

Brannsethaugan 29



Velkommen til

Brannsethaugan 29



Salgsoppgaven produsert 5. mars 2025

Nesbyen

Svært lekker kvalitetshytte fra 2022 med fantastisk sol- og utsiktsforhold - 2 utvendige boder - 2 Bad - Vaskerom

Prisantydning	5 500 000,-
Omkostninger	138 850,-
Totalpris	5 638 850,-
BRA-i	115 kvm
Totalt BRA	131 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Fritidseiendom

Byggeår	2022
Megler	Martin Ruud
Telefon	414 08 858
E-post	m.ruud@nordvikbolig.no


everdure





Kort fortalt

Lekker hytte fra 2022 på attraktive Synstevassåsen. Hytten er en storhytte for hele familien høyt og fritt med nydelig sol- og utsiktsforhold. Her har man vaskerom, fire soverom, to bad, hems delt opp med hemsrom og TV avdeling. Hytta har en høy standard 1-stavs eikeparkett, snekkerbygd innredning, Elko pluss i matt svart, varme i gulv, peisovn, etc. Nydelig utsikt mot "Tunhovdalpene" og Lyseren

- Hytta levert av lokale entreprenører
- Terrasse runde "hele" hytta
- Romslig utvendig bod på 14 kvm
- Vedbod
- Kort avstand med 2.20 min fra Oslo
- Stor stue med peis og utgang til herlig delvis overbygget terrasse som strekker seg fra øst, vest og nord.
- Gjennomført tomt med skigard og 300 år gamle tuntrær
- Velforeningen har etablert en brygge, båter og gapahuk v/ Synstevatn

Arealer og innhold

BRA-i:	115 kvm
BRA-e:	16 kvm
Totalt BRA:	131 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Entré, Bad 1, Bad 2, Vaskerom
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 98 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 19 kvm. Stort soverom, hjemmekontorkrok, romslig stue.
Total BRA: 19 kvm.

Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm.
Total BRA: 14 kvm.

































Informasjon

Brannsethaugan 29

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0104/25

Boligtype
Fritidseiendom

Adresse og betegnelse
Brannsethaugan 29, 3540 NESBYEN
Gnr 71, bnr 344 (ideell andel 1/1) i Nesbyen kommune

Selgere
Rune Refvik
Liv Fagerås

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 658 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 115 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 131 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Entré, Bad 1, Bad 2, Vaskerom
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 98 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 19 kvm. Stort soverom, hjemmekontorkrok, romslig stue.
Total BRA: 19 kvm.

Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm.
Total BRA: 14 kvm.

Innhold

1. etasje: Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Entré, Bad 1, Bad 2, Vaskerom. Bod.
Hems: Loftstue, Soverom.

Utvendig bod.

Standard

UTVENDIG
Taket er tekket med torv. Undertaket består av rupanel og protan membranduk. Normal tid før omlegging av torvtak er 30 - 50 år. Normal tid før utbedring av torvtak er 10 - 30 år. Taket er ikke besiktiget grunnet snø, og tilstandsgraden settes med referanse til alder og levetidsbetraktninger. Takrenner av tre med kjetting nedløp. Regelmessig ettersyn og vedlikehold er påregnelig.

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt trepanel. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Det er registrert noe sprekker i panel. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Hytte tak består av saltak, laget av sperrer og drager i treverk. Undertaket består av bord. Synlig lufting på begge sider i gesims.

Det er montert inn vinduer med isolerglass og treramme. Det er montert noen faste vinduer og noen vinduer som kan åpnes. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Standard inngangsdør av tre. Terrassedør av tre med glassfelt. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Terrasse ut fra stuen og rundt bygget består av trekonstruksjon, bjelker med gulvbord av imp/behandlet treverk. Det er oppsatt en enkel utebod ved inngang. Bod står på terrasse med bindingsverk vegger, ikke isolert. Utvendig kledd med panel.

INNVENDIG
Gulv er tekket med eike parkett og fliser. Vegger og tak består av behandlet tre panel. Det er ikke flyttet på løsøre/innbo. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig. Det er noe synlig salt utslag i fliser i gang, dette går kun på det visuelle. Det er bom i flisen nærmest ytterdøren. Betongdekke i hele 1.etasjen. Det er i 2.etg standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk isolert. Det er ikke målt vesentlig retnings avvik ihht hva standarden tillater.

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

Bygget har isolert stålpipe. Det er i stuen montert en peisovn. Glassplate på gulv,

front av ovn. Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasje. Det er montert rekkverk. Det er standard innvendige behandlede glatte dører. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

Bad 1: Flislagt bad fra 2022. Det er fremvist dokumentasjon i form av bilder, sjekkliste og fdv. Det er fliser i dusj. Panel på vegger utenom dusj. Panel i tak. Det er montert sokkelfliser mot gulv 8cm opp på vegg. Betonggulv med varme og fliser, nedsenket våtsone. Det er målt 25mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm. Stedvis flatt gulv utenfor våtsonen. saltutslag i fuger på gulv. Det er synlig membran under klemring i sluk. Det foreligger dokumentasjon på våtrom og utførelse av membran. Arbeider er utført av fagfolk. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Det er behandlet innredning med servanttopp. Det er montert vegghengt toalett og dusjvegger. Det er montert el-vifte i vegg. Det var ikke mulig og utføre hulltaking da bad vender mot bad, vaskerom og soverom som var møblert. Det ble foretatt overflatesøk uten og påvise noe unormalt.

Bad 2:

Flislagt bad fra 2022. Det er fremvist dokumentasjon i form av bilder, sjekkliste og fdv. Det er fliser i dusj. Panel på vegger utenom dusj. Panel i tak. Det er montert sokkelfliser mot gulv 8cm opp på vegg. Betonggulv med varme og fliser. Det er målt 25mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm. Det er synlig saltutslag i fuger på gulv. Det er synlig membran under klemring i sluk. Det foreligger dokumentasjon på våtrom og utførelse av membran. Arbeider er utført av fagfolk. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Det er behandlet innredning med servanttopp. Det er montert vegghengt toalett og dusjvegger. El-vifte er montert i tak. Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og gang. Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak vask.

Vaskerom:

Flislagt vaskerom fra 2022. Det er fremvist dokumentasjon i form av bilder, sjekkliste og fdv. Det er panel på vegger med flis sokkel rundt mot gulv, flis går 8cm opp på vegg. Tak består av panel. Betonggulv med varme og fliser. Det er synlig membran under klemring i sluk. Det foreligger dokumentasjon på våtrom og utførelse av membran. Arbeider er utført av fagfolk. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. På vaskerom er det montert utslagsvask/vask på vegg. På vaskerommet står det bereder, sikringskap og rør i rør skap. Opplegg for vaskemaskin. Det er montert el-vifte i vegg. Det var ikke mulig og utføre hulltaking da vaskerom vender mot bad og yttervegg. Det ble foretatt måling i panel med trepigg. Det ble ikke indikert forhøyet fukt verdier.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft og innfelte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, micro samt kjøl/frys. Komfyrvakt: Ja Automatisk lekkasjestopper: ja Kjøkkenventilator montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system. Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, kontrollert synlig deler og besiktiget rørskap. Anlegg fungerte normalt ved befaring. Stoppekran står på vaskerom. Innvendig avløp er av plast, fra byggeår. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

Det er naturlig ventilasjon i bygget. Det er elektrisk avtrekk på begge bad, vaskerom og ventilator på kjøkken. Anlegg er fra byggeår og vedlikehold/tiltak er påregnelig med tiden. Anlegg fungerte ved befaring. Det anbefales og montere ventiler i vegg i alle oppholdsrom.

Oppvarming er av strøm og ved. Oppvarmings komponenter er ikke kontrollert. Det er en standard 200 ltr bereder på vaskerom/teknisk-rom. Både skjult og åpent el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre. Anlegg er nytt i 2022og det foreligger samsvarserklæring på anlegget. Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn skal bestå av løsmasser og oppkultet byggegrunn ihht alder og byggemåte i området. tomt var snødekket ved befaring og er ikke kontrollert. Bygningen skal være oppført på drenerende masser ihht alder og byggemåte i feltet. Boligen er fundamentert med betongplate / såle på mark. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år. Tomten er flat rundt bygningsmassen. Vann og avløp er tilknyttet felles anlegg for feltet.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):
Innvendig > Innvendige trapper
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU):
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom > Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Parkering på egen tomt.

Byggemåte
Frittliggende fritidsbolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025:
Eiendomsskatt: kr 7.871,00
Renovasjon fritidsbolig: kr 2.410,00 + mva
Feiegebyr pipe nr 1: kr 72,75 (feiing hvert 8. år)
Branntilsyn: kr 206,62 (tilsyn hvert 8. år)

Årlig medlemskap i velforening utgjør ca. kr 11.000,- og dekker vedlikehold av vei, brøyting, vann, avløp, lavo, båter mm.

Bruse internett og valgfrie kanalpakker, selger har valgt å betale 750,- pr mnd i nett og kanalpakke.

Eiendomsskatt

Kr 7 871,- pr. 01.01.2025
I Nesbyen kommune er det eiendomsskatt.

Formuesverdi

Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind Forsikring
Polisenr: 26750013

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 283 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en relativt flat tomt, pent opparbeidet med gårdsplass.

Iht. selger følger ikke skigard helt tomtegrensene. Ble satt opp av entreprenør ut fra praktiske forhold. Eksempelvis har utbygger lagt innkjøring og gårdsplass delvis ut på fellesområdet. Samt at denne eiendommens og naboens skigard står med små marginer inn på hverandres tomt.

Matrikkelbrev fra Nesbyen kommune er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Ta av RV7 mot Nesbyen sentrum, følge deretter Rukkedalsvegen ca. 18 km til du ankommer Synstvassåsen.

Se vedlagt kartskisse på høyre side i Finn.no annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon (eventuelt din boligadresse) til den aktuelle boligen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hyttene ligger velplassert i feltet for optimale sol- og utsiktforhold. Fra hyttene har du praktfull utsikt til Åkrefjell, Hallingnatten, Fauskofjella og Jørundfjell.

Hyttefeltet ligger med en sørlig helling som gir lange soltimer og skjermet fra vestavinden.

I Hallingdalsfjella er alt mulig! Hallingdalsløypa, tidligere kjent som Eventyrløypa passerer alle de kjente turskiområdene i Hallingdal. Synstevatn ligger midt i mellom Ustaoset og Norefjell. Det byr på fantastiske skiopplevelser, med det store løypenettet rett utenfor døren. Ta bussen til Geilo om morgen, og gå fra Kikut via Sangefjell og over Dyna, så er man plutselig på Myking. Da er det bare å stake seg nedover til Synstevatn. I forbindelse med oppføringen av hyttefeltet blir skiløypa lagt om slik at den også går forbi hyttefeltet.

De nærmeste matbutikkene er Joker, nærbutikken på Tunhovd som ligger ca. 11 km fra hytta. Denne er selvbetjent å åpen 24/7

Nystølen er det største utfartstedet i Nesbyen med langrennsløypene, sykkelstier og godt merkede turstier. Nystølkroken Kafè med alle sine fasiliteter. Selskapslokaler, restaurant/kafe og skitrekk. Her blir det også avholdt diverse konsertarrangement utover året. Flott utgangspunkt for en fin skitur. Man kan gå fra hyttefeltet til Nystølen.

Nesbyen Alpinsenter og Nesbyen Golfbane ligger ca. 15 minutters kjøring fra hyttefeltet. Nesbyen Alpinsenter tilbyr velpreparerte bakker i alle vanskelighetsgrader. Alpinsenteret har også et trygt område for barn og nybegynnere, samt en av Norges lengste terrengparker. Lengste nedfart er hele 2,3 km. Nesbyen Golfbane er en vakker fjellbane med 2*9 hull og driving range. På vinterstid benyttes vanen til skiaktiviteter og flotte treningsløyper.

Nesbyen sentrum ligger ca. 20 minutter unna. Nesbyen sentrum kan tilby forretninger som: Sportsbutikk, bokhandel, interiørbutikker, matvarebutikker, kafeer, restauranter, bilforhandlere, trevarebutikker som Nesbyen Trevare og Monter, Comfort, apotek, vinmonopol m.m.

På vei opp til hytta er det et must å stoppe innom Bear house café og bakeri. Her får du alt du trenger av bakevarer, samt en nydelig Italiensk pizza.

Aktiviteter som langrenn, skikjøring i Nesbyen Alpinsenter, sykkelturer, golfspilling på Nesbyen Golfbane (18-hulls bane), fiske og spaserturer på merkede turstier gjør dette området ypperlig for alle og enhver både sommer som vinter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av fritidsbolig datert 06.04.22.
Dokumentet følger vedlagt.

Fritidsbolig er byggemeldt 28.09.21.
Tillatelse er gitt den 29.10.21 i sak 2021/2675.

Hems er byggemeldt som åpent hemsrom. Hemsen er i dag innredet til soverom og loftsstue.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp.
Eiendommen ligger til privat veg.

Regulerings- og arealplaner

Gbnr. 71/344 (Brannsethaugan 29) er regulert av detaljreguleringsplan for Synstevassåsen med planident 01200606 og ikrafttredelsesdato 16.11.2011.

Eiendommen er avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende reguleringsbestemmelser. Det er ikke igangsatt nytt reguleringsarbeid som berører eiendommen.

Nesbyen kommune gjør videre oppmerksom på at radongass fra grunnen kan være et problem i kommunen.

Konsesjon

Nesbyen kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
3322/71/344:
14.05.1940 - Dokumentnr: 990050 - Utskifting
Nes Nordmark sameie.
Overført fra: Knr:3322 Gnr:71 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1943 - Dokumentnr: 1 - Utskifting
Overført fra: Knr:3322 Gnr:71 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1943 - Dokumentnr: 990061 - Utskifting
Utvidelse av setervoller.
Overført fra: Knr:3322 Gnr:71 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1943 - Dokumentnr: 990062 - Utskifting
Makeskifte av setervoll på Lyseren.
Overført fra: Knr:3322 Gnr:71 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1965 - Dokumentnr: 412 - Jordskifte
Nes Nordmark sameie
Overført fra: Knr:3322 Gnr:71 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1971 - Dokumentnr: 79 - Jordskifte
Overjordskifte Nes Nordmark Sameige
Overført fra: Knr:3322 Gnr:71 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1974 - Dokumentnr: 4005 - Erklæring/avtale
Grunnrettigheter uten vederlag.
Overført fra: Knr:3322 Gnr:71 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1992 - Dokumentnr: 1231 - Jordskifte
Bruksordning av dyrkingsjord i Nes Nordmark sameie
Overført fra: Knr:3322 Gnr:71 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1999 - Dokumentnr: 319 - Bestemmelse om jaktrett
Bestemmelse om fiskerett
Gjelder i 10 år
Rettighetshaver GULSVIK HELGA 220832

GULSVIK OLE 171131
Overført fra: Knr:3322 Gnr:71 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2004 - Dokumentnr: 4936 - Jordskifte
Vedtak om bruksordning m.m.
Overført fra: Knr:3322 Gnr:71 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2004 - Dokumentnr: 4978 - Jordskifte
Vedtak om bruksordning for Fjellsetvegen m.m.
Overført fra: Knr:3322 Gnr:71 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2018 - Dokumentnr: 793971 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3322 Gnr:71 Bnr:44
Overført fra: Knr:3322 Gnr:71 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2021 - Dokumentnr: 963275 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3322 Gnr:71 Bnr:243

01.01.2024 - Dokumentnr: 302274 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3040 Gnr:71 Bnr:344

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler

som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som

vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 75 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. mars 2025

Ansvarlig megler

Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Brannsethaugan 29

Brannsethaugan 29

Høyde over havet

878 moh

Avstand til byer

Hønefoss	1 t 41 min
Kongsberg	1 t 58 min
Sandvika	2 t 20 min
Oslo	2 t 36 min
Bergen	4 t 32 min

Aktiviteter

Nystølkroken - Skitrekk	15 min
Langedrag Naturpark	16 min
Nesfjellet Golfklubb	18 min
Nes Kino	20 min
Tunhovd skole	10 min
Nes barneskole, ballbinge	20 min
Nesbyen idrettssenter	20 min
Mortenløkka nærmiljøanlegg	21 min

Sport

Tunhovd skole	10 min
Nes barneskole, ballbinge	20 min

Dagligvare

Joker Tunhovd	10 min
Nærbutikken Myking Nesbyen	12 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 70 m
- 575 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 18 min
- Skitrekk i anlegget: 5

Offentlig transport

Nesbyen stasjon Linje F4	22 min 20.6 km
Rukke Linje 310	6 min 6 km
Velta Linje 310	7 min 7.3 km

Varer/Tjenester

Nesbyen Kjøpesenter	20 min
Boots apotek Nesbyen	20 min





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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Brannsethaugan 29, 3540 NESBYEN
NESBYEN kommune
gnr. 71, bnr. 344

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 20.02.2025 Rapportdato: 05.03.2025 Oppdragsnr.: 21693-1163 Referansenummer: RW2720

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS Sertifisert Takstingeniør: Gaute Garnås

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

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

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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

Rapportansvarlig



Gaute Garnås
Uavhengig Takstingeniør
gaute@drammentakst.no
908 00 042

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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 • løssøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Brannsethaugan 29, 3540 NESBYEN
Gnr 71 - Bnr 344
3322 NESBYEN

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende fritidsbolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur.

Fritidsboligen er på 1etaje med hems.

REFERANSENIVÅ
Boligen er opprinnelig bygget i 2022.
Boligen skal derfor være oppført ihht datidens byggeforskrifter, TEK-17.
Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod
på befaringsdagen.
Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert, det er ikke flyttet på innbo og løsøre.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:
Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.
Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.
Fritidsboligen er bygget og ferdigstilt i 2022 og det er fortsatt 2år normal håndverks garanti igjen.

Fritidsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med torv.
Undertaket består av rupanel og protan membranduk.
Normal tid før omlegging av torvtak er 30 - 50 år.
Normal tid før utbedring av torvtak er 10 - 30 år.
Taket er ikke besiktiget grunnet snø, og tilstandsgraden settes med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

Takrenner av tre med kjetting nedløp.
Regelmessig ettersyn og vedlikehold er påregnelig.

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt trepanel.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.
Det er registrert noe sprekker i panel.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Hytte tak består av saltak, laget av sperrer og drager i treverk.
Undertaket består av bord.
Synlig lufting på begge sider i gesims.
Det er montert inn vinduer med isolerglass og trerramme.
Det er montert noen faste vinduer og noen vinduer som kan åpnes.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Standard inngangsdør av tre.
Terrassedør av tre med glassfelt.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Terrasse ut fra stuen og rundt bygget består av trekonstruksjon, bjelker med gulvbord av imp/behandlet treverk.

Terrassen er på
Det er oppsatt en enkel utebod ved inngang.
Bod står på terrasse med bindingsverk vegger, ikke isolert.
Utvendig kledd med panel.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med eike parkett og fliser.
Vegger og tak består av behandlet tre panel.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Det er noe synlig salt utslag i fliser i gang, dette går kun på det visuelle.
Det er bom i flisen nærmest ytterdøren.

Betongdekke i hele 1.etasjen.
Det er i 2.etg standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk isolert.
Det er ikke målt vesentlig retnings avvik ihht hva standarden tillater.

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

Bygget har isolert stålpipe.
Det er i stuen montert en peisovn.
Glassplate på gulv, front av ovn.

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasje.
Det er montert rekkverk.

Det er standard innvendige behandlede glatte dører.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM Gå til side

Bad 2
Flislagt bad fra 2022.
Det er fremvist dokumentasjon i form av bilder, sjekkliste og fdv.
Det er fliser i dusj.
Panel på vegger utenom dusj.
Panel i tak.
Det er montert sokkelfliser mot gulv 8cm opp på vegg.
Betonggulv med varme og fliser.
Det er målt 25mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.
Det er synlig saltutslag i fuger på gulv.

Brannsethaugan 29, 3540 NESBYEN
Gnr 71 - Bnr 344
3322 NESBYEN

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Det er synlig membran under klemring i sluk.
Det foreligger dokumentasjon på våtrom og utførelse av membran.
Arbeider er utført av fagfolk.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Det er behandlet innredning med servanttopp.
Det er montert vegghengt toalett og dusjvegger
Opplegg for vaskemaskin.

El-vifte er montert i tak
Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og gang.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak vask.

Vaskerom
Flislagt vaskerom fra 2022.
Det er fremvist dokumentasjon i form av bilder, sjekkliste og fdv.
Det er panel på vegger med flis sokkel rundt mot gulv, flis går 8cm opp på vegg.
Tak består av panel.
Betonggulv med varme og fliser.

Det er synlig membran under klemring i sluk.
Det foreligger dokumentasjon på våtrom og utførelse av membran.
Arbeider er utført av fagfolk.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
På vaskerom er det montert utslagsvask/vask på vegg.
På vaskerommet står det bereder, sikringskap og rør i rør skap.
Det er montert el-vifte i vegg.
Det var ikke mulig og utføre hulltaking da vaskerom vender mot bad og yttervegg.
Det ble foretatt måling i panel med trepigg. Det ble ikke indikert forhøyet fukt verdier.

Bad 1
Flislagt bad fra 2022.
Det er fremvist dokumentasjon i form av bilder, sjekkliste og fdv.
Det er fliser i dusj.
Panel på vegger utenom dusj.
Panel i tak.
Det er montert sokkelfliser mot gulv 8cm opp på vegg.
Betonggulv med varme og fliser, nedsenket våtsone.
Det er målt 25mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.
Stedvis flatt gulv utenfor våtsonen.

saltutslag i fuger på gulv.
Det er synlig membran under klemring i sluk.
Det foreligger dokumentasjon på våtrom og utførelse av membran.
Arbeider er utført av fagfolk.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Det er behandlet innredning med servanttopp.
Det er montert vegghengt toalett og dusjvegger.

Det er montert el-vifte i vegg.

Det var ikke mulig og utføre hulltaking da bad vender mot bad, vaskerom og soverom som var møblert.

Det ble foretatt overflatesøk uten og påvise noe unormalt

KJØKKEN Gå til side

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

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: ja
Kjøkkenventilator montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, kontrollert synlig deler og besiktiget rørskap.
Anlegg fungerte normalt ved befaring.
Stoppekran står på vaskerom.

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

Det er naturlig ventilasjon i bygget.
Det er elektrisk avtrekk på bad og ventilator på kjøkken.
Anlegg er fra byggeår og vedlikehold/tiltak er påregnelig med tiden.
Anlegg fungerte ved befaring.
Det anbefales og montere ventiler i vegg i alle oppholdsrom.

Oppvarming er av strøm og ved.
Oppvarmings komponenter er ikke kontrollert.

Det er en standard 200 ltr bereder på vaskerom/teknisk-rom.

Både skjult og åpent el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre.
Anlegg er nytt i 2022og det foreligger samsvarserklæring på anlegget.

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn skal bestå av løsmasser og oppkultet byggegrunn ihht alder og byggemåte i området.
tomt var snødekket ved befaring og er ikke kontrollert.

Bygningen skal være oppført på drenerende masser ihht alder og byggemåte i feltet.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle på mark.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Beskrivelse av eiendommen

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år
Tomten er flat rundt bygningsmassen.
Vann og avløp er tilknyttet felles anlegg for feltet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

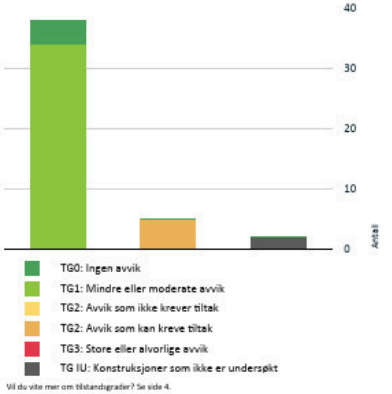
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannsethaugan 29, 3540 NESBYEN
Gnr 71 - Bnr 344
3322 NESBYEN

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

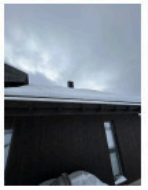
UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv.
Undertaket består av rupanel og protan membranduk.
Normal tid før omlegging av torvtak er 30 - 50 år.
Normal tid før utbedring av torvtak er 10 - 30 år.

Taket er ikke besiktiget grunnet snø, og tilstandsgraden settes med referanse til alder og levetidsbetraktninger.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner av tre med kjetting nedløp.
Regelmessig ettersyn og vedlikehold er påregnelig.

Brannsethaugan 29, 3540 NESBYEN
Gnr 71 - Bnr 344
3322 NESBYEN

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

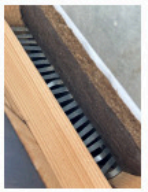




TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt trepanel.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.
Det er registrert noe sprekker i panel.

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







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Hytte tak består av saltak, laget av sperrer og drager i treverk.
Undertaket består av bord.
Synlig lufting på begge sider i gesims.

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer

Det er montert inn vinduer med isolerglass og trerramme.
Det er montert noen faste vinduer og noen vinduer som kan åpnes.

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

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

Brannsethaugan 29, 3540 NESBYEN
Gnr 71 - Bnr 344
3322 NESBYEN

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stuen og rundt bygget består av trekonstruksjon, bjelker med gulvbord av imp/behandlet treverk.

Terrassen er på







TG 1 Andre utvendige forhold

Det er oppsatt en enkel utebod ved inngang.
Bod står på terrasse med bindingsverk vegger, ikke isolert.
Utvendig kledd med panel.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

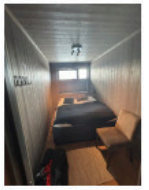
TG 1 Overflater

Gulv er tekket med eike parkett og fliser.
Vegger og tak består av behandlet tre panel.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Det er noe synlig salt utslag i fliser i gang, dette går kun på det visuelle.
Det er bom i flisen nærmest ytterdøren.









TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i hele 1.etasjen.
Det er i 2.etg standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk isolert.

Brannsethaugan 29, 3540 NESBYEN
Gnr 71 - Bnr 344
3322 NESBYEN

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er ikke målt vesentlig retnings avvik ihht hva standarden tillater.

TG 0 Radon

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



TG 1 Pipe og ildsted

Bygget har isolert stålpipe.
Det er i stuen montert en peisovn.
Glassplate på gulv, front av ovn.



TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasje.
Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det er risiko for fall som kan medføre til skader.
Tiltak lukker avvik, ved og montere håndlist på vegg

Tilstandsrapport



Tg 1 **Innvendige dører**

Det er standard innvendige behandlede glatte dører.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.



VÅTROM

ETASJE > BAD 2

Generell

Flislagt bad fra 2022.
Det er fremvist dokumentasjon i form av bilder, sjekkliste og fdv.





ETASJE > BAD 2

Tg 2 **Overflater vegger og himling**

Det er fliser i dusj.
Panel på vegger utenom dusj.
Panel i tak.
Det er montert sokkelfliser mot gulv 8cm opp på vegg.

Brannsethaugan 29, 3540 NESBYEN
Gnr 71 - Bnr 344
3322 NESBYEN

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN
Norsk takst

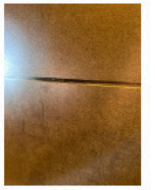
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Overflater i våtsoner er ikke av fuktbestandige materialer iht.
forskriftskrav. Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og
50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

For å lukke avviket må overflater i våtsoner skiftes til egnet materiale.
Eventuelt må det dokumenteres at panelet har overflatebehandling som
er egnet i våtsoner. Det er fare for at det over tid vil oppstå fuktskader
på overflater. Bruken vil være avgjørende.





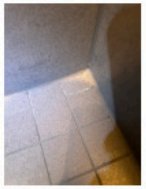


ETASJE > BAD 2

Tg 1 **Overflater Gulv**

Betonggulv med varme og fliser.
Det er målt 25mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.
Det er synlig saltutslag i fuger på gulv.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran under klemring i sluk.
Det foreligger dokumentasjon på våtrom og utførelse av membran. Arbeider er utført av fagfolk.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



ETASJE > BAD 2

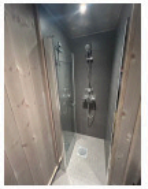
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er behandlet innredning med servanttopp.
Det er montert vegghengt toalett og dusjvegger
Opplegg for vaskemaskin.

Brannsethaugan 29, 3540 NESBYEN
Gnr 71 - Bnr 344
3322 NESBYEN

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

El-vifte er montert i tak

ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og gang.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak vask.

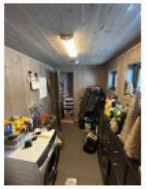


ETASJE > VASKEROM

Generell

Flislagt vaskerom fra 2022.
Det er fremvist dokumentasjon i form av bilder, sjekkliste og fdv.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er panel på vegger med flis sokkel rundt mot gulv, flis går 8cm opp på vegg.
Tak består av panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Overflater i våtsoner er ikke av fuktbestandige materialer iht.
forskriftskrav. Våtsoner på vegger strekker seg 50cm over og til siden for vask/utslagsvask.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må overflater i våtsoner skiftes til egnet materiale.
Eventuelt må det dokumenteres at panelet med overflatebehandling
er egnet i våtsoner. Det er fare for at det over tid vil oppstå fuktskader
på overflater. Bruken vil være avgjørende.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Betonggulv med varme og fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt 20mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.
Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran under klemring i sluk.
Det foreligger dokumentasjon på våtrom og utførelse av membran. Arbeider er utført av fagfolk.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Brannsethaugan 29, 3540 NESBYEN
Gnr 71 - Bnr 344
3322 NESBYEN

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

På vaskerom er det montert utslagsvask/vask på vegg.
På vaskerommet står det bereder, sikringskap og rør i rør skap.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er montert el-vifte i vegg.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig og utføre hulltaking da vaskerom vender mot bad og yttervegg.
Det ble foretatt måling i panel med trepigg. Det ble ikke indikert forhøyet fukt verdier.

ETASJE > BAD 1

Generell

Flislagt bad fra 2022.
Det er fremvist dokumentasjon i form av bilder, sjekkliste og fdv.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser i dusj.
Panel på vegger utenom dusj.
Panel i tak.
Det er montert sokkelfliser mot gulv 8cm opp på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Overflater i våtsoner er ikke av fuktbestandige materialer iht.
forskriftskrav. Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og
50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

Konsekvens/tiltak

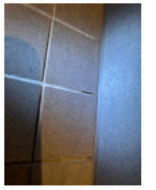
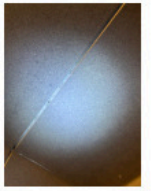
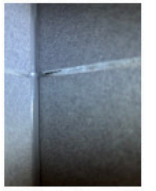
- Andre tiltak:

For å lukke avviket må overflater i våtsoner skiftes til egnet materiale.
Eventuelt må det dokumenteres at panelet har overflatebehandling som
er egnet i våtsoner. Det er fare for at det over tid vil oppstå fuktskader
på overflater. Bruken vil være avgjørende.

Brannsethaugan 29, 3540 NESBYEN
Gnr 71 - Bnr 344
3322 NESBYEN

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Betonggulv med varme og fliser, nedsenket våtsone.
Det er målt 25mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.
Stedvis flatt gulv utenfor våtsonen.

saltutslag i fuger på gulv.



ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran under klemring i sluk.
Det foreligger dokumentasjon på våtrom og utførelse av membran. Arbeider er utført av fagfolk.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er behandlet innredning med servanttopp.
Det er montert vegghengt toalett og dusjvegger.





ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Det er montert el-vifte i vegg.

ETASJE > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig og utføre hulltaking da bad vender mot bad, vaskerom og soverom som var møblert.

Det ble foretatt overflatesøk uten og påvise noe unormalt

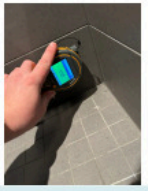
Brannsethaugan 29, 3540 NESBYEN
Gnr 71 - Bnr 344
3322 NESBYEN

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport







KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: ja





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator montert over komfyr.

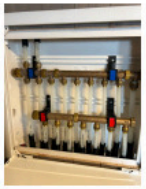
Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, kontrollert synlig deler og besiktiget rørskap.
Anlegg fungerte normalt ved befaring.
Stoppekran står på vaskerom.





TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i bygget.
Det er elektrisk avtrekk på bad og ventilator på kjøkken.
Anlegg er fra byggeår og vedlikehold/tiltak er påregnelig med tiden. Anlegg fungerte ved befaring.

Det anbefales og montere ventiler i vegg i alle oppholdsrom.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming er av strøm og ved.
Oppvarmings komponenter er ikke kontrollert.

TG 1 Varmtvannstank

Det er en standard 200 ltr bereder på vaskerom/teknisk-rom.

Brannsethaugan 29, 3540 NESBYEN
Gnr 71 - Bnr 344
3322 NESBYEN

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Både skjult og åpent el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre.
Anlegg er nytt i 2022og det foreligger samsvarserklæring på anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Anlegget er nytt i 2022.
   Det foreligger samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

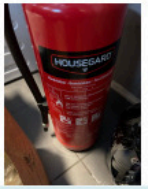
Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

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

Brannsethaugan 29, 3540 NESBYEN
Gnr 71 - Bnr 344
3322 NESBYEN

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn skal bestå av løsmasser og Oppkultet byggegrunn ihht alder og byggemåte i området.
tomt var snødekket ved befaring og er ikke kontrollert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

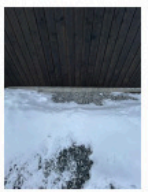
Bygningen skal være oppført på drenerende masser ihht alder og byggemåte i feltet.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med betongplate / såle på mark.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år



TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

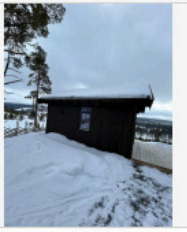


TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp er tilknyttet felles anlegg for feltet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar
Samme byggeår som hytte.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Fundamentert med isolert ringmurs element og støpt betong plate.
Synlig betonggulv behandlet med overflatebehandling.
Vegger av bindingsverk, utvednig kledd med stående panel.
Innvendig er det ikke isolert, synlig bindingsverk med mulighet for og isolere.
Saltak med sperrer og drager tekket med torv. Tak var ikke mulig og kontrollere grunnet snø.
Tredør og vinduer med isolerglass og treramme.
Det er innlagt strøm.

Bygget er beskrevet i enkelhet.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

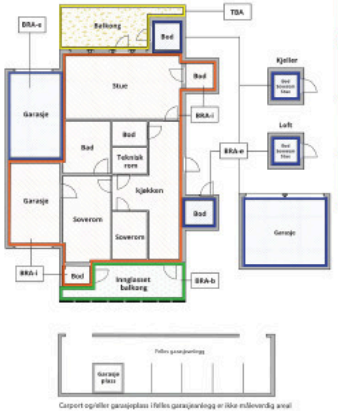
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En brannceller 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.

Brannsethaugan 29, 3540 NESBYEN
Gnr 71 - Bnr 344
3322 NESBYEN

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	96	2		98			98
Hems	19			19		25	44
SUM	**115**	**2**				**25**	**142**
SUM BRA	**117**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Entré, Bad 1, Bad 2, Vaskerom	Bod	
Hems	Loftstue, Soverom		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppført i 2022

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

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

Lovlighet

Byggetegninger
Kommentar:

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

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppført i 2022

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	114	2
Bod	0	0

Brannsethaugan 29, 3540 NESBYEN
Gnr 71 - Bnr 344
3322 NESBYEN

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Gaute Garnås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	71	344		0	1283.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brannsethaugan 29

Hjemmelshaver
Fagerås Liv Arnhild,Refvik Rune Bjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger flott til i fine omgivelser på synstevassåsen. Kort vei til opparbeidede tur-/skiløyper, alpinanlegg og golf bane.
Kort vei til bevertningssteder, bade-/fiskevann og flotte turmuligheter/-veier i fjellet.
Ca 15min til Nesbyen sentrum

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

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet felles vannforsyning for feltet.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet felles renseanlegg for feltet.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt, pent opparbeidet med gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold
Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.03.2025	

Brannsethaugan 29, 3540 NESBYEN
Gnr 71 - Bnr 344
3322 NESBYEN

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Brannsethaugan 29, 3540 NESBYEN
Gnr 71 - Bnr 344
3322 NESBYEN

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RW2720

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Refvik, Rune	9578-5995-4-552846	2025-02-24 17:16:32
Fagerås, Liv Arnhild	9578-5997-4-3092	2025-02-26 17:43:32

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. feb. 2025

Oppdragsnummer
8-0104/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brannsethaugan 29, 3540 NESBYEN

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Rune Refvik, Liv Fagerås

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. mars 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 26750013
Forsikret i: Fremtind Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Nytt

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Nytt

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Nytt

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Nytt

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Nytt

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Lukket utebod på 15kvm med innlagt strøm, samt støpt terrasse fundament med gulv av plank mellom bod og hytten og rundt hytten.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Tilkoblet felles anlegg for hele feltet

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Feier har denne høsten vært og kontrollert pipe og ildsted

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Satt opp skigard på tre sider av tomten

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Nytt

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Nytt

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Nytt

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Nytt

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nytt

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nytt

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nytt

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Nytt

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Mulig å isolere tett bod til å bli aneks. Tett konstruksjon, med to vinduer og skjult strøm kabling

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

Nei

Eventuell kommentar: Pålagt bolig takst / kontroll blir laget nå som del av underlag for salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmåling foreligger i takstrapporten som følger salgsoppgaven. Takst oppmåling stemmer godt overens med byggedokumentasjon fra overtagelse ny hytte

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigattest foreligger med utbygger

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Styret har løpende vurdering av årsavgiften knyttet til erfaringer mot utgifter som påløper. Mye brøyting og kostnader i fjor, mye lavere utgifter til nå etc.. Kjøper bør kontakte sittende styre i velforeningen for å få oppdaterte prognoser.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slik er nedgravd

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke viktig, men bør kjennes til. Skigard følger ikke helt tomtegrensene. Ble satt opp av entreprenør ut fra praktiske forhold. Eksempelvis har utbygger lagt innkjøring og gårdsplass delvis ut på fellesområdet. Samt at vår og nabos skigard står med små marginer inn på hverandres tomt

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0104/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Fagerås, Liv Arnhild	**2025-02-26**	**Refvik, Rune**	**2025-02-24**

Identifikasjon

bankID Fagerås, Liv Arnhild

Identifikasjon

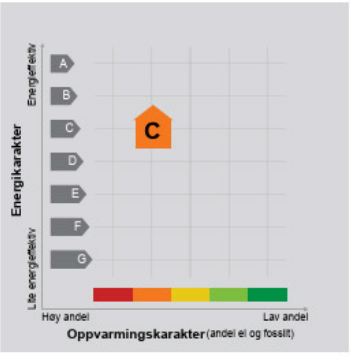
bankID Refvik, Rune

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Brannsethaugan 29
Postnummer	3540
Sted	NESBYEN
Kommunenavn	Nesbyen
Gårdsnummer	71
Bruksnummer	344
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300957598
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-83311
Dato	21.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	145
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

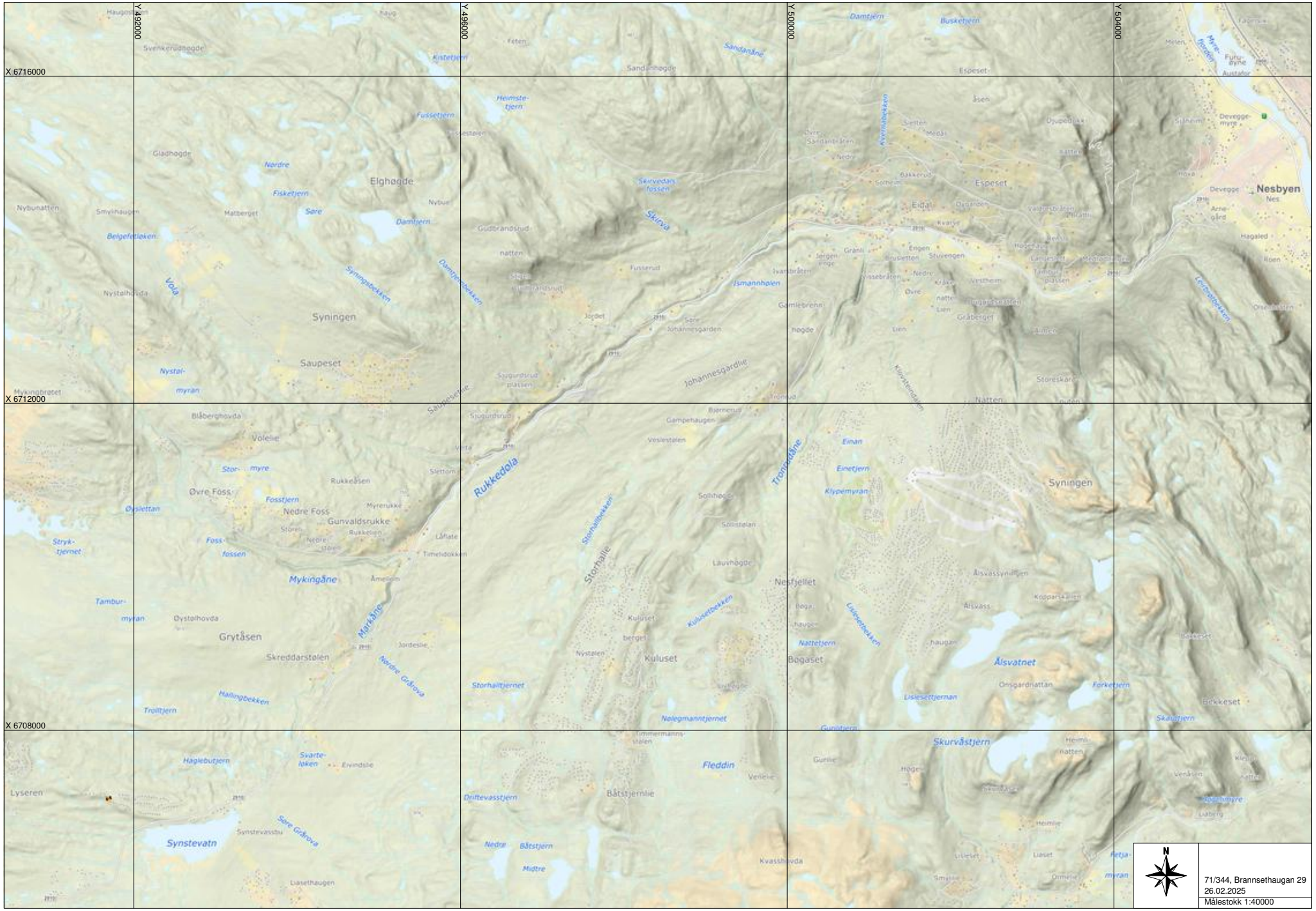
Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

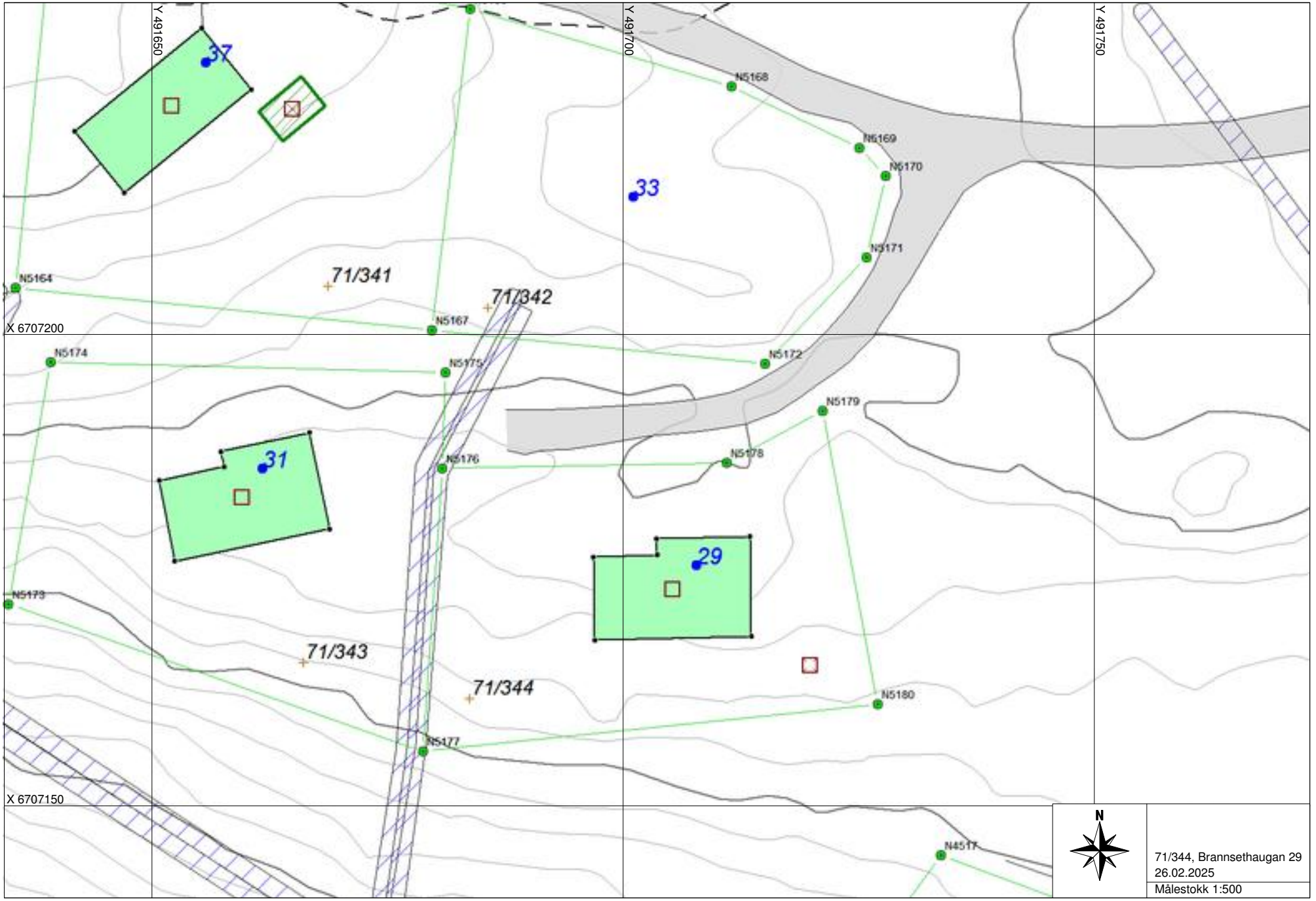
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



71/344, Brannsethaugen 29
26.02.2025
Målestokk 1:40000


Y 491650
Y 491700
Y 491750
X 6707200
X 6707150
37
33
31
29
71/341
71/342
71/343
71/344
N5164
N5167
N5168
N5169
N5170
N5171
N5172
N5173
N5174
N5175
N5176
N5177
N5178
N5179
N5180
N4517
N
71/344, Brannsethaugan 29
26.02.2025
Målestokk 1:500



TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
- Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Steinbrudd/massetak
- Avløpsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
- Turveg

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)
- Friluftsformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)
- Drikkevann

Hensynssoner (PBL2008 §12-6)
- Angitthensynssone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Linjer
- Angitthensyngrense
- Båndleggingsgrense nåværende
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måelinje/Avstandslinje

Basiskartet er tegnet med svak grågrønn

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	FKB – Geovekst
Dato for basiskart:	09.02.2021
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag:	NN 2000
Ekvidistanse:	1 m
Kartscalestokk:	1:1000

N

Nordfjord kommune

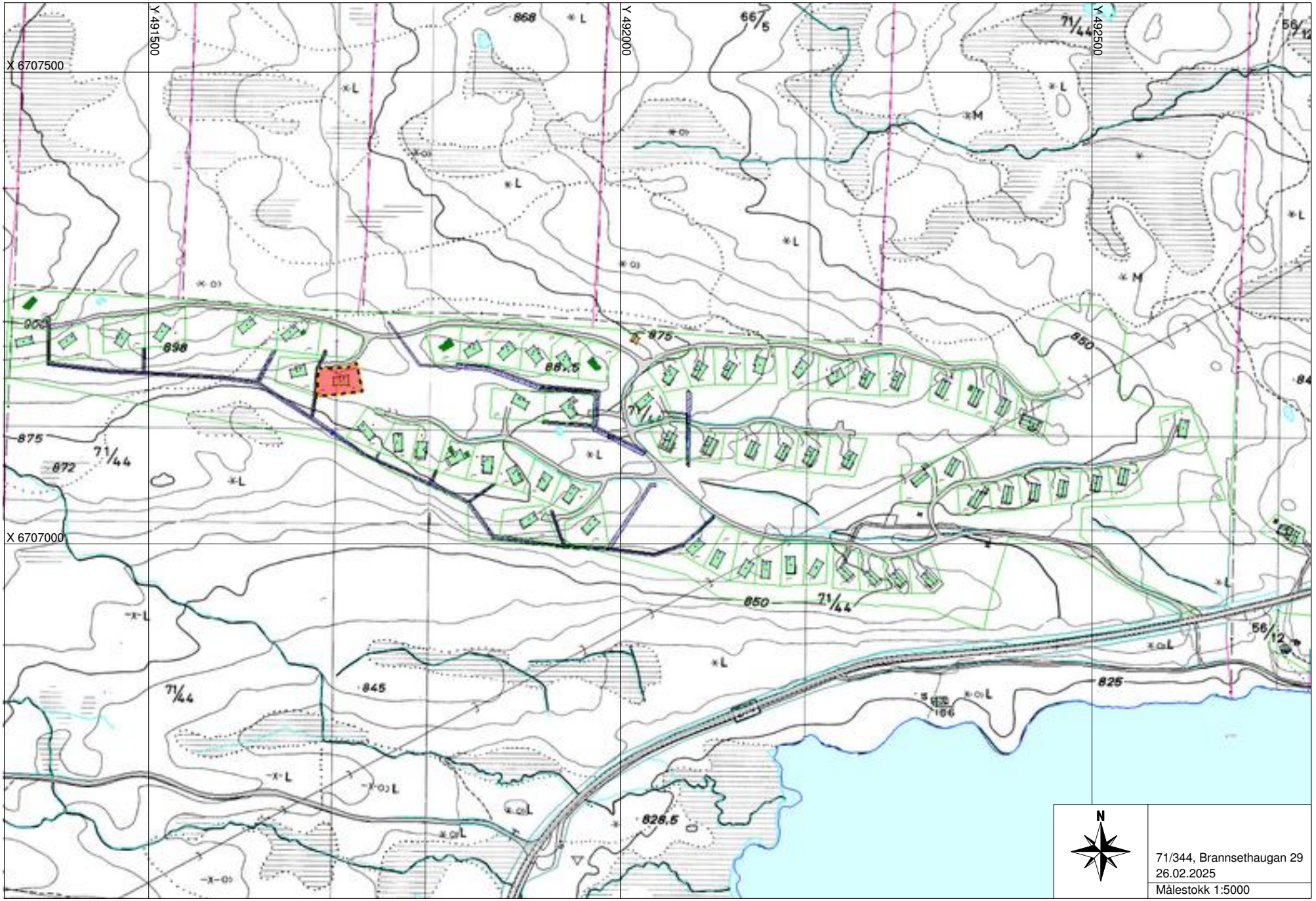
Detaljreguleringsplan for Syntesvassåsen

Plan-ID: 01200606

Saksnummer: 06/1007 17/01294 18/01012 19/01186 21/00837

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato for siste revisjon av plankart: 09.02.2021	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Endring av reguleringsplan	Administrativt	21/00837-2	10.02.2021	ine-jani
Endring av reguleringsplan	Administrativt	18/01186-2	14.11.2019	markur
Endring av reguleringsplan	Administrativt	18/01012-2	23.07.2019	ine-ulri
Endring av reguleringsplan	Administrativt	17/01294-10	21.03.2018	ine-jani
Planforslag:	**Kommunestyret**	**70/11**	**16.11.2011**	**ine-tobe**
1. gangs behandling	Teknisk utvalg	59/11	01.11.2011	ine-tobe
Begrenset høring fra 20.09.2011 til 14.10.2011				ine-tobe
2. gangs behandling	Kommunestyret	39/11	08.09.2011	ine-tobe
1. gangs behandling	Teknisk utvalg	45/11	31.08.2011	ine-tobe
Høring og offentlig ettersyn fra 08.07.2009 til 01.09.2009				ande
1. gangs behandling	Teknisk utvalg	77/08	19.08.2008	ande
Kunngjøring av oppstart av planarbeider			02.10.2006	soko


Y 491500
Y 492000
Y 492500
X 6707500
X 6707000
71/44
71/44
71/44
56/12
56/12
667/5
868
898
900
875
872
845
850
825
828,5
975
88,5
N
71/344, Brannsethaugan 29
26.02.2025
Målestokk 1:5000

For matrikkelenhet:

Kommune:	3322 - NESBYEN	Utskriftsdato/klokkeslett:	21.02.2025 kl. 14:13
Gårdsnummer:	71	Produsert av:	Jan Børre Øien
Bruksnummer:	344	Attestert av:	Nesbyen kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	06.08.2021
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 71 / 344	1 283,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[redacted]	FAGERÅS LIV ARNHILD		[redacted]	1 / 2
Hjemmelshaver		[redacted]	REFVIK RUNE BJØRN		[redacted]	1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6707161	491684		1 283,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3322 - 71/344 Omnummerert fra: 3040 - 71/344			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	03.08.2021	Tinglyst	10.08.2021	JanBOien	03.08.2021
Oppmålingsforretning	Esak 20/1601				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	3040 - 71/243	−1 278,1
Mottaker	3040 - 71/344	1 278
Berørt	3040 - 71/343	0

Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	25.04.2023			JanBOien	31.07.2023
Oppmålingsforretning	Esak 20/1601				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	3040 - 71/243	−1 283,3
Mottaker	3040 - 71/344	1 283,3
Berørt	3040 - 71/343	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	27.04.2023			JanBOien	31.07.2023
Oppmålingsforretning	Esak 20/1601				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	3040 - 71/243	−1 447
Mottaker	3040 - 71/343	1 447
Berørt	3040 - 71/344	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Brannsethaugan	1335	29			Grunnkrets	0101	Syversrud	Nei
						Stemmekrets:	1	Nes	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080201	Nes	
				6707176	491708	Postnr.område:	3540	NESBYEN	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 957 598		Bebygd areal:	116	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		29.10.2021
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	115	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:		29.10.2021
	Nord: 6707173 Øst: 491705		Bruksareal totalt:	115			Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Privat kloakk	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol		Bruttoareal annet:	125	Har heis:	Nei	Ferdigattest:		07.04.2022
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	125					
Bygningsstatus:	Ferdigattest		Alternativt areal:	0					
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel		Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	19	19	0	20	20	0	0
H01	0	0	96	96	0	105	105	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1335 Brannsethaugan 29	H0101	Fritidsbolig	115	4	Kjøkken	2	2	71/344

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	920345735	SYNSTEVASSÅSEN AS		c/o NESBYEN PUKK & BETONG AS Hallingdalsvegen 4999 3540 NESBYEN

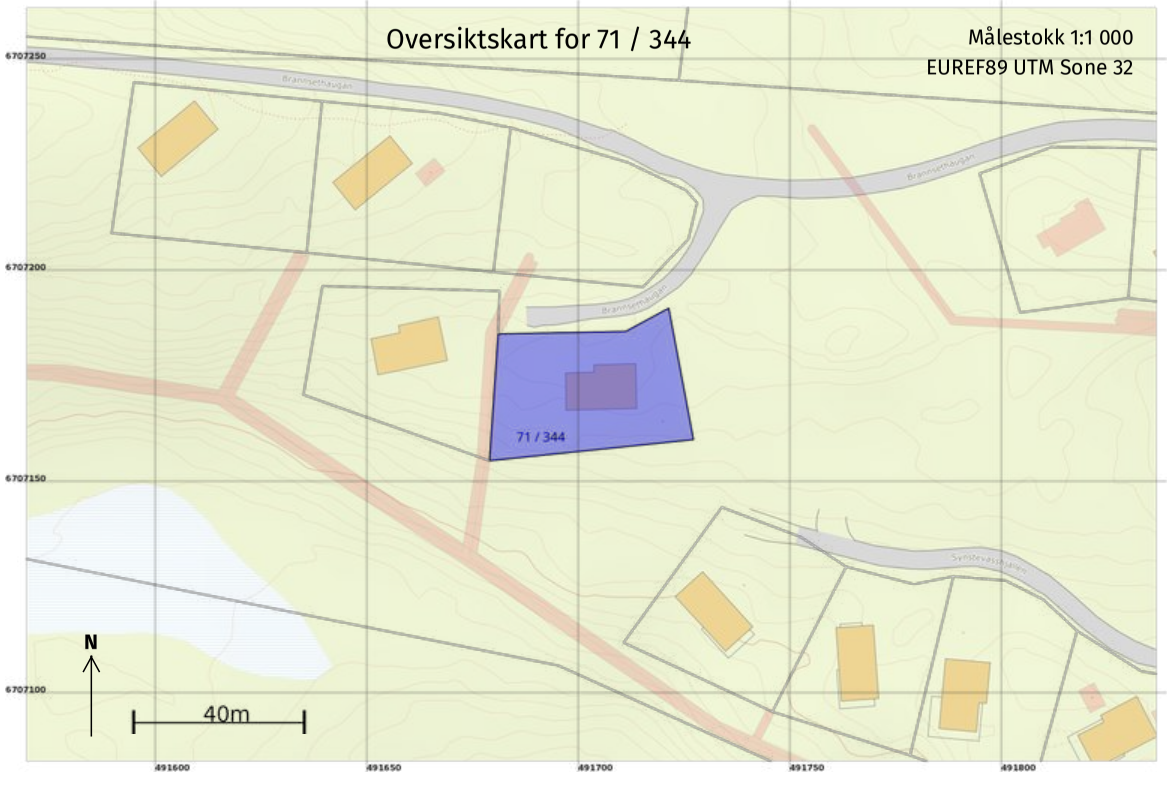
Bygningsnr:	301 160 741	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	15	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6707165 Øst: 491720	Bruksareal totalt:	15	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

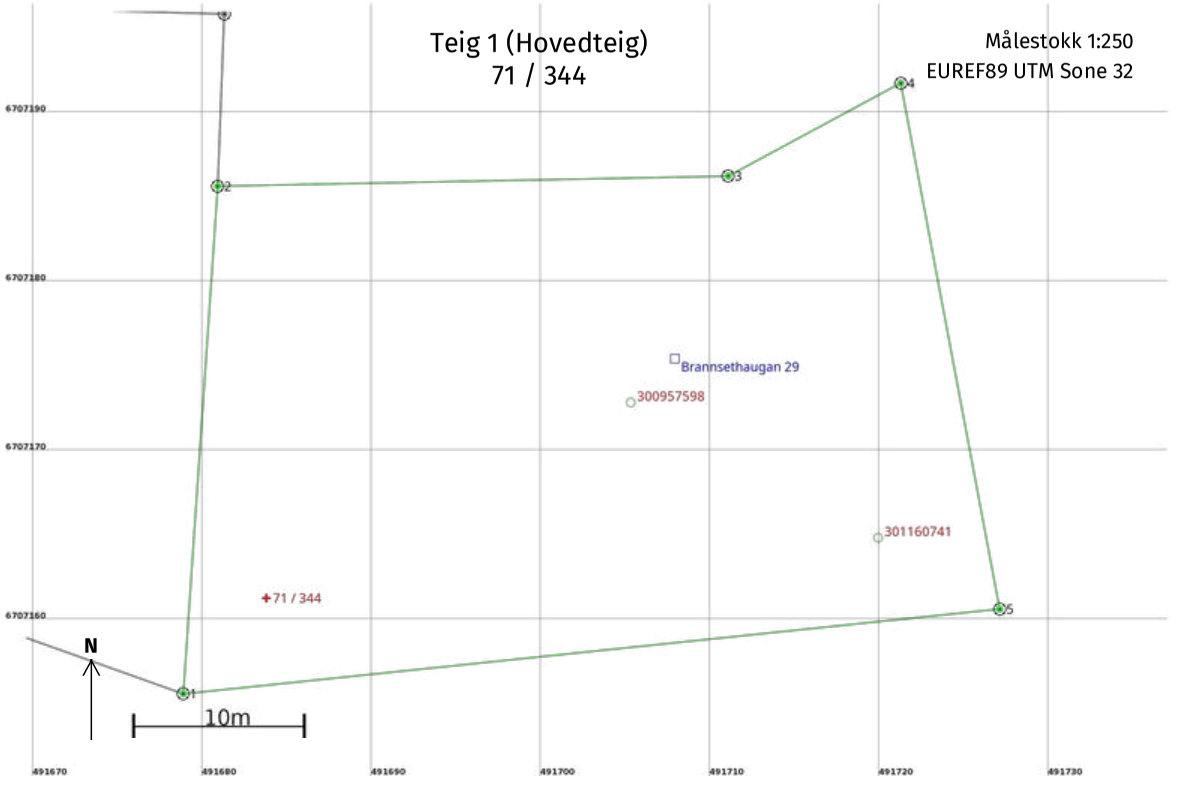
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	15	15	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	71/344





Areal og koordinater

Areal: 1 283,3 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6707161 **Øst:** 491684

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6707155,79	491678,88	Jord 30,07	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
2	6707185,79	491680,91	Jord 30,16	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
3	6707186,40	491711,06	Jord 11,57	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
4	6707191,88	491721,25	Jord 31,63	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
5	6707160,79	491727,09	Jord 48,46	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	

Nesbyen kommune

«MottakerNavn»
«Kontakt»«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
«Ref»	2021/2675-8	Ingrid Pauline Næsse Byggesak, Plan & Miljø	06.04.2022

71/344, Brannsethaugan 29 - Ferdigattest for oppføring av fritidsbolig

FERDIGATTEST

Vi viser til søknad om ferdigattest for oppføring av fritidsbolig mottatt 17.03.2022. Det ble gitt tillatelse til oppføring av fritidsbolig i vedtak datert 29.10.2021.

Komplett søknad om ferdigattest mottatt 28.03.2022.

Søknaden om ferdigattest er godkjent, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1.

Gjennomføringsplanen datert 17.03.2022 er lagt til grunn for ferdigattesten.

Søknaden er en bekreftelse fra dere på at tiltaket er oppført i samsvar med vilkår satt i tillatelsen og kravene i plan- og bygningslovgivningen for å gi ferdigattest. Vi kan dermed gi ferdigattest for tiltaket.

Eksisterende og ny bygningsinformasjon vil bli ført inn i matrikkelen, jf. matrikkellova § 25 første ledd.

Klagefrist på 3 uker
Du har mulighet til å klage på vedtaket. Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottar vedtaket. Klagen må være skriftlig og underskrevet. Du må opplyse hvilket vedtak du klager på, endringer du ønsker og begrunnelse for klagen. Hvis du klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute, må du opplyse om når du mottok vedtaket. Du kan be om at det blir gitt utsatt iverksetting på vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er ferdig behandlet, jf. forvaltningsloven § 42.

Du kan sende klagen til Nesbyen kommune, Alfarvegen 117, 3540 Nesbyen eller postmottak@nesbyen.kommune.no. Klagen vil bli videresendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for klagebehandling.

Med hilsen	Godkjent av
Ingrid Pauline Næsse	Jeanette Renée Kaspersen
Rådgiver	Tjenesteleder Bygg, plan og miljø

Elektronisk godkjent uten signatur

Vedlegg

1	Skjema.pdf
2	Gjennomføringsplan.pdf
3	71-344

Nesbyen kommune

«MottakerNavn»
«Kontakt»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Vår ref	Deres ref	Saksbehandler	Dato
2021/2675-4	«Ref»	Ingrid Pauline Næsse Byggesak, Plan & Miljø	29.10.2021

Delegert saksnummer: 835/21

71/344, Brannsethaugan 29 - Igangsettingstillatelse for oppføring av hytte

TILLATELSE MED ANSVARSRETT

Vedtak:
Søknaden om tillatelse for oppføring av hytte er godkjent, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1, 20-3 og 21-4.

Vilkår for tillatelsen:
1. Når tiltaket er ferdig, må det søkes om ferdigattest. Det er ikke tillatt å bruke tiltaket før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10. Det må da sendes inn søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, oppdatert gjennomføringsplan og innmåling av tiltaket.
2. Tillatelsen faller bort dersom arbeidene ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanser i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Kommunikasjon i saken
Vi mottok 28.09.2021 søknad om oppføring av hytte. Komplett søknad forelå 20.10.2021.

Opplysninger om saken
Det er søkt om oppføring av hytte/fritidsbolig.

Alfarvegen 117 , 3540 NESBYEN
www.nesbyen.kommune.no
Alfarvegen
117postmottak@nesbyen.kommune.no

Tlf.: 32 06 83 00
Org.nr: 964951640

Kontonr: 2351. 20. 92691
964951640

HALLINGDAL

Reguleringsplan	Planbestemmelser for Synstevassåsen hytteområde	**Planid**	01200606
Tomtestørrelse	1278,0 m²		
Bebygd areal (BYA) før	0 m²	**Bebygd areal (BYA) etter**	156,8 m²

Eksisterende og ny bygningsinformasjon vil bli ført inn i matrikkelen, jf. matrikkellova § 25 første ledd.

Følgende tegninger er godkjent:		
Type tegning	**Dato**	**Tegn.nr/merket**
Situasjonsplan	22.09.2021	914
Fasader	04.11.2019	2.10. C
Terrengsnitt	22.09.2021	318
Snittegninger	22.01.2019 03.03.2020	3.01 A 3.00 E
Plantegninger	05.11.2019 03.03.2020	2.00 D 2.01 E

Plassering
Dere skal plassere tiltaket slik som vist på innsendte situasjonsplan. Vi kan godta et avvik på 50 cm horisontalt, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 6-3. Kravet til skjæring/fylling i reguleringsplanen skal fortsatt være oppfylt.

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrenser i reguleringsplan.

Innmåling
Før vi kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, må dere sende inn innmåling av tiltaket. Krav til nøyaktighet er +/- 10 cm, og knekkpunkter på takkant skal være innmålt. Vi skal ha SOSI-fil med innmålte punkt og tilhørende linjer mellom punktene. Koordinatverdiene skal være i referansesystem EUREF89.

Nabovarsling
Tiltaket er unntatt søknadsplikt, jf. pbl. § 21-3.

Kommunen finner ikke grunnlag til å kreve ytterligere nabovarsling, jf. pbl. § 21-3 andre ledd.

Vann og avløp

Det forutsettes at tiltaket tilkobles privat vannbehandlingsanlegg.

Privat felles avløpsanlegg:
Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på fritidsbolig, skal det være gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på all nødvendig infrastruktur, herunder veg, VA og slukkevann. Ved søknad om brukstillatelse/ferdigattest skal det dokumenteres at privat renseanlegg har tilstrekkelig kapasitet.

Radon
Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen og tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m^3, jf. teknisk forskrift (TEK17) § 13-5 andre ledd. Unntak er beskrevet i tredje ledd samme paragraf.

Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må dere stanse arbeidet straks og varsle kulturavdelingen i fylkeskommunen, jf. kulturminneloven § 8.2.

Ansvarsforhold
Gjennomføringsplan datert 28.09.2021 er lagt til grunn for tillatelsen.

Klagefrist på 3 uker
Du har mulighet til å klage på vedtaket. Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottar vedtaket. Klagen må være skriftlig og underskrevet. Du må opplyse hvilket vedtak du klager på, endringer du ønsker og begrunnelse for klagen. Hvis du klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute, må du opplyse om når du mottok vedtaket. Du kan be om at det blir gitt utsatt iverksetting på vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er ferdig behandlet, jf. forvaltningsloven § 42.

Du kan sende klagen til Nesbyen kommune, Alfarvegen 117, 3540 Nesbyen eller postmottak@nesbyen.kommune.no. Klagen vil bli videresendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for klagebehandling.

Søksmålsadgang
Dere kan ikke reise søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, før klagemulighetene er uttømt og klagen er avgjort av den høyeste klageinstansen, jf. forvaltningsloven § 27 b. Søksmål kan likevel i alle tilfelle reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Med hilsen

Ingrid Pauline Næsse

Godkjent av

Jeanette Renée Kaspersen
Tjenesteleder Bygg, plan og miljø

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg
1 1_Skjema.pdf
2 3_KART_Situasjonsplan_3040_71_344 Situasjonsplan A3.pdf
3 4_TEGN_TegningNyFasade_2.10C - Fasader.pdf

4 5_TEGN_TegningNyPlan_2.00D - Plan 1- etasje.pdf
5 6_TEGN_TegningNyPlan_2.01E - Plan hems.pdf
6 8_TEGN_TegningNyttSnitt_3.01A - Snitt B-B.pdf
7 9_TEGN_TegningNyttSnitt_3.00E - Snitt A-A.pdf
8 10_ANKO_ErklaeringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Baus Arkitektur AS.pdf
9 11_ANKO_ErklaeringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_HOLM BYGG OG MASKIN AS.pdf
10 12_ANKO_ErklaeringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Baus Arkitektur AS.pdf
11 13_ANKO_ErklaeringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_HOLM BYGG OG MASKIN AS.pdf
12 14_ANKO_ErklaeringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_HOLM BYGG OG MASKIN AS.pdf
13 15_ANKO_ErklaeringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_Baus Arkitektur AS.pdf
14 16_ANKO_ErklaeringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_RØRSERVICE NESBYEN AS.pdf
15 17_ANKO_ErklaeringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_Bakkerud AS.pdf
16 18_ANKO_ErklaeringAnsvarsrett_71_344 Erklæring om ansvarsrett.pdf
17 19_ANKO_ErklaeringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_BRINGO SAG HØVLERI AS.pdf
18 20_ANKO_ErklaeringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_RØRSERVICE NESBYEN AS.pdf
19 23_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf
20 79 344 Tverrprofiler.pdf

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1

28.09.2021 07:59:00 AR448032056

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
71	344	0	0

Kommune Nesbyen

Adresse Brannsethaugan 29, 3540 Nesbyen

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 161 Hytter, sommerhus og fritidsbygg

Formål: Fritidsbolig

TILTAKSHAVER

Navn: SYNSTEVASSÅSEN AS

Organisasjonsnummer: 920345735

Telefon: 90837556
90837556

E-postadresse: helge@hallingelement.no

Adresse: c/o Bringo Sag & Høvleri AS , 3540 NESBYEN

Kontaktperson

Navn: Helge Jensen

Telefon: 90837556

E-postadresse: helge@hallingelement.no

28.09.2021 07:59:00 AR448032056

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

Navn: SYNSTEVASSÅSEN AS

Adresse: c/o Bringo Sag & Høvleri AS , 3540 NESBYEN

Organisasjonsnummer: 920345735

Prosjektnummer: 22

28.09.2021 07:59:00 AR448032056

☑ Faktura på papir

ANSVARLIG SØKER

Navn: BAUS ARKITEKTUR AS

Telefon: +4795135380

E-postadresse: kmr@bausark.no

Adresse: Jordeshagen 15C, 3540 NESBYEN

Organisasjonsnummer: 990180466

Kontaktperson

Navn: Knut Magne Rukke

Telefon: +4795135380
95135380

E-postadresse: kmr@bausark.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Ja

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:
Oppføring av fritidsbolig

REDEGJØRELSE:
Oppføring av fritidsbolig iht. gjeldende planer

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: Synstevassåsen, id 3040:01200606

Reguleringsformål: Fritidsbebyggelse - frittliggende

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Bebygd areal (BYA)

Grad av utnytting iht. gjeldende plan 211 m²

BEBYGGELSEN

	Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	211 m²
	Areal eksisterende bebyggelse	0 m²
-	Areal som skal rives	0 m²

+	Areal ny bebyggelse	120,8 m²
+	Parkeringsareal	36 m²
=	Sum areal	156,8 m²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting 156,8 m²

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn): Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning Privat vannverk

Beskrivelse

Krysser vanntilførsel annens grunn? Nei

AVLØP

Tilknytning Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett Ja

Foreligger utslippstillatelse Ja

Krysser avløpsanlegg annens grunn? Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng? Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

28.09.2021 07:59:00 AR448032056

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

☑ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

KNUT MAGNE LIE RUKKE på vegne av BAUS ARKITEKTUR AS

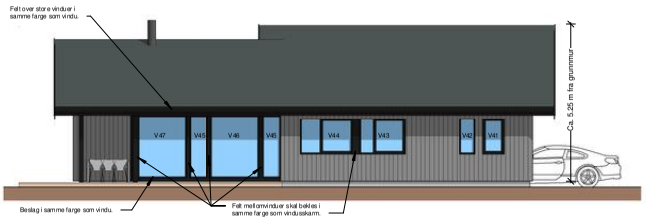
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

28.09.2021 07:59:00 AR448032056

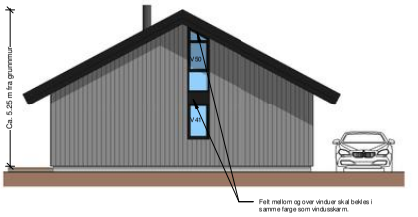
Filvedlegg:

3040_71_344 Situasjonsplan A3.pdf
2.10C - Fasader.pdf
2.00D - Plan 1- etasje.pdf
2.01E - Plan hems.pdf
3040_71_344 Tverrprofiler A3.pdf
3.01A - Snitt B-B.pdf
3.00E - Snitt A-A.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Baus Arkitektur AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_HOLM BYGG OG MASKIN AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Baus Arkitektur AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_HOLM BYGG OG MASKIN AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_HOLM BYGG OG MASKIN AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_Baus Arkitektur AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_RØRSERVICE NESBYEN AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_Bakkerud AS.pdf
71_344 Erklæring om ansvarsrett.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_BRINGO SAG HØVLERI AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_RØRSERVICE NESBYEN AS.pdf

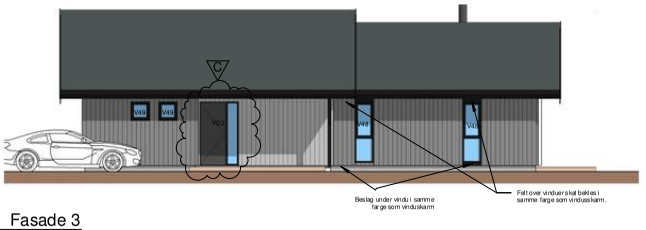
2.10 C



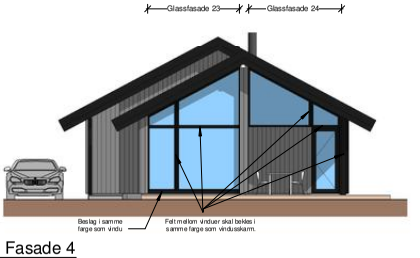
Fasade 1
1 : 100



Fasade 2
1 : 100



Fasade 3
1 : 100



Fasade 4
1 : 100

Rev. C	Flyttet ytterdør og vindu	Dato: 04.11.2019 Sign.: AS
Rev. B	Endring vinduer	Dato: 30.09.2019 Sign.: AS
Rev. A	Fjernet spilevegg ved inngang	Dato: 22.01.2019 Sign.: AS

Synstevassåsen - Hyttemodell nr. 2 - Speilvendt

Byggherre: Synstevassåsen AS — Dato: 01.06.2018

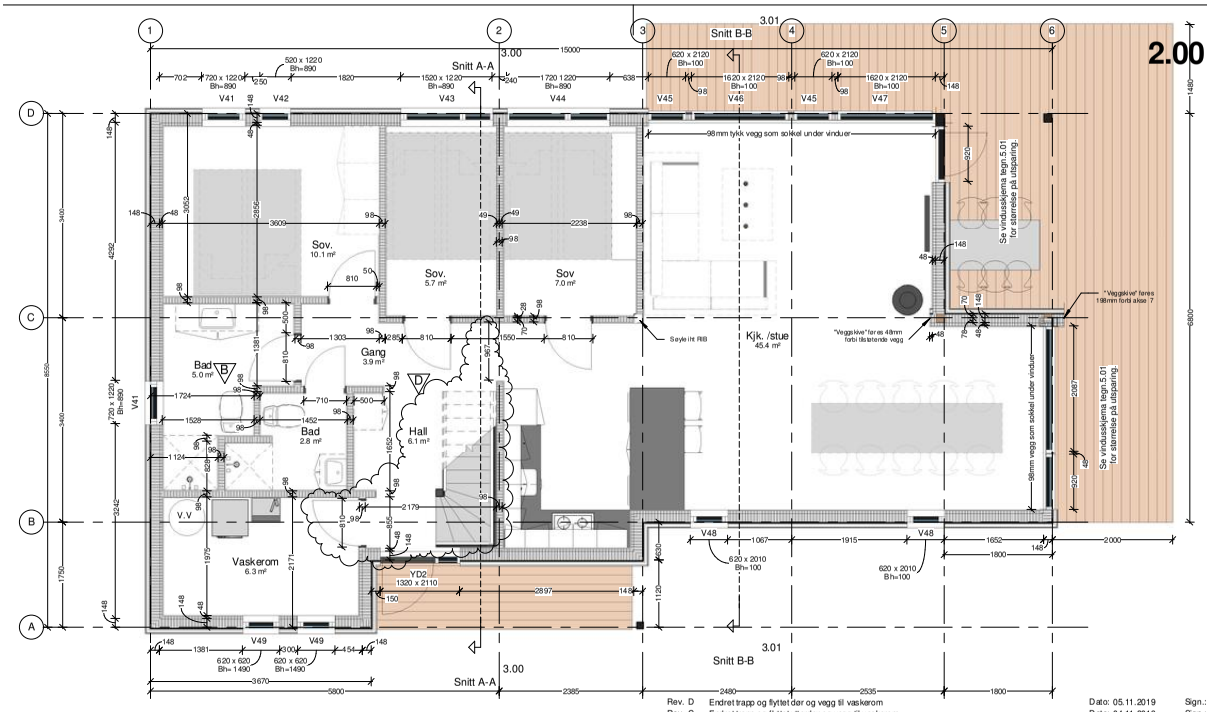
Emne: **Fasader** — Sak. nr: **217.624**

Fase: Arbeidstegninger — Mål: **1 : 100** — Sign: AS

2.10 C

■ Arkitekt: ÅRSTIDERNE ARKITEKTER — Jordeshagen 15C, 3540 Nesbyen — T: +47 3207 6760 — F: +47 3207 6761 — www.aarstideme.no

2.00 D



BYA = 120,8m2

BEMERKNINGER:

- Målsetting av utsparinger for vinduer og dører i yttervegg er inkluder 15mm dytterom på alle kanter.
- Brystningshøyde (Bh) på utsparinger for vinduer er målt fra kote 0.00 (ferdig gulvoverflate).

Rev. D	Endret trapp og flyttet dør og vegg til vaskerom	Dato: 05.11.2019 Sign.: AS
Rev. C	Endret trapp og flyttet ytterdør og vegg til vaskerom	Dato: 04.11.2019 Sign.: AS
Rev. B	Snudd WC. Flyttet trapp. Flyttet vinduer. Flyttet kjøkkenøy	Dato: 30.09.2019 Sign.: AS
Rev. A	Justeringer bad, komplettert målsetting	Dato: 22.01.2019 Sign.: AS

Synstevassåsen - Hyttemodell nr. 2 - Speilvendt

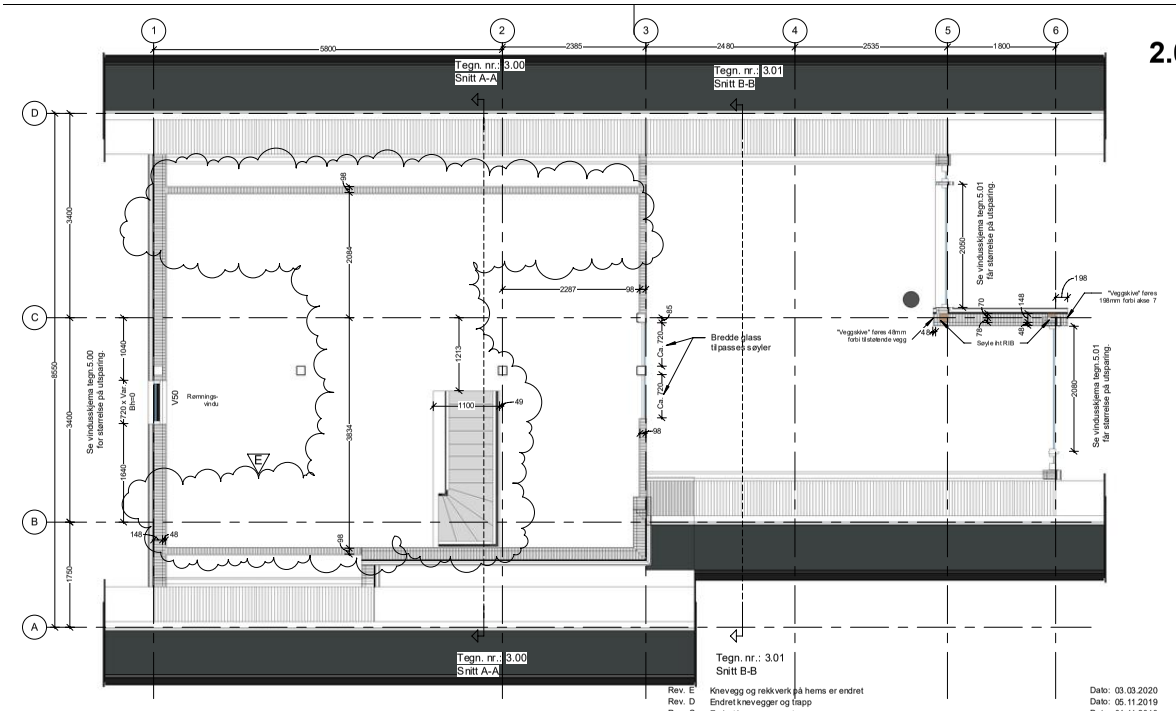
Byggherre: Synstevassåsen AS — Dato: 01.06.2018

Emne: **Plan 1. etasje** — Sak. nr: **217.624**

Fase: Arbeidstegninger — Mål: **1 : 50** — Sign: AS

2.00 D

■ Arkitekt: ÅRSTIDERNE ARKITEKTER — Jordeshagen 15C, 3540 Nesbyen — T: +47 3207 6760 — F: +47 3207 6761 — www.aarstideme.no



2.01 E

Rev. E	Knevegg og rekkverk på hems er endret	Dato: 03.03.2020	Sign.:	AS
Rev. D	Endret knevegger og trapp	Dato: 05.11.2019	Sign.:	AS
Rev. C	Endret knevegger og trapp	Dato: 04.11.2019	Sign.:	AS
Rev. B	Endret knevegger og flyttet trapp	Dato: 30.09.2019	Sign.:	AS
Rev. A	Planløsning hems, flytte trapp, glassfelt mellom hems og stue, tegnet søyler hems	Dato: 22.01.2019	Sign.:	AS

Synstevassåsen - Hyttemodell nr. 2 - Speilvendt

Byggherre: Synstevassåsen AS — Dato: 01.06.2018

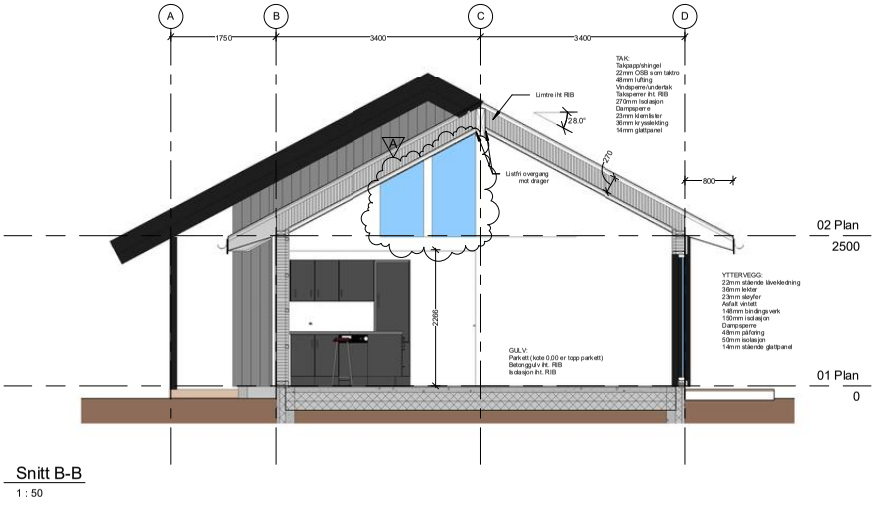
Emne: **Plan hems** — Sak. nr: **217.624**

Fase: Arbeidstegninger — Mål: **1 : 50** — Sign: AS

2.01 E

Arkitekt: ÅRSTIDERNE ARKITEKTER — Jordeshagen 15C, 3540 Nesbyen — T: +47 3207 6760 — F: +47 3207 6761 — www.aarstiderne.no

3.01 A



Snitt B-B

1 : 50

Rev. A	Spilevegg ute og glass på hems	Dato: 22.01.2019	Sign.:	AS

Synstevassåsen - Hyttemodell nr. 2 - Speilvendt

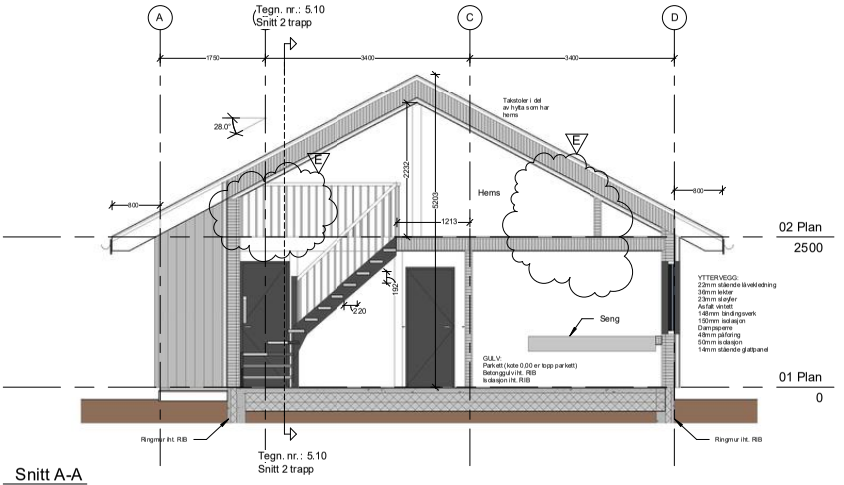
Byggherre: Synstevassåsen AS — Dato: 01.06.2018

Emne: **Snitt B-B** — Sak. nr: **217.624**

Fase: Arbeidstegninger — Mål: **1 : 50** — Sign: AS

3.01 A

Arkitekt: ÅRSTIDERNE ARKITEKTER — Jordeshagen 15C, 3540 Nesbyen — T: +47 3207 6760 — F: +47 3207 6761 — www.aarstiderne.no



Snitt A-A

1 : 50

Rev. E	Knevegg og rekkverk på hems er endret	Dato: 03.03.2020	Sign.: AS
Rev. D	Endret trapp	Dato: 05.11.2019	Sign.: AS
Rev. C	Endret trapp	Dato: 04.11.2019	Sign.: AS
Rev. B	Endret knevegger hems og flytet trapp	Dato: 30.09.2019	Sign.: AS
Rev. A	Flyttet trapp	Dato: 22.01.2019	Sign.: AS

Synstevassåsen - Hyttemodell nr. 2 - Speilvendt

Byggherre: Synstevassåsen AS — Dato: 01.06.2018

Emne: **Snitt A-A** — Sak. nr: **217.624**

Fase: Arbeidstegninger — Mål: **1 : 50** — Sign: AS

3.00 E

■ Arkitekt: ÅRSTIDERNE ARKITEKTER
Jordeshagen 15C, 3540 Nesbyen
T: +47 3207 6760
F: +47 3207 6761
www.aarstiderne.no

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

1.	Røykvarsling
Dato:	02.12.2022
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Margrethe Kubaty
Beskrivelse:	Det anbefales å montere røykvarsler i stua

REFVIK RUNE BJØRN
SOLBERGS VEI 5
3530 RØYSE

02.12.2022

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Brannsethaugan 29-H0101

Gårds- og bruksnr: 3040-71/344

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS gjennomførte brannforebyggende tilsyn hos deg 02.12.2022

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

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

Det ble ikke avdekket avvik.

Tilsynet er herved formelt avsluttet.

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

Antall anmerkninger 0:

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

Antall andre forhold 1:

Har du spørsmål?

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

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no

PLANBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser for Synstevassåsen hytteområde på eiendommen 71/44 ved Synstevatn i Nes kommune i Hallingdal, Buskerud.

Kommunestyret vedtak om egen godkjenning: 16.11.2011 Sist revidert: 20.04.2023

PLANENS FORMÅL

Formål med planen er å legge til rette for hyttetomter med innlagt vann, avløp og strøm på gnr. 71 bnr. 44 i Synstevassåsen hytteområde i Nes kommune.

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 PLANOMRÅDET

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser gjelder for området vist på plankart i målestokk M 1:2000, datert 24.11.2010.

1.2 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert i henhold til Plan- og bygningslovens § 25 til følgende formål:

Byggeområder
Ny fritidsbebyggelse

Spesialområder
Privat vei og adkomst **PV, SV og AV**
Friluftsområde på land **FO**
Tursti og utsiktspunkt: **Utsikt og T1 – T2**
Kommunalteknisk anlegg, Renovasjon **SP 1**
Drikkevannsforsyning: **V1, V2 og V3**
Avløpsanlegg (Minirenseanlegg) **SP 2**
Masseuttak **M 1**
Automatisk freda kulturminner: **R 1, 2, 3**

§ 2 GENERELLE PLANKRAV (Pbl § 25-1)

BYGGESKIKK
Gjennom planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning og etterstrebes løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon.

§ 3 BYGGEOMRÅDER (Pbl § 25-1)

3.1 Generelt for nye byggeområder

Planområdet omfatter 49 nye tomter for fritidsbebyggelse.

I byggeområdet skal det oppføres fritidsbebyggelse, heretter kalt hytter. Hovedbygningens plassering er angitt med rødmerkede peler i marka. Pelen skal ligge innenfor hyttas yttervegger. Mindre justeringer av hyttas plassering kan foretas etter kommunens anvisninger.

Eiendomsdelet for nye tomter skal legges minst 2 meter fra start skråning/skråningsfot eller utenfor grøftekant ved oppmåling.

Byggene skal ha utforming, materialbruk og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet. Hyttene skal ha høy sanitærteknisk standard.

3.2 Situasjonsplan

Situasjonsplan som viser aktuelle og framtidige byggetrinn skal følge søknad om byggetillatelse. Kartet skal være i målestokk M 1:1000 eller større. Planen skal i tilegg til % BYA vise:

- Terrengforhold
- Vegetasjon (Eksisterende og ny)
- Bygningenes plassering med høydeangivelse
- Forhold til bebyggelse på nabotomter
- Avkjørsel, parkering og uteplasser

3.3 Utnyttelsesgrad

På hver tomt kan det bygges inntil tre bygg, derav en hytte. Maks BYA er 211m2, inklusiv 36 m2 utvendig parkering. Det tillates ikke satt opp garasje eller andre bygninger på det utvendige parkeringsarealet. Uthus/garasje/anneks skal ikke overstige 25 m2 BRA.

3.4 Bebyggelsen

Byggenes innbyrdes avstand skal ikke overstige 4 meter regnet fra yttervegg. Der det ligger til rette for det kan byggene være oppført i tunform. Hovedhytta skal ligge tilnærmet parallelt med terrengkotene.

Byggene skal ligge lavest mulig i terrenget. Synlig grunnmur skal ikke være høyere enn 0,75 meter over planert terrengnivå. Gesimshøyde må ikke overstige 3,0 m over gjennomsnittlig ferdigplanert terrengnivå.

Byggene skal ha saltak med takvinkel mellom 26-32 grader med tilnærmet lik takvinkel på alle bygg på samme tomt. Valmet tak er ikke tillatt. Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området. Nes kommune skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en enkel og harmonisk utforming.

Mønehøyden på vanlige hytter skal ikke overstige 5,5 meter fra gjennomsnittlig terrengnivå. Oppstuguløsning tillates ikke.

3.5 Terrengbehandling, materialvalg og fargebruk
Terreng og vegetasjon på den ubebygde delen av tomten skal i minst mulig grad fjernes, slik at området beholder sitt naturlige preg. Omfattende terrenginngrep er ikke tillatt. Det er ikke lov å planere tomta i større utstrekning enn det som er nødvendig for å plassere hytta.

Høgde på terrengjustering kan avvike inntil 1 meter fra opprinnelig terreng. Unntak fra høgde på terrengjustering gjelder for tomt nr. H21, H22, H23, 21, 24, 25, 31, 32 og H42 hvor det kan avvikes inntil 2 meter fra opprinnelig terreng. Bygg skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling.

Eksisterende vegetasjon skal tas vare på gjennom forsiktig tynning før bygging for å sikre sol og utsikt. Det skal ikke foretas flatehogst på den enkelte tomt. Nyplantning må ikke skje med stedsfremmende arter.

Det skal nyttes mørke, avdempede jordfarger på bygningene. Dette gjelder også for vindskier. Tak av metall tillates ikke.

3.6 Øvrige bestemmelser
Innenfor planområdet er det forbudt å sette opp flaggstenger. Eventuelle parabolantenner skal festes lavere enn mønet og skal ha samme farge som veggen ellers.

Inntil 30% av tomten, maks 400 m2 inkludert hovedhytte kan gjerdes inn eller det kan oppføres inntil 80 løpemeter gjerde (uten inngjerding).

Gjerdehøyde skal være mellom 1,1 og 1,4 meter. Det skal fortrinnsvis benyttes skigard.

Midlertidige gjerder tillates i beitesesong etter samme størrelse som permanente gjerder. Ved bruk av elektrisk gjerde kreves det at strøm står på at og at det er daglig tilsyn med gjerdet.

Gjerder skal utføres slik dyr ikke kommer til skade. Gjerder skal vedlikeholdes. Portaler tillates ikke på grunn av utrykningskjøretøy. Dette skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad.

§ 4 SPESIALOMRÅDE (Pbl § 25-6)

4.1. Friluftsområde FO
Området FO er markert med grønn farge med skravur og er friluftsområder for vegetasjonssoner, korridor langs turstier og restareal mellom bygninger. Det skal bevares mest mulig av terreng og vegetasjon i området. Utsiktspunkt og turstier T1 og T2 kan ryddes, merkes og opparbeides på en naturvennlig måte etter avtale med grunneier.

4.3 Private veier – PV, SV og AV
Områdene som er markert med grå farge på plankartet er private veier og regulert til formålet:

privat vei (PV), samlevei (SV) og mindre adkomstvei (AV). Veiene er vist med følgende bredde:

Privat vei PV: reguleringsbredde: 8 meter, kjørebredde: 4,5 meter

Samlevei SV: reguleringsbredde: 6 meter, kjørebredde: 3,5 meter
Mindre adkomst AV: reguleringsbredde: 6 meter, kjørebredde: 3 meter.
Byggegrense i forhold til midtlinje vei for veiene PV1og SV1 skal være 10 meter.

Veier skal legges skånsomt i terrenget. Grøfter og veiskråninger – skjæringer/fyllinger, skal påføres jord og tilsås med anbefalt frøblanding for naturgras for området, eller dekkes med torv fra veitrase.

4.4 Frisiktsone og byggegrense mot fylkesvei 214
Frisiktsonen er vist ved avkjøringen til fylkesvei 214. Frisiktsone er 4 x 109 meter.

4.5 Kommunaltekniske anlegg
Kommunaltekniske anlegg er vist ved SP1- Miljøstasjon/Renovasjon (Plass for containere), Drikkevannsforsyning/Borrehull er vist som V1, V2 og V3. Avløpsanlegg/Minirenseanlegg er vist som SP2

Miljøstasjonen/plass for containere skal gjerdes inn med naturvennlig gjerde, og merkes med informasjonskilt.

Pumpestasjon og drikkevannsforsyning/dypvannsbrønn skal overbygges med lite bygg som tilpasses de øvrige bygningene i området når det gjelder materialvalg og fargebruk. Taket skal tekkes med torv, tre eller skifer og skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon på en god måte.

4.6 Mindre masseuttak
Området M1 skal benyttes som mindre masseuttak under utbyggingen. Området skal også benyttes som deponi for overskuddsmasser. Masseuttak skal rehabiliteres i form av påkjørt løsmasser, og tilsås etter bruk.

4.7 Spesialområde bevaring
Det er gjort funn av automatisk fredete kulturminner i planområdet. Kulturminner er markert med R og sikringsområde rundt disse.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidene straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på fem meter, j.fr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Buskerud fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Vann og avløp
Det skal foreligge brukstillatelse på avløpsanlegget før igangsettingstillatelse og fradelingstillatelse på tomtene gis. Unntatt fra dette er tomtene H1-H4 (4 tomter) og tomtene H11-H16 (6 tomter) og tomt H29. For disse tomtene kan kommunen gi fradelingstillatelse og igangsettingstillatelse. Før brukstillatelse for tiltak på tomtene kan gis, skal det foreligge

brukstillatelse på avløpsanlegget. Det tillates ikke å borre etter vann på tomtene.

5.2 Strømforsyning
Det gis ikke tillatelse til oppføring av bygninger på nye tomter før lavspent el-fordelingsnett eller annen kabelføring er lagt som jordkabel.

Trafokiosk plasseres skånsomt i terrenget i samarbeid med Hallingdal Kraftnett ved en senere anledning. Alle strømkabler skal søkes lagt i veier eller vann- og avløpstraseer.

5.3 Renovasjon
Den til hver tid gjeldende renovasjonsordning i Nes kommune gjelder for hele planområdet.

5.4 Lagring, oppbevaring m.m.
Innen planområdet er det ikke tillatt med utendørs lagring av materialer, henstilling av containere, campingvogner, bobiler eller lignende, med unntak for containere på anvist miljøstasjon.
Området skal holdes ryddig, også i byggeperioden. Det er ikke tillatt å brenne bygingsmaterialer på tomtene.

5.5 Rekkefølgebestemmelse

Før fradeling og bygging tillates skal:
- Vei være ferdig opparbeidet fram til tomtegrense
- Vann, avløp og strøm være ført fram til tomtegrense
- Lavspentkabel være i jordkabel og trafokiosk oppsatt
- Drikkevannskilder markert på plankart benyttes. Private brønner utover disse tre kildene tillates ikke.
- Avkjørsel til fylkesvegen utbedres til vegnormalstandard

Før nye bygninger tas i bruk skal:
- Parkeringplasser være opparbeidet
- Vei inn på tomta være opparbeidet
- Vann, avløp og strøm ført fram til bygningen

PLANBESKRIVELSE

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Innledning 8
1.1 Forslagstiller og planleggere 8
1.2 Eiendoms- og eierforhold 8
1.3 Bakgrunn og formål med planområdet 8
1.4 Planhistorikk, planforutsetninger og forholdet til overordnet plan 8
2. Planområdet og eksisterende forhold 9
2.1 Beliggenhet og adkomst 9
2.2 Naturgrunnlag 9
2.3 Miljøvurderinger 9
2.4 Landskap og landskapstilpasninger 10
2.5 Vegetasjon 11
2.6 Friluftsliv og rekreasjon 11
2.7 Kulturminner 12
2.8 Landbruksdrift i området, beitebruk m.m. 12
2.9 Støy 12
2.10 Adkomstvei og forhold til fylkesvei 12
2.11 Grunnforhold 12
2.12 Vann, avløp og renovasjon 12
2.13 Strømforsyning 13
2.14 Mindre masseuttak 13

PLANBESKRIVELSE

1. Innledning

1.1 Forslagstiller og planleggere
Grunneier Gudbrand Gulsvik tok iniativ til regulering av området i 2006.
Planforslaget er utarbeidet på vegne av Gulsvik Eiendom AS v/Gudbrand Gulsvik og Ruten AS v/Jesper Seip.

Reguleringsplanarbeidet er ledet av Grinaker Utvikling AS v/arealplanlegger Knut Sterud. Feltarbeid i form av innmåling med GPS, stikking av veier og tomter m.m. er utført av pensjonert oberst Alan Sommerfeldt og pensjonert oberstløytnant/siv.ing Knut Duna.

MjøsPlan v/daglig leder Even Sjøli og arealplanlegger Åse Gudrun Bryhni har bistått med oppmåling, framstilling av digitale plankart og andre planoppgaver.

1.2 Eiendoms- og eierforhold
Planområdet omfattes av eiendommen gnr. 71 bnr. 71 som eies av Gudbrand Gulsvik. Tidligere fradelte tomter disponeres av Ruten AS v/Jesper Seip. Planområdet er en del av en skogstykke på ca. 1.000 dekar. Planområdet utgjør en svært liten del av Gudbrand Gulsviks samlede skogeiendommer som er på ca. 24.000 dekar produktiv skog.

Planområdet vil benytte navnet; Synstevassåsen hytteområde i Nes kommune. Planområdet er på ca. 260 dekar.

1.3 Bakgrunn og formål med planområdet
Bakgrunnen for planarbeidet er ønske fra grunneiere om økt næringsmessig utnyttelse av sine eiendommer. Formålet er å legge til rette for et attraktivt hytteområde basert på høy sanitærteknisk standard.

1.4 Planhistorikk, planforutsetninger og forholdet til overordnet plan
Det aktuelle planområdet er en del av et utbyggingsområde for fritidsbebyggelse på eiendommen gnr. 74 bnr. 44 i kommunedelplanen for Nes kommune. Det er tidligere godkjent 11 fradelte tomter på eiendommen. Disse tomtene lå ikke inne i bygggeområdet i kommuneplanen.

Sist vår ble det fremmet en forespørsel om endring av planområdet til Nes kommune. Bakgrunnen var et ønske om å få med de 11 godkjente tomtene, en felles adkomst og en mer naturlig avgrensning av byggeområdet. En ble samtidig henstilt av Nes kommune om å vurdere ny plassering av de 11 godkjente tomtene slik at disse kunne inngå i en helhetsvurdering av framtidig arealdisponering i området og kunne tilpasses planlagt infrastruktur. Teknisk Utvalg godkjente endring av byggeområdet i tråd med tiltakshavers ønske i sak 57/07. Det opprinnelige sørlige utbyggingsområdet ble tilbakeført til LNF-område.

2. Planområdet og eksisterende forhold

2.1 Beliggenhet og adkomst
Planområdet på ca. 260 dekar er lokalisert til lia nord for Synstevatn i Nes kommune i Hallingdal, Buskerud. Området er solrikt og ligger i vestvest li med panoramautsikt sørover mot Synstevatn og vestover mot Nore og Uvdal.

I området er det foreslått 49 høgstandard fritidsboliger. Framtidig adkomst blir via eksisterende privat skogsbilvei fra Fylkesvei 214.



Utsyn fra den øvre delen av planområdet sørover mot Synstevatn

2.2 Naturgrunnlag
Synstevassåsen hytteområde er lokalisert til 840-905 m.o.h på lavbonitets furumark. Langs høydedraget er det fjell i dagen. Området har hovedhelningsretning mot sør, men består av flere markerte platåer, og noen mindre koller.

2.3 Miljøvurderinger
I samarbeid med Nes kommune har en kommet fram til at det ikke er aktuelt med konsekvensvurderinger, da området er vurdert tidligere i forbindelse med kommuneplanprosessen.

Det er ikke registret noen spesielle naturverdier av vesentlig karakter i området. Mis-områder innen planområdet er ikke kjent. Området har heller ikke viktig viltinteresser, selv om det i likehet med større, omkringliggende arealer tidvis har stor elgbestand.

Tidligere gikk det et luftstrekk, høgspenttrase for 22 kV gjennom planområdet og tilgrensende områder. Hallingdal Kratnett har nå fjernet denne traseen og erstattet den som jordkabel langs fylkesvei 214. Dette tiltaket anses som en vesentlig miljøforbedring langt ut over planområdet av hensyn til både skogsfugl og landskapshensyn.



Tidligere luftstrekk gjennom området er nå er fjernet

Tidligere planområde besto av en god del myrområder og også et bekkedrag. Disse områdene er nå tatt ut av planområdet og blir liggende skjermet i forhold til byggeområdet.

2.4 Landskap og landskapstilpasninger

Planområdet har viktige landskapselementer i form av høydedrag, platåer og stedvis fjell i dagen. Det er lagt stor vekt på å legge nye veitraseer mest mulig skjermet i landskapet. Mesteparten av lengre veitrase mot nord er lagt bak høyderygg og vil i svært liten grad bli eksponert i landskapet.

En har utnyttet naturlige platåer ved lokalisering av tomter. Det er også planlagt maks mønehøgde på 5 m selv om Nes kommune gir mulighet for inntil 5,5m. Tiltakshavere har valgt å ikke tillate "oppstuguløsning" nettopp for å tilpasse framtidige bygg best mulig til landskapet.



Den midtre delen av planområdet med platåer, mindre koller og en del større, eldre furuer.

2.5 Vegetasjon

Det er gjennomført hogst i området det siste året. Det satt igjen en del, større furuer, noe osp og annen vegetasjon. Store, karakteristiske og til dels monumentale furuer skal ikke fjernes fra planlagte tomter eller gjennom andre utbyggingstiltak. Kvist og hogstavfall er samlet i hauger i området og skal kjøres bort så snart det er etablert veinett.

Det skal legges stor vekt på å bevare gjenstående vegetasjon og tilpasse framtidig tiltak til landskapet. Et mindre bekkedrag langs adkomstvei er sikret kantvegetasjon i form av lauvtrevegetasjon.

2.6 Friluftsliv og rekreasjon

Planlagt hyttefelt vil ikke ha noen skadevirkning på friluftslivet. På grunn av tidligere, til dels tett vegetasjon har området vært lite tigjengelig. Det har gått en mindre sti i den øvre delen av planområdet men denne har vært lite benyttet de senere år.

Etter gjennomført hogst er det gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon i nærområdet forutsatt at turstier ryddes og merkes. Mesteparten av friluftslivet i nærområdet er knyttet opp til Synstevatn hvor det er gode muligheter for fiske, bading og vannaktiviteter.

Det finnes oppkjørt løypenett i nærområdet. Alpintanlegg, EKT Langedrag, Hallingdal Museum og andre attraksjoner finnes innen en halvtimes kjøring fra området.

Det er avsatt romslig med friluftsområde mellom hytterekkene. Det er enkel adkomst ut av området og nordover. En markert kolle på øverste platå er tatt ut som utsiktspunkt og som framtidig utgangspunkt for turstier ned mot Synstevann. Her bør det plasseres bord og benker.

2.7 Kulturminner
Det er foreløpig ikke gjennomført kulturminnebefaring i regi av Buskerud fylkeskommune. Det er gjort funn av det en antar er tre kulturminner. Disse er markert på plankaret og avgrenset med en sikringssone. Det er ønskelig at kulturminnene blir tilrettelagt med sikte på formidling av deres funksjon og kulturhistorien for området overfor brukere av området.

2.8 Landbruksdrift i området, beitebruk m.m.
Planområdet har marginal betydning som skogbruksområde da mesteparten av dette består av lav bonitets furumark. Det er ikke registrert beitebruk av husdyr i området.

2.9 Støy
Planområdet ligger i lia i god avstand fra Fylkesvei 214. Brukere vil ikke merke støy fra gjennomgangstrafikken langs fylkesveien.

2.10 Adkomstvei og forhold til fylkesvei
Det er i dag en skogsbilvei i planområdet med adkomst fra Fylkesvei 214. En har valgt å benytte denne skogsbilveien som hovedadkomst til planområdet, da den har gode sikteforhold, og er godt plassert i landskap og egner seg dessuten godt for helårsvei.

Adkomstveien ligger også gunstig med sikte på framføring av strøm fra ny trafokiosk og jordkabel langs fylkesveien. Hele veinettet i planområdet vil bli vinterbrøytet.

2.11 Grunnforhold
Området har gode grunnforhold med sikte på framføring av veier og byggegrunn. Områdets topografi med helning sørover og flere, godt egnede platåer bidrar til at området ikke er utsatt ved store nedbørsmengder.

2.12 Vann, avløp og renovasjon
Det finnes ikke vann-og avløpsløsninger i nærområdet. Det er tidligere vurdert alternative avløpsløsninger i området i forbindelse med større utbygginger lengre vest. På grunn av avstand har det ikke vært aktuelt å samarbeide om avløpsløsning med disse områdene.

Ny avløpsløsning i den østre delen av planområdet er derfor prosjektert av Sweco Grøner v/VA-rådgiver Steinar Aasgaard.

Det er tidligere utplassert containere ved parkeringsplass ved avkjøring til Lysernveien. Denne lokaliteten er ikke ideell for å forsyne planområdet, da de fleste vil ankomme via Nesbyen. Det vil derfor bli etablert ny plass for miljøstasjon/containere for renovasjon ved privat adkomstvei inn i planområdet slik at tilgjengeligheten til miljøstasjon vil bli enkel for framtidige brukere av området.

Drikkevannsforsyning etableres i form av inntil tre nye dypvannsbrønner sentralt i planområdet.

2.13 Strømforsyning
Strømforsyning, vann og avløp skal samkjøres i grunne grøfter der det er mulig. Hallingdal Kraftnett har lagt ned eksisterende høyspenttrase som ny jordkabel langs Fylkesvei 214 i løpet av det siste året. Ny trafostasjon etableres i samarbeid med Hallingdal Kraftnett ved adkomstvei, rett sør for fylkesvei 214. Det anlegges 400 V strømforsyning i området.

2.14 Mindre masseuttak
En høyderygg med tilfredsstilende masse nord i planområdet er tatt ut som masseuttak. Området ligger skjermet til for tomtene og vil ikke bli eksponert i landskapet.

Området vil bli benyttet for uttak av masse til utbyggingsformål og deponi for overskuddsmasse i planområdet. Alternativet ville være lang transport av masse fra bygde med betydelig miljøbelastninger. Masseuttaket vil bli fylt igjen, påført løsmasser og tilsådd etter bruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

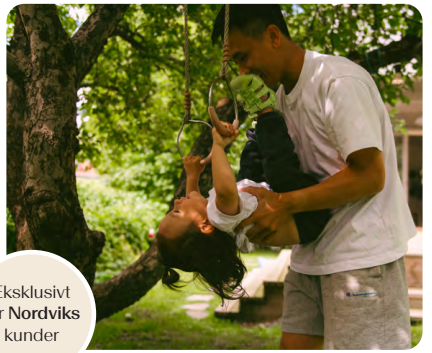
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hytte- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 8-0104/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brannsethaugan 29 3540 NESBYEN

Betegnelse: Gnr 71, bnr 344 (ideell andel 1/1) i Nesbyen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no