

PLANBESTEMMELSER KOMMUNEPLAN FOR 2015 - 2025

1.gangsbehandling: kommuneplanutvalget 13.05.15

1. gangs offentlig ettersyn: 20.05.2015-01.07.2018

2. gangs behandling: kommuneplanutvalget 03.01.18, 08.01.18 og 24.01.18

2 gangs offentlig ettersyn: 05.02.2018-20.03.2018

3.gangs behandling: Kommuneplanutvalget 20.06.2018

Vedtak av plan: Kommunestyret 21.06.2018, KS-sak 40/18

Dokumentdato: 21.06.2018



Foto: Ola A. Haraldset



Innholdsfortegnelse

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

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

1 INNLEDNING

1.0 Politiske føringer

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

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

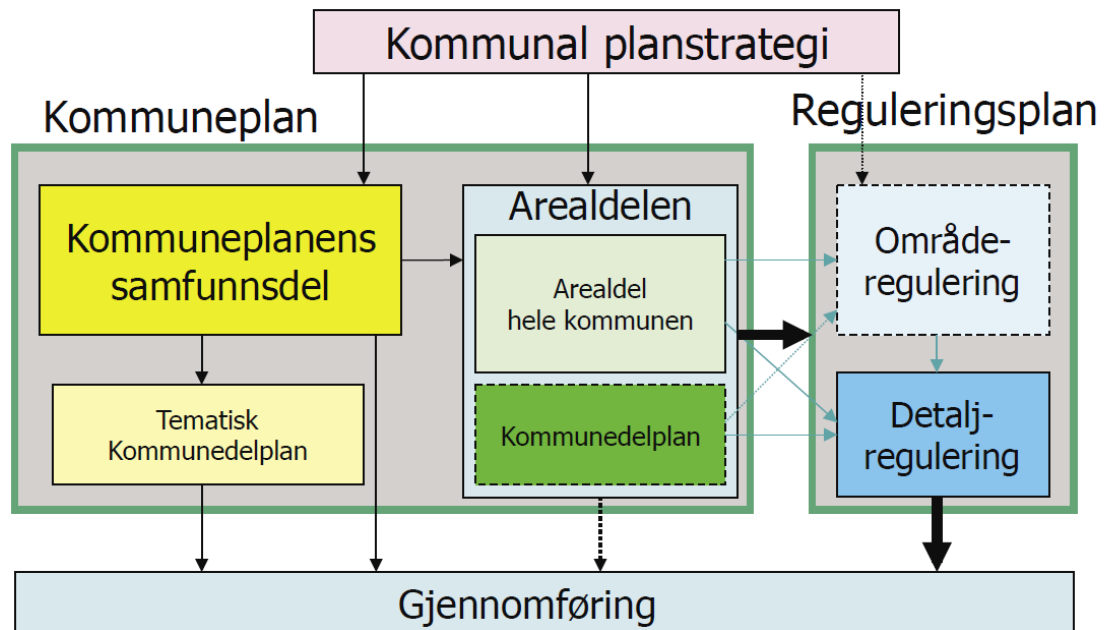
Nes kommune ønsker å revitalisere tidligere landbrukspolitiske mål om «landbruk og skogbruk i en fjellregionstrategi». I den forbindelse vises det til veileder "Garden som ressurs". Nes kommune vil bidra til at de spesifikke tiltak som er redegjort for i veilederen, gis en praktisk og mulighetsorientert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

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

Føringer fra planprogrammet:

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

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



Viktige forskjeller mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplan er:

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

1.1 Planområdet og plandokumenter

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

Plandokumentene består av

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

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

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

1.2 Rettsvirkning av kommuneplanen

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

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

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

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

2 PLANBESTEMMELSER

2.1 Generelle bestemmelser

2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1

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

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

Unntatt fra plankravet er:

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

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

2.1.3 Jordloven

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

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

Energi

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

Det skal benyttes vannbåren varme i alle nye bygg og i rehabiliteringsprosjekter over 300 m². Inntil 30 % av oppvarmingsbehovet kan dekkes av elektrisk strøm eller fossilt brensel. Mulighetene for felles varmforsyningsløsninger skal utredes i tettbygde områder.

Innstallering av nye oljefyrkjeler er ikke tillatt.

Veg og trafikk

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

Avkjøring og stikkveger til boligtomter og hyttetomter fra det kommunale vegnettet

a. Maksimal bredde for avkjøring er 5 m

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

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

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

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

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

Byggegrense

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

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

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen om

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

Universell utforming

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

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

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

Uteoppholdsareal

For boliger skal det avsettes min. 200 m² MUA med egnet uteoppholdsareal. For boliger med 2 boenheter eller mer er arealkravet min. 150 m² MUA pr. enhet. For hybler er arealkravet 50 m² MUA pr. enhet. For terrassert bebyggelse og annen bebyggelse i bratt terreng, kan inntil 30 % av uteoppholdsarealet dekkes av ikke overbygd del av terrasse. Arealkravet skal dekkes på den tomte bygget ligger.

Leikeareal

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

I alle områder som skal reguleres til bolig eller i eksisterende boligområder som skal fortettes, skal det reguleres inn områder til leikeplass og andre friområder med minimum 50 m² pr. boenhet. Uteoppholdsareal til den enkelte bolig kommer i tillegg til leike- og friområder. Arealer brattere enn 1:3 og smalere enn 10 m skal ikke regnes med i leikeareal, men kan komme i tillegg.

I områder hvor det etableres 4 eller flere boenheter skal det opparbeides sandleikeplass med sandkasse, lekeapparater, benk og noe fast dekke. For hver bolig avsettes 5m². Sandleikeplass skal plasseres nær inngang og med synsavstand, maksimalt 50 m, fra bolig. Sandleikeplasser kan deles opp i areal på minst 50 m² hver. Sandleikeplass kan slås sammen med nærleikeplass med skjerming mellom de to typene leikeplass, der forholdene ligger til rette for dette.

I områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter skal det opparbeides nærleikeplass tilrettelagt for varierte aktiviteter som balleik, sykling, aking, osv. Nærleikeplass skal være på minimum 750 m², hvorav minimum 50 % med flatt, fast dekke, og plasseres maksimalt 150 m fra bolig.

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

Skilt og reklame

Bestemmelsene i vedlegg 1 gjelder.

Parkering

- Boliger: 2 parkeringsplasser pr. boenhet
- Leilighetsbygg: 1,5 parkeringsplass pr. leilighet.
- Leilighetsbygg med min. 1 parkeringsplass pr. leilighet i garasjeanlegg: 0,5 utvendig parkeringsplass pr. leilighet.
- Hybler: 1 parkeringsplass pr. hybel.
- Overnattingsbedrift/hotell: 1 parkeringsplass pr. 3. seng.
- Hytter: Min. 2 parkeringsplasser pr. enhet. Enheter med BYA over 250 m²: min. 3 parkeringsplasser.
- Lager: 1 biloppstillingsplass pr. 200 m² golvflate
- Produksjonsbedrift: 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² golvflate
- Kontorer: 1 biloppstillingsplass pr. ansatt
- Salgslokaler: 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² golvareal
- Andre virksomheter: krav til parkeringsplasser avklares i reguleringsplan.

Parkeringsplasser skal medregnes i bebygd areal med 18 m² per plass. Ved søknad om oppføring av bolig skal garasje vises på situasjonsplan og utomhusplan selv om den ikke blir oppført samtidig med boligen.

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

Parkeringsplass skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

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

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

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

2.1.7 Miljøkvalitet PBL § 11-9 nr. 6

Støy

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

Radon

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

Overvann

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

Estetikk

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

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

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

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

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

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

- Inntil 30 % av tomta, maks. 400 m² inkl. hovedhytta kan gjerdes inn eller det kan oppføres inntil 80 m gjerde (uten inngjerding).
 - Ved inngjerding av tun kan, om nødvendig, tillatt inngjerding økes til inntil 40% av tomta.. (Gjelder når avstanden mellom bygg i tun er mindre enn 8 m).
 - Dersom avstand mellom hovedhytte og anneks er mer enn 8 m, kan anneks inngjerde separat og med en gjerdeavstand på inntil 2 m fra vegglinje. Slik inngjerding teller ikke med i det samlede arealet.
 - Når felles grensegjerde ikke benyttes, skal avstand mellom gjerder være min. 4 m.
 - Gjerdehøyden skal være mellom 1,1 m og 1,4 m. Midlertidige gjerder/stengsler/elektrisk tråd tillates i beitesesongen, under forutsetning om daglig tilsyn og påkoblet strøm. Gjerder skal utføres slik at dyr ikke kommer til skade. Gjerder skal vedlikeholdes.
 - Portaler tillates ikke på grunn av adkomst for utrykningskjøretøy.
 - Kommunen kan pålegge grunneier å sette opp gjerde som sikring.
2. Som alternativ til bestemmelsene i pkt. 1 kan det søkes om å gjerde inn hele eller naturlige deler av et hyttefelt. Kriteriene for slik søknad må framgå av reguleringsbestemmelsene for hyttefelt.
 3. Spir/klokketårn, antennemaster, parabolantennener ol. over pipe er ikke tillatt.
 4. Reklameskilt, se vedlegg 1.
 5. Flaggstenger er tillatt

Vegetasjon, landskap og terrengbehandling

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

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

Kulturminner

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

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

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

Campingplasser

Bestemmelsene i vedlegg 2 gjelder.

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

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

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

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

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

2.1.10 Folkehelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.4 Boligformål

Krav til utforming av boliger

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

2.2.5 Næringsformål

Eksisterende næringsområder

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

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

Områder for råstoffutvinning

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

2.2.6 Hytter/fritidsbebyggelse

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

Utnyttelse pr. tomt under 800 m ²	Maks. BYA = 171 m ² inkl. parkering på 36 m ²
Utnyttelse pr. tomt over 800 m ²	Maks. BYA = 211 m ² inkl. parkering på 36 m ²
Utnyttelse pr. tomt over 1320 m ²	Maks. %-BYA=16 %, men samlet utnyttelse skal ikke overskride BYA = 250 m ² per tomt inkl. parkering på 36 m ² . Hovedhytte kan maksimalt være 190 m ² .
Utnyttelse pr. tomt over 1560 m ²	Maks. %-BYA= 16%, men samlet utnyttelse skal ikke overskride 300 m ² inkludert parkering på 36 m ² . Hovedhytte kan maksimalt være 220 m ² .
Anneks, garasje, uthus og lignende	Maks BYA til sammen for alle bygg= 50m ² (anneks maks. 30 m ² BYA). Maks. tillatt mønehøyde 3,5 m, og gesimshøyde 3,2 m.
Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng	Maks. 0,7 m
Grunnmur og pilarer til terrasse	Maks. 1,0 m høy
Mønehøyde for hytte med tverrloft/oppstugu	Maks. 6,5 m
Mønehøyde for hytte uten tverrloft/oppstugu	Maks. 5,5 m
Områder og tomter med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:3,5 tillates ikke bebygd. For områder med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:3,5 og 1:6 kreves spesielt tilpassede bygg. Fyllinger/skjæringer skal ikke overskride 1,5 m og ikke strekke seg lenger enn 2,5 m fra byggets vegglinje. Bygg skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. Skjæring skal være større enn fylling, og inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40. Hyttas lengderetning skal følge høydekonturene. Hovedmøneretningen på alle bygg skal følge byggets lengderetning. Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader. Taktekking skal være torv, mørke trebord, skifer/stein eller shingel. Blanke takflater tillates ikke. Fasader skal utføres med mørke jordfarger. Store ubrutte vindusflater tillates ikke. Tverrloft/oppstugu skal ikke utgjøre mer enn 40% av hyttas BYA. Tverrloft/oppstugu tillates ikke satt opp nærmere kortvegg enn 1 meter. Tverrloft tillates ikke på anneks, uthus eller garasje.	

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

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

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

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

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

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

inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40.

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

2.2.9 Idrettsanlegg

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

2.3 Grønnstruktur PBL § 11-7, nr. 3

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

2.3.1 Turdrag

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

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

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

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

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

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

2.4.2 Områder for spredt boligbebyggelse

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

Dyrka mark skal ikke bebygges.

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

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

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

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

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

Krav til utforming av boliger følger av pkt.2.2.4.

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

2.4.3 Områder for spredt fritidsbebyggelse

Dyrka mark skal ikke bebygges.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fradeling av nye hyttetomter:

- SF7 Volelie Innenfor området vil det være tillatt å fradele inntil 7 nye hyttetomter uten krav om reguleringsplan fordelt slik: 1 tomt fra gnr. 54/22, 3 tomter fra gnr. 74/14 og 3 tomter fra gnr. 55/8.
- SF22 Trytehølet Innenfor området vil det være tillatt å fradele inntil 6 nye hyttetomter uten krav om reguleringsplan fordelt slik: 3 tomter fra gnr. 79/16 og 3 tomter fra gnr. 41/28.
- SF1 Langevatn Det er tillatt å fradele inntil 3 tomter fra gbnr 80/19 uten krav til reguleringsplan. For resterende del av SF1 er det tillatt å fradele inntil 4 tomter . Det forutsettes at eiendommen det fradeles fra har aktiv landbruksdrift og at en enkelt grunneier ikke kan fradele mer enn 1 tomt uten krav til reguleringsplan. Alle 7 tomter skal plasseres i tilknytning til eksisterende vei.

2.4.4 Områder for spredt næringsbebyggelse

Dyrka mark skal ikke bebygges.

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

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

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

I disse områdene (Rukkedalen, Haugaplassane, Liagardane og Bromma og Gire) tillates den enkelte eiendom/tomt bebygd med verksted, garasje og lager, inntil 300m² BYA uten krav til reguleringsplan

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

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

Utvidelser som medfører at arealbegrensingen på 300m² overskrides, utløser krav til reguleringsplan.

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

2.5 Hensynssoner PBL § 11-8

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lagrede bygningsdeler, der slike finnes inngår i fredningen.

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

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

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

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

Generelt om kulturminner

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

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

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

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

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

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

2.6 Oppheving av eldre reguleringsplaner, PBL § 12-14

Følgende reguleringsplaner oppheves:

01197901 Myking (Fellesplan) vedtatt 29.06.1979

01198702 Øvre Foss gnr. 50 bnr. 5 vedtatt 29.10.1987

01198704 Belgefet 61/12 vedtatt 25.06.1987

01198801 Fekjaskog gnr 88 bnr 5 vedtatt 21.04.1988

01198802 Liaset gnr 56 bnr 116 og 117 vedtatt 17.11.1988

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

02198901 Myking gnr 52 bnr 19 (Tomtedelingsplan) vedtatt 15.06.1989

01198901 Fekjan gnr 88 bnr 10 vedtatt 18.05.1989

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

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

01198904 Smylelie gnr 89 bnr 7 vedtatt 14.12.1989

01199001 Saupeset gnr 53 bnr 13 vedtatt 21.06.1990

01199003 Fetjan gnr 87 bnr 27 vedtatt 25.10.1990

01199102 Liseset gnr 52 bnr 4 vedtatt 21.11.1991

01199201 Grønhovd gnr. 54 bnr. 16 vedtatt 17.08.1992

01199304 Fekjan gnr. 88 bnr. 8 vedtatt 16.12.1993

01199302 Buvatn øst gnr. 80 bnr. 31 vedtatt 16.12.1993

01199303 Buvatn øst gnr. 48 bnr. 8 vedtatt 16.12.1993

01199305 Krøren (Liamarka) gnr 38 bnr 2 vedtatt 16.12.1993

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

01199402 Nes Nordmark del av gnr 61 bnr 4 vedtatt 28.04.1994

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

01199602 Buvatn øst gnr. 80 bnr. 27 vedtatt 22.08.1996

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

01200001 Fekjan gnr. 87 bnr. 19 vedtatt 20.01.2000

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

01200302 Gunnbjørndokk massetak og industriområde vedtatt 19.06.2003

01200511 Masseuttak Skaret vedtatt 27.09.2007

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

2.7 Utgår – Kommunedelplan Natten og Tverrlie vedtatt.

3 VEDLEGGSLISTE

VEDLEGG 1 – Bestemmelser om skilting

VEDLEGG 2 – Bestemmelser om campingplasser

VEDLEGG 3 – Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Nabolagsprofil

Nedrestølvegen 57

Høyde over havet

795 m



Offentlig transport

Nesbyen stasjon 15 min
Linje F4 15.7 km

Rukke 1 min
Linje 310 1.1 km

Avstand til byer

Hønefoss 1 t 34 min

Kongsberg 1 t 53 min

Drammen 2 t 22 min

Oslo 2 t 27 min

Ladepunkt for el-bil

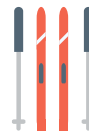
Kople Kiwi Nesbyen 13 min

Nesbyen 14 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.1 km
- 566 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Nesfjellet Alpin
- Kjøretid: 15 min
- Skitrekking i anlegget: 5



Aktiviteter

Nesfjellet Golfklubb 15 min

Nes Kino 13 min

Nystølkroken - Skitrekking 19 min

Langedrag Naturpark 18 min

Meteorittparken Gardnos 26 min

Sport

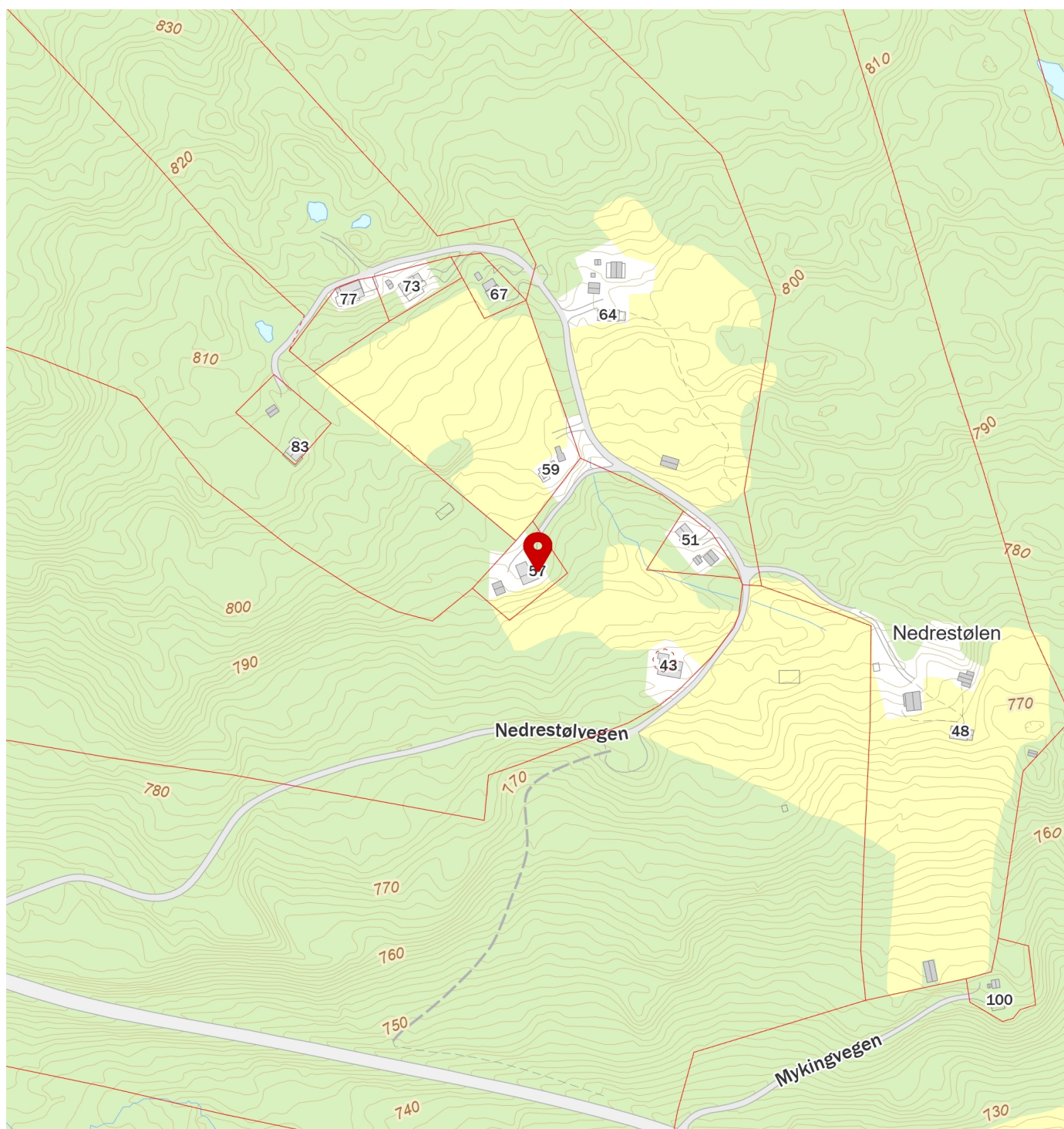
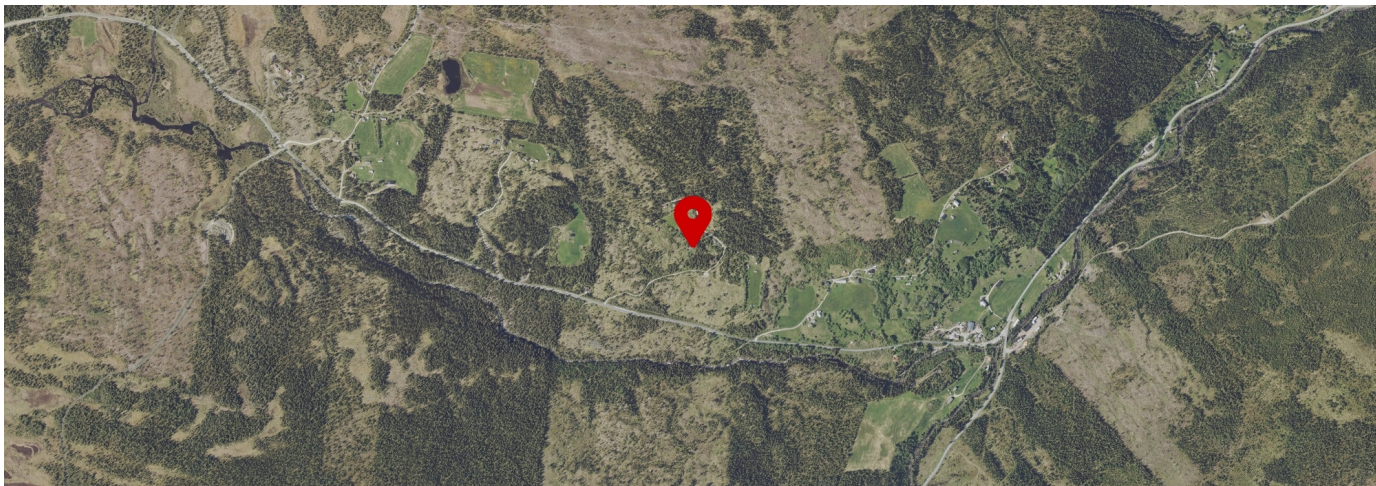
Nes barneskole, ballbinge 12 min
Ballspill 14.2 km

Nesbyen idrettssenter 12 min
Aktivitetshall, fotball, friidrett 14.2 km

Dagligvare

Nærbutikken Myking Nesbyen 4 min

Joker Tunhovd 12 min
Søndagsåpent 14.7 km



Egenerklæring

Nedrestølvegen 57, 3540 NESBYEN

01 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nedrestølvegen 57

Postadresse

Nedrestølvegen 57

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Brukt som fritidsbolig

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 4878343

Informasjon om selger

Selger

Aksnes, Nils

Selger

Sundal, Janicke

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv omfanget**
Litt lekkasje under kjøkken på jordgulvet ved frosne rør, fra vask.
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Rennende bekk ved innkjøring til hytta.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr



19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95068859

Egenerklæringsskjema

Name
Aksnes, Nils

Date
2025-07-01

Name
Sundal, Janicke

Date
2025-07-01

Identification

 **bankID** Aksnes, Nils

Identification

 **bankID** Sundal, Janicke



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Aksnes, Nils
Sundal, Janicke

01/07-2025
19:47:25
01/07-2025
20:05:19

BANKID
BANKID

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Nedrestølvegen 57, 3540 NESBYEN

 NESBYEN kommune

 gnr. 73, bnr. 71

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



Befaringsdato: 28.06.2025

Rapportdato: 05.07.2025

Oppdragsnr.: 20294-1260

Referansenummer: AM1481

Autorisert foretak: Norsk-Bygningskontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Charles André Lindberg

Vår ref:



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Charles André Lindberg
Uavhengig Takstingeniør
post@norsk-bygningskontroll.no
995 05 995



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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

Koselig fritidsbolig som er godt vedlikeholdt, men samtidig trenger noe tilsyn på flere fagområder. Spesielt uthuset har behov for refundamentering, takrenner og nedløp.

Fritidsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år. Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år. Det er takrenner, nedløp og beslag av lakkert stål. Takrenner, nedløp og beslag er kontrollert fra bakkenivå. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Veggen er visuelt kontrollert kun med enkelte stikkprøver i ytterpanelet eller der konstruksjonen er tilgjengelig. Luftingen i konstruksjonen er kun kontrollert på utvalgte steder. Luftlekkasjer eller andre utettheter er ikke kontrollert, ei heller utettheter i forbindelse med dører og vinduer, da dette ikke lar seg inspisere uten at det blir gjort inngrep i konstruksjonen.

Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med åser.

Luftingen av konstruksjonen er kontrollert kun på utvalgte steder visuelt fra bakkenivå, eller om det er tilgang til kryploft.

Konstruksjonen kan være bygget opp på en slik måte at store deler av luftingen og tilstanden i takkonstruksjonen ikke lar seg kontrollere.

Ved pipegjennomføring på tak med loftsrom, lar det seg ikke gjøre å inspisere gjennomføringens tilstand, ei heller ved andre gjennomføringer, som avtrekk, lufting av kloakk eller takvinduer.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringsdagen. Det kan heller ikke dokumenteres hvordan vinduene er montert og om vind- og dampsperran er korrekt montert.

Det er kun utvalgte vinduer som er funksjonstestet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Bygningen har malt hovedytterdør.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Det er ringmur med trebjelkelag og terrassegulv.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har beiset og ubeiset trepanel. Innvendige tak har beiset og ubeiset trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Det er ingen ventiler fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er avløpsrør av plast. Vann hentes fra bekk i nærområdet hele året.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i veggene.

Det er solcelleanlegg.

Det er brannvarslere plassert sentralt, og det er brannslukningsapparat lett tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er antas at det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Terrenget er skrånende og opparbeidet som naturtomt.

Biloppstillingsplass på tomten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

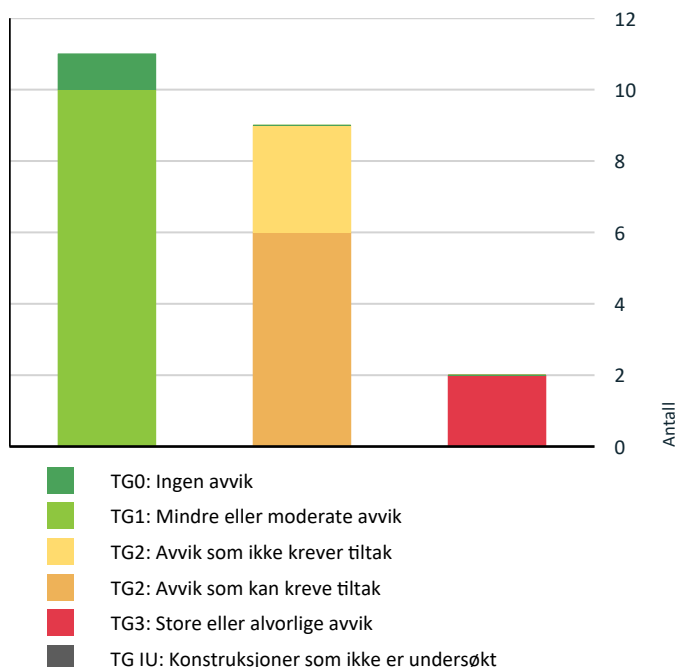
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus med bad.

- Det foreligger ikke tegninger

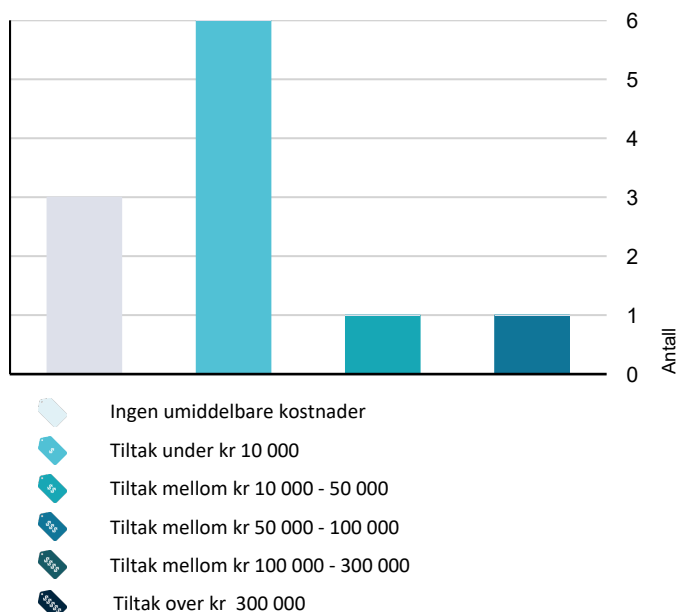
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er gitt opplysninger av eier som ikke er mulig å kontrollere, og det er derfor viktig at rekvirenten leser igjennom dokumentet og gir tilbakemelding til sakkyndig så raskt som mulig om det er avvik i rapporten, og ikke under noen omstendighet distribuerer rapporten før avvikene er korrigert. Har rekvirenten spørsmål eller er i tvil om noe av innholdet i rapporten, rapporteres dette tilbake til sakkyndig umiddelbart. Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Undertegnede har ikke nødvendig kompetanse innen VVS-, elektriske installasjoner eller pipe/ildsteder, og kan følgelig ikke fagmessig kontrollere dette.

Rapporten er kontrollert og godkjent av rekvirent.

Eier/rekvirent skal lese igjennom rapporten før bruk, og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger iht. feil/mangler som ikke kunne ha blitt oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Det er ikke flyttet på møbler eller annet for å avdekke evt. skjulte feil eller mangler, og det foreligger bilder av objektets møblering på befaringstidspunktet lagret lokalt hos Takstingeniøren.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1979

Kommentar

Oppført før TEK97

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløp og beslag av lakkert stål.

Takrenner, nedløp og beslag er kontrollert fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Dette gjelder spesielt på 1 hjørne.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Veggen er visuelt kontrollert kun med enkelte stikkprøver i ytterpanelet eller der konstruksjonen er tilgjengelig. Luftingen i konstruksjonen er kun kontrollert på utvalgte steder. Luftlekkasjer eller andre utettheter er ikke kontrollert, ei heller utettheter i forbindelse med dører og vinduer, da dette ikke lar seg inspisere uten at det blir gjort inngrep i konstruksjonen.

Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med åser.

Luftingen av konstruksjonen er kontrollert kun på utvalgte steder visuelt fra bakkenivå, eller om det er tilgang til kryploft.

Konstruksjonen kan være bygget opp på en slik måte at store deler av luftingen og tilstanden i takkonstruksjonen ikke lar seg kontrollere.

Ved pipegjennomføring på tak med loftsrom, lar det seg ikke gjøre å inspisere gjennomføringens tilstand, ei heller ved andre gjennomføringer, som avtrekk, lufting av kloakk eller takvinduer.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringsdagen. Det kan heller ikke dokumenteres hvordan vinduene er montert og om vind- og dampspærren er korrekt montert.

Det er kun utvalgte vinduer som er funksjonstestet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ringmur med trebjelkelag og terrassegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassegulvet fremstår som mykt å gå på.

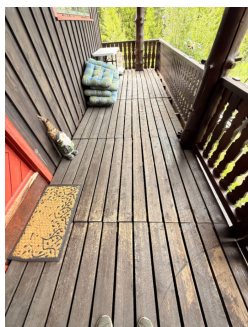
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør underbygges med flere bærende bjelker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har beiset og ubeiset trepanel. Innvendige tak har beiset og ubeiset trepanel.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan foretas radonmåling.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.



TG 3 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

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

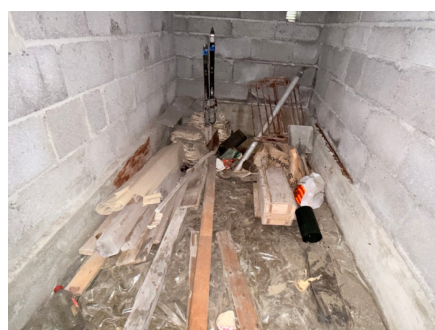
Det er deler av krypkjelleren det ikke er tilgang til.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Alt av organiske materialer må fjernes.

Alt av organisk materiale må fjernes, og trepanelet i himlingen fuksikres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører krever justering.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er kun lufting gjennom vindu og luke i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp er ført direkte til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er kun avløp fra oppvaskkum og dusj i uthuset.

Det må etableres infiltreringsgrøft eller tett tank oom løsningen skal omsøkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i veggene.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er solcelleanlegg.

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

Tilstandsrapport

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

1979 Det er ikke gitt andre opplysninger av eier.

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er brannvarslere plassert sentralt, og det er brannslukningsapparat lett tilgjengelig.

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



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er antas at det er såleblokk under grunnmur av blokker.



TG 3 Terrengforhold

Terrengen er skrånende og opparbeidet som naturtomt.
Biloppstillingsplass på tomten.

Vurdering av avvik:

- Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



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

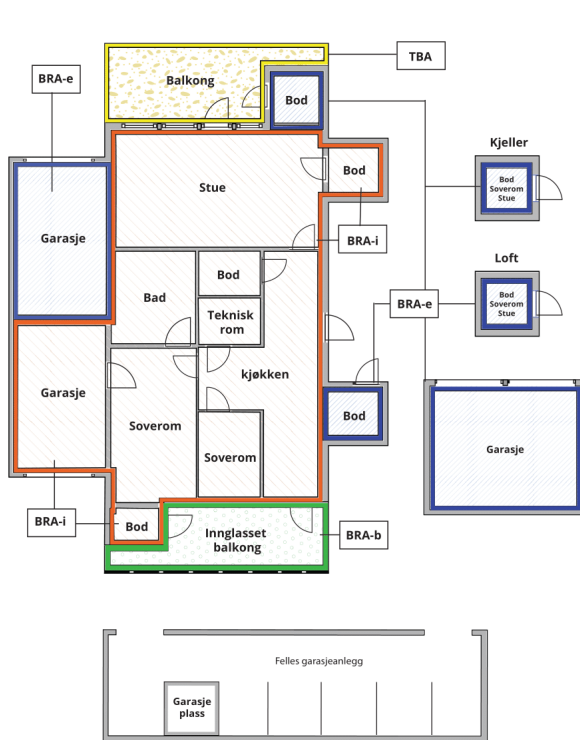
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)	Inn glasset balkong (BRA-b)				
Etasje	57			57	13	8	65
SUM	57				13	8	65
SUM BRA	57						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Det er mindre enn 1,9 meter under taket. Gulvarealet utgjør 7,51m²-

Arealet på hemsene er ikke målbart ihht. takstbransjens måleregler.

Under romfordeling plasseres rommene under BRA-I automatisk gjennom programmet, og uten at jeg kan korrigere dette. Plasseringen av romfordelingen er feil fra programleverandørens side.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus med bad.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
Etasje	16			16	
SUM	16				
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Toalettrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	57	0
Uthus med bad.	7	9

Kommentar

Fritidsbolig

Det er mindre enn 1,9 meter under taket. Gulvarealet utgjør 7,51m²-
Arealet på hemsene er ikke målbart ihht. takstbransjens målereglene.
Under romfordeling plasseres rommene under BRA-I automatisk gjennom programmet, og uten
at jeg kan korrigere dette. Plasseringen av romfordelingen er feil fra programleverandørens side.

Uthus med bad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.6.2025	Charles André Lindberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	73	71		0	1078.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedrestølvegen 57

Hjemmelshaver

Sundal Janicke, Aksnes Nils

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen i skogen med kort friluftslivet rett utenfor døren, med skiløper og fint turterreng.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra bekk på eiendommen eller i området, som det kan hentes vann fra hele året.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er flat og opparbeidet som naturtomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 375 000	2020

Bygninger på eiendommen

Uthus med bad.



Anvendelse

Byggeår

1979

Kommentar

Oppført før TEK97

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthus med vedbod og bad.

Badet har dusjkabinett, servant og snurredo. Vannet blir slupopet direkte til grunn.

Rommet har laminatgulv, malte MDF plater på vegger og i himlingen.

Uthuset med bad har et sterkt behov for fundamentering, siden det er påvist større nivåforskjeller i bygget, og fundamenteringen er sviktende.

Det er setninger i bygget, og punktvis også påvis råte i ytterpanelet.

Det må monteres takrenner og nedløp som drenerer vannet bort i fra bygget.

TG3 på fundamentering og manglende takrenner og nedløp.

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



Tilbygg / modernisering

2024	Maling innvendig.	Stue og hems ble malt.
------	----------------------	------------------------

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.