.01.20) samt overvannsvurdering/rapport fra Skred As gjøres juridisk gjeldende og skal legges til grunn for tiltak i planen.

2.10 Overvannshåndtering

Fagrapport fra Skred AS datert 28.05.2020 skal legges til grunn for overvannshåndtering i området. Overvann skal håndteres på den enkelte tomt. Nye stikkrenner og omlagte bekkeløp skal dimensjoneres for fremtidig 200-årsflom med 40% klimapåslag, med erosjonssikring og utforming som gitt i fagrapport. For å opprettholde funksjonen til overvannssystemet over tid krever det jevnlig tilsyn og vedlikehold som overordnet beskrevet i fagrapport og VA-planen. Tilsyn og vedlikehold av stikkrenner og bekkeløp inngår som en del av vedlikehold av veg og må utføres av vegansvarlig.

2.11 Anleggstrafikk

Innenfor planområde kan tyngre anleggstrafikk/virksomhet kun foregå på hverdager mellom 07.00 og 19.00. Med hverdager menes mandag til fredag. Gjelder ikke vareleveranse.

Tyngre anleggstrafikk/virksomhet skal ikke foregå på såkalte «røde dager». Det samme gjelder for virkedagene mellom jul og nyttår (romjulen) og virkedagene mellom palmehelg og påske (påskeuka).

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende

Grad av utnytting.

- Utnyttelse pr. tomt opp til 1320 m².
Maks. BYA = 211 m² inkl. 36 m² parkering.
Anneks/garasje/uthus: Maks. BYA = 40 m² (totalt).
- Utnyttelse pr. tomt fra 1321 m².
Maks. BYA = 286 m² inkl. 36 m² parkering.
Hovedhytte maks. BYA = 188 m².
Inntil 4 bygg pr. tomt.
Anneks/garasje/uthus: Maks. BYA = 40 m² (pr. bygg).
- Utnyttelse pr. tomt over 1900 m².
Maks. BYA = 400 m² inkl. 36 m² parkering.
Hovedhytte maks. BYA = 300 m².
Inntil 4 bygg pr. tomt.
Anneks/garasje/uthus: Maks BYA = 40 m² (pr bygg)
- På tomtene med gnr/bnr: 56/814 og 56/817 kan det oppføres inntil 5 bygninger pr. tomt.

Det kan kun oppføres én bruksenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som enhet og skal ikke inneholde alle romfunksjoner. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks.

Inntil 3 tomter kan slås sammen og utnyttingsgraden økes tilsvarende.

Tverrloft/Oppstue.

Tverrloft/oppstue skal ikke utgjøre mer enn 40 % av hyttas BYA. Tverrloft/oppstue tillates ikke på anneks, uthus eller garasje.

Høyder.

Hytta kan ha maks. mønehøyde = 6 meter. Der det tillates tverrloft/oppstue kan det være maks. mønehøyde = 7 meter.

Anneks/garasje/uthus kan ha maks. mønehøyde = 4,5 meter.

Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overskride 0,7 m. For grunnmur og pilarer til terrasse skal høyden ikke overskride 1,0 m.

3.2 Skiløypetrase

Det kan ikke gjøres tiltak som permanent hindrer framkommeligheten. Vegetasjonen skal holdes nede for å sikre den allmenne framkommeligheten i traseene og dette kan foretas uten varsling og søknad. Det kan foretas mindre terrengarbeid i skiløypetrasen for å heve standarden på løypen.

3.3 Skianlegg

Det kan ikke gjøres tiltak som permanent hindrer framkommeligheten. Vegetasjonen skal holdes nede for å sikre den allmenne framkommeligheten i traseene og dette kan foretas uten varsling og søknad.

I området kan oppføres byggverk og utføres anlegg og terrenginngrep som har tilknytning til driften av området som skianlegg. I området kan innpasses anlegg for andre vinter- og sommeraktiviteter.

Under prosjektering og utbygging må det legges særlig vekt på at anleggene tilpasses områdets særpreg.

I området kan det foregå landbruksmessig drift som ikke er til ulempe for bruken av området til skianlegg- og andre friluftaktiviteter.

3.4 Energianlegg

Områder regulert til energianlegg er for plassering av trafokiosker.

I tillegg kan også andre tekniske anlegg som fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. etableres innenfor disse områdene.

3.5 Andre typer bebyggelse og anlegg

Innenfor områder regulert til andre typer bebyggelse og anlegg kan det kun føres opp tekniske installasjoner og bygninger som har tilknytning til bruken.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Generelt.

Ved opparbeiding av veg skal vekstjord og torv tas vare på og brukes til pussing av vegskråninger, vegskjæringer osv. Vegene er privat eid.

Noen eksisterende veger har noe varierende formålsbredde.

4.2 V1-V3

Er regulert med 12 meter formålsbredde inklusiv skulder og grøftebredde.

Kjørebanelen er 6 meter inklusiv skulder.

4.3 V4-V12, V14-V15, V 19, NV1-NV2

Er regulert med 10 meter formålsbredde inklusiv skulder og grøftebredde.

Kjørebanelen er 4 meter inklusiv skulder.

4.3 V13, V16-V18, V20-V26, NV3, NV5-NV6

Er regulert med 8 meter formålsbredde inklusiv skulder og grøftebredde.

Kjørebanelen er 4 meter inklusiv skulder.

4.3 Parkering

Det er regulert inn parkeringsplass innenfor planområdet. Denne parkeringsplassen skal fungere som gjesteparkering/utfartsparkering og såkalt «stormparkering» ved behov.

4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Det tillates bygg og anlegg til drift av veg innenfor formålet.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5.1 Friluftsmål

Område for allmenn ferdsel. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. kan etableres innenfor disse områdene.

I grønnkorridorene mellom tomtene i området skal vegetasjonen i hovedsak holdes nede for å sikre den allmenne fremkommeligheten til omkringliggende natur- og friluftsområder.

5.2 Seterområde

Innenfor setersområder kan det ikke settes opp installasjoner og bygninger som ikke har direkte tilknytning til landbruk. Vann- og avløpsledninger kan legges i landbruksområder.

6. HENSYNSSONER

6.1 Bevaring kulturmiljø, H570 1-4

Viktig kulturmiljø hvor målet er å bevare setermiljøene.

Bevaringen skal likevel ikke hindre tradisjonell landbruksdrift.

Søknader om tiltak som kan få konsekvenser for kulturlandskapet skal særskilt vurderes av

kommunen før tillatelse til tiltak blir gitt.

Ved vedlikehold og utbedringer på eksisterende bygninger skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Ved nybygg, påbygg og fasadeendring skal det påses at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdet. Søknader om tillatelse til tiltak må sendes på uttalelse til kulturavdelingen i Viken fylkeskommune.



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

Stokke Celine Aguirre

Plommeveien 9

3413 Lier

Adresse: Synglie 91
Eiendom: 56 / 975 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Antall avvik: 0

Dato: 13.03.2025
Saksreferanse: 2020/175
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Endre Kvannefoss
Avtale nr: 5704

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
Synglie 85 (- -) Hytter, Sommerhus, Fritidsbygg	03.02.2020	Utført	Hvert 8.år	1

Registrerte anmerkninger:

Kommentar

Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feiing. På torvtak er det ikke et absolutt krav om trinn/takstige, men vi gjør oppmerksom på at feiing kun utføres når taket er tørt og trygt å gå på. Du kan dermed risikere å måtte betale for oppmøte av feier utan at han går opp på taket. Feieren skal risikovurdere faren for hvert tak han går opp på. Anbefaler varsler i stua.

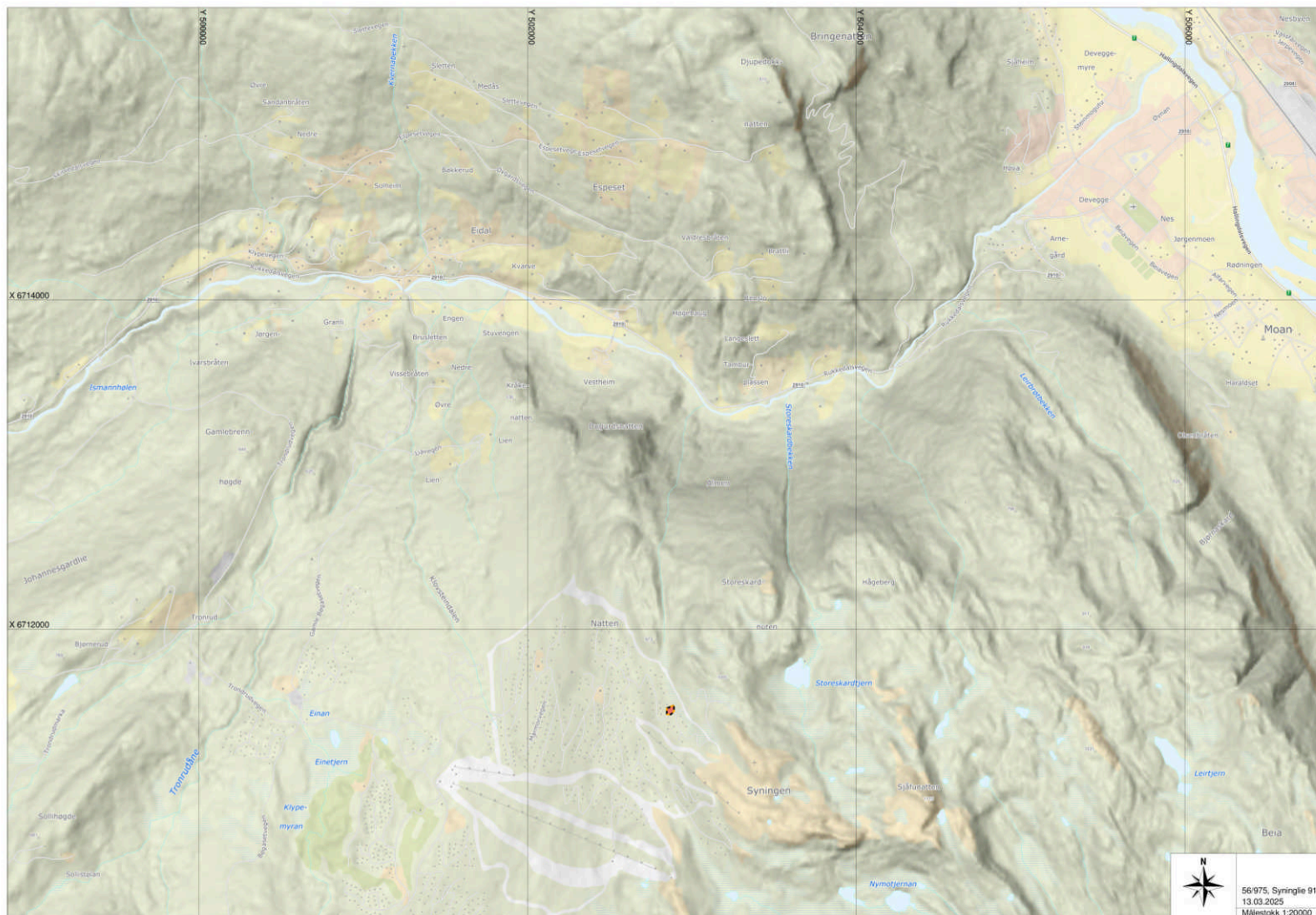
Slukkeutstyr er for lite, kravet er enten 6kg pulver eller 6L skum.

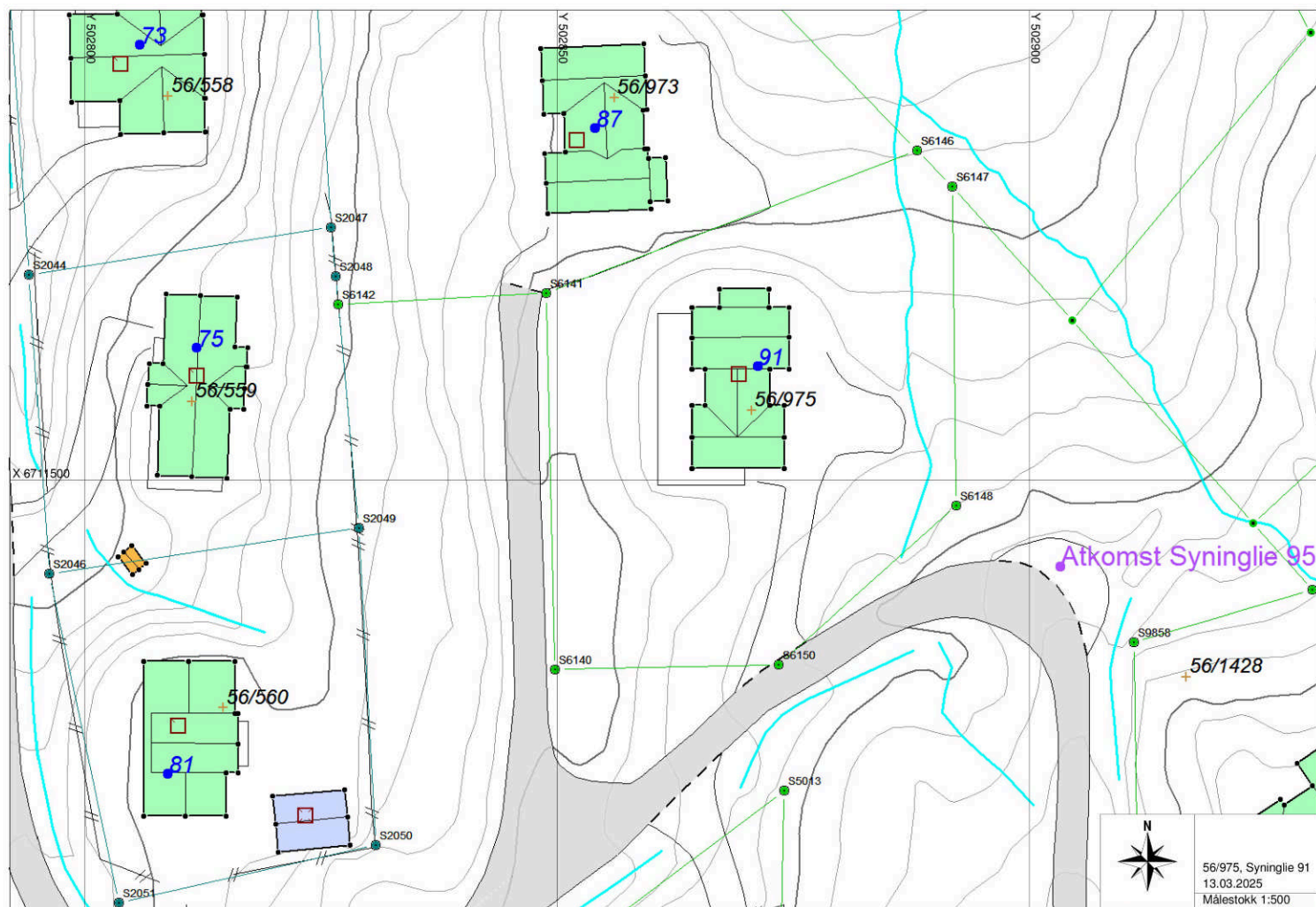
Gjelder

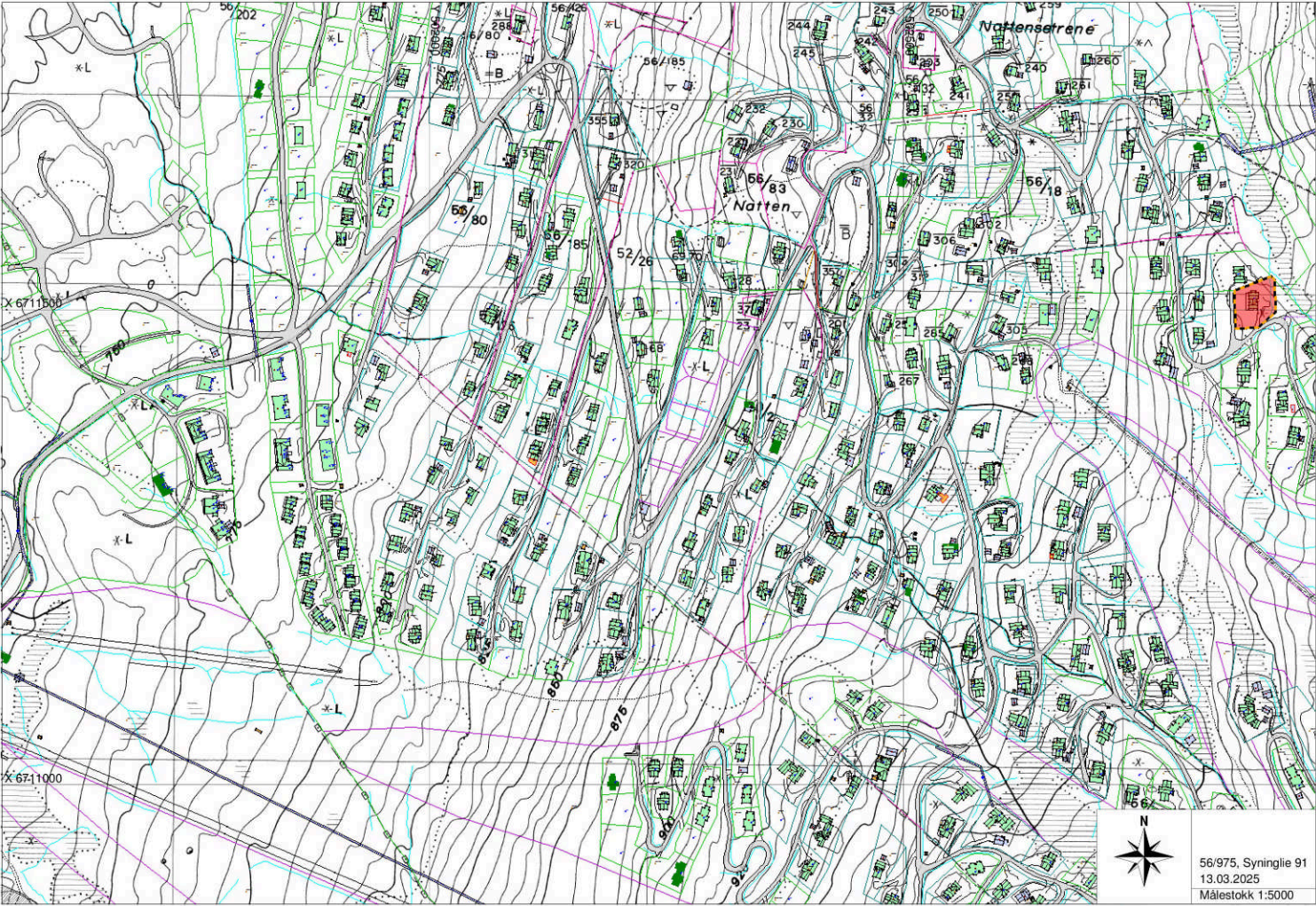
Enhet	Synglie 85	(0-0-0)
Enhet	Synglie 85	(0-0-0)
Enhet	Synglie 85	(0-0-0)

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:.....







56/975, Syninglie 91
13.03.2025
Målestokk 1:5000

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3322 - NESBYEN
Gårdsnummer: 56
Bruksnummer: 975

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.03.2025 kl. 13:45
Produsert av: Jan Børre Øien
Attestert av: Nesbyen kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (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: Tomt 287
Etableringsdato: 05.10.2007
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 56 / 975	1 872,7 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			STOKKE CELINE AGUIRRE			1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6711507	502871		1 872,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
Annen referanse					
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3322 - 56/975		
		Omnummerert fra:	3040 - 56/975		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3040 - 56/975		
		Omnummerert fra:	0616 - 56/975		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	05.10.2007				JBØ
Kart- og delingsforretning	15-246	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0616 - 56/201		-1 874
	60/07	Mottaker	0616 - 56/975		1 874

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	15.11.2021	Tinglyst		19.11.2021	janboien 15.11.2021
Oppmålingsforretning	Esak 21/2701	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	3040 - 56/201		-24 543,6
		Mottaker	3040 - 56/1787		24 543,6
		Berørt	3040 - 56/18		0
		Berørt	3040 - 56/32		0
		Berørt	3040 - 56/516		0
		Berørt	3040 - 56/973		0
		Berørt	3040 - 56/975		0
		Berørt	3040 - 56/1136		0
		Berørt	3040 - 56/1427		0
		Berørt	3040 - 56/1428		0
		Berørt	3040 - 56/1438		0
		Berørt	3040 - 56/1439		0
		Berørt	3040 - 56/1750		0
		Berørt	3040 - 56/1788		0

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Syninglie	1060	91		Grunnkrets	0102 Eidal-Espeseth	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets:	1 Nes	
			6711512	502871	Kirkesokn:	04080201 Nes	
					Postnr.område:	3540 NESBYEN	
					Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr:	300 566 828	Bebygd areal:	126	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	29.06.2016
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	152	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:	29.06.2016
	Nord: 6711511 Øst: 502869	Bruksareal totalt:	152	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	166			Ferdigattest:	10.05.2017
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	166				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
	Biobrensel						
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	0	38	38	0	40	40	0	0
H01	0	0	114	114	0	126	126	0	0

Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
1060 Syninglie 91		H0101		Fritidsbolig		152	6	Kjøkken	2 2
									Matrikkelenhet
									56/975

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	060551	TANDBERG KNU		HALANDVEGEN 11
				3540 NESBYEN

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	25 661 176	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	18.12.2007
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	310	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	18.12.2007
	Nord: 6711501 Øst: 502863	Bruksareal totalt:	310	Avløp:	Privat kloakk	Bygging avlyst:	18.12.2010
Bygningsendningskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Bygging avlyst	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

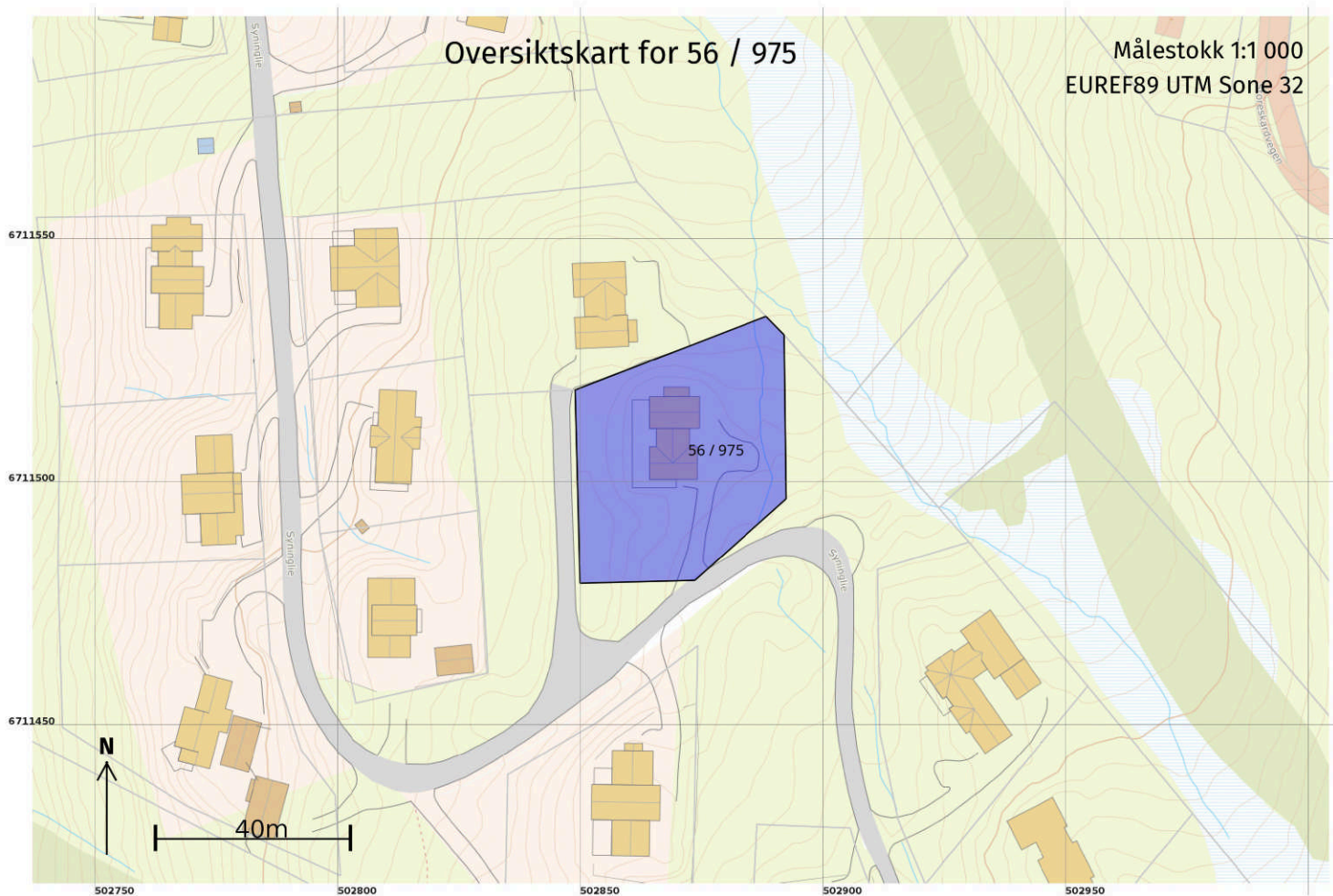
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	310	310	0	0	0	0	0

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	56/975

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MOEN DESIGN AS		Gvarvegen 3810 GVARV
Tiltakshaver		TOTALEIENDOM AS		Gvarvegen 3810 GVARV

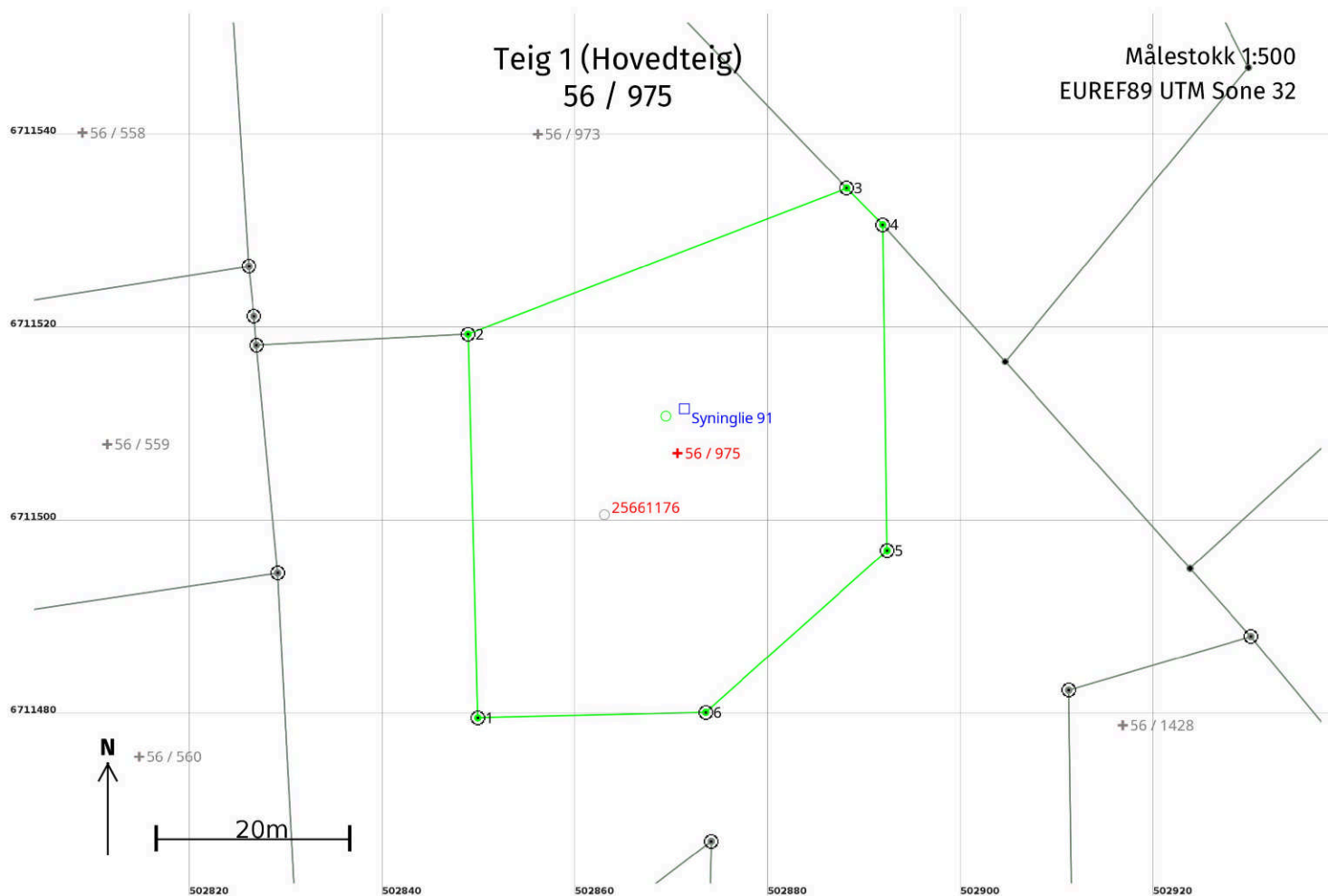
Oversiktskart for 56 / 975

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig) 56 / 975

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 1 872,7 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6711507 Øst: 502871

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6711480,00	502849,91	Jord 39,72	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6711519,71	502848,91	Jord 42,06	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6711534,82	502888,16	Jord 5,31	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6711531,03	502891,88	Jord 33,72	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6711497,31	502892,33	Jord 25,18	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6711480,57	502873,52	Jord 23,62	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Synglie 91

HØYDE OVER HAVET

987 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 194 m
- 635 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrekk i anlegget: 5



DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesbyen	21 min 🚗
Spar Nesbyen	21 min 🚗

AVSTAND TIL BYER

Hønefoss	1 t 43 min 🚗
Kongsberg	2 t 15 min 🚗
Sandvika	2 t 20 min 🚗
Oslo	2 t 37 min 🚗

AKTIVITETER

Nesfjellet Golfklubb	8 min 🚗
Nystølkroken - Skitrekk	15 min 🚗
Nes Kino	21 min 🚗
Meteorittparken Gardnos	33 min 🚗
Nes barneskole, ballbinge	21 min 🚗
Nesbyen idrettssenter	21 min 🚗
Mortenløkka nærmiljøanlegg	22 min 🚗
Briskebyen balløkke	23 min 🚗

SPORT

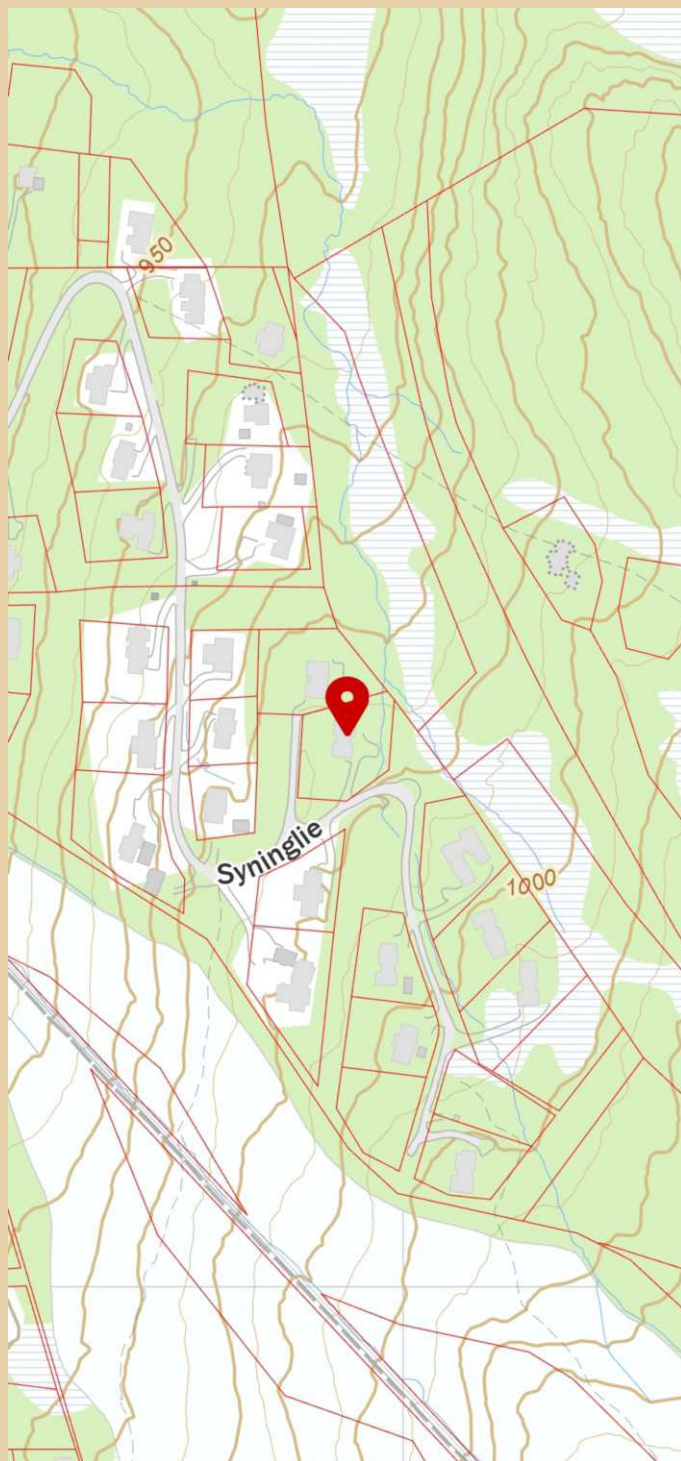
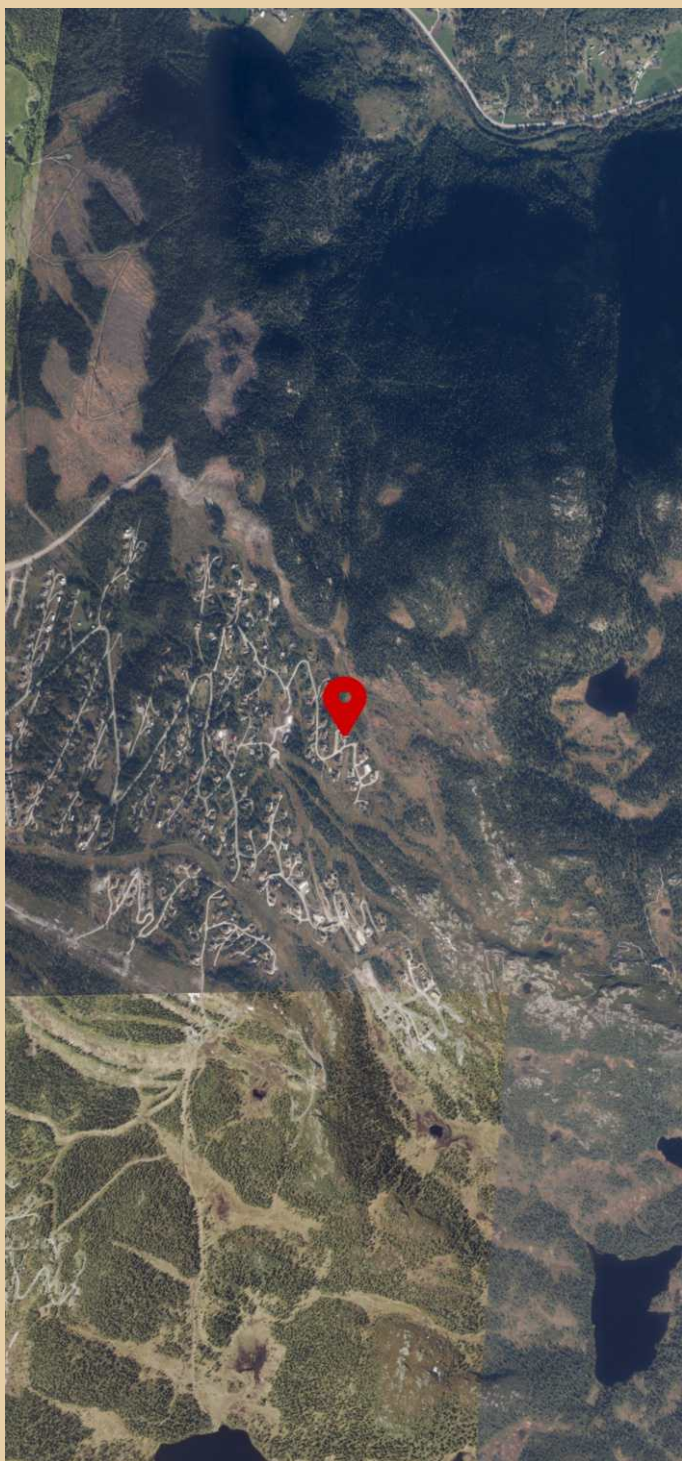
⚽ Nes barneskole, ballbinge	21 min 🚗
⚽ Nesbyen idrettssenter	21 min 🚗

OFFENTLIG TRANSPORT

🚆 Nesbyen stasjon Linje F4	24 min 🚗 17.2 km
🚆 Tronrud Linje 310	9 min 🚗 5 km
🚆 Trondrudmarka Linje 310	10 min 🚗 5.6 km



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

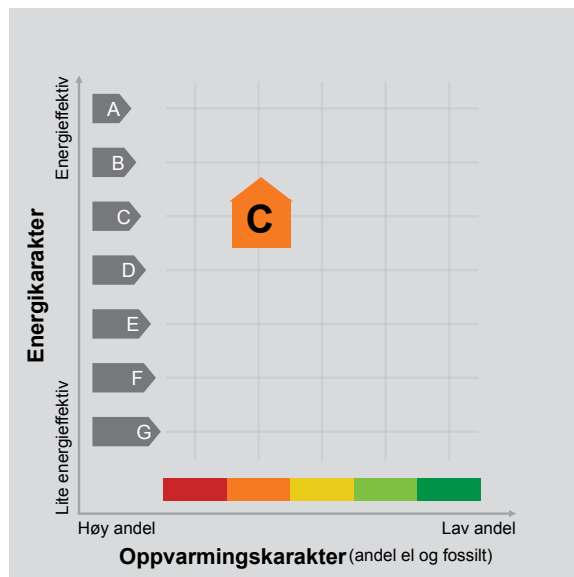


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Synglie 91
Postnummer	3540
Sted	NESBYEN
Kommunenavn	Nesbyen
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	975
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300566828
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-97631
Dato	26.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

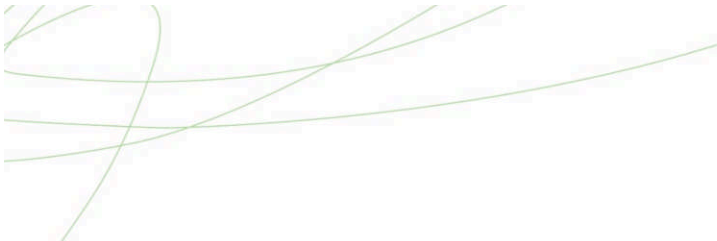
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

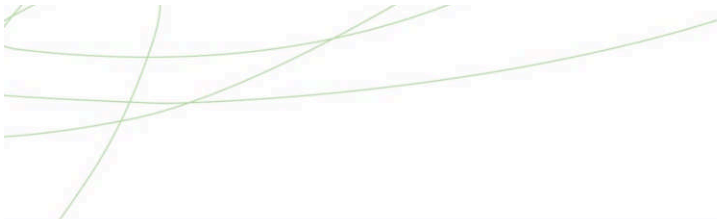
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Vask med fulle maskiner

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	151
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

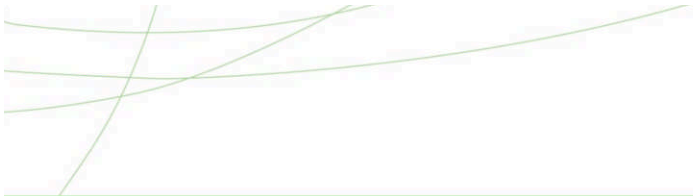
Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

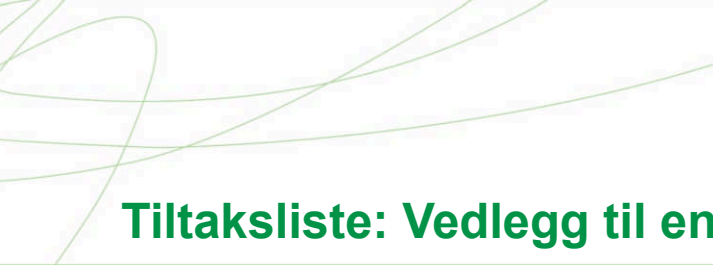
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Syninglie 91, 3540 Nesbyen
Gnr. 56, Bnr. 975, Nesbyen kommune.

Oppdragsnummer:
96251032

Meglerforetak: Privatmegleren Hallingdal AS

Saksbehandler: June Merete Langeland

Telefon / Mobil: 90 79 88 60 / 911 22 771

E-post: june.merete.langeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	_____
Beløp med bokstaver	Kr	_____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-