



PRIVATMEGLEREN





HUSEVOLLEN 30

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring fra selger
Informasjon fra Nes kommune
Tinglyste dokumenter
Energiattest
Meglers verdivurdering

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Husevollen 30, 3540 NESBYEN
 NESBYEN kommune
 # gnr. 56, bnr. 983

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 28.04.2025

Oppdragsnr.: 12139-22575

Referansenummer: AS9124

Autorisert foretak: Takst & Eiendomsrådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Erik Øynebråten

Vår ref: Jan Erik
Øynebråten



Takst & Eiendomsrådgivning
Jan Erik Øynebråten
EIENDOMSMEGLER MNEF / INGENIØR / TAKSTMANN MNTF

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Takst & Eiendomsrådgivning AS

Takst & Eiendomsrådgivning AS ble etablert i 2008 av Jan Erik Øynebråten, som har bakgrunn som bygningsingeniør, eiendomsmegler og takstmann/bygningssakkyndig, og har arbeidet i eiendomsmarkedet i Hallingdal siden 1994.

Takstmannen/bygningssakkyndige er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredstillende utdanningssystemer, dataverktøy og forsikringsordninger for sine medlemmer.

Rapportansvarlig

Jan Erik Øynebråten

Uavhengig Takstingeniør

janerik@takstkonsulent.no

941 45 000



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Fritidsbolig over to plan oppført i 2008/2009 etter byggesøknad fra 2008. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i tekniske forskrifter i perioden 1997 - 2010.

Fritidsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er takket med torv.
Integrerte takrenner med nedløp i stål.
Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon, kledd utvendig med trepanel.
Enkelte hjørner på fasade er forblendet med skiferpaneler.
Saltakkonstruksjon i tre isolert med mineralullisolasjon.
Vinduer i malt tre med 2 lags isolerglass.
Kompakt ytterdør i malt tre med glassfelt.
Balkongdører i malt tre med 2 lags isolerglass.
Takoverbygd inngangsparti ca 8 m2, er oppført i tre på terreng.
Takoverbygd terrasse ca 19 m2, er oppført i tre.
Takoverbygd balkong ca 11 m2, er oppført i tre (deler av balkong har takhøyde under 1,9 meter).

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med skiferfliser og parkett.
Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel.
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.
Plate på mark i armert betong.
Trebjelkelag i etasjeskiller.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om Radonsperre på oppføringstidspunktet.
Iflg Radon-aktsomhetskart er eiendommen beliggende i område med usikker aktsomhetsgrad.
Elementpipe er pusset og malt.
Peisovn i stue.
Pipe er forblendet med naturstein/skifer over tak.
Innvendige trapp i tre med rekkverk i tre/glass.
Innvendige speildører i tre
Badstuedør i sotet og herdet glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje har gulv belagt med skiferfliser og med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.
Servantsseksjon med heldekkende servant, sideskap samt speil med lys.
Servant, wc med innbygd sisterner samt dusjkabinett.

Vaskerom har gulv belagt med skiferfliser og med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel. Sokkelfliser.
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.
Benkeskap med benkeplate og nedfelt skyllekum i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin.

Bad i 2 etasje har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er hhv belagt med fliser og kledd med overflatebehandlet

trepanel.

Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.
Servantsseksjon med heldekkende servant samt speil med lys.
Servant, wc med innbygd sisterner, dusjnisje samt Hurricane badekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har gulv belagt med parkett.
Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel.
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.
Kjøkkeninnredning med under- og overskap med skrog i laminat/finerte plater og aldriingsmalte profilerte dører/fronter.
Benkeplate i tre. Oppvaskkum i komposittmateriale.
Integrerte hvitevarer; komfyrtopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kombi kjøl-/fryseskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc 1 etasje har gulv belagt med skiferfliser.
Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel.
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.
Servantskap med servant og speil med overlys.
Wc med innbygd sisterner.

Badstue har gulv belagt med skiferfliser.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med med trepanel.
Faste sittebenker.
Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelingsskap på vaskerom.
Avløpsledninger i plast/pvc.
Det er ingen ventilasjon utover lufting gjennom vinduer.
Trykktank og vannfilter plassert i benkeskap på vaskerom.
200 liter varmtvannsbereeder plassert i benkeskap på vaskerom.
Elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer samt digital strømmåler.
3 stk røykvarslere.
1 stk brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Utførelse av drenering er ukjent.
Ringmur i Leca.
Tomten er skrånende vestvendt og er hovedsakelig en naturtomt.
Adkomstveg/biloppstillingsplasser er gruslagt.
Utvendige vann- og avløpsledninger i plast/pvc.
Varmekabel på vannledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

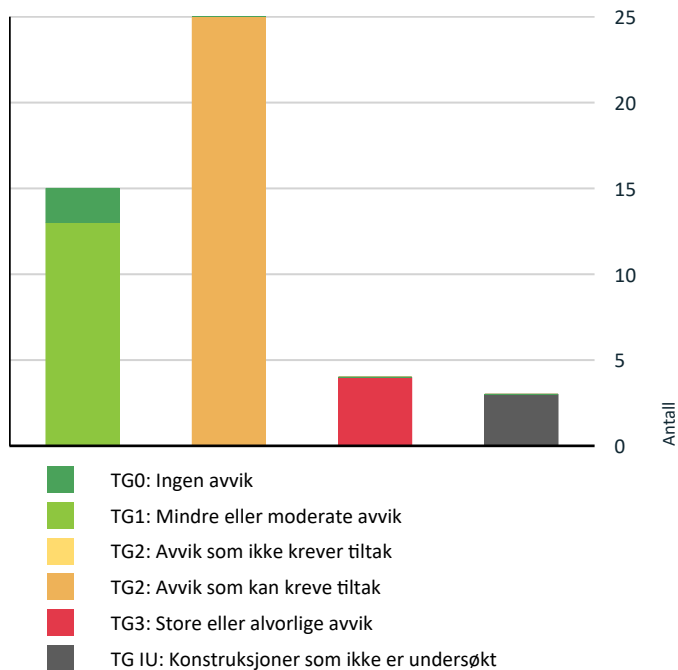
Fritidsbolig

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

På byggemeldte tegninger vises ett wc i 2 etasje, dette er ikke oppført, videre er balkong og terrasse vist på tegning mot nord, disse er oppført mot syd
Ferdigattest datert 02.12.2009.

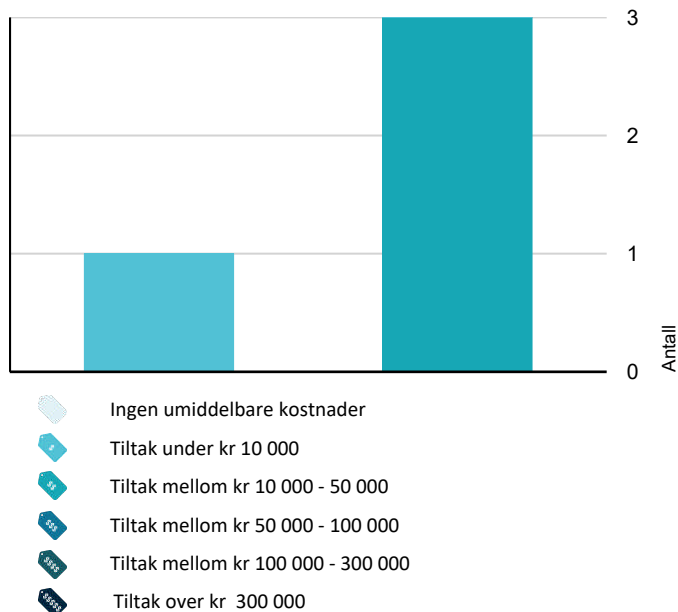
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takst & Eiendomsrådgivning AS har fått i oppdrag/mandat å utarbeide tilstandsrapport for fritidsbolig på eiendommen Husevollen 30, gnr. 56 bnr. 983 i Nesbyen kommune, mht. salg av eiendommen.

Det er forutsatt i denne takst at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven eller annet lovverk og reguleringsbestemmelser. Rommene er oppmålt og beskrevet slik de fremstod på befaringstidspunktet. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NT. Rommenes bruk og benevnelse kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940 Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Grunnbokskrift er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger som kan ha betydning for dette takstdokument. Iflg. instruks fra Norsk Takst skal det ansettes kostnadsestimat ved TG2, dette er imidlertid utelatt da det ikke er krav iht. forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Spesialrom > 1. etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Iflg. eier.

Standard
God standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med torv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrerte at stedvis har torv seget noe ned og det er stedvis noe ujevn torvdekning.

Registrerte noe slitasje på vindskibord/isbord/torvstokk og topp bord over integrert takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes hvorvidt det skal gjøres tiltak for å jevne ut torvdekket. Overflatebehandling av slitt treverk anbefales for å unngå råteskader.



Nedløp og beslag

Integrerte takrenner med nedløp i stål.

Det er ikke montert feietrinn. Dette er ikke absolutt krav men feier kan nekte å feie dersom taktekke er vått/glatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Gjelder ett nedløpsrør som mangler utkast.

Eier opplyser at det drypper 2 steder fra takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utbedring av lekkasjer anbefales.



Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert med mineralullisolasjon, kledd utvendig med trepanel.

Enkelte hjørner på fasade er forblendet med skiferpaneler.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledding mot grunnmur.

Det var ikke mulig å konstatere hvordan lufting av veggkonstruksjonen er utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales undersøkt nærmere at det er tilstrekkelig lufting av veggkonstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon i tre isolert med mineralullisolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det var ikke mulig å konstatere om det er tilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales undersøkt nærmere om det er tilstrekkelig lufting.

Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer i malt tre med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Åpningsvinduer på 2 soverom i 2 etasje er store og går helt ned mot gulv, disse er ikke tilstrekkelig sikret mht fall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at vinduer sikres.



TG 1 Dører

Kompakt ytterdør i malt tre med glassfelt.
Balkongdører i malt tre med 2 lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd inngangsparti ca 8 m², er oppført i tre på terreng.
Takoverbygd terrasse ca 19 m², er oppført i tre.
Takoverbygd balkong ca 11 m², er oppført i tre (deler av balkong har takhøyde under 1,9 meter).

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Målte høyde på rekkverk til 87 cm, jmf dagens krav skal rekkverk ha høyde minimum 100 cm (på oppføringstidspunktet var krav 90 cm).

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med skiferfliser og parkett.
Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel.
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrerte bom i enkelte fliser i entre og i teknisk rom/bod.
Kjøper må påregne at det kan være fargeforskjell på overflater pga tepper, møbler o.l.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er uvisst hvorvidt tiltak er nødvendig, men for å få TG0/TG1 må bom utbedres.

Norsk Byggkeramikklforening beskriver nærmere hvorvidt bomlyd er en tilstand eller mangel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plate på mark i armert betong.
Trebjelkelag i etasjeskiller.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om Radonsperre på oppføringstidspunktet.
Iflg Radon-aktsomhetskart er eiendommen beliggende i område med usikker aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe er pusset og malt.
Peisovn i stue.
Pipe er forblendet med naturstein/skifer over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Registrerte fuktskjolder på pipe samt under under feieluke, eier opplyser at toppstein på pipe ble fjernet og at det da oppstod fuktskjolder, ny stein ble montert og etter dette er det ikke registrert fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales alternativt montert sotlukestein.

Pipe anbefales overflatebehandlet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapp i tre med rekkverk i tre/glass.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Målte åpninger mellom trinn til 14 cm, jmf krav skal åpninger være maksimalt 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige speildører i tre
Badstuedør i sotet og herdet glass.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1 etasje har gulv belagt med skiferfliser og med termostatstyrt gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.
Servantsseksjon med heldekkende servant, sideskap samt speil med lys.
Servant, wc med innbygd systerne samt dusjkabinett.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membranedetaler som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med skiferfliser og har termostatstyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det var ikke mulig å måle høydeforskjell fra topp slukrist til topp vannrett sjikt ved dørterskel pga dusjkabinett, men høydeforskjell er under 25 mm.
Høydemåling viser at gulv er tilnærmet flatt, dog er ca 2 mm høyere i forkant av dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv under dusjkabinett.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Dersom det er smøremembran er mer enn halvparten av forventet brukstid passert.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantsseksjon med heldekkende servant, sideskap samt speil med lys. Servant, wc med innbygd systerne samt dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjkabinett er montert i hjørne på vegger mot hhv vaskerom og på yttervegg og hulltaking er derfor ikke mulig.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har gulv belagt med skiferfliser og med termostatstyrt gulvvarme.

Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel. Sokkelfliser.

Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Benkeskap med benkeplate og nedfelt skyllekum i rustfritt stål.

Opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membrandetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for vakserommet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel. Sokkelfliser. Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke foretatt fuktsikring jmf tekniske forskrifter, forskrift beskriver våtsone som fra gulv og 0,5 meter over og på sidene av skyllekum. Det ble ikke registrert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktsikres.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med skiferfliser og har termostatstyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målte høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel til minus 2 mm, det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vannrett sjikt/membran ved terskel.

Gulv i rommet er tilnærmet flatt og sluk er beliggende ca 2 mm høyere enn gulv i rommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Dersom det er smøremembran er mer enn halvparten av forventet brukstid passert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med benkeplate og nedfelt skyllekum i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

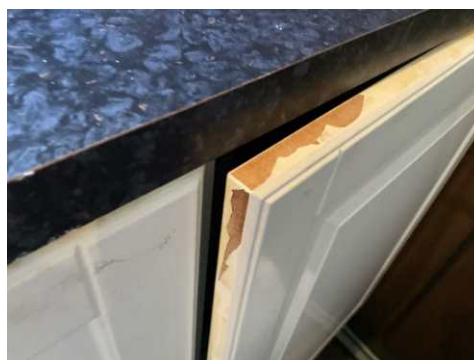
- Det er påvist andre avvik:

Registrerte fuktskade på sokkel på benkeskap samt avflassing på en dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring/utskifting nødvendig.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vannledninger er ført i yttervegg og hulltaking er derfor ikke mulig.

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad i 2 etasje har flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme. Vegger er hhv belagt med fliser og kledd med overflatebehandlet trepanel. Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel. Servantsseksjon med heldekkende servant samt speil med lys. Servant, wc med innbygd sisterne, dusjnise samt Hurricane badekar.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er ikke mulig for takstmannen å kontrollere utførelsen av bygningsdeler som membran og tilhørende membranedetaljer som mansjetter o.l. som er skjult i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med Protimeter MMS2 fuktmåler og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er hhv belagt med fliser og kledd med overflatebehandlet trepanel. Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke foretatt fuktsikring jmf tekniske forskrifter, forskrift beskriver våtzone som 1 meter på hver side av dusj.

I dusjnise er drager i tre relativt nære dusj med fare for fuktskader. Det ble midlertidig ikke registrerte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at treverk beskyttes mot vannsøl fra dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målte høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel til 13 mm, det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp vannrett sjikt/membran ved terskel.

Gulv i rommet er flatt uten fall mot sluk, det imidlertid fall i gulv mot sluk i dusjnise.

Registrerte at silikonfuge i overgang med nedsenk til dusjnise har begynt å sprekke opp.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det anbefales at silikonfuge utbedres,



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv i dusjnise
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Dersom det er smøremembran er mer enn halvparten av forventet brukstid passert.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantsseksjon med heldekkende servant samt speil med lys. Servant, wc med innbygd systerne, dusjnise samt Hurricane badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Avløp fra badekar ført direkte i avløpsrør i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksvifte montert.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ved søk med stendersøker slo denne ut for elektriske ledninger i aktuelt område for hulltaking og hulltaking er derfor ikke foretatt.

KJØKKEN

1. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har gulv belagt med parkett. Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel. Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel. Kjøkkeninnredning med under- og overskap med skrog i laminat/finerte plater og aldringsmalte profilerte dører/fronter. Benkeplate i tre. Oppvaskkum i komposittmateriale. Integreerte hvitevarer; komfyrtopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kombi kjøl-/fryseskap.



1. ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

TG 3 Overflater og konstruksjon

Wc 1 etasje har gulv belagt med skiferfliser. Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel. Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel. Servantskap med servant og speil med overlys. Wc med innbygd systerne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

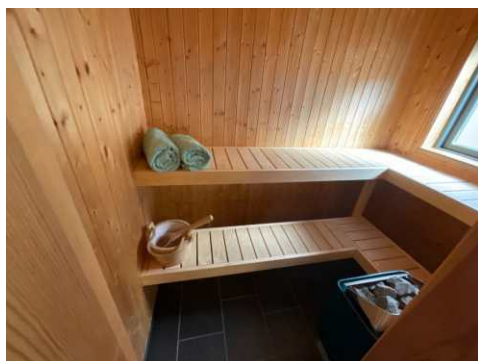
Badstue har gulv belagt med skiferfliser.
Vegger er kledd med trepanel.
Himling er kledd med med trepanel.
Faste sittebenker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Det er ingen form for ventilering utover gjennom vindu.

Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.



1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelingsskap på vaskerom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast/pvc.

Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

TG 2 Ventilasjon

Det er ingen ventilasjon utover lufting gjennom vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Trykktank og vannfilter plassert i benkeskap på vaskerom.

TG 2 Varmtvannstank

200 liter varmtvannsbereder plassert i benkeskap på vaskerom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereider er tilkoplek elektrisitet via stikkontakt, jmf dagens krav skal det være fast tilkopling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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 forenklete 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.

Elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer samt digital strømmåler.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2009 Nybygg

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

Ja Søbstad Elektroengineering AS, Nesbyen

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Eier opplyser at det etter overtagelse er montert lamper samt stikkontakter, de har ikke fått Samsvarserklæring hverken for nyinstallasjon eller dette.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Registrerte en elektrisk ledning utvendig som ikke er tilstrekkelig avsluttet/sikret.

El-kontroll anbefales.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

3 stk røykvarslere.

1 stk brannslukningsapparat.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Utførelse av drenering er ukjent.

Tilstandsgrad baserer seg på aldersbetraktning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i Leca.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av ringmur er ikke pusset utvendig.

Registrerte enkelte mindre sprekker i puss-sjikt på pusset del av ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at grunnmur pusses og mindre sprekker utbedres.



TG 0 Terrengeforhold

Tomten er skrånende vestvendt og er hovedsakelig en naturtomt. Adkomstveg/biloppstillingsplasser er gruslagt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast/pvc.

Varmekabel på vannledning.

Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse ligger skjult i grunnen. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann.

Tilstandsgrad baserer seg på aldersbetraktning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

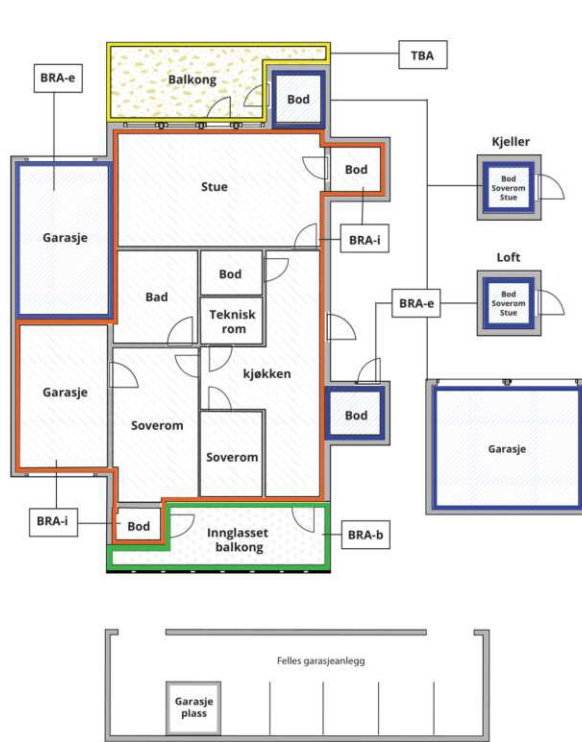
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	112			112	27		112
2. etasje	50			50	11	36	86
SUM	162				38	36	198
SUM BRA	162						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/hall, Annet, Annet 2, Teknisk rom/bod, Wc, Soverom, Bad, Badstue, Vaskerom, Åpen kjøkkenløsning, Stue/spisestue		
2. etasje	Trappegang, 3 soverom, Garderobe, Bad		

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Areal i loftsetasje jmf gjeldende måleregler. Etasjens totale gulvareal er ca 86 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På byggemeldte tegninger vises ett wc i 2 etasje, dette er ikke oppført, videre er balkong og terrasse vist på tegning mot nord, disse er oppført mot syd
Ferdigattest datert 02.12.2009.

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

Kommentar: Skiftet peisovn i 2019, samt montert taklampe og stikkontakt i stue i 2024.
Vedlikeholdsavtale med Nesbyen hytteservice vedr vedlikehold av torvtak.

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)
Fritidsbolig	159	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Jan Erik Øynebråten Marius Ashtiani Mansour Ashtiani	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	56	983		0	1851.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Husevollen 30

Hjemmelshaver

Jepsen Siv Fabricius Reitan

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat veg.

Tilknytning vann

Privat grunnboring.

Det er ikke foretatt analyse av vannkvalitet.

Eier opplyser at det til tider kan være litt missfarging på vannet, spesielt ved snøsmelting, og at det er viktig å rense/bytte filter, og at de forøvrig opplever at det er god vannkvalitet.

Tilknytning avløp

Tilkoplet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	10.04.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier		Div tlf/epost	Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.02.2008		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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/personvernerklæring/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/AS9124>

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | <input type="checkbox"/> Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter | <input type="checkbox"/> Tomt |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | <input checked="" type="checkbox"/> Fritidsbolig |
| <input type="checkbox"/> Annet (spesifiser): | <input type="text"/> |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
56	983				
Adresse	Husevollen 30		Byggeår	2009	
			Når kjøpte du boligen	2009	
Postnr.	3540 Nesbyen		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige

Type villa/husforsikring	<input type="checkbox"/> Standard	<input checked="" type="checkbox"/> Utvidet	Polise-/avtale	<input type="text"/>
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Avdødes navn	<input type="text"/>			
Hjemmelshaver	<input type="text"/>			

SELGER 1

Etternavn	Fabricius Jepsen	Fornavn	Siv		
Ny adresse	Løkenåsringen 9		E-post	sivfabricius@gmail.com	
			Tel. priv.	<input type="text"/>	
Postnr.	1473	Sted	Lørenskog	Mobil	+4791717573

SELGER 2

Etternavn	Ousati Ashtiani	Fornavn	Mansour		
Ny adresse	Løkenåsringen 9		E-post	mansour@primarenhold.no	
			Tel. priv.	<input type="text"/>	
Postnr.	1473	Sted	Lørenskog	Mobil	+47 91605806

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **Drypper 2 steder som tenkes kan være fra takrenne**

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **Noe vann kom inn i pipen pga manglende pipestein en periode. Ny pipestein i 2019**

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

Hvis ja, når? **Samsvarserklæring for strømmåler i 2014. Venter på dokumentasjon fra Søbstad Elektroengineering**

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Samsvarserklæring for strømmåler i 2014. Venter på dokumentasjon fra Søbstad Elektroengineering

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løse gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Samsvarserklæring for strømmåler i 2014. Venter på dokumentasjon fra Søbstad Elektroengineering AS.

Sted / dato

Lørenskog 11.04.25

Sign. selger 1

Siv Jansen

Sign. selger 2

Monica O. Johansen

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Herleiksplass & Partnere	
Oppdragsnr.	
315251063	
Selger 1 navn	
Siv Fabricius Jepsen	
Gateadresse	
Husevollen 30	
Poststed	Postnr
NESBYEN	3540
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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
- 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

Tilleggskommentar

Varmekabel i kjøkken har aldri fungert. Ble ødelagt under byggingen

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 eiendomsmeglere 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
Siv Jepsen	87ad1383e5f7fbb49b3c7f37 0d3baecf460febcb	04.04.2025 06:32:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- 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>



INFORMASJON FRA
KOMMUNEN

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3322 - NESBYEN
Gårdsnummer: 56
Bruksnummer: 983

Utskriftsdato/klokkeslett: 31.03.2025 kl. 08:11
Produsert av: Jan Børre Øien
Attestert av: Nesbyen kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: Tomt 202
Etableringsdato: 30.01.2008
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 56 / 983 1 851,5 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			JEPSEN SIV FABRICIUS R			1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6711997	502448		1 851,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				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 - 56/983		
		Omnummerert fra:	3040 - 56/983		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3040 - 56/983		
		Omnummerert fra:	0616 - 56/983		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.12.2009				0616øij	02.12.2009
Kart- og delingsforretning	Mnr 16-111					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0616 - 56/983		-302,7	
		Mottaker	0616 - 56/995		302,8	
		Berørt	0616 - 56/18		0	
		Berørt	0616 - 56/83		0	
		Berørt	0616 - 56/778		0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	30.01.2008					JBØ
Kart- og delingsforretning						
	109/07					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0616 - 56/83		-2 050	
		Mottaker	0616 - 56/983		2 050	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	22.07.2009				0616øij	10.11.2009
Kart- og delingsforretning	M 16-110					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0616 - 56/83		-2 154,9	
		Mottaker	0616 - 56/983		2 154,9	
		Berørt	0616 - 56/18		0	
		Berørt	0616 - 56/32		0	
		Berørt	0616 - 56/251		0	
		Berørt	0616 - 56/778		0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.08.2024	Tinglyst		10.09.2024	JanBØien	10.09.2024
Oppmålingsforretning	Esak 24/717	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	3322 - 56/249		-1 410,5	
		Mottaker	3322 - 56/2059		1 410,5	
		Berørt	3322 - 56/83		0	
		Berørt	3322 - 56/251		0	
		Berørt	3322 - 56/586		0	
		Berørt	3322 - 56/778		0	
		Berørt	3322 - 56/983		0	
Landmålnummer	Navn					
000447	JAN BØRRE ØIEN					
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	09.06.2023				JanBØien	12.07.2023
Oppmålingsforretning	Esak 23/233	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	3040 - 56/32		0	
		Berørt	3040 - 56/83		0	
		Berørt	3040 - 56/249		0	
		Berørt	3040 - 56/251		0	
		Berørt	3040 - 56/586		0	
		Berørt	3040 - 56/778		0	
		Berørt	3040 - 56/983		0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	10.11.2009				0616øij	10.11.2009
Feilretting	M 16-110	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
Feilføring		Berørt	0616 - 56/201/1		0	
		Berørt	0616 - 56/18		0	
		Berørt	0616 - 56/32		0	
		Berørt	0616 - 56/251		0	
		Berørt	0616 - 56/983		0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Feilretting Feilføring	10.11.2009 M 16-110				0616øij	10.11.2009
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	0616 - 56/249	0		
		Berørt	0616 - 56/251	0		
		Berørt	0616 - 56/778	0		
		Berørt	0616 - 56/983	0		
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Feilretting Feilføring	10.11.2009 M 16-110				0616øij	10.11.2009
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	0616 - 56/32	0		
		Berørt	0616 - 56/249	0		
		Berørt	0616 - 56/251	0		
		Berørt	0616 - 56/778	0		
		Berørt	0616 - 56/983	0		

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adresser Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Husevollen	1390	30		Grunnkrets: 0102 Eidal-Espeseth Stemmekrets: 1 Nes Kirkesokn: 04080201 Nes Postnr.område: 3540 NESBYEN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6711978	502457		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 25 661 893	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	26.02.2008
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	180	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	26.02.2008
Nord: 6711987 Øst: 502454	Bruksareal totalt:	180	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	02.12.2009
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
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	73	73	0	0	0	0	0
H01	0	0	107	107	0	0	0	0	0

Bruksenheter

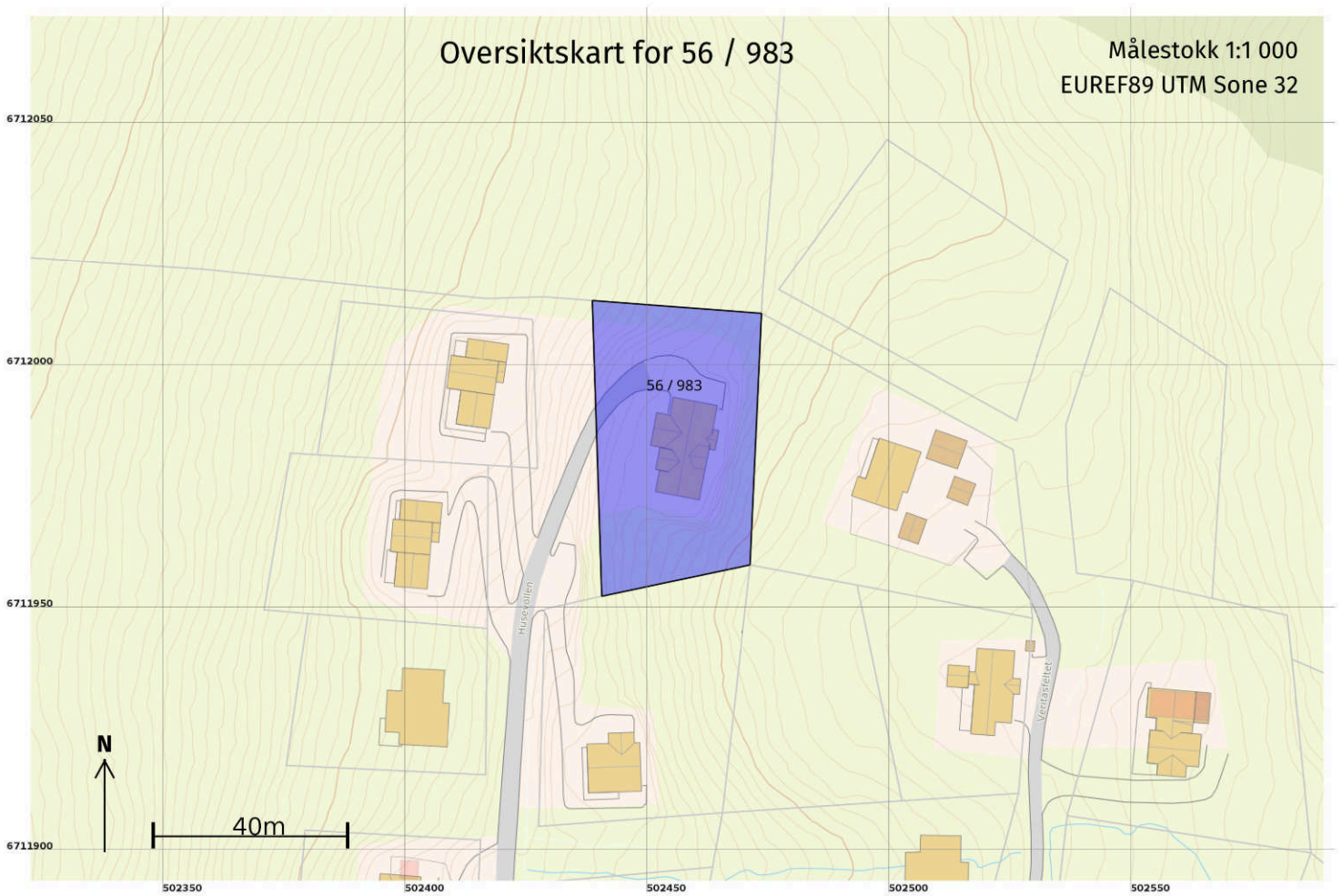
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1390 Husevollen 30	H0101	Fritidsbolig	180	0		0	0	56/983

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TOTALEIENDOM AS		Gvarvvegen 3810 GVARV

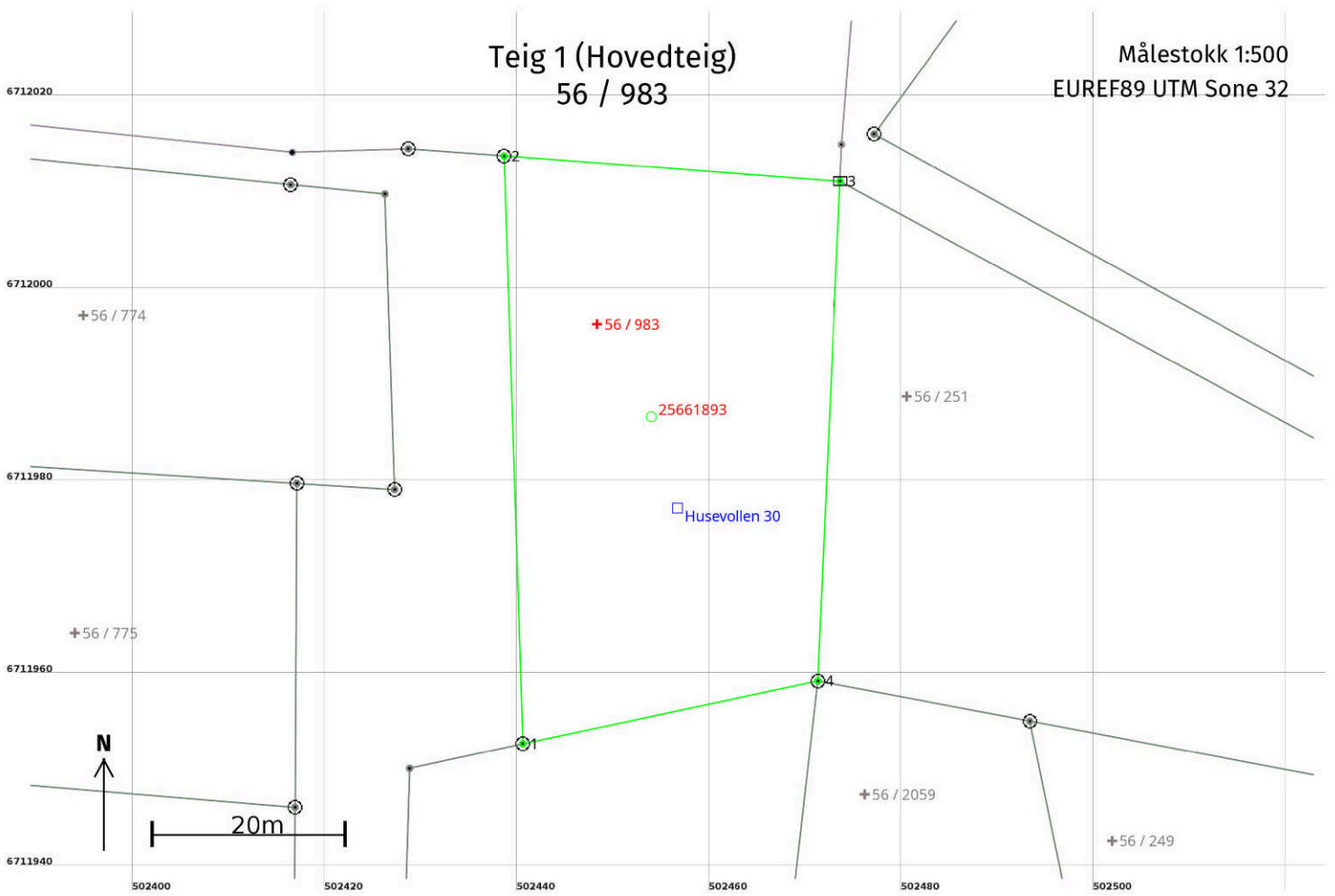
Oversiktskart for 56 / 983

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)
56 / 983

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 1 851,5

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6711997

Øst: 502448

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6711953,06	502440,61	Jord 61,04	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6712014,07	502438,67	Jord 35,04	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6712011,43	502473,61	Jord 51,92	Stein med kors og vitner	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6711959,56	502471,29	Fjell 31,36	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	



Nesbyen kommune

PROCONET AS

Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Deres ref
74200 - 315251063

Vår ref
2025/778-2

Dato
02.04.2025

56/983, Husevollen 30 - eiendomsoppgave

Hjemmelshaver: Siv Fabricius R. Jepsen

Viser til Deres henvendelse innkommet til oss den 28.03.25.

Eiendommens areal: 1851,5 m²

Reguleringsforhold:

Eiendommen gbnr 56/983, *Husevollen 30*, 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 17.01.08
Tillatelse er gitt den 26.02.08 i sak 08/83

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 14.555,00
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 4. år)	kr 145,50
Branntilsyn: (tilsyn hvert 8. år)	kr 206,62

Restanser: 4. termin 2024 og 1. termin 2025.

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

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 Ubebygd 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 tomta, 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 områdetets 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

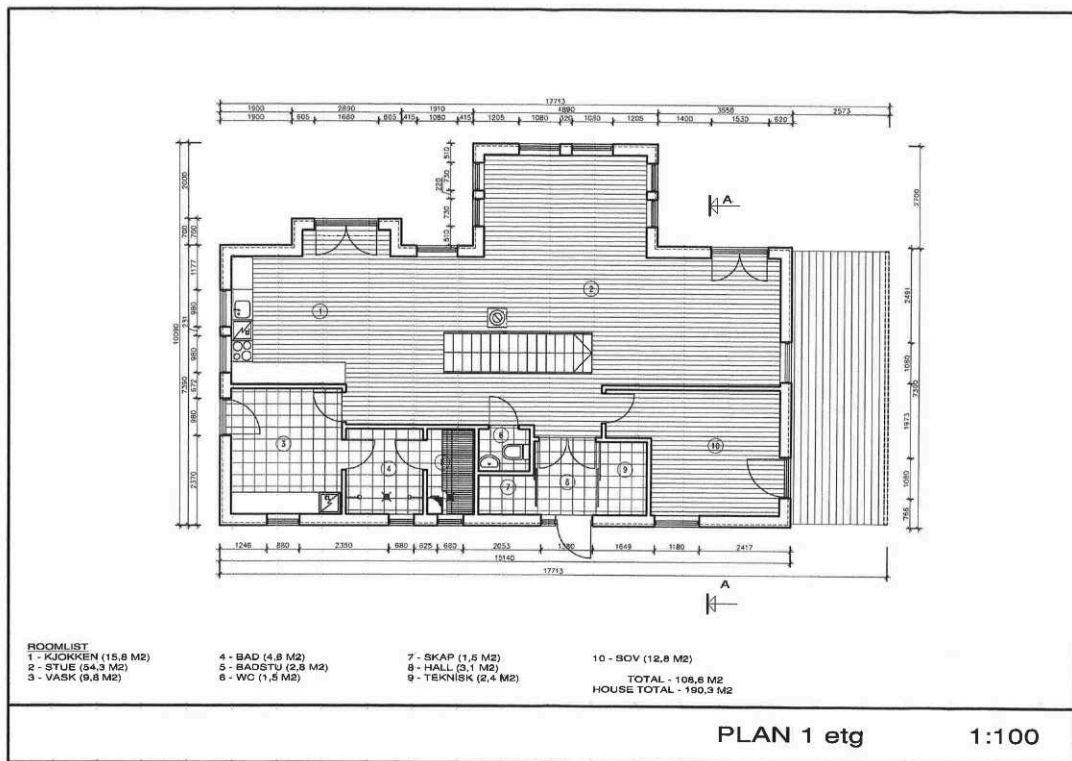
Viktig kulturmiljø hvor målet er å bevare setermiljøene.

Bevaringen skal likevel ikke hindre tradisjonell landbruksdrift.

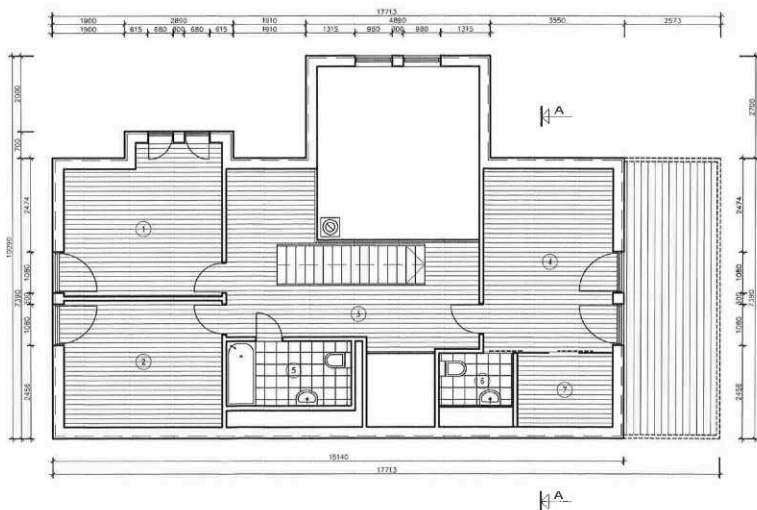
Søknader om tiltak som kan få konsekvenser for kulturlandskapet skal særskilt vurderes av

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.



NES KOMMUNE - BYGNINGSAVDELINGEN
 GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
 NESBYEN 26.02.08 SAK 08/83
Jan-Petter Anderson

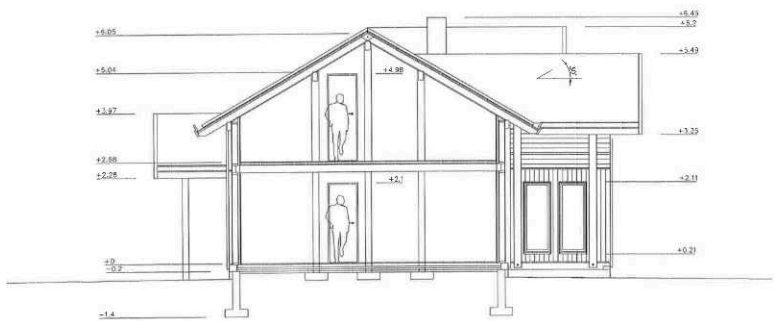


ROOMLIST		
1 - SOV (15,7 M2)	4 - SOV (16,6 M2)	7 - SKAP (4,9 M2)
2 - SOV (14,0 M2)	5 - BAD (5,6 M2)	TOTAL - 77,3 M2
3 - HALLWAY (17,9 M2)	6 - WC (2,7 M2)	

PLAN 2 etg

1:100

NES KOMMUNE - BYGNINGSDELINGEN
 GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
 NESBYEN 26.02.08 SAK 08/83
Jan-Petter Andersen



SNITT A-A

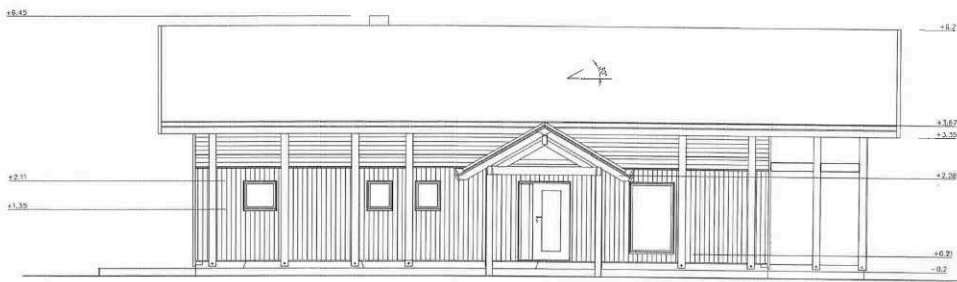
1:100

NES KOMMUNE - BYGNINGSAVDELINGEN
GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
NESBYEN 26.02.08 SAK 08/83
Jan-Petter Anderson



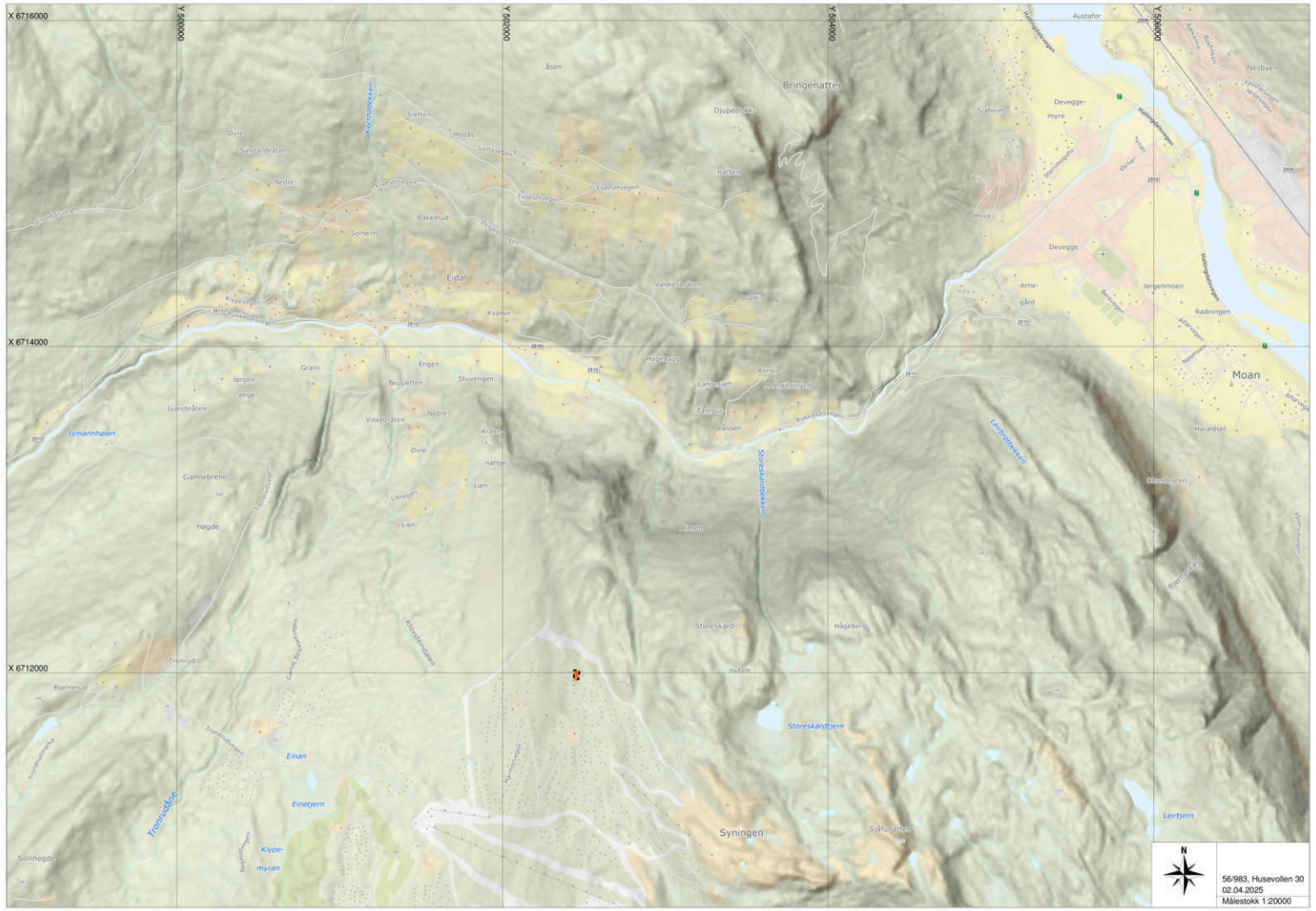
FASADE 1:100

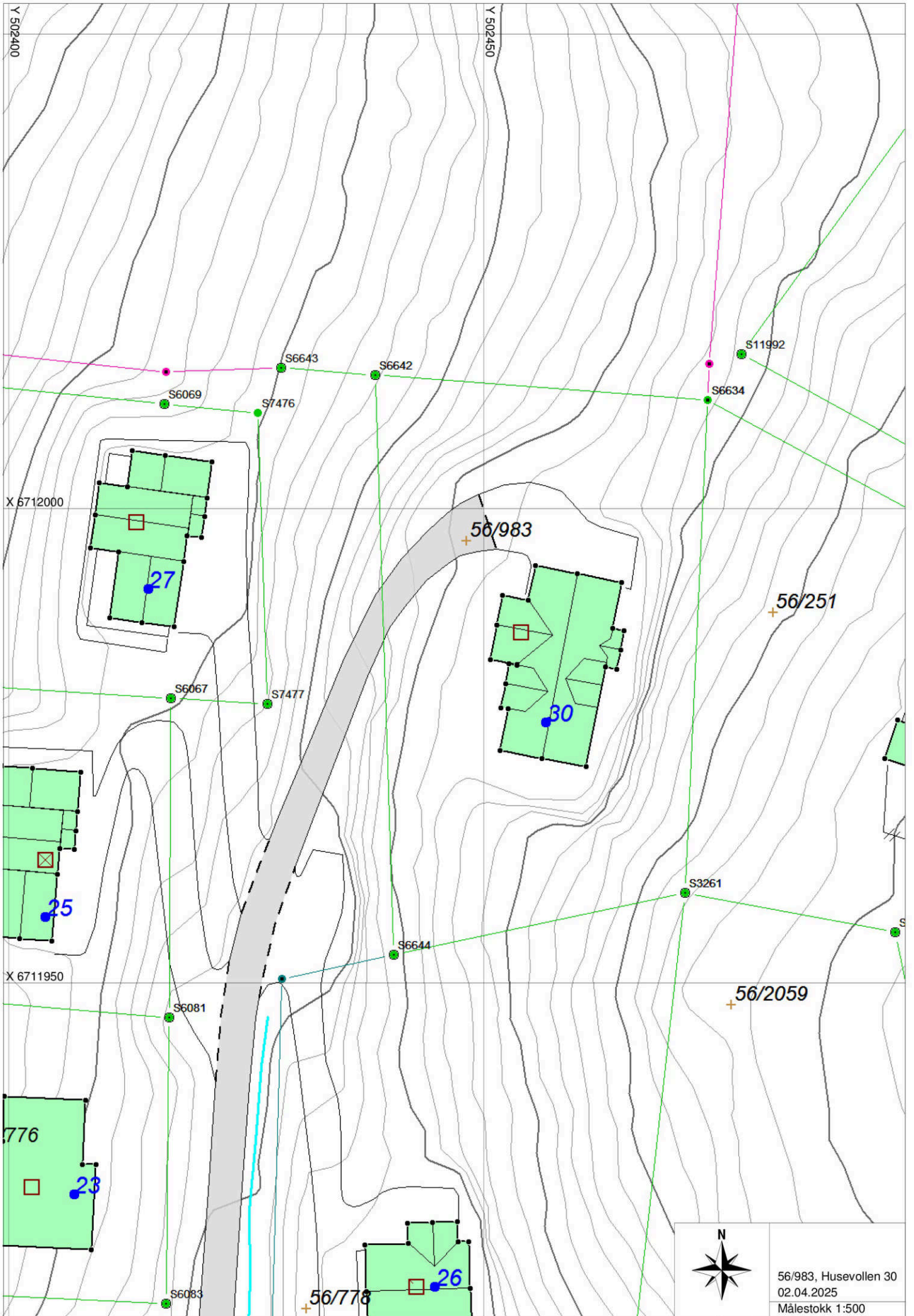
NES KOMMUNE - BYGNINGSAVDELINGEN
 GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
 NESBYEN 26.02.08 SAK. 08/83
Jan-Petter Andreassen



FASADE 1:100

NES KOMMUNE - BYGNINGSAVDELINGEN
 GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
 NESBYEN 26.02.08 SAK 08/83
Jan Petter Andersen





56/983, Husevollen 30
02.04.2025
Målestokk 1:500

SKANNET

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen) 08/83

Kommunens saksnr. 702/08

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- Enkle tiltak
 Ett-trinns søknadsbehandling
 Rammetillatelse

(Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Nes kommune
 3540 Nesbyen

56/780

Ark. nr. S

JPA

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning Ja Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei
 Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	56	780				
Adresse				Postnr.	Poststed	
Natten Hyttefelt				3540	NESBYEN	
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Frittliggende	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg			
		<input type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	<input type="checkbox"/> Vesentlige terrenginngrep	
	Endring av bygg	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Fasade		<input type="checkbox"/> Reparasjon	
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring		<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift		
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg		<input type="checkbox"/> Deler av bygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	
	Bygn.tekn.install *)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg		<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon	
	Endr. av boligenh.	<input type="checkbox"/> Oppdeling		<input type="checkbox"/> Sammenføyning		
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg		<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.		
	Eiendomsdeling **)	<input type="checkbox"/> Deling		<input type="checkbox"/> Bortfeste	<input type="checkbox"/> Sammenføyning	
	Annet	-beskriv				

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver.

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknader	B	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 10	<input type="checkbox"/>
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerkjøringer	G	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	1 - 1	<input type="checkbox"/>

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak	Organisasjonsnr.	Navn	Organisasjonsnr.
Moendesign AS	985289239	Totaleiendom AS	989 386 913
Adresse		Adresse	
Gvarvvegen		Gvarvvegen	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
3810	GVARV	3810	GVARV
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	
Gunnar Snippen	35 95 66 90	41 42 80 00	
E-postadresse		E-postadresse	
gunnar@moendesign.no		post@moendesign.no	
Telefaks		Telefon (dagtid)	
35 95 66 95			
Dato	Underskrift - gjentas med blokkbokstaver	Dato	Underskrift - gjentas med blokkbokstaver
17.01.2008	GUNNAR SNIPPEN		Rolf Tandberg

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg nr.

A - 1

Kommunens saksnr.

08/83

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

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder				
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	
	56	780		
Sikring - ansvarlig søker	Adresse		Postnr.	
	Natten Hyttefelt		3540	
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved	
			X-koordinat: Y-koordinat:	
Forhåndskonferanse				
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, vedlegg referat	
			Vedlegg nr. E -	
Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)				
Pbl §§ 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr. B - 1	
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> Forskrifter til pbl	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter til pbl	
			<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	
Estetikk				
Pbl § 74, 2.ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.		Vedlegg nr. E -	
Arealdisponering				
Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan Sett kryss for eksisterende plan			
	Spesifiser nærmere			
	Vedtatt av Nes Kommunestyre 30.10.86, sak 106/86. Reguleringsplan for området Natten 2 - Øvre del			
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		Tillatt grad av utnyttning	
	Fritidsbebyggelse		13 % BYA	
Beregningsregler i reguleringsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (% BYA) <input type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m ²)			
	<input type="checkbox"/> Prosent tomteutnyttelse (% TU) <input type="checkbox"/> Annet			
Planlagt bruk/formål	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Annet	Annet, beskriv		
	<input type="checkbox"/> Garasje	Tiltaket omfatter oppsetting av fritidsbolig.		
Oppmåt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal		
		2100		
Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning		Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	
	Antall etasjer (TEK § 4-1)	0	2	
	Antall bruksenheter (NS 3940)	0	1	
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	0 m ²	215,77 m ²	
	Bebygd areal (NS 3940)	0 m ²	148,87 m ²	
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket		7,35 % BYA	
Vis beregning av grad av utnyttning				
$(BYA \text{ (Bygnings bebygde areal m}^2) + PA \text{ (Parkeringsareal m}^2)) \times 100 / TA \text{ (Tomteareal m}^2) = \% \text{ BYA}$				
Parkeringsareal = 18m ² per parkeringsplass				
$(118,42 \text{ m}^2 + 36 \text{ m}^2) \times 100 / 2100 \text{ m}^2 = 7,35 \% \text{ BYA}$				
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 13,4	Vegmidte 22	
			Annen bygning 45	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Avstand m	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Avstand 22 m	<input type="checkbox"/> Nei
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere.			Vedlegg nr. I -	

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold			
Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følger av:			
Grunnforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
Miljøforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -

Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede/ nye avkjøringsforhold?	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringsstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringsstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input checked="" type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	<input type="checkbox"/> Offentlig vannverk	Beskriv Det skal lages en brønn til vann forsyning på engen tomt.	
	<input type="checkbox"/> Privat vannverk		
<input checked="" type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann			
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann		
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg		
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det innstilleres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng		

Næringsgruppe	
Næringsgruppekode Y	Koden skal angi 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 brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.
Næringsgrupper - gyldige koder	
A Jordbruk og skogbruk	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
B Fiske	L Offentlig forvaltning
C Bergverksdrift og utvinning	M Undervisning
D Industri	N Helse- og sosialtjenester
E Kraft og vannforsyning	O Andre sosiale og personlige tjenester
F Bygge- og anleggsvirksomhet	Q Internasjonale organ og organisasjoner
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	X Boliger
H Hotell- og restaurantvirksomhet	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring
I Transport og kommunikasjon	
J Finansiell tjenesteyting og forsikring	

Bruksareal og antall etasjer			
Bruksareal			Antall etasjer
Bolig	Annet	Totalt	
184,24	31,53	215,77	2
Er det heis i bygningen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei			
Bruksareal til bolig Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.			
Bruksareal til annet enn bolig Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.			
Bruksareal totalt Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.			

Bygningstype	
Bygningstypekode 161	Se side 3 for valg av bygningstypekode.

Bygningstypekoder		
BOLIG		
Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen "Bolig" (111-199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.		
Enebolig 111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 Våningshus Tomannsbolig 121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt Rækkehus, kjedehus, andre småhus 131 Rækkehus med 3-4 boliger 133 Kjede- / atriumhus, inntil 4 boliger 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3-4 boliger	Store boligbygg 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer Bygning for bofellesskap 151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap *	Fritidsbolig 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygg 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig 163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig Kole, seterhus og lignende 171 Seterhus, sel, rorbu og lignende 172 Skogs- og utmarkskole, gamle Garasje og uthus til bolig 181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig 183 Naust, båthus, sjøbu Annen boligbygning 193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)
ANNET		
Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen "Annet" (211-840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.		
INDUSTRI OG LAGER Industribygning 211 Fabrikbygning 212 Verkstedsbygning 214 Bygning for renseanlegg 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon 219 Annen industribygning * Energiforsyningsbygning 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA) 229 Annen energiforsyning * Lagerbygning 231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning * Fiskeri- og landbruksbygning 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett 245 Naust/redskapshus for fiske 248 Annen fiskeri- og fangstbygning 249 Annen landbruksbygning *	Garasje- og hangarbygning 431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning * Veg- og trafikktilsynsbygning 441 Trafikktilsynsbygning 449 Annen veg- og biltilsynsbygning * HOTELL OG RESTAURANT Hotellbygning 511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning * Bygning for overnatting 521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer- / feriehus 523 Appartement 524 Camping-/utleiehytte 529 Annen bygning for overnatting * Restaurantbygning 531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentralkjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning *	Idrettsbygning 651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning * Kulturhus 661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning 662 Samfunnshus, grendehus 663 Diskotek 669 Annen kulturhus * Bygning for religiøse aktiviteter 671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bårehus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *
KONTOR OG FORRETNING Kontorbygning 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning 319 Annen kontorbygning * Forretningsbygning 321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/forretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning * 330 Messe- og kongressbygning	KULTUR OG UNDERVISNING Skolebygning 611 Lekepark 612 Barnehage 613 Barneskole 614 Ungdomsskole 615 Kombinert barne- og ungdomsskole 616 Videregående skole 619 Annen skolebygning * Universitets-, høyskole og forskningsbygg 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning	HELSE Sykehus 719 Sykehus* Sykehjem 721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annen sykehjem * Primærhelsebygning 731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsebygning *
SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON Ekspedisjonsbygning, terminal 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn 412 Jernbane- og T-banestasjon 415 Godsterminal 416 Postterminal 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning * Telekommunikasjonsbygning 429 Telekommunikasjonsbygning *	Museums- og biblioteksbygning 641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/mediatek 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning) 649 Annen museums-/biblioteksbygning * *) eller bygning som har nær tilknytning til tjener slike bygninger	FENGSEL, BEREDSKAP O.A. Fengselsbygning 819 Fengselsbygning * Beredskapsbygning 821 Politistasjon 822 Brannstasjon, ambulansestasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk 825 Tilfluktsrom/bunker 829 Annen beredskapsbygning * 830 Monument 840 Offentlig toalett

Moen Design AS
Gvarvvegen

3810 GVARV

Arkivkode
GNR 56/780Vår ref.
08/83 - JPA

Deres ref.

Dato
26.02.2008

**DELEGERT VEDTAK – IGANGSETTELSESTILLATELSE
SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV HYTTE PÅ
GNR. 56 BNR. 780, NATTEN 2, ØVRE DEL.**

Saken er behandlet etter delegert vedtak fra Teknisk utvalg med vedtaksnr. 45/08.

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)	
Moen Design AS Gvarvvegen 3810 GVARV	Totaleiendom AS Gvarvvegen 3810 GVARV	
Tiltakets adresse	Gbnr.	Kommune
Natten	56/780	0616 Nes
Tiltak	Søknad mottatt	Andre opplysninger
Nybygg - Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)	28.01.2008	
Grad av utnyttning	Bruksareal (BRA)	Bebygd areal (BYA)
7,35 %	215m ²	148m ²

Naboene er varslet, merknader er ikke mottatt.

Ansvar, tiltaksklasse og kontrollform godkjennes i samsvar med ansvarssøknadene.

Vurdering og anbefaling

Tiltaket er i henhold til reguleringsplan for Natten 2 øvre del, med bestemmelser.

Forutsetningen for denne godkjennelsen er at bygget ikke overskrider 6 meter monehøyde.

De nye innsendte tegninger inneholder ikke terrenglinjer. Dette må innsendes snarest.

VEDTAK

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes oppføring av Hytte, på gbnr. 56/780 i Nes kommune.

Godkjenningen er gitt på følgende vilkår:

- 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.
- 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 § 96.
- Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.
- Byggegrunn kan bare bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.
- Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis skal bygget/bygningene måles inn. Det som skal måles inn er knekkpunkter på takkanten. Krav til nøyaktighet er +/- 10 cm. Det som skal leveres kommunen er ei SOSI-fil med innmålte punkt og tilhørende linje mellom punktene. Fila skal være i h.h.t. gjeldende SOSI-standard. Koordinatverdiene skal være i referansesystem EUREF89.


Dette vedtaket er å forstå som **igangsettingstillatelse** når eventuelle vilkår er etterkommet.

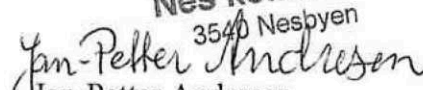
Godkjenningene gjelder så lenge det enkelte prosjektet varer. Godkjenningene kan trekkes tilbake i samsvar med forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett § 20.

Følgende foretak er godkjent og får ansvarsrett:

Funksjon	Tiltakskl.	Foretak	Sentral	Lokal	Ansvarsområde
SØK		Moen Design AS		X	Søker
PRO/KPR		Moen Design AS		X	Prosjektering
UTF/KUT		B. Stuvebakken AS	X		Grunn- og terrengarbeid
UTF/KUT		Vestav Bygg AS	X		Mur- og betong
UTF/KUT		Moen Design AS		X	Tømrerarbeid
UTF/KUT		Rørleggermesteren AS	X		VVS
UTF/KUT		Vestav Bygg AS	X		Pipe

Med hilsen


Kjell Larsen
Enhetsleder

Nes kommune
3540 Nesbyen

Jan-Petter Andresen
avdelingsingeniør

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen vedtaket kom frem. Klage skal sendes til Nes kommune, 3540 Nesbyen. De må opplyse hvilket vedtak De klager på, endringer De ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. De må også opplyse hvilken dato vedtaket kom frem dersom De klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.

Selv om det er adgang til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan fremme krav om utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

Vedlegg: Kopi av tegninger og ansvarsretter

Kopi: Totaleiendom AS, Gvarvvegen, 3810 Gvarv
Hallingdal likningskontor, 3550 Gol

Vær vennlig å oppgi vår referanse ved kontakt pr. brev eller telefon.



Siv Fabricius Jepsen
Løkenåsringen 9
1473 Lørenskog

Arkivkode
GNR 56/983

Vår ref.
08/83 - JPA

Deres ref.

Dato
02.12.2009

SVAR – ANMODNING OM FERDIGATTEST

Saken er behandlet etter delegert myndighet fra Teknisk utvalg med vedtaksnr. 374/09.

Det gjøres oppmerksom på at hyttens beliggenhet avviker noe fra den godkjente plasseringen.

Ansvarlig søker	Tiltakshaver	
Moen Design AS Gvarvvegen 3810 GVARV	Totaleiendom AS Gvarvvegen 3810 GVARV	
Eiendom/ byggested	Gbnr.	Kommune
Natten	56/983	0616 Nes
Tiltak	Tillatelse datert	Vedtaksnr. tillatelse
Nybygg - Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)		

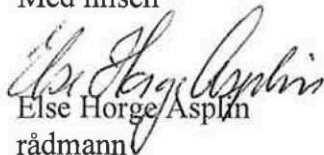
Ferdigattest er gitt med grunnlag i følgende kontrollerklæringer jfr. plan- og bygningslovens § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.

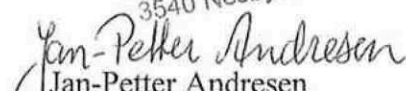
Kontrollerklæring(er) fra ansvarlig kontrollerende:

Dato	Foretak
11.05.09	Moen Design AS
26.05.09	Rørleggermestern AS
11.05.09	B. Stuvebakken AS
04.06.09	Vestav Bygg ANS

I den framlagte dokumentasjonen blir det bekreftet at alle krav og vilkår i tillatelsen og som ellers følger av gjeldende tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.

Med hilsen


Else Horge Aspløn
rådmann

Nes kommune
3540 Nesbyen

Jan-Petter Andresen
fung. enhetsleder

Vedlegg: Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer

Kopi: Moen Design AS, Gvarvvegen, 3810 Gvarv

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker fra den dagen vedtaket ble mottatt. Klage skal sendes til Nes kommune, 3540 Nesbyen. Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, endringene du ønsker, og årsakene til klagen. Klagen må være underskrevet. Du blir også bedt om å opplyse 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.

Vær vennlig å oppgi vår referanse ved kontakt pr. brev eller telefon.

Ordre: **74200**

Eiendom: **3322-56/983/0**

Husevollen 30

3540 Nesbyen



K33220007 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

LINADEMKO@GMAIL.COM, 02.04.2025 10:52:

Levert til kunde

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

Eiendommen ligger til privat veg.

Ordre: **74200**

Eiendom: **3322-56/983/0**

Husevollen 30

3540 Nesbyen



K33220008 Kommunale avgifter og gebyrer

LINADEMKO@GMAIL.COM, 02.04.2025 10:53:

Leveret til kunde

Kommunale avgifter for 2025:

Eiendomsskatt: kr 14.555,00

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: kr 145,50

(feiing hvert 4. år)

Branntilsyn: kr 206,62

(tilsyn hvert 8. år)



Hallingdal brann- og redningsteneste iks

JEPSEN SIV FABRICIUS R
LØKENÅSRINGEN 9
1473 LØRENSKOG

19.10.2023

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Husevollen 30-H0101

Gårds- og bruksnr: 3040-56/983

Tiltak: Tilsyn

Status: Utført

Årsak ikke utført:

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

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

Det ble ikke avdekket avvik.

Tilsynet er herved formelt avsluttet.

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

Antall anmerkninger 1:

1. Pipe

Dato: 19.10.2023

Gjelder: Røykløp - Plassering: -

Saksbehandler: Margrethe Kubaty

1. Pipe

Beskrivelse: Sotluke er plassert for nære brennbart materiale. Minimum avstand fra lukens dør, til brennbart materiale er 30 cm, gjelder alle retninger. Ved bruk av typegodkjent sotlukestein på elementpiper, er minimumskravet 8 cm.

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

Antall andre forhold 1:

1. Slukkeutstyr

Dato: 19.10.2023

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Margrethe Kubaty

Beskrivelse: Pulverapparat trenger 10 års service eller anbefales å bytte. Man kan vurdere skumapparat som alternativ. NB! Dette er et avvik fra forskrift, men er skrevet som andre forhold fordi det er utenfor myndighetsområdet for dette tilsynet.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med Margrethe Kubaty på telefon 46842629 eller på e-post til margrethe.kubaty@hbr.no.

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no



TINGLYSTE
DOKUMENTER



Hallingdal eiend. megl.
977 073 685

KONTRAKT SÆRLIGE BESTEMMELSER

Mellom: **Totaleiendom AS**

org. **989 386 913**
nr.

Adresse: 3810 Gvarv

heretter kalt **selger**, og

Siv Fabricius Reitan Jepsen

Pers **010368** [redacted]
.nr.

Adresse: Løkenåsringen 9
1473 Lørenskog



Doknr: 272088 Tinglyst: 20.04.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Er inngått slik avtale.

PUNKTER SOM TINGLYSES.

1. Selger overdrar til kjøper bebygd hyttetomt nr. 202, gnr. 56 bnr. 983, i Nes 616 kommune med grunnareal ca. 2.000 kvm.

Med tomten følger rett til å knytte seg til veg, strøm og kloakkledning samt de fellesanlegg som måtte bli ført fram i området senere. Avgifter for dette betales med de til enhver tid gjeldende satser. Kloakkledning føres fram til tomtegrensen, og veger opparbeides i henhold til godkjent bebyggelsesplan i regi av Nattenutbyggingen A.S. Strøm blir ført fram i regi av Hallingdal Kraftnett.

2. Kommunen Nattenutbyggingen A.S. har i fremtiden rett til vederlagsfritt å legge ledninger tilhørende fellesanlegg over tomten. Der det allerede går slike ledninger over tomten, gis det rett til å ha disse liggende. Det gis rett til å legge om eller fornye ledningene, samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. El-verk, telekommunikasjonsselskap o.l. har vederlagsfri rett til legging av kabler og/eller ledninger over tomten. Skader som oppstår ved senere oppgraving vil bli erstattet ved minnelig overenskomst eller ved rettslig skjønn.
3. Kjøper forplikter seg til å la nærliggende tomter legge og ha liggende anlegg som nevnt i pkt. 2 over tomten fram til hovedledninger kabler. Eventuelle skader erstattes som nevnt i pkt. 2.
4. Vedlikehold av stikkledninger for kloakk fram til samleledning hovedledning påligger de eiendommer som betjener seg av disse.


sign

sign

sign

sign

57

6/4-09
Rett ID, rett kopi
Jure Kongsland

5. Vedlikehold av felles adkomstveg/veger som ikke overtas av Nattenvegen, Nattenutbyggingen A.S, kommunen eller private, påligger brukerne av vegen. Kommunen eller eventuelt private har rett til å benytte vegen for gjennomføring av kommunale oppgaver o.l. som f. eks. renovasjon.

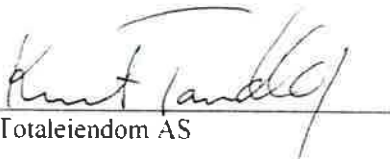
Kjøper bekoster selv avkjørsel fra stikkveg eller hovedveg til tomtegrensen på kjøpers tomt. På grunn av overvann og grøfter skal slike avkjørsler anlegges med stikkrenner av størrelse som er avtalt og godkjent av Nattenutbyggingen A.S.

6. Det er ikke åpne vannkilder i området, og vannforsyningen må således tomtekjøper selv dekke ved grunnboring etter vann. Det forutsettes at boring foretas på egen grunn eller hvis det gjøres i fellesskap med flere andre tomter innenfor disse tomtenes grunn. Grunnboring bør fortrinnsvis foretas i fellesskap med flere tomter. Ved eventuell senere framføring av offentlig vannledning er kjøper forpliktet til å knytte seg til denne på lik linje som man nå er forpliktet til å koble seg til kloakkledningen som føres fram.
7. Selger og den som til enhver tid er eier av gnr. 56 bnr. 83 i Nes kommune har rett til å benytte stikkveger og Nattenvegen til kjøring i forbindelse med landbruksdrift og ved utparsellering av ytterligere tomter under ovennevnte gnr/bnr.

Bestemmelsene i dette dokument gjelder den de som til en hver tid er eier av tomt nr. 202, gnr. 56, bnr. 983.

Nesbyen, den 26 2 2009

Som selger


Totaleiendom AS

Nesbyen, den 26 02 2009

Som kjøper


Siv Fabricius Reitan Jepsen

sign

sign

sign

sign

26-09
Rett ID, rett kopi
Jure Kongsland



TINGLYSINGEN

- Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:
-

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

- Strekkode:



TINGLYST

09 JULI 1997

HALLINGDAL SORENSKRIVEREMBETE **KJØPEKONTRAKT.** HALLINGDAL SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 3169 DAGBOKNR.

TINGLYST

03 JULI 1997

Mellom undertegnede, Guri Sigrid Huse, pers.nr. 250634 [redacted] som er eier av gnr. 56 bnr. 83 i Nes kommune som disse tomter er fradelt fra (nedenfor kalt selger) og Alm Bygg A/S, v/Jan Erik Alm, Bromma, 3450 Nesbyen org. nr. 965946497 (nedenfor kalt kjøper) er inngått slik avtale.

PUNKTER SOM TINGLYSES.

1. Selger overdrar til kjøper hyttetomter nr. 196, 197, 198, 199, 200, 201 og 202 i henhold til bebyggelsesplanen for Nattenområdet. Eiendommen får gnr. 56 bnr. xx i Nes kommune.

Med tomten følger rett til å knytte seg til veg, strøm og kloakkledning samt de fellesanlegg som måtte bli ført fram i området senere. Avgifter for dette betales med de til enhver tid gjeldende satser. Kloakkledning føres fram til tomtegrensen, og veger opparbeides i henhold til godkjent bebyggelsesplan i regi av Nattenutbyggingen a.s. Strøm blir ført fram i regi av Hallingdal Kraftnett.

2. Kommunen/Nattenutbyggingen a.s. har i fremtiden rett til vederlagsfritt å legge ledninger tilhørende fellesanlegg over tomten. Der det allerede går slike ledninger over tomten, gis det rett til å ha disse liggende. Det gis rett til å legge om eller fornye ledningene, samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. El-verk, telekommunikasjonsselskap o.l. har vederlagsfri rett til legging av kabler og/eller ledninger over tomten. Skader som oppstår ved senere oppgraving vil bli erstattet ved minnelig overenskomst eller ved rettslig skjønn.
3. Kjøperen forplikter seg til å la nærliggende tomter legge og ha liggende anlegg som nevnt i pkt. 2 over tomten fram til hovedledninger/kabler. Eventuelle skader erstattes som nevnt i pkt. 2.
4. Vedlikehold av stikkledninger for kloakk fram til samledning/hovedledning påligger de eiendommer som betjener seg av disse.
5. Vedlikehold av felles adkomstveg/veger som ikke overtas av Nattenvegen, Nattenutbyggingen a.s, kommunen eller private, påligger brukerne av vegen. Kommunen eller eventuelt private har rett til å benytte vegen for gjennomføring av kommunale oppgaver o.l. som f. eks. renovasjon.

Kjøper bekoster selv avkjørsler fra stikkveg eller hovedveg til egne tomter. På grunn av overvann og grøfter skal slike avkjørsler anlegges med stikkrenner av størrelse som er avtalt og godkjent av Nattenutbyggingen a.s.

6. Det er ikke åpne vannkilder i området, og vannforsyningen må således tomtekjøperen selv dekke ved grunnboring etter vann. Det forutsettes at boring foretas på egen grunn eller hvis det gjøres i fellesskap med flere andre tomter innenfor disse tomtenes grunn.



Grunnboring bør fortrinnsvis foretas i fellesskap med flere tomter. Ved eventuell senere framføring av offentlig vannledning er kjøper forpliktet til å knytte seg til denne på lik linje som man nå er forpliktet til å koble seg til kloakkledningen som føres fram.

7. Selger og den som til enhver tid er eier av gnr. 56 bnr. 83 i Nes kommune har rett til å benytte stikkveger og Nattenvegen til kjøring i forbindelse med landbruksdrift og ved utparsellering av ytterligere tomter under ovennevnte gnr/bnr.


Underskrift; punkter som skal tinglyses:

Nesbyen den 23. juni 1997

Som selger


Guri Sigrid Huse

Som kjøper

23. JUNI 1997
ALM BYGG A/S

Jan E. Borge

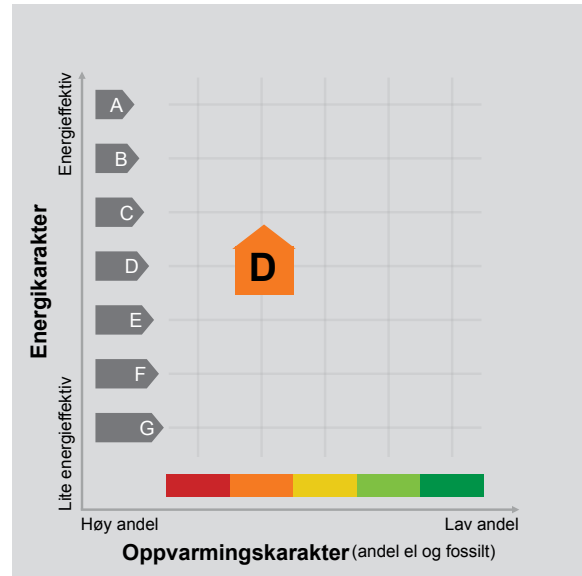




ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Husevollen 30
Postnummer	3540
Sted	NESBYEN
Kommunenavn	Nesbyen
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	983
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	25661893
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95942
Dato	22.03.2025



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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Montere automatikk på utebelysning

- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	250
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](tel:24240895).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 10: 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 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: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

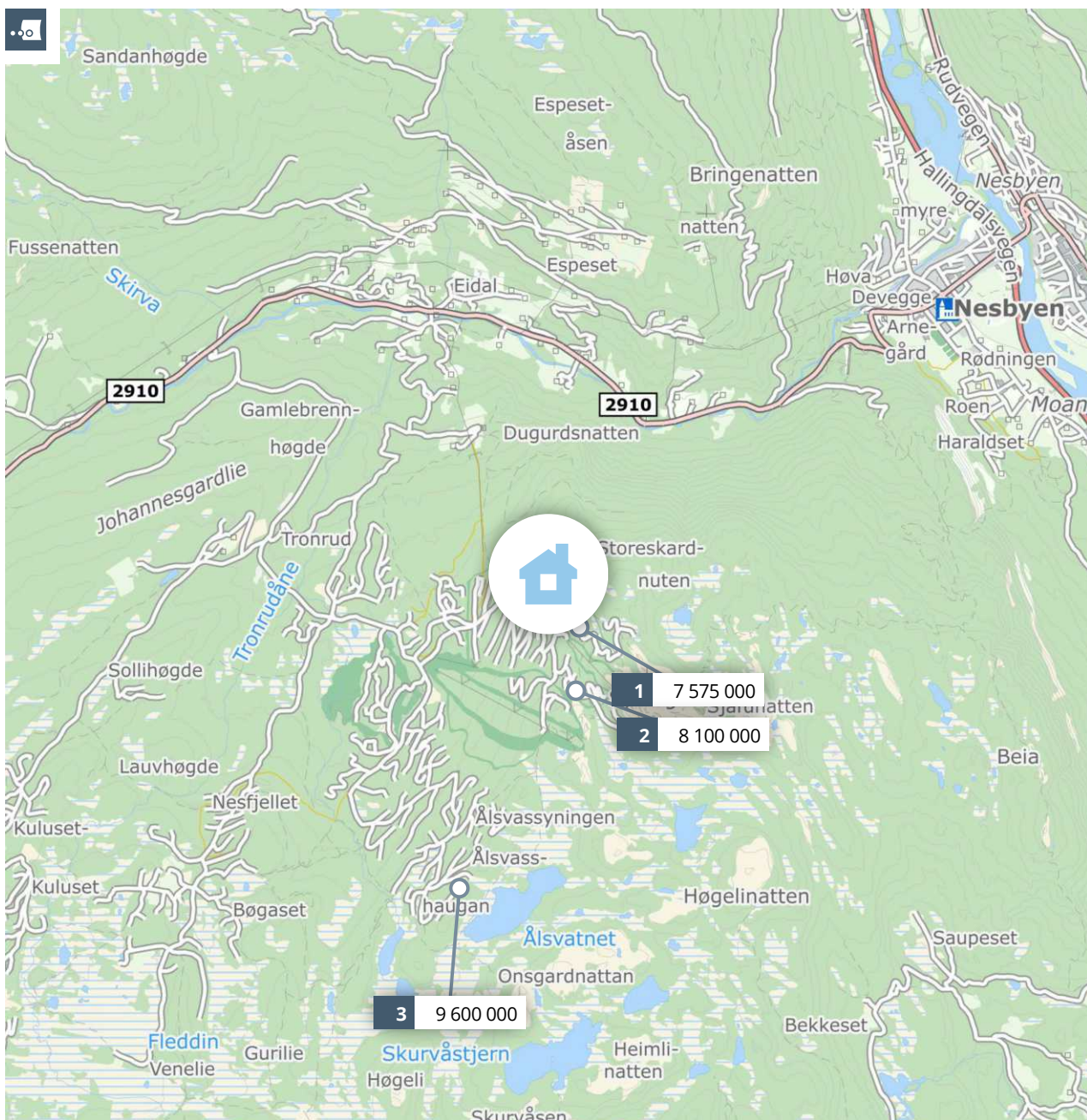
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



MEGLERS
VERDIVURDERING



Meglerns verdivurdering **HUSEVOLLEN 30**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Herleiksplass & Partnere AS den 28.04.2025

Meglerns verdivurdering 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 endelig salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Adne Holestøl Hognerud.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Husevollen 30, 3540 NESBYEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 56 BNR 983 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3322 NESBYEN GRUNNKRETS Eidal-Espeseth

Verdivurdert til

9 500 000

- **9 500 000** **58 642**
Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	162 m ²	0 m ²	- m ²	38 m ²	- m ²	- m ²	Fellesutgifter	-
Tomt						1 852 m ²	Formue	-
Byggeår						2009	Soverom	4
							Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJG	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Synglie 68 154 m ² 2002 1 579 m ² 4 sov	19.11.2024	7 990 000	7 575 000	0	7 575 000	49 188
2 Nattenvegen 320 167 m ² 2018 1 335 m ² 5 sov	27.11.2024	8 990 000	8 100 000	0	8 100 000	48 503
3 Ålsvasshaugan 131 152 m ² 2022 1 869 m ² 5 sov	08.10.2024	10 500 000	9 600 000	0	9 600 000	63 158

Beliggende i et fredelig og naturskjønt område nær toppen av Synglie, byr denne eiendommen på spektakulær utsikt, nydelige solforhold, fantastiske turmuligheter og et bredt aktivitetstilbud for alle årstider.

Eiendommen ligger innerst i blindvei og grenser til friareal og skiløypene. Her kjører man til døra og spasere inn i en påkostet eiendom som inneholder: Stue, spisestue, kjøkken, 4 soverom, 2 bad der et har badstue, vaskerom, wc-rom, tv-stue, bod, gangarealer og flotte utearealer med overbygde terrasser/balkong - perfekt for å nyte fjellluft og utsikt i all slags vær.

Hytten har god standard og er normalt godt vedlikeholdt.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
20.04.2009		20.04.2009	-	4 000 000	-	4 000 000

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Fritidsboliger til salgs i Eidal-Espeseth grunnkrets nå

40
fritidsboliger til
salgs

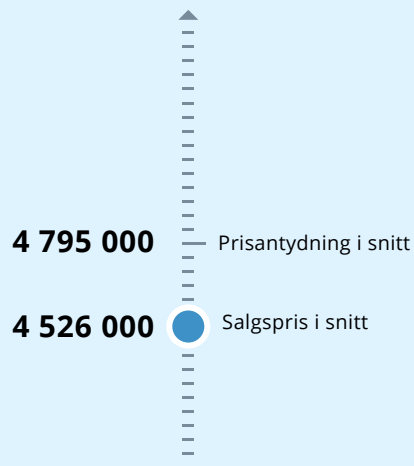


Annonse har i
snitt ligget ute i

105
dager

Fritidsboliger solgt i Eidal-Espeseth grunnkrets siste 6 mnd

17
fritidsboliger
solgt



Solgt i snitt
i løpet av

143
dager

for 5.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

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-antennene 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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:
Husevollen 30, 3540 Nesbyen
Gnr. 56, Bnr. 983, Nesbyen kommune.

Oppdragsnummer:
315251063

Meglerforetak: PrivatMegleren Herleiksplass & Partnere
Saksbehandler: Ådne Holestøl Hognerud
Telefon / Mobil: 97 97 51 51 / 922 08 195
E-post: adne.holestol.hognerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-