NORDVIK

# Tverrlie 89

5 soverom | 121 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

# Tverrlie 89

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 7 | Bilder |
| 39 | Om boligen |
| 51 | Nabolagsprofil |
| 53 | Tilstandsrapport |
| 103 | Egenerklæringsskjema |
| 110 | Andre vedlegg |
| 112 | Vedlegg |
| 155 | Kontaktinfo |
| 158 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 161 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 162 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 25.09.2026

# Nøkkelinformasjon



Lekker familiehytte fra 2010 | Badstue | 5 soverom | Stor og solrik terrasse | El-billader | Nydelig utsikt!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 750 000,-** |
| Omkostninger | **144 840,-** |
| Totalpris | **5 894 840,-** |
| BRA-i | **121 kvm** |
| Soverom | **5** |
| Boligtype | **Fritidseiendom** |
| Byggeår | **2010** |
| Eierform | **Eiet** |

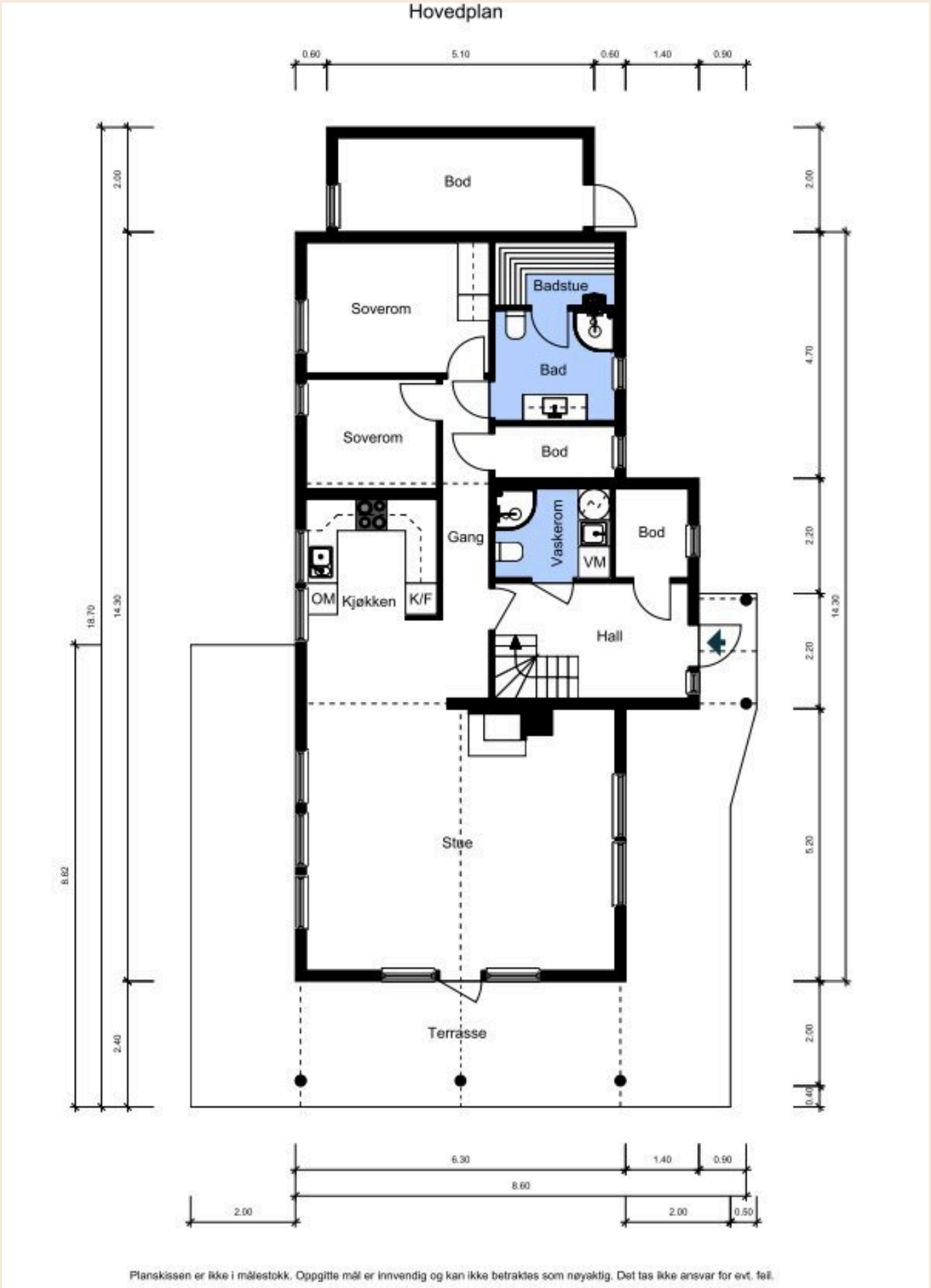
## Kort fortalt

Martin Ruud v/ Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Tverrlie 89. Svært arealeffektiv og lekker hytte fra 2010 med plass til hele familien, beliggende i naturskjønne omgivelser. Her har man 5 soverom, åpen stue/kjøkkenløsning, bad med badstue og separat vaskerom.

- Hytta ligger høyt og fritt på fjellet
- Arealeffektiv planløsning fordelt over 121 kvm
- Stort oppholdsrom med god plass til spisebord og sofagruppe
- Vindusflater som gir rikelig med lys inn i hytta
- Solrik og usjenert terrasse med flere soner
- Fantastisk utekjøkken
- Inngjerdet tom med skigard
- Belegningsstein i innkjørsel
- Isolert redskapsbod
- Kort vei til Nesfjellet Alpint som byr på alpint, samt flotte skiløyper i direkte nærhet. Nesfjellet Golf ligger idyllisk til rett nedenfor

# Planløsning

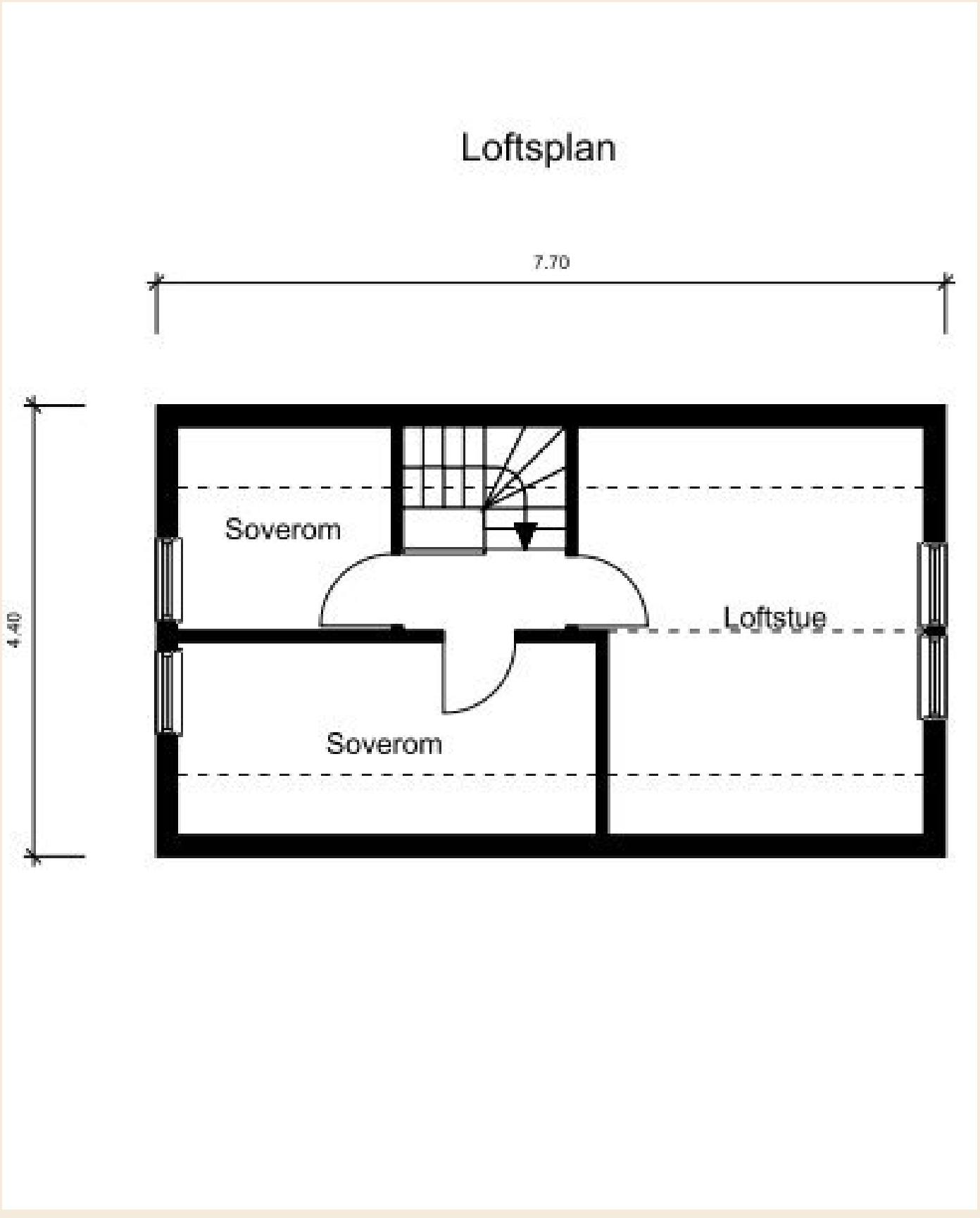
**1. Etasje**
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 99 kvm




Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 31 kvm
Total BRA: 31 kvm








































Jeg
Du


Jeg
Du


















5 Years













# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
8-0356/26

**Boligtype og eierform**
Fritidseiendom (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Tverrlie 89, 3540 NESBYEN
Gnr 56, bnr 826 (ideell andel 1/1)  i Nesbyen kommune

**Selgere**
Monika Killingmo
Per Killingmo

**Kjøpesum og omkostninger**
5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
143 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
144 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 894 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 914 540,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
2010

**Antall soverom**
5

**Arealer**
BRA-i: 121 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 130 kvm
TBA: 118 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Entré, omkledningsrom, trapp, bad/vaskerom, gang, 2 soverom, bad 2, bod/teknisk rom, kjøkken, spisestue, stue, badstue.
BRA-e: 9 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 118 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. 3 soverom og gang.
Total BRA: 31 kvm.

**Standard**
UTVENDIG
Taket er tekket med torv, med undertaktekking av banemembran. Taket er besiktiget fra takflaten. Det er shingeltak på et lite takoverbygg på én terrassedel og tretak npå utekjøkken.

Torvlag: Ingen fast teknisk levetid. Kan vare svært lenge dersom det vedlikeholdes, for eksempel gjennom gjødsling, etterfylling av torv og fjerning av uønsket vegetasjon.
Banemembran under torv: Levetid er ca. 30–50 år, avhengig av membrantype, utførelse, fallforhold og vedlikehold.
Klemlekter, kantbeslag og detaljer: Ofte 20–40 år, avhengig av materiale og eksponering.

Pappshingel har en forventet teknisk levetid på ca. 20–30 år, avhengig av produktkvalitet, klimabelastning, utførelse og vedlikehold.

Vindskier og gesims må påregnes regelmessig vedlikehold. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt aluminium. Det er utvendige beslag, torvholdsstokk i tre, samt vindskier og toppbord i treverk. Det er saltak med drager og sperrekonstruksjon.

Normal levetid for bindingsverk av tre er 40–80 år.

Det ble ikke observert fukt, fuktskjolder eller synlige skader i taktekking eller takkonstruksjonen ved befaringen. Skjulte skader eller mangler som ikke lot seg avdekke ved befaringen kan imidlertid

forekomme. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende og stående bordkledning. Stående kledning er benyttet på nedre del, mens liggende kledning er brukt på øvre del.

Normal levetid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40–80 år.
Normalt intervall for maling av trekledning eller laft, malt, er 6–12 år.
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduer fungerte som de skulle ved befaringen.

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.
Normalt intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Mindre overflateavvik kan forekomme, og noen småjusteringer må påregnes over tid. Ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Boddør er også i malt treverk. Dørene fungerte som normalt ved befaringsdagen.

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

Mindre overflateavvik kan forekomme, og noe småjusteringer må påregnes over tid. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregnert eller behandlet treverk. Rekkverket er utført i treverk.

Det er ikke krav til rekkverk på denne terrassen. Det er kun krav om rekkverk dersom høydeforskjellen fra bakkenivå til toppen av terrassen overstiger 0,5 meter (50 cm).

Terrassen, samt takoverbygg på én del av terrassen, ble bygget i perioden 2021–2022 ifølge eier.

Normal levetid for en terrasse av behandlet eller trykkimpregnert treverk (CU-impregnert) er ca. 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold. Boden har et areal på ca. 9 m² og er fundamentert med betongplate på grunn.

Konstruksjonen består av trevegger, isolert, med utvendig malt trekledning. Taket er utført som saltak tekket med torvtak. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt metall. Det er etablert tredør i front av bygningen. Boden har innlagt strøm.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje. Bygget er beskrevet i enkelhet. Utekjøkken med innredning i tre, benkeplate, grill og nedfelt vask. Kjøkkenet er plassert under overbygget tak i tilknytning til terrasse. Vasken er ikke tilkoblet vann eller avløp.

Eier opplyser at dette ble oppført rundt 2024.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje. Bygget er beskrevet i enkelhet.
Skigard av tre, oppført som tradisjonelt gjerde langs deler av uteområdet/tomten. Eier opplyser at dette ble oppført rundt 2021.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje. Skigarden er beskrevet i enkelhet. Utvendig areal er delvis opparbeidet med belegningsstein, blant annet ved inngangsparti og gangareal. Eier opplyser at dette ble oppført rundt 2022. Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje. Belegningssteinen er beskrevet i enkelhet.

INNVENDIG
Gulvet består av furu og fliser.
Det ble observert bom under enkelte fliser i gangen og inngangspartiet. Ingen fliser var sprukket eller løse.

Normal levetid for keramiske fliser er 10–30 år.
Normal intervall for maling av malt tregulv er 6–10 år.
Normal intervall for sliping og oljing av oljet tregulv eller parkett er 8–16 år.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra 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. Veggene har trepanel og himlingen har trepanel.

Normal tid før maling/beisning av plater eller panel er 8 - 16 år.

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. Gulv på grunn er av støpt betongplate.

Det er ikke store høydeavvik på gulvet; generelt er det ca. +/- 3 mm over 2 meter.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40–80 år. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40–80 år. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40–80 år.
Eiendommen ligger i et område som på områdekart for radonforekomst er merket gult. Gul farge indikerer moderat til lav forekomst av radon. Det er elementpipe og vedovn i boligen. Feieluken lot seg ikke åpne på normalt vis på befaringsdagen og er derfor ikke inspisert.

Tilstand innvendig i pipe er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

Tekniske levetider:
- Murt pipe/skorstein 80–100 år eller mer
- Elementpipe (Leca e.l.) 50–100 år
- Stålpipeca. 30–50 år
- Vedovn/peisovn ca. 20–30 år
- Peisinnsats ca. 20–30 år
- Gasspeisinnsats og tekniske komponenter: ca. 15–20 år
- Det er en behandlet tretrapp med rekkverk.
- Innvendige dører er malte, formpressede profilerte innerdører.

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Det er ikke observert synlige inntrekksveier for skadedyr eller fuktkrevende insekter, samt sopp eller råte ved befaringen. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det foreligger skjulte forhold eller inntrekksveier som ikke lot seg avdekke ved den visuelle inspeksjonen.

Bod/teknisk rom med panelte vegger og himling, samt tregulv. Rommet benyttes hovedsakelig til oppbevaring og tekniske installasjoner, som sikringsskap, stoppekran og vannfordelerskap.

VÅTROM
Våtrom › Etasje › Bad/vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er kledd med panel, og himlingen har panel i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 0 mm fall mot sluk.

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og sluket er et plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.

Det er observert synlig membran under klemring i sluket.
Veggoverflater i våtsonen består av trepanel/treverk. Det er ikke dokumentert eller synliggjort membran/tettesjikt bak overflaten, og utførelsen kan derfor ikke verifiseres.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og speil med lys, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er også montert håndkletørker.

Innredningene er i god stand. Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført bak dusjsonen, fra tilstøtende teknisk rom/bod, og måleresultatet var 0 % WME.

WME betyr Wood Moisture Equivalent (på norsk: treekvivalent fuktighet).

Selv om dette punktet får TG:0, friskmeldes ikke selve våtrommet.

Våtrom › Etasje › Bad 2
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er kledd med panel, og himlingen har panel i innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år. Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og en høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 25 mm.

Det er observert synlig membran under klemring i sluket.

Normal tid før utskifting av membran er 10 - 30 år.
Veggoverflater i våtsonen består av trepanel/treverk. Det er ikke dokumentert eller synliggjort membran/tettesjikt bak overflaten, og utførelsen kan derfor ikke verifiseres.
Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er også montert håndkletørker.

Innredningene er i god stand. Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon. Hulltaking er ikke utført på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Fuktsøk er utført på tilfeldige steder på vegger og gulv i dusjsonen. Det er også utført fuktmåling med pigger i treverk på utvalgte steder ved siden av dusjen og i nedre del av panelet. Ved fuktmåling med pigger i treverk ble det målt ca. 10,5 % WME, og ved overflatesøk ble det registrert verdier på ca. 90–140 REL.

Det ble ikke påvist unormale verdier.

Selv om dette punktet får TG:1, friskmeldes ikke selve våtrommet.
Fuktsøk (REL): Protimeter MMS2 benytter en relativ skala fra ca. 60–999:
60–169: Tørr
170–199: Risikoområde
Over 200: Våt
WME betyr Wood Moisture Equivalent (på norsk: treekvivalent fuktighet).

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med profilerte, lakkerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft, samt hvitevarer som komfyr, platetopp, vaskemaskin og kjøl/frys.

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper (vannstoppventil): Nei
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilatoren fungerte som den skulle på befaringsdagen.

Avstanden mellom koketopp og ventilator er målt til ca. 47 cm. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at avstanden er i samsvar med produsentens monteringsanvisning. Forholdet bør kontrolleres mot produktets monteringskrav.

SPESIALROM
Badstuen har gulv med flislagt overflate. Vegger og himling er kledd med trepanel. Rommet er utstyrt med badstubenk, elektrisk badstuovn og ventilasjon. Det er montert badstueovn i badstue fra ca. 2010. Ovnen ble ikke testet på befaringsdagen, men eier opplyser at den fungerer.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskapet. Rørskapet er plassert på vegg i teknisk rom. Kursene er ikke merket.

Stoppekranen er også plassert i teknisk rom, midt på veggen i egen luke, og den er merket. Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Plastavløpsrør har normalt en forventet levetid på 30–50 år. Sement-/betongrør har normalt en forventet teknisk levetid på ca. 50–80 år. Levetiden påvirkes av grunnforhold, belastning, utførelse og vedlikehold.
- Det er ventilasjon via ventiler i vinduene.
- Det er montert elektrisk avtrekk på badet, og kjøkkenet har ventilator med avtrekk til uteluft.
- Oppvarming i bygget skjer via panelovner plassert rundt på veggene, vedovn i stuen samt varmekabler i gang og på bad/badene.
- Berederen er plassert på bad/vaskerom og er produsert i 2009.
- Berederen har et volum på ca. 200 liter. Det er også montert en trykktank i tilknytning til denne.

Forventet levetid på varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og er opplyst installert i 2010.

Sikringsskapet er plassert i teknisk rom, og kursfortegnelse finnes i skapet.

Det er montert elbillader på boden ved parkeringsplassen.
Det er også montert varmekabel ved vanninntaksrøret. Ved eventuell frost eller frysing kan varmekabelen benyttes for å tine røret.
Brannslukningsapparat er plassert i hjørnet ved inngangspartiet og er fra 2020.
Røykvarslere er plassert rundt om i bygget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn skal bestå av stedlige og drenerende masser i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygget er oppført på drenerende masser med drenering rundt, i henhold til byggeår og byggeskikk.

- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.
- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år.
- Normalt forventet levetid for drenering er ca. 30 år.
- Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate som fundament.
- Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokkerer 20–60 år.

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Det opparbeidede tomtearealet fremstår i hovedsak som flatt, mens terrenget for øvrig rundt eiendommen er skrånende.

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendige, oransje rør) fra 2010, og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2010, og er tilknyttet privat vannforsyning.

**Parkering**
Parkering på egen tomt. Det er montert el-billader.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Utbedret terrasse

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hadding elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Hadding elektro

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hadding elektro

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.
Ja
Beskriv: Antisimex første sommer og ikke siden

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? Når vi kjøpte i 2020

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Vurdering av avvik:
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Ved befaringen ble det observert at to lys på badet ved inngangen ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres kontroll og eventuell utbedring av de defekte lysene på badet for å sikre tilfredsstillende belysning og forhindre risiko for feil i det elektriske anlegget.
- Eier opplyser at forholdet kan skyldes manglende bytte av lyspærer. Dersom dette er årsaken, er forholdet enkelt å utbedre.

Tilstanden 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.

**Bygningssakkyndig**
Gaute Garnås

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Fritidsboligen er utvendig kledd med stående malt panel på nedre del og liggende malt panel på øvre del. Taket er utført som saltakskonstruksjon tekket med torv.
Fundamenteringen er støpt plate på mark.
Bygningen er oppført i 1,5 etasjer, bestående av hovedetasje med oppstue.

REFERANSE
- Bygningen er opprinnelig bygget i 2010 ifølge eier.
- Bygningen skal være oppført iht. byggeforskrifter.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:
- Eiendommens tilstand er normal, med referanse til alder.
- Det må påregnes kostnader til generelt vedlikehold og noen oppgraderinger med tiden.
- Det henvises spesielt til rapportens enkeltpunkter.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved boden. Det er observert begynnende mosevekst på stein i området.

Innvendig > Innvendige dører.
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Dør til walk-in-garderobe i gangen subber i karmen ved åpning og lukking.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
Det er ikke observert løsning for synliggjøring og avledning av eventuelt lekkasjevann fra fordelerskapet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering.
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på vannet.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom.
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling.
Det er benyttet panel i våtsone/sprut sone bak vask og utenfor dusj. Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader. 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. Listverket på døren er montert helt ned til flisene.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 0 mm. Kravet er minimum 25 mm.

(høyde fra topp sluk til topp flis ved dør).

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpningen, sett opp mot gjeldende krav. Det er heller ikke observert membran/tettesjikt ført opp på terskelen.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom.
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling.
Det er benyttet panel i våtsone/sprut sone bak vask og utenfor dusj. Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader. 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.Listverket på døren er montert helt ned til flisene.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt/membran på vegg.
Dusj og vask har trepanel i våtsone utenfor dusjdør og bak vask. Det legges derfor til grunn at det ikke foreligger dokumentasjon på membran/tettesjikt bak disse områdene. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring i våtsoner og ville normalt medført TG3 etter NS 3600. Det er ikke observert synlige skader ved befaring, men løsningen forutsetter forsiktig bruk for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader.
- Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt/membran på vegg.
Dusj og vask har trepanel i våtsone utenfor dusjdør og bak vask. Det legges derfor til grunn at det ikke foreligger dokumentasjon på membran/tettesjikt bak disse områdene. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring i våtsoner og ville normalt medført TG3 etter NS 3600. Det er ikke observert synlige skader ved befaring, men løsningen forutsetter forsiktig bruk for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader. Det er plassert et vindu i våtsonen.
- Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det var normalt å etablere radonsikring i bygninger oppført rundt 2010. Det legges derfor til grunn at bygningen er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter dette.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Over 10cm. Høyde mellom trinnene er observert til og være 13cm
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Ved befaringen ble det observert at to lys på badet ved inngangen ikke fungerer.

LOVLIGHET
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det foreligger ferdigattest utstedt 15.01.2010. Det er også opplyst om endringstillatelse datert 30.04.2009, begge tilknyttet sak 09/504.
Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som nærmere beskriver hvilke endringer endringstillatelsen omfatter.

Avvik mellom byggemeldt tegning og dagens utførelse:
- Det er inntegnet en frittstående sportsbod på de byggemeldte tegningene, men denne er ikke oppført.
- Boden ved hyttens gavlvegg er på tegningen vist som uisolert, men fremstår i dag som isolert og med mulighet for oppvarming.
- Loftstuen i 2. etasje/hems benyttes i dag som soverom.

Rominndelingen fremstår i hovedsak uendret, med unntak av en ekstra vegg som er satt opp ved/mot trappen.
Forholdet bør avklares med kommunen.

**Innbo og løsøre**
Alle hvitevarer medfølger handelen. Herav:
- Kjøleskap
- Komfyr
- Platetopp
- Ventilator
- Oppvaskmaskin
- Vaskemaskin

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisestue.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

**Adgang til utleie**
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er G
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner plassert rundt på veggene.
- Vedovn i stuen.
- Varmekabler i gang og på bad/badene.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 858 kWh / ca. kr. 13 000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter inkluderer:
- Renovasjon fritidsbolig: kr 2.791,00 + mva
- Kloakkavgift, abonnementsgebyr: kr 6.135,00 + mva
- Kloakkavgift, forbruksgebyr: kr 1.800,00 + mva
- Feiegebyr pipe nr 1(feiing hvert 6. år): kr 95,00
- Branntilsyn (tilsyn hvert 8. år): kr 202,50

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 6 211,- pr år.
- Innbruddsalarm fra Verisure kr. 600,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 600,- pr mnd.
- Ved til fyring kr. 1 500,- pr år.

Brøyting:
Før vintersesongen setter inn (ca. Oktober), fakturerer BR hytteeier direkte for 15 stk. brøytinger - kr 2.910, - inkl. MVA.

Hytteeiere som bestiller ekstra brøyting eller strøing utover 15 stk. brøytinger, blir etter fakturert når sesongen er over, med en oversikt over alle brøytinger som er gjort - som grunnlag for faktureringen, og til samme stykkpris som over (Brøyting kr 180,- og Strøing kr 250,- inkl. MVA).

Brøyting og vedlikehold av felles veier i Tverrlia 1, faktureres direkte til Tverrlia 1, som tidligere år, og prisene basere seg på samme nivå som foregående år med en maks prisregulering lik konsumprisindeksen.

Brøytingen omfatter alle felles veier og snuplasser og gjelder følgende veier: Blåbærvegen, Moltevegen, Nørdre Tverrlie, Tverrlie og Tyttebærvegen - totalt ca. 2.100 m

Oppsett av brøytestikk vurderes av brøyteentreprenør, og utføres dersom det ansees nødvendig.

Brøyting av felles veier utføres dersom snøfallet overstiger 10 cm tørr snø. Ved våt nysnø, fokksnø etc. vurderer entreprenøren selv behov for brøyting ved lavere snødybde. Brøyting utføres alle dager.

Ved igjenfrosne stikkrenner må disse åpnes.

Ved glatte veier ønskes det i første omgang at veien «harves» ved kjøring av maskiner med kjetting. Dersom dette ikke er tilstrekkelig, må det strøs med sand. Brøyteentreprenør avgjør når dette er nødvendig.

Ved sesongslutt skal om nødvendig grøfter åpnes slik at vannet ikke ødelegger veibanen.

Kostnadene for vinter vedlikehold - faktureres Tverrlia 1, etter avtalte priser for perioden 1.10.2025 – 30.9.2027 – se vedlegg.

Brøyteavtale er vedlagt salgsoppgaven.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

TVERRLIA 1 VELFORENING:
Årskontingent kr. 4 500,- (hvorav kr. 1 000,- er øremerket til skiløyper)

Tverrlia vannverk som er lokalisert i Nørdre Tverrlie 82 forsyner kun Tverrlia 1. Alle kostnader for drift og vedlikehold av vannverket blir tilbakeført abonnentene. Årlig vannavgift beregnes ut fra regnskapsført kostnad avregnet mot innbetalt forskudd foregående år pluss avtalt forskudd inneværende år. Som nevnt i styrets beretning er det et overhengende behov for drenasje av kummer. Kostnad for dette vil bli belastet regnskapet og krevet inndekket av abonnentene.
For å trygge likviditetsreserven for utbedring av vannforsyningsnettet foreslås samme vannavgift i 2026 som 2025, kr 5.500 pr. abonnent.

Trondrudmarka veifellesskap varslet høsten 2025 at mulighet for felles innbetaling fra vellene for kjøring på veien fra miljøstasjonen til Nystølen opphørte fra nyttår 25/26. Veiavgift for kjøring på veien Trondrudmarka betales pr tur av den enkelte bruker. Det enkleste er å benytte VIPPS. Pris og nummer er oppslått ved

bomkassa.

**Formuesverdi**
Kr 215 500,- pr. 2024
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

**Forsikring**
IF
Polisenr: 6072701

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 793 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Nesbyen er vedlagt salgsoppgaven.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Hytta ligger høyt og fritt på Nesfjellet, omgitt av naturlig skogsvegetasjon og åpent fjellterreng. Utsikten fra terrassen strekker seg over daler og fjellrekker langt mot horisonten, og på kveldene tegner solnedgangen seg i oransje og lilla toner over fjellkammene i vest. Det er denne beliggenheten som setter tonen for alt annet her oppe.

Preparerte skiløyper og alpinanlegg et steinkast unna. Om sommeren tar du med deg fiskestangen til de nærliggende vann og tjern, eller følger turstiene som slynger seg gjennom fjellterrenget rundt eiendommen. Bevertningssteder på fjellet er kort vei unna for den som vil avslutte dagen med noe varmt.

Rett nedenfor ligger Nesbyen Golfbane. En meget flott 9-hulls fjellbane som utgjør et hyggelig samlingspunkt, både sommer og vinter. På vinterstid benyttes banen til skiaktiviteter og flotte treningsløyper i lengde 3 og 5 km av svært høy kvalitet.

Nesfjellet Alpint tilbyr velpreparerte bakker i alle vanskelighetsgrader. Alpinsenteret har også et trygt område for barn og nybegynnere, samt en av Norges lengste trikse-parker. Lengste nedfart er hele 2,3 km.

- Park for ski og snowboard - totalt ca. 1,3 km (sammenhengende)
- 6 heiser inkl. én moderne 8-seters ekspress stolheis
- 15 nedfarter
- 3 flombelyste nedfarter med kveldskjøring
- Utgangspunkt for ca. 150 km med langrennsløyper
- Ski/snowboardutleie
- Skistue med servering og afterski

Se mer på: https://nesfjellet.no/nb for informasjon om aktiviteter, skiløyper, turløyper mm.

Det er anlagt flere sykkelstier i skogsterreng som det er en generell storsatsing på i Nesfjellet. Hallingspranget, en av Nord-Europas lengste familievennlige sykkelstier, er på hele 17 km med et fall på 1000m. Utsikten og opplevelsen underveis er spektakulær - og stien kan også nytes til fots.

Lokale tilbud:
Nesbyen sentrum ligger ca. 15 minutters kjøring unna. Her finnes hyggelige spisesteder, kjøpesenter, store byggevarehus og ellers alle servicefasiliteter. Kulturelt kan nevnes Hallingdal Folkemuseum samt Gamle Nes som gir et innblikk i 1800-tallets overklasse i Hallingdal. I nabokommunene finnes bl.a. Langedrag Naturpark og Bjørneparken i Flå.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.01.2010.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er opplyst om endringstillatelse datert 30.04.2009, begge tilknyttet sak 09/504.
Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som nærmere beskriver hvilke endringer endringstillatelsen omfatter.

Avvik mellom byggemeldt tegning og dagens utførelse:
- Det er inntegnet en frittstående sportsbod på de byggemeldte tegningene, men denne er ikke oppført.
- Boden ved hyttens gavlvegg er på tegningen vist som uisolert, men fremstår i dag som isolert og med mulighet for oppvarming.
- Loftstuen i 2. etasje/hems benyttes i dag som soverom.

Rominndelingen fremstår i hovedsak uendret, med unntak av en ekstra vegg som er satt opp ved/mot trappen.
Forholdet bør avklares med kommunen.

Det foreligger tilsynsrapport fra Hallingdal brann-og redningsteneste iks datert 09.09.2026.
Under tilsynet ble sikkerheten ved fyringsanlegget vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften til Brann og eksplosjonsvernloven.

Avvik: Vil i hovedsak være brudd på forskrifter
Anmerkning: Forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta sikkerheten, som ikke omfattes av definisjonen avvik.

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

Anmerkning enhet: Torvtak har ikke et absolutt krav om trinn/takstige, men vi gjør oppmerksom på at feiing kun kan utføres når det er tilfredsstillende sikkert å gå på taket. Du kan dermed risikere å måtte betale for oppmøte av feier, også utan at han går opp på taket. Feieren skal risikovurdere alle tak han går opp på. Slukkeutstyr bør byttes, over 10 år. Anbefaler røykvarsler i stua.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning og avløpsledning som føres til offentlig renseanlegg. Eiendommen ligger til privat veg.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen gbnr 56/826, Tverrlie 89, er regulert av detaljreguleringsplan for Tverrlie 1 og 3 med planident 01201401 og planen er vedtatt 09.04.2015. Eiendommen er avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende reguleringsbestemmelser. Det pågår ikke nytt reguleringsarbeid som berører aktuelle eiendom direkte, men det gjøres oppmerksom på at området inngår i nytt igangsatt planarbeid på overordnet nivå – kommunedelplan Nesfjellet.

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

**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:

3322/56/826:
25.09.2026 - Dokumentnr: 1106072 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.01.2004 - Dokumentnr: 364 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3322 Gnr:56 Bnr:425

01.01.2020 - Dokumentnr: 969306 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0616 Gnr:56 Bnr:826

01.01.2024 - Dokumentnr: 302554 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3040 Gnr:56 Bnr:826

**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**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 86 250,-
Grunnpakke Fritid kr. 13 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.(3900 for privatvisninger) kr. 5 900,-

Samlet skal selger betale kr. 164 450,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**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 25. september 2026

**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

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Tverrlie 89

## Høyde over havet

781 moh



## Avstand til byer

| | |
|---|---|
| Hønefoss | 1 t 39 min |
| Kongsberg | 2 t 6 min |
| Oslo | 2 t 26 min |
| Drammen | 2 t 28 min |

## Aktiviteter

| | |
|---|---|
| Nes barneskole, ballbinge | 18 min |
| Nesbyen idrettssenter | 18 min |
| Mortenløkka nærmiljøanlegg | 19 min |
| Briskebyen balløkke | 21 min |
| Trytetjern sandvolleyballbane | 31 min |
| Bromma sandvolleyballbane | 28 min |
| Tunhovd skole | 27 min |
| Engene balløkke | 29 min |

## Sport

| | |
|---|---|
| Nes barneskole, ballbinge | 18 min |
| Nesbyen idrettssenter | 18 min |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Nesbyen | 19 min |
| Spar Nesbyen | 19 min |

## Vintersport

### Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 58 m
- 553 km preparert løype innenfor 15 km

### Alpin



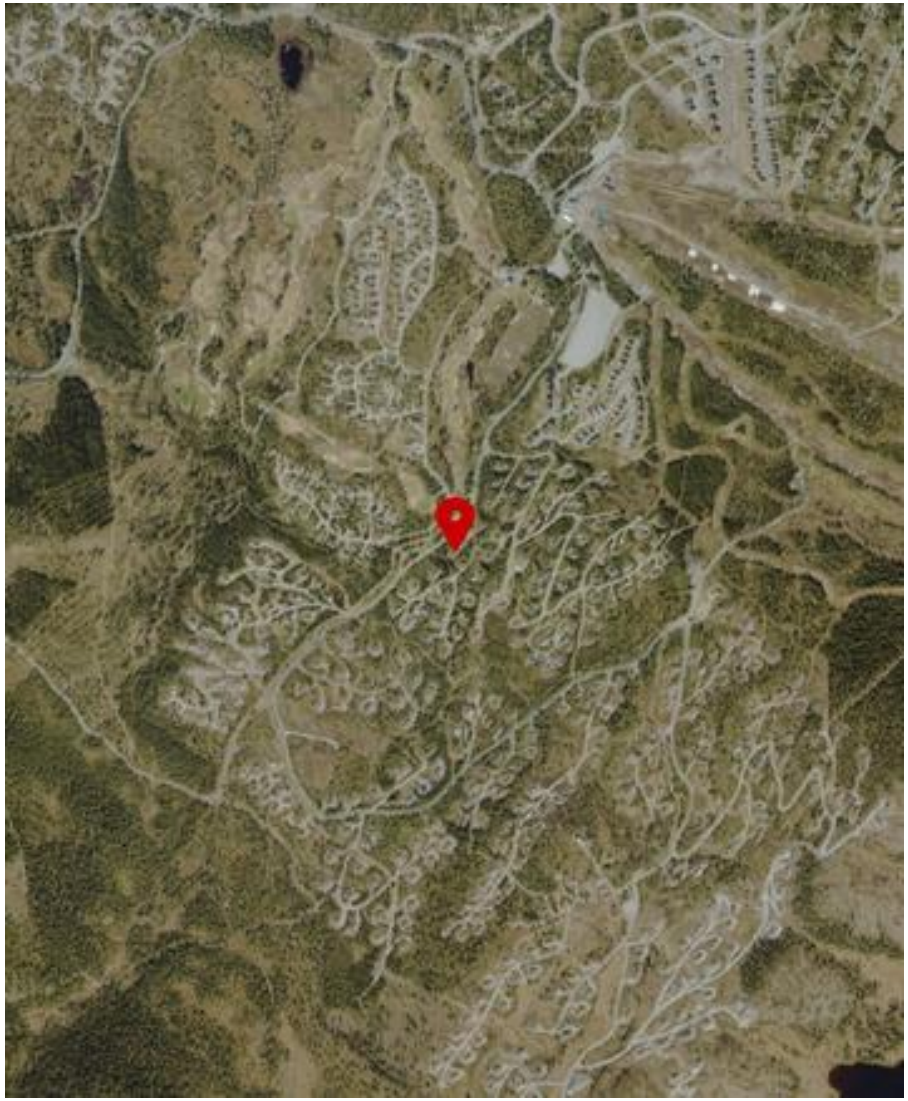
- Avstand til nærmeste bakke: 500 m
- Skitrekk i anlegget: 5

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Nesbyen stasjon<br>Linje F4 | 21 min<br>13.2 km |
| Tronrud<br>Linje 310 | 6 min<br>2.8 km |
| Trondrudmarka<br>Linje 310 | 7 min<br>3.4 km |

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Nesbyen Kjøpesenter | 19 min |
| Boots apotek Nesbyen | 18 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 2026

# Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Tverrlie 89, 3540 NESBYEN
NESBYEN kommune
gnr. 56, bnr. 826

**Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 121 m²**



**Befaringsdato:** 08.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22782-1007 **Referansenummer:** RN1070

**Autorisert foretak:** Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gaute Garnås

Drammen[Takstsenter]
Gol | Honefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT


**Rapportansvarlig**

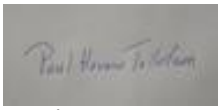


Gaute Garnås

gaute@drammentakst.no

908 00 042

**Medansvarlig**



Paul Håvard Tollefsen

paul@drammentakst.no

957 88 675


Drammen Takstsenter

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er utvendig kledd med stående malt panel på nedre del og liggende malt panel på øvre del.
Taket er utført som saltakskonstruksjon tekket med torv.
Fundamenteringen er støpt plate på mark.
Bygningen er oppført i 1,5 etasjer, bestående av hovedetasje med oppstue.

REFERANSE.
Bygningen er opprinnelig bygget i 2010 ifølge eier.
Bygningen skal være oppført iht. byggeforskrifter.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:
Eiendommens tilstand er normal, med referanse til alder.
Det må påregnes kostnader til generelt vedlikehold og noen oppgraderinger med tiden.
Det henvises spesielt til rapportens enkeltpunkter.

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

**Fritidsbolig - Byggeår: 2010**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med torv, med undertaktekking av banemembran.
Taket er besiktiget fra takflaten.
Det er shingeltak på et lite takoverbygg på én terrassedel og tretak på utekjøkken.

Torvlag: Ingen fast teknisk levetid. Kan vare svært lenge dersom det vedlikeholdes, for eksempel gjennom gjødsling, etterfylling av torv og fjerning av uønsket vegetasjon.
Banemembran under torv: Levetid er ca. 30–50 år, avhengig av membrantype, utførelse, fallforhold og vedlikehold.
Klemlekter, kantbeslag og detaljer: Ofte 20–40 år, avhengig av materiale og eksponering.

Pappshingel har en forventet teknisk levetid på ca. 20–30 år, avhengig av produktkvalitet, klimabelastning, utførelse og vedlikehold.

Vindskier og gesims må påregnes regelmessig vedlikehold.
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt aluminium.
Det er utvendige beslag, torvholdsstokk i tre, samt vindskier og toppbord i treverk.
Det er saltak med drager og sperrekonstruksjon.

Normal levetid for bindingsverk av tre er 40–80 år.

Det ble ikke observert fukt, fuktskjolder eller synlige skader i taktekking eller takkonstruksjonen ved befaringen. Skjulte skader eller mangler som ikke lot seg avdekke ved befaringen kan imidlertid forekomme.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende og stående bordkledning.
Stående kledning er benyttet på nedre del, mens liggende kledning er brukt på øvre del.

Normal levetid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40–80 år.

Normalt intervall for maling av trekledning eller laft, malt, er 6–12 år.
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduer fungerte som de skulle ved befaringen.

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.
Normalt intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Mindre overflateavvik kan forekomme, og noen småjusteringer må påregnes over tid.
Ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Boddør er også i malt treverk.
Dørene fungerte som normalt ved befaringsdagen.

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

Mindre overflateavvik kan forekomme, og noe småjusteringer må påregnes over tid.
Terrassen er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregnert eller behandlet treverk.
Rekkverket er utført i treverk.

Det er ikke krav til rekkverk på denne terrassen. Det er kun krav om rekkverk dersom høydeforskjellen fra bakkenivå til toppen av terrassen overstiger 0,5 meter (50 cm).

Terrassen, samt takoverbygg på én del av terrassen, ble bygget i perioden 2021–2022 ifølge eier.

Normal levetid for en terrasse av behandlet eller trykkimpregnert treverk (CU-impregnert) er ca. 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold.
Boden har et areal på ca. 9 m² og er fundamentert med betongplate på grunn.

Konstruksjonen består av trevegger, isolert, med utvendig malt trekledning.
Taket er utført som saltak tekket med torvtak. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt metall.
Det er etablert tredør i front av bygningen. Boden har innlagt strøm.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje.
Bygget er beskrevet i enkelhet.
Utekjøkken med innredning i tre, benkeplate, grill og nedfelt vask.
Kjøkkenet er plassert under overbygget tak i tilknytning til terrasse.
Vasken er ikke tilkoblet vann eller avløp.

Eier opplyser at dette ble oppført rundt 2024.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje.
Bygget er beskrevet i enkelhet.
Skigard av tre, oppført som tradisjonelt gjerde langs deler av uteområdet/tomten.
Eier opplyser at dette ble oppført rundt 2021.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes over

# Beskrivelse av eiendommen

tid som følge av alder og normal slitasje.
Skigarden er beskrevet i enkelhet.
Utvendig areal er delvis opparbeidet med belegningsstein, blant annet ved inngangsparti og gangareal.

Eier opplyser at dette ble oppført rundt 2022.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje.
Belegningssteinen er beskrevet i enkelhet.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet består av furu og fliser.

Det ble observert bom under enkelte fliser i gangen og inngangspartiet. Ingen fliser var sprukket eller løse.

Normal levetid for keramiske fliser er 10–30 år.
Normal intervall for maling av malt tregulv er 6–10 år.
Normal intervall for sliping og oljing av oljet tregulv eller parkett er 8–16 år.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra 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.
Veggene har trepanel og himlingen har trepanel.

Normal tid før maling/beisning av plater eller panel er 8 - 16 år.

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.
Gulv på grunn er av støpt betongplate.

Det er ikke store høydeavvik på gulvet; generelt er det ca. +/- 3 mm over 2 meter.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40–80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40–80 år. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40–80 år.
Eiendommen ligger i et område som på områdekart for radonforekomst er merket gult. Gul farge indikerer moderat til lav forekomst av radon.
Det er elementpipe og vedovn i boligen.
Feieluken lot seg ikke åpne på normalt vis på befaringsdagen og er derfor ikke inspisert.

Tilstand innvendig i pipe er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

Tekniske levetider:

Murt pipe/skorstein 80–100 år eller mer
Elementpipe (Leca e.l.) 50–100 år
Stålpipeca. 30–50 år
Vedovn/peisovn ca. 20–30 år
Peisinnsats ca. 20–30 år
Gasspeisinnsats og tekniske komponenter: ca. 15–20 år
Det er en behandlet tretrapp med rekkverk.
Innvendige dører er malte, formpressede profilerte innerdører.
Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Det er ikke observert synlige inntrekksveier for skadedyr eller fuktkrevende insekter, samt sopp eller råte ved befaringen. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det foreligger skjulte forhold eller inntrekksveier som ikke lot seg avdekke ved den visuelle inspeksjonen.
Bod/teknisk rom med panelte vegger og himling, samt tregulv.
Rommet benyttes hovedsakelig til oppbevaring og tekniske installasjoner, som sikringsskap, stoppekran og vannfordelerskap.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad/vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er kledd med panel, og himlingen har panel i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 0 mm fall mot sluk.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og sluket er et plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.

Det er observert synlig membran under klemring i sluket.
Veggoverflater i våtsonen består av trepanel/treverk.
Det er ikke dokumentert eller synliggjort membran/tettesjikt bak overflaten, og utførelsen kan derfor ikke verifiseres.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og speil med lys, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er også montert håndkletørker.

Innredningene er i god stand.
Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført bak dusjsonen, fra tilstøtende teknisk rom/bod, og måleresultatet var 0 % WME.

WME betyr Wood Moisture Equivalent (på norsk: treekvivalent fuktighet).

Selv om dette punktet får TG:0, friskmeldes ikke selve våtrommet.

Våtrom › Etasje › Bad 2
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er kledd med panel, og himlingen har panel i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på

# Beskrivelse av eiendommen

påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og en høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 25 mm.

Det er observert synlig membran under klemring i sluket.

Normal tid før utskifting av membran er 10 - 30 år.
Veggoverflater i våtsonen består av trepanel/treverk. Det er ikke dokumentert eller synliggjort membran/tettesjikt bak overflaten, og utførelsen kan derfor ikke verifiseres.
Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er også montert håndkletørker.

Innredningene er i god stand.
Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon.
Hulltaking er ikke utført på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Fuktsøk er utført på tilfeldige steder på vegger og gulv i dusjsonen. Det er også utført fuktmåling med pigger i treverk på utvalgte steder ved siden av dusjen og i nedre del av panelet. Ved fuktmåling med pigger i treverk ble det målt ca. 10,5 % WME, og ved overflatesøk ble det registrert verdier på ca. 90–140 REL.

Det ble ikke påvist unormale verdier.

Selv om dette punktet får TG:1, friskmeldes ikke selve våtrommet.

Fuktsøk (REL): Protimeter MMS2 benytter en relativ skala fra ca. 60–999:
60–169: Tørr
170–199: Risikoområde
Over 200: Våt
WME betyr Wood Moisture Equivalent (på norsk: treekvivalent fuktighet).

## KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte, lakkerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft, samt hvitevarer som komfyr, platetopp, vaskemaskin og kjøl/frys.

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper (vannstoppventil): Nei
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilatoren fungerte som den skulle på befaringsdagen.

Avstanden mellom koketopp og ventilator er målt til ca. 47 cm. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at avstanden er i samsvar med produsentens monteringsanvisning. Forholdet bør kontrolleres mot produktets monteringskrav.

## SPESIALROM

Gå til side

Badstuen har gulv med flislagt overflate. Vegger og himling er kledd med trepanel.
Rommet er utstyrt med badstubenk, elektrisk badstuovn og ventilasjon.
Det er montert badstueovn i badstue fra ca. 2010.
Ovnen ble ikke testet på befaringsdagen, men eier opplyser at den fungerer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskapet.
Rørskapet er plassert på vegg i teknisk rom. Kursene er ikke merket.

Stoppekranen er også plassert i teknisk rom, midt på veggen i egen luke, og den er merket.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Plastavløpsrør har normalt en forventet levetid på 30–50 år.
Sement-/betongrør har normalt en forventet teknisk levetid på ca. 50–80 år. Levetiden påvirkes av grunnforhold, belastning, utførelse og vedlikehold.
Det er ventilasjon via ventiler i vinduene.
Det er montert elektrisk avtrekk på badet, og kjøkkenet har ventilator med avtrekk til uteluft.
Oppvarming i bygget skjer via panelovner plassert rundt på veggene, vedovn i stuen samt varmekabler i gang og på bad/badene.
Berederen er plassert på bad/vaskerom og er produsert i 2009.
Berederen har et volum på ca. 200 liter.
Det er også montert en trykktank i tilknytning til denne.

Forventet levetid på varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og er opplyst installert i 2010.

Sikringsskapet er plassert i teknisk rom, og kursfortegnelse finnes i skapet.

Det er montert elbillader på boden ved parkeringsplassen.
Det er også montert varmekabel ved vanninntaksrøret. Ved eventuell frost eller frysing kan varmekabelen benyttes for å tine røret.
Brannslukningsapparat er plassert i hjørnet ved inngangspartiet og er fra 2020.
Røykvarslere er plassert rundt om i bygget.

## TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn skal bestå av stedlige og drenerende masser i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygget er oppført på drenerende masser med drenering rundt, i henhold til byggeår og byggeskikk.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år.
Normalt forventet levetid for drenering er ca. 30 år.
Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate som fundament.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20–60 år.
Eiendommen ligger i skrånende terreng. Det opparbeidede

# Beskrivelse av eiendommen

tomtearealet fremstår i hovedsak som flatt, mens terrenget for øvrig rundt eiendommen er skrånende.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendige, oransje rør) fra 2010, og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2010, og er tilknyttet privat vannforsyning.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Fritidsbolig**

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

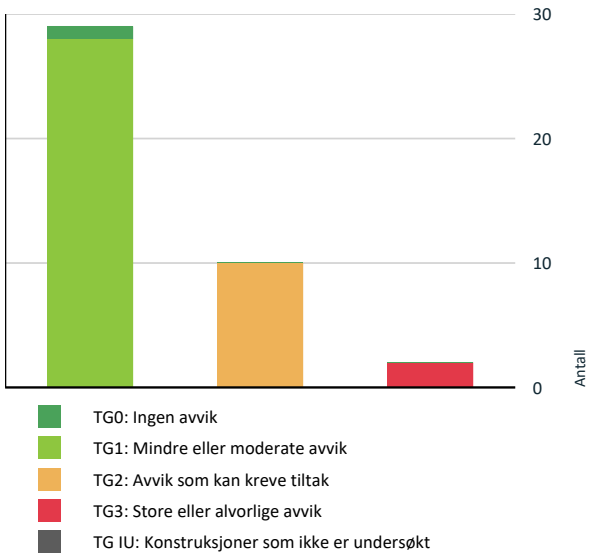
Det foreligger ferdigattest utstedt 15.01.2010. Det er også opplyst om endringstillatelse datert 30.04.2009, begge tilknyttet sak 09/504.
Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som nærmere beskriver hvilke endringer endringstillatelsen omfatter.

Avvik mellom byggemeldt tegning og dagens utførelse:
- Det er inntegnet en frittstående sportsbod på de byggemeldte tegningene, men denne er ikke oppført.
- Boden ved hyttens gavlvegg er på tegningen vist som uisolert, men fremstår i dag som isolert og med mulighet for oppvarming.
- Loftstuen i 2. etasje/hems benyttes i dag som soverom. Rominndelingen fremstår i hovedsak uendret, med unntak av en ekstra vegg som er satt opp ved/mot trappen.

Forholdet bør avklares med kommunen.

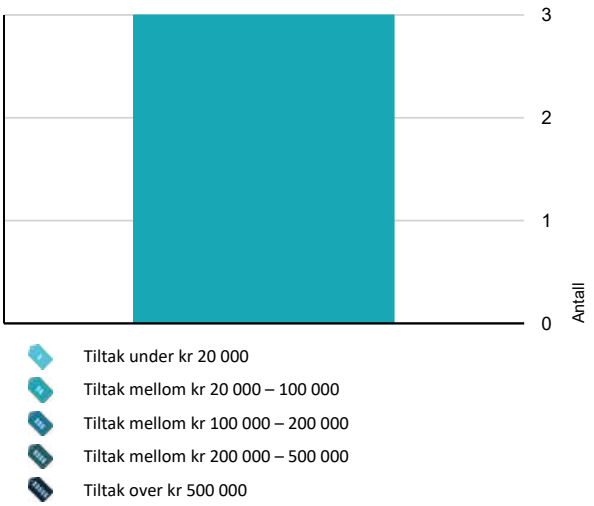
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har eiet boligen/leiligheten siden 2020. 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt/membran på vegg.** Gå til side

Dusj og vask har trepanel i våtsone utenfor dusjdør og bak vask.
Det legges derfor til grunn at det ikke foreligger dokumentasjon på membran/tettesjikt bak disse områdene.

Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring i våtsoner og ville normalt medført TG3 etter NS 3600.

Det er ikke observert synlige skader ved befaring, men løsningen forutsetter forsiktig bruk for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Våtrom > Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt/membran på vegg.** Gå til side

Dusj og vask har trepanel i våtsone utenfor dusjdør og bak vask.
Det legges derfor til grunn at det ikke foreligger dokumentasjon på membran/tettesjikt bak disse områdene.

Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring i våtsoner og ville normalt medført TG3 etter NS 3600.

Det er ikke observert synlige skader ved befaring, men løsningen forutsetter forsiktig bruk for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader.
Det er plassert et vindu i våtsonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved boden. Det er observert begynnende mosevekst på stein i området.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
-Dør til walk-in-garderobe i gangen subber i karmen ved åpning og lukking.

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

Det er ikke observert løsning for synliggjøring og avledning av eventuelt lekkasjevann fra fordelerskapet.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på vannet.

**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side

Det er benyttet panel i våtsone/sprut sone bak vask og utenfor dusj.
Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader.
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.
Listverket på døren er montert helt ned til flisene.

**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 0 mm.
Kravet er minimum 25 mm. (høyde fra topp sluk til topp flis ved dør).

**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpningen, sett opp mot gjeldende krav.
Det er heller ikke observert membran/tettesjikt ført opp på terskelen.

**Våtrom > Etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling** Gå til side

Det er benyttet panel i våtsone/sprut sone bak vask og utenfor dusj.
Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader.
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.
Listverket på døren er montert helt ned til flisene.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

Det var normalt å etablere radonsikring i bygninger oppført rundt 2010. Det legges derfor til grunn at bygningen er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter dette. Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Over 10cm.
Høyde mellom trinnene er observert til og være 13cm

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Ved befaringen ble det observert at to lys på badet ved inngangen ikke fungerer.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**
2010

**Kommentar**
Kilde: Eiendomsverdi

**Anvendelse**
Benyttes som fritidsbolig.

**Standard**
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**
Bygget fremstår normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2023 | Elektrisk markise | Det er montert ny elektrisk markise med støtte armer. |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med torv, med undertaktekking av banemembran. Taket er besiktiget fra takflaten.
Det er shingeltak på et lite takoverbygg på én terrassedel og tretak på utekjøkken.

Torvlag: Ingen fast teknisk levetid. Kan vare svært lenge dersom det vedlikeholdes, for eksempel gjennom gjødsling, etterfylling av torv og fjerning av uønsket vegetasjon.
Banemembran under torv: Levetid er ca. 30–50 år, avhengig av membrantype, utførelse, fallforhold og vedlikehold.
Klemlekter, kantbeslag og detaljer: Ofte 20–40 år, avhengig av materiale og eksponering.

Pappshingel har en forventet teknisk levetid på ca. 20–30 år, avhengig av produktkvalitet, klimabelastning, utførelse og vedlikehold.

Vindskier og gesims må påregnes regelmessig vedlikehold.

# Tilstandsrapport



Oversikts-/illustrasjonsbilde av taket.



Oversikts-/illustrasjonsbilde av taket.



Oversikts-/illustrasjonsbilde av taket.



Oversikts-/illustrasjonsbilde av taket.

## TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt aluminium.
Det er utvendige beslag, torvholdsstokk i tre, samt vindskier og toppbord i treverk.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved boden. Det er observert begynnende mosevekst på stein i området.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved boden for å unngå økt fuktbelastning på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til fuktskader, begroing og forringelse av materialer i området.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Lakkerte stålrenner/-nedløp: ca. 30–40 år
Galvanisert stål: ca. 30–40 år

Utvendig murt pipe uten vedlikehold: det er vanlig å forvente at overflater, fuger og beslag kan begynne å få behov for oppfølging etter ca. 20–30 år.

Takrenner må rengjøres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre tilfredsstillende vannavrenning og redusere risikoen for tilstopping.

# Tilstandsrapport



Illustrasjonsbilde av takrenne.



Illustrasjonsbilde av takrenne.



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved boden.
Det er observert begynnende mosevekst på stein i området.



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved boden.
Det er observert begynnende mosevekst på stein i området.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Det er saltak med drager og sperrekonstruksjon.

Normal levetid for bindingsverk av tre er 40–80 år.

Det ble ikke observert fukt, fuktskjolder eller synlige skader i taktekking eller takkonstruksjonen ved befaringen. Skjulte skader eller mangler som ikke lot seg avdekke ved befaringen kan imidlertid forekomme.

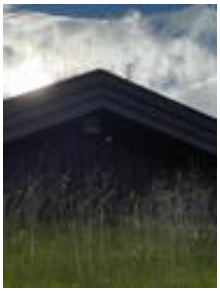
# Tilstandsrapport



Bilde av lufting til tak.



Bilde av lufting til tak.



Tak konstruksjon

## TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende og stående bordkledning.
Stående kledning er benyttet på nedre del, mens liggende kledning er brukt på øvre del.

Normal levetid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40–80 år.
Normalt intervall for maling av trekledning eller laft, malt, er 6–12 år.

# Tilstandsrapport



Bilde av lufting og musetetting.



Bilde av lufting og musetetting.



Oversikts-/illustrasjonsbilde av panel/yttervegg.

## TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduer fungerte som de skulle ved befaringen.

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.
Normalt intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Mindre overflateavvik kan forekomme, og noen småjusteringer må påregnes over tid.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



Illustrasjonsbilde av vindu.



Illustrasjonsbilde av vindu.



Illustrasjonsbilde av vindu.

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Boddør er også i malt treverk.
Dørene fungerte som normalt ved befaringsdagen.

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

Mindre overflateavvik kan forekomme, og noe småjusteringer må påregnes over tid.

# Tilstandsrapport



Illustrasjonsbilde av bod dør.



Illustrasjonsbilde av inngangsdør.



Illustrasjonsbilde av terrasse dør.

## TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Terrassen er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregnert eller behandlet treverk.
Rekkverket er utført i treverk.

Det er ikke krav til rekkverk på denne terrassen. Det er kun krav om rekkverk dersom høydeforskjellen fra bakkenivå til toppen av terrassen overstiger 0,5 meter (50 cm).

Terrassen, samt takoverbygg på én del av terrassen, ble bygget i perioden 2021–2022 ifølge eier.

Normal levetid for en terrasse av behandlet eller trykkimpregnert treverk (CU-impregnert) er ca. 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier



Oversikts-/illustrasjonsbilde av terrassen.



Oversikts-/illustrasjonsbilde av terrassen.

## Utvendig bod

**Beskrivelse**

Boden har et areal på ca. 9 m² og er fundamentert med betongplate på grunn.

# Tilstandsrapport

Konstruksjonen består av trevegger, isolert, med utvendig malt trekledning.
Taket er utført som saltak tekket med torvtak. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt metall.
Det er etablert tredør i front av bygningen. Boden har innlagt strøm.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje.
Bygget er beskrevet i enkelhet.





## Utekjøkken

**Beskrivelse**

Utekjøkken med innredning i tre, benkeplate, grill og nedfelt vask.
Kjøkkenet er plassert under overbygget tak i tilknytning til terrasse.
Vasken er ikke tilkoblet vann eller avløp.

Eier opplyser at dette ble oppført rundt 2024.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje.
Bygget er beskrevet i enkelhet.







## Skigardgjerde

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Skigard av tre, oppført som tradisjonelt gjerde langs deler av uteområdet/tomten.
Eier opplyser at dette ble oppført rundt 2021.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje.
Skigarden er beskrevet i enkelhet.



### Utvendig belegningsstein

**Beskrivelse**

Utvendig areal er delvis opparbeidet med belegningsstein, blant annet ved inngangsparti og gangareal.

Eier opplyser at dette ble oppført rundt 2022.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje.
Belegningssteinen er beskrevet i enkelhet.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvet består av furu og fliser.

Det ble observert bom under enkelte fliser i gangen og inngangspartiet. Ingen fliser var sprukket eller løse.

Normal levetid for keramiske fliser er 10–30 år.
Normal intervall for maling av malt tregulv er 6–10 år.
Normal intervall for sliping og oljing av oljet tregulv eller parkett er 8–16 år.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra 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.

# Tilstandsrapport



Det er observert bom/hulrom under flis.



Det er observert bom/hulrom under flis.



Det er observert bom/hulrom under flis.



Det er observert bom/hulrom under flis.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggene har trepanel og himlingen har trepanel.

Normal tid før maling/beisning av plater eller panel er 8 - 16 år.

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.





## TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Gulv på grunn er av støpt betongplate.

Det er ikke store høydeavvik på gulvet; generelt er det ca. +/- 3 mm over 2 meter.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40–80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40–80 år. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og

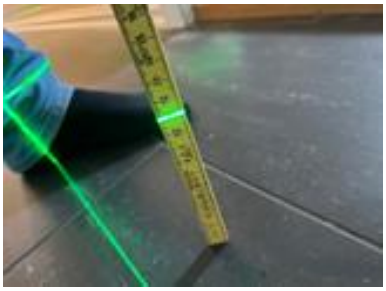
# Tilstandsrapport

lettbetong er 40–80 år.









## Radon

**Beskrivelse**

Eiendommen ligger i et område som på områdekart for radonforekomst er merket gult. Gul farge indikerer moderat til lav forekomst av radon.

**Vurdering av avvik:**

• Det var normalt å etablere radonsikring i bygninger oppført rundt 2010. Det legges derfor til grunn at bygningen er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter dette.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er elementpipe og vedovn i boligen.
Feieluken lot seg ikke åpne på normalt vis på befaringsdagen og er derfor ikke inspisert.

# Tilstandsrapport

Tilstand innvendig i pipe er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

Tekniske levetider:
Murt pipe/skorstein 80–100 år eller mer
Elementpipe (Leca e.l.) 50–100 år
Stålpipeca. 30–50 år
Vedovn/peisovn ca. 20–30 år
Peisinnsats ca. 20–30 år
Gasspeisinnsats og tekniske komponenter: ca. 15–20 år





Feieluken lot seg ikke åpne på normalt vis på befaringsdagen og er derfor ikke inspisert.



## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er en behandlet tretrapp med rekkverk.

**Vurdering av avvik:**

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Over 10cm.
Høyde mellom trinnene er observert til og være 13cm

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

# Tilstandsrapport

Høyden på rekkverket i trappen er 92 cm.
Høyden på rekkverket på hemsen er 92 cm.

Avstanden mellom trinnene er 13 cm.
Avstanden mellom spilene er 10 cm.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Vedlikehold er påregnelig med tiden.





13cm mellom trinn





## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er malte, formpressede profilerte innerdører.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
-Dør til walk-in-garderobe i gangen subber i karmen ved åpning og lukking.

**Konsekvens/tiltak**

• Dør til klesskap i gang bør tilpasses slik at den ikke subber i karmen ved åpning og lukking.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjonalitet.

TG2 kan fjernes dersom dør/dørene justeres og det fremlegges bildedokumentasjon på utført utbedring.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

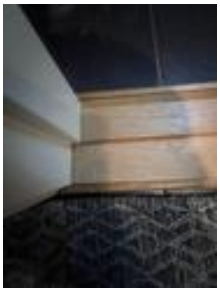
# Tilstandsrapport



Dør som subber



Dør som subber



Dør som subber

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Det er ikke observert synlige inntrekksveier for skadedyr eller fuktkrevende insekter, samt sopp eller råte ved befaringen. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det foreligger skjulte forhold eller inntrekksveier som ikke lot seg avdekke ved den visuelle inspeksjonen.

### Bod/teknisk rom

**Beskrivelse**

Bod/teknisk rom med panelte vegger og himling, samt tregulv.
Rommet benyttes hovedsakelig til oppbevaring og tekniske installasjoner, som sikringsskap, stoppekran og vannfordelerskap.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er kledd med panel, og himlingen har panel i innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er benyttet panel i våtsone/sprut sone bak vask og utenfor dusj.
Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader.
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.

• Listverket på døren er montert helt ned til flisene.

**Konsekvens/tiltak**

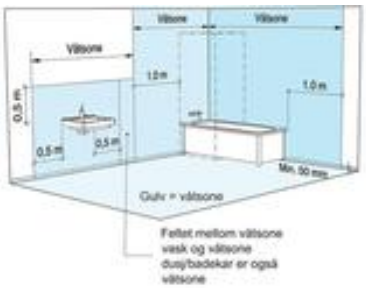
• Panel på vegger i våtsone bør skiftes ut med fuktbestandige materialer i henhold til forskriftskrav, for å redusere risikoen for fuktskader på konstruksjonen.

• Listverket på døren bør tilpasses slik at det ikke står helt ned til flisen, for å unngå fuktopptak og mulig skade på listverket.

Fliser på vegg med membran/tettesjikt bak ca. 20–30 år
Baderomsplater (våtromsplater) ca. 20–30 år
Flisoverflate uten dokumentert tettesjikt bak - vurderes ut fra alder og utførelse – funksjon kan være usikker

Malt gipsplate i våtromshimling ca. 20–30 år
Våtromsplater i himling ca. 20–30 år
Panel/trebasert himling i våtrom ca. 20–30 år (avhengig av behandling og fuktbelastning)

# Tilstandsrapport






ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 0 mm fall mot sluk.

**Vurdering av avvik:**

• Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 0 mm.
Kravet er minimum 25 mm. (høyde fra topp sluk til topp flis ved dør).

**Konsekvens/tiltak**

• For å oppnå TG1 må det etableres tilstrekkelig fall på hele gulvet. Manglende høydeforskjell mellom sluk og dør gir økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



Illustrasjons bilde av gulv



Laser høyde gulv



Laser høyde gulv



Laser høyde gulv

ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og sluket er et plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.

Det er observert synlig membran under klemring i sluket.

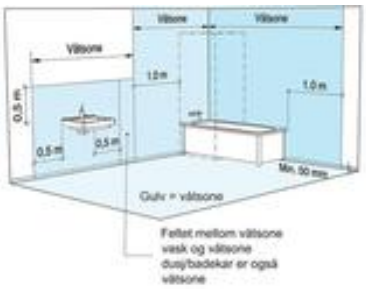
**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpningen, sett opp mot gjeldende krav.
Det er heller ikke observert membran/tettesjikt ført opp på terskelen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning, samt føres membran/tettesjikt opp på terskelen, i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Konsekvensen av manglende høydeforskjell og manglende oppbrett av membran er økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader, råte og følgeskader på bygningen.

Det er ikke observert membran smurt opp på terskel. Om dette gjøres kan høydeforskjell økes fra 0mm til høyden terskel har som et ett sted mellom 15mm og 30mm (25mm oppfyller kravet)

Normal tid før utskifting av membran er 10 - 30 år.










## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Vanntett sjikt/membran på vegg.

**Beskrivelse**

Veggoverflater i våtsonen består av trepanel/treverk.
Det er ikke dokumentert eller synliggjort membran/tettesjikt bak overflaten, og utførelsen kan derfor ikke verifiseres.

**Vurdering av avvik:**
• Dusj og vask har trepanel i våtsone utenfor dusjdør og bak vask.
Det legges derfor til grunn at det ikke foreligger dokumentasjon på membran/tettesjikt bak disse områdene.

Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring i våtsoner og ville normalt medført TG3 etter NS 3600.

Det er ikke observert synlige skader ved befaring, men løsningen forutsetter forsiktig bruk for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

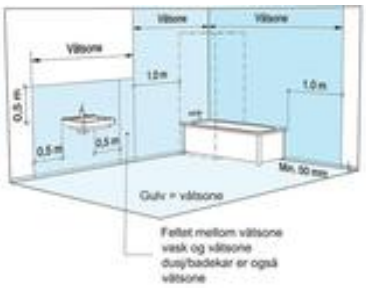
• Det anbefales å etablere godkjent fuktsikring i våtsone. Inntil dette er utført bør tett dusjkabinett benyttes for å redusere risikoen for fuktskader. Dersom dusjkabinett ikke brukes, må det påregnes varsom bruk av dusjløsningen.

Dersom det fremlegges dokumentasjon på godkjent membran/tettesjikt bak trepanelet, kan tilstandsgrad vurderes på nytt og eventuelt fjernes.

Kostnadsestimat er satt med grunnlag i oppgradering av membranløsning/tett sjikt for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring.

Normal tid før utskifting av membran er 10 - 30 år.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**






ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og speil med lys, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er også montert håndkletørker.

Innredningene er i god stand.









ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon.

# Tilstandsrapport





## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført bak dusjsonen, fra tilstøtende teknisk rom/bod, og måleresultatet var 0 % WME.

WME betyr Wood Moisture Equivalent (på norsk: treekvivalent fuktighet).

Selv om dette punktet får TG:0, friskmeldes ikke selve våtrommet.









## ETASJE > BAD 2

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport





ETASJE > BAD 2

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD 2

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er kledd med panel, og himlingen har panel i innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er benyttet panel i våtsone/sprut sone bak vask og utenfor dusj.
Dette anses som uegnet materiale i slike områder, da det kan medføre økt risiko for fuktskader.
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.

• Listverket på døren er montert helt ned til flisene.

**Konsekvens/tiltak**

• Panel på vegger i våtsone bør skiftes ut med fuktbestandige materialer i henhold til forskriftskrav, for å redusere risikoen for fuktskader på konstruksjonen.

• Listverket på døren bør tilpasses slik at det ikke står helt ned til flisen, for å unngå fuktopptak og mulig skade på listverket.

Fliser på vegg med membran/tettesjikt bak ca. 20–30 år
Baderomsplater (våtromsplater) ca. 20–30 år
Flisoverflate uten dokumentert tettesjikt bak - vurderes ut fra alder og utførelse – funksjon kan være usikker

Malt gipsplate i våtromshimling ca. 20–30 år
Våtromsplater i himling ca. 20–30 år
Panel/trebasert himling i våtrom ca. 20–30 år (avhengig av behandling og fuktbelastning)

# Tilstandsrapport



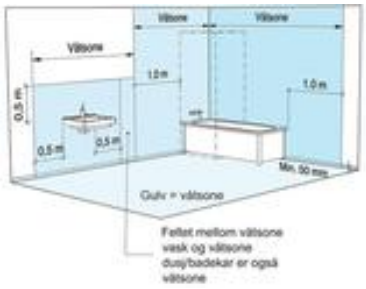
Listverk på gulv.



Illustrasjons bilde av vegg og himling



Vindu i våt sone.




## ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

# Tilstandsrapport



Laser høyde



Laser høyde



Laser høyde



Illustrasjons bilde av gulv

ETASJE > BAD 2

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og en høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 25 mm.

Det er observert synlig membran under klemring i sluket.

Normal tid før utskifting av membran er 10 - 30 år.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





ETASJE > BAD 2

### TG 3 Vanntett sjikt/membran på vegg.

**Beskrivelse**

Veggoverflater i våtsonen består av trepanel/treverk. Det er ikke dokumentert eller synliggjort membran/tettesjikt bak overflaten, og utførelsen kan derfor ikke verifiseres.

**Vurdering av avvik:**

• Dusj og vask har trepanel i våtsone utenfor dusjdør og bak vask.
Det legges derfor til grunn at det ikke foreligger dokumentasjon på membran/tettesjikt bak disse områdene.

Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring i våtsoner og ville normalt medført TG3 etter NS 3600.

Det er ikke observert synlige skader ved befaring, men løsningen forutsetter forsiktig bruk for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

• Det er plassert et vindu i våtsonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å etablere godkjent fuktsikring i våtsone. Inntil dette er utført bør tett dusjkabinett benyttes for å redusere risikoen for fuktskader. Dersom dusjkabinett ikke etableres, må det påregnes varsom bruk av dusjløsningen.

Dersom det fremlegges dokumentasjon på godkjent membran/tettesjikt bak trepanelet, kan tilstandsgrad vurderes på nytt og eventuelt fjernes.

• Vinduet bør sikres med fuktsikring eller byttes til et produkt som er egnet for plassering i våtsonen, for å unngå fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til vanninntrengning og skade på omkringliggende materialer.

Kostnadsestimat er satt med grunnlag i oppgradering av membranløsning/tett sjikt for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring.

Normal tid før utskifting av membran er 10 - 30 år.

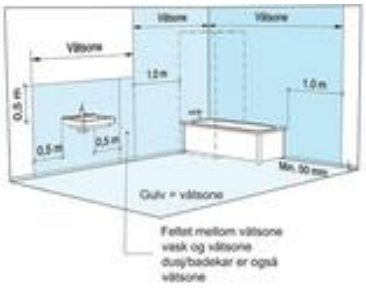
**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Det er plassert et vindu i våtsonen.



Det er plassert et vindu i våtsonen.




## ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er også montert håndkletørker.

Innredningene er i god stand.

# Tilstandsrapport






ETASJE > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon.




ETASJE > BAD 2

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke utført på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Fuktsøk er utført på tilfeldige steder på vegger og gulv i dusjsonen. Det er også utført fuktmåling med pigger i treverk på utvalgte steder ved siden av dusjen og i nedre del av panelet. Ved fuktmåling med pigger i treverk ble det målt ca. 10,5 % WME, og ved overflatesøk ble det registrert verdier på ca. 90–140 REL.

Det ble ikke påvist unormale verdier.

Selv om dette punktet får TG:1, friskmeldes ikke selve våtrommet.

Fuktsøk (REL): Protimeter MMS2 benytter en relativ skala fra ca. 60–999:
60–169: Tørr
170–199: Risikoområde

Over 200: Våt
WME betyr Wood Moisture Equivalent (på norsk: treekvivalent fuktighet).






## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med profilerte, lakkerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft, samt hvitevarer som komfyr, platetopp, vaskemaskin og kjøl/frys.

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper (vannstoppventil): Nei



ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilatoren fungerte som den skulle på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport

Avstanden mellom koketopp og ventilator er målt til ca. 47 cm. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at avstanden er i samsvar med produsentens monteringsanvisning. Forholdet bør kontrolleres mot produktets monteringskrav.





Avstand mellom koketopp og ventilator er målt til ca. 47 cm.



## PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

### ETASJE > BADSTUE

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Badstuen har gulv med flislagt overflate. Vegger og himling er kledd med trepanel.
Rommet er utstyrt med badstubenk, elektrisk badstuovn og ventilasjon.

# Tilstandsrapport







ETASJE > BADSTUE

## TG 1 Teknisk anlegg

**Beskrivelse**

Det er montert badstueovn i badstue fra ca. 2010.
Ovnen ble ikke testet på befaringsdagen, men eier opplyser at den fungerer.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskapet.
Rørskapet er plassert på vegg i teknisk rom. Kursene er ikke merket.

Stoppekranen er også plassert i teknisk rom, midt på veggen i egen luke, og den er merket.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke observert løsning for synliggjøring og avledning av eventuelt lekkasjevann fra fordelerskapet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres løsning for synliggjøring og avledning av eventuelt lekkasjevann fra fordelerskapet til våtrom med sluk. Manglende avledning kan medføre økt risiko for skjulte vann- og fuktskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

Plast vannrør i rør-i-rør-system har normalt en forventet levetid på 25–50 år.
Normalt forventet leve/brukstid på kobberrør er ca 30 år.






## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Plastavløpsrør har normalt en forventet levetid på 30–50 år.
Sement-/betongrør har normalt en forventet teknisk levetid på ca. 50–80 år. Levetiden påvirkes av grunnforhold, belastning, utførelse og vedlikehold.

# Tilstandsrapport



Under vask kjøkken.



Under vask bad



Under vask bad

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er ventilasjon via ventiler i vinduene.
Det er montert elektrisk avtrekk på badet, og kjøkkenet har ventilator med avtrekk til uteluft.





## TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Oppvarming i bygget skjer via panelovner plassert rundt på veggene, vedovn i stuen samt varmekabler i gang og på bad/badene.

# Tilstandsrapport





## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Berederen er plassert på bad/vaskerom og er produsert i 2009.
Berederen har et volum på ca. 200 liter.
Det er også montert en trykktank i tilknytning til denne.

Forventet levetid på varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.









## 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.*

*Tilstanden 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.*

**Beskrivelse**

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og er opplyst installert i 2010.

Sikringsskapet er plassert i teknisk rom, og kursfortegnelse finnes i skapet.

# Tilstandsrapport

Det er montert elbillader på boden ved parkeringsplassen.
Det er også montert varmekabel ved vanninntaksrøret. Ved eventuell frost eller frysing kan varmekabelen benyttes for å tine røret.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Ved befaringen ble det observert at to lys på badet ved inngangen ikke fungerer.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det bør gjennomføres kontroll og eventuell utbedring av de defekte lysene på badet for å sikre tilfredsstillende belysning og forhindre risiko for feil i det elektriske anlegget.

• Eier opplyser at forholdet kan skyldes manglende bytte av lyspærer. Dersom dette er årsaken, er forholdet enkelt å utbedre.

Tilstanden 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.



Elbil lader



2stk lys på bad som ikke fungerer.



Varmekabel til vanninntaket



## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Brannslukningsapparat er plassert i hjørnet ved inngangspartiet og er fra 2020.
Røykvarslere er plassert rundt om i bygget.

# Tilstandsrapport






## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunn skal bestå av stedlige og drenerende masser i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet.



### TG 1 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Bygget er oppført på drenerende masser med drenering rundt, i henhold til byggeår og byggeskikk.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år.
Normalt forventet levetid for drenering er ca. 30 år.

# Tilstandsrapport





## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate som fundament.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20–60 år.







## TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Det opparbeidede tomtearealet fremstår i hovedsak som flatt, mens terrenget for øvrig rundt eiendommen er skrånende.

# Tilstandsrapport



### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendige, oransje rør) fra 2010, og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2010, og er tilknyttet privat vannforsyning.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på vannet.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.

• Det anbefales å gjennomføre analyse av vannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

Plast vannrør i rør-i-rør-system har normalt en forventet levetid på 25–50 år.
Normalt forventet leve/brukstid på kobberrør er ca 50 år.
Plast avløpsrør har normalt en forventet levetid på 30–50 år.
Sement-/betongrør normalt har en forventet teknisk levetid på ca. 50–80 år. Levetiden påvirkes av grunnforhold, belastning, utførelse og vedlikehold.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det var normalt å etablere radonsikring i bygninger oppført rundt 2010. Det legges derfor til grunn at bygningen er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter dette.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Over 10cm.
Høyde mellom trinnene er observert til og være 13cm

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Ved befaringen ble det observert at to lys på badet ved inngangen ikke fungerer.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

# Tilstandsrapport

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det bør gjennomføres kontroll og eventuell utbedring av de defekte lysene på badet for å sikre tilfredsstillende belysning og forhindre risiko for feil i det elektriske anlegget.

• Eier opplyser at forholdet kan skyldes manglende bytte av lyspærer. Dersom dette er årsaken, er forholdet enkelt å utbedre.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft | 31 | | | 31 | |
| Etasje | 90 | 9 | | 99 | 118 |
| **SUM** | **121** | **9** | | | **118** |
| **SUM BRA** | **130** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | Soverom 3, soverom 4, soverom 5, gang | | |
| Etasje | Entré, omkledningsrom, trapp, bad/vaskerom, gang, soverom 1, soverom 2, bad 2, bod/teknisk rom, kjøkken, spisestue, stue, badstue | Utvendig bod | |

**Kommentar**

Bygget er målt innvendig, og alt måleverdig areal innenfor de omsluttende ytterveggene er medregnet som BRA-i.

BRA-i: Internt bruksareal i boligen.
BRA-e: Eksternt bruksareal, som boder, garasje, låve og dukkestuer.
BRA-b: Innglasset balkong.
TBA: Terrasse- og balkongareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest utstedt 15.01.2010. Det er også opplyst om endringstillatelse datert 30.04.2009, begge tilknyttet sak 09/504.
Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som nærmere beskriver hvilke endringer endringstillatelsen omfatter.

Avvik mellom byggemeldt tegning og dagens utførelse:
- Det er inntegnet en frittstående sportsbod på de byggemeldte tegningene, men denne er ikke oppført.
- Boden ved hyttens gavlvegg er på tegningen vist som uisolert, men fremstår i dag som isolert og med mulighet for oppvarming.
- Loftstuen i 2. etasje/hems benyttes i dag som soverom. Rominndelingen fremstår i hovedsak uendret, med unntak av en ekstra vegg som er satt opp ved/mot trappen.

Forholdet bør avklares med kommunen.

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 08.9.2026 | Paul Håvard Tollefsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3322 NESBYEN | 56 | 826 | | 0 | 1793.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Tverrlie 89

**Hjemmelshaver**

Killingmo Monika, Killingmo Per

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger flott til i fine omgivelser på Nesfjellet. Kort vei til opparbeidede tur-/skiløyper, alpinanlegg og golf bane.
Kort vei til bevertningssteder, bade-/fiskevann og flotte turmuligheter/-veier i fjellet.
Ca 10min til Nesbyen sentrum

**Adkomstvei**

Privat adkomstvei inn fra offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen har privat vannforsyning fra vannkilde på eiendommen eller i nærområdet.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Detaljreguleringsplan for Tverrlie 1 og 3
Plan-ID 01201401
Formål: frittliggende fritidsbebyggelse.

**Om tomten**

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

**Tinglyste/andre forhold**

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 24.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Monika Killingmo | 9578-5998-4-2786828 | 2026-09-13 20:45:41 |
| Per Killingmo | 9578-5998-4-846583 | 2026-09-13 20:48:39 |

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
13. sep. 2026

Oppdragsnummer
8-0356/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Tverrlie 89, 3540 NESBYEN

**Meglerfirma**
Nordvik Majorstuen

**Selgere**
Monika Killingmo, Per Killingmo

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. februar 2020

**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: 6072701
Forsikret i: If

## Utført arbeid

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

**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?**
Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Utbedret terrase

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

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Hadding elektro

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Hadding elektro

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Hadding elektro

---

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

Nei

---

**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.?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

**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

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

Nei

**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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**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.**

Ja

**Beskriv:** Antisimex første sommer og ikke siden

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

---

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

Nei

---

**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?** Når vi kjøpte i 2020

---

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

Nei

---

**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?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 8-0356/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Per Killingmo** | **2026-09-13** | **Monika Killingmo** | **2026-09-13** |

Identifikasjon

Per Killingmo

Identifikasjon

Monika Killingmo

Signicat

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

**Nesbyen kommune**

AMBITA AS

Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

| Deres ref | Vår ref | Dato |
|---|---|---|
| 8-0356/26 | 2026/1439-2 | 09.09.2026 |

## 56/826, Tverrlie 89 - eiendomsoppgave

**Hjemmelshaver:** Monika Killingmo og Per Killingmo.

Viser til Deres henvendelse innkommet til oss den 07.09.26.

**Eiendommens areal:** 1793,2 $m^2$

**Reguleringsforhold:**
Eiendommen gbnr 56/826, Tverrlie 89, er regulert av detaljreguleringsplan for Tverrlie 1 og 3 med planident 01201401 og planen er vedtatt 09.04.2015. Eiendommen er avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende reguleringsbestemmelser. Det pågår ikke nytt reguleringsarbeid som berører aktuelle eiendom direkte, men det gjøres oppmerksom på at området inngår i nytt igangsatt planarbeid på overordnet nivå – kommunedelplan Nesfjellet.

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

Eiendommen ligger til privat veg.

Det foreligger /ferdigattest.

Fritidsbolig og bod er byggemeldt 31.03.09
Tillatelse er gitt den 20.04.09 i sak 09/504
Endringstillatelse er gitt den 30.04.09 i sak 09/504

**Følgende vedlegges:**
Kartutsnitt 1:500, 1:5000 og 1:25000
Matrikkelbrev
Byggesøknad m/ tegninger og vedtak
Ferdigattest
Reguleringsplan med bestemmelser
Tilsynsrapport

**Kommunale avgifter for 2026:**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt: | kr 9.677,00 |
| Renovasjon fritidsbolig: | kr 2.791,00 + mva |
| Kloakkavgift, abonnementsgebyr: | kr 6.135,00 + mva |
| Kloakkavgift, forbruksgebyr: | kr 1.800,00 + mva |
| Feiegebyr pipe nr 1: | kr 95,00 |
| (feiing hvert 6. år) | |
| Branntilsyn: | kr 202,50 |
| (tilsyn hvert 8. år) | |

3. termin 2026, med forfall 20.09.26, er pr. i dag ubetalt.
Det foreligger ingen restanser fra tidligere terminer.

Eventuell tank for oppbevaring av brannfarlig vare er eierens ansvar.

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

Opplysninger er gitt etter de dokumenter som pr. dags dato finnes i våre arkiver med direktebetydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer/reguleringer.
(Gebyr på kr. 3.545,- blir ettersendt)

Med hilsen

Gunn Hilde Åmellem

Førstesekretær

*Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur*

# Tverrlia Velforening

# Protokoll fra årsmøte 2026

TID / STED: Lørdag 21.februar 26, kl 17.00.18.30 i Skistua Nesbyen alpinsenter
TILSTEDE: Blåbærvegen: 3
Moltevegen: 5, 20, 31
Nørdre Tverrlie: 20, 22, 57, 97
Tverrlie: ingen
Tyttebærvegen:, ingen
TEAMS: Blåbærvegen: 19
Moltevegen: 25
Nørdre Tverrlie: ingen
Tverrlie: ingen
Tyttebærvegen: ingen
FULLMAKT: Blåbærvegen: 16
Moltevegen: 6, 29
Nørdre Tverrlie: 4, 55, 58, 61, 70
Tverrlie: ingen
Tyttebærvegen: 20, 22

| SAK NR: | TEKST: |
|---|---|
| **0** | **Innkalling/ saksliste/ beslutningsdyktighet**<br>a) Registrering av møtedeltakere. Møtedeltakerne ble registrert. 8 fysisk oppmøte, 2 deltok på teams.<br>b) Godkjenning av innkalling: Det var ingen anmerkning til innkalling<br>c) Godkjenning av saksliste: Det var ingen anmerkning til saksliste<br>d) Fastsettelse av beslutningsdyktighet (Vedtektene pkt 5 krever deltakelse av ¼ av medlemmene for å være beslutningsdyktig dvs min 19 stemmeberettigede inkl fullmakter)<br>Av 79 medlemmer var 8 fremmøtt, 2 deltok på teams og 10 fullmakter, totalt 20 > 19. Årsmøtet var beslutningsdyktig. |
| **1** | **Møteleder/ referent/ referatunderskrivere**<br>a) Valg av møteleder: Odd Anton Mehlum ble valgt<br>b) Valg av referent: Odd Anton Mehlum ble valgt<br>c) Valg av to protokollunderskrivere: Erik Berentzen og Per Fjeldstad ble valgt |
| **2** | **Styrets beretning 2025**<br>For detaljer vises til utsendt styrets beretning for 2025 (vedlegg 1 og 2 til utsendt innkalling)<br>Leder NFL, Geir Nordeng, hadde ingen nye momenter å tilføye i løypekonfliktsaken.<br><br>**Årsmøtets vedtak:**<br>Årsmøtet godkjenner styrets beretning. |
| **3** | **Årsregnskap for 2025**<br>Fremlagt regnskap med revisors godkjenning ble etter styrets anbefaling godkjent. (vedlegg 3, 4, 5, 6 til utsendt innkalling). Kasserer opplyste at kr 31.250 av ført på post 6200, vintervedlikehold veier, skulle vært ført på post 6250, sommervedlikehold veier. Riktig ført ville kun vist kostnad fordelt på årstidene. Totalkostnaden for veivedlikeholdet i 2025 og samlet driftskostnad er uendret.<br>Betalt vannavgift er faktisk driftskostnad +/- akonto for foregående år (2024) pluss avtalt akonto for inneværende år (2025). Differanse mellom innkrevet vannavgift fra medlemmene og betalt avgift til vannverket blir innestående på vellets bankkonto.<br><br>**Årsmøtets vedtak:**<br>Årsmøtet godkjenner det fremlagte årsregnskap med revisors godkjenning. |

EB LF

| SAK NR: | TEKST: |
|---|---|
| **4** | **Valg**<br>a) Styremedlemmer (velges for 2 år):<br>Odd Anton Mehlum (på valg i 27 ), leder (leder@tverrlia1.org)<br>Odd Anton Mehlum (gjenvalg, på valg i 28), kasserer (kasserer@tverrlia1.org)<br>Roy Morgan Hansen (på valg i 27), ansvarlig vann (vann@tverrlia1.org)<br>Erik Berentzen (gjenvalg, på valg i 28), ansvarlig vei (vei@tverrlia1.org)<br>Geir M. Nordeng (gjenvalg, på valg i 28), ansvarlig ski (ski@tverrlia1.org)<br>b) Revisor (velges årlig):<br>Ove Gunnar Bøhn (gjenvalg) |
| **5** | **Fastsettelse av kontingent 2026**<br>Kontingenten endres fra kr 5.500 til kr 4.500 pr år for bebygde tomter eller hvor bygging pågår, herav kr. 1.000 øremerket til skiløyper, og kr. 3.000 for ubebygde tomter.<br>Vurdering av ytterligere reduksjon gjøres på årsmøtet 27.<br><br>**Årsmøtets vedtak:**<br>Årsmøtet vedtok fremsatt forslag med kr 4.500 for bebygde tomter og kr 3.000 for ubebygde tomter. |
| **6** | **Budsjett for 2026**<br>Styrets forslag til budsjett (se innkalling vedlegg 7) ble gjennomgått.<br>Post 6100 i utsendt budsjettforslag er lagt inn med kr 76.000, riktig er kr 78.000. Faktisk kostnad for løypekjøring i 2026 vil sannsynligvis bli noe høyere da årsmøtet i NFL varslet økning i løypeavgift fra sesongen 26/27.<br>Økningen tas fra vellets beholdning.<br>For vannavgift og avgifter for bruk av Bøgasetvegen og Trondrudmarka vises til innkalling sak 7.1 og 7.2.<br>Vannavgift er i budsjettet satt lik på inntekts og utgiftssiden.<br><br>**Årsmøtets vedtak:**<br>Budsjett tas til orientering. Se også sak 7.1 og 7.2. |
| **7** | **Øvrige saker**<br>saker fra styret: |
| **7.1** | **Vannavgift**<br>Tverrlia vannverk som er lokalisert i Nørdre Tverrlie 82 forsyner kun Tverrlia 1. Alle kostnader for drift og vedlikehold av vannverket blir tilbakeført abonnentene.<br>Årlig vannavgift beregnes ut fra regnskapsført kostnad avregnet mot innbetalt forskudd foregående år pluss avtalt forskudd inneværende år.<br>Som nevnt i styrets beretning er det et overhengende behov for drenasje av kummer. Kostnad for dette vil bli belastet regnskapet og krevet inndekket av abonnentene.<br>For å trygge likviditetsreserven for utbedring av vannforsyningsnettet foreslås samme vannavgift i 2026 som 2025, kr 5.500 pr abonnent.<br><br>**Årsmøtets vedtak:**<br>Årsmøtet godkjenner styrets forslag. |
| **7.2** | **Kjøring på veien fra miljøstasjonen til Nystølen og Bøgasetveien**<br>Trondrudmarka veifellesskap varslet høsten 2025 at mulighet for felles innbetaling fra vellene for kjøring på veien fra miljøstasjonen til Nystølen opphørte fra nyttår 25/26.<br>Veiavgift for kjøring på veien Trondrudmarka betales pr tur av den enkelte bruker.<br>Det enkleste er å benytte VIPPS. Pris og nummer er oppslått ved bomkassa.<br><br>Kjøring på Bøgasetveien skal også betales av den enkelte. Også der vil det stå oppslag med pris og nummer for VIPPS betaling.<br><br>**Årsmøtets vedtak:**<br>Opplysningene tas til orientering og oppfølges av den enkelte bruker. |

EB LF

| SAK NR: | TEKST: |
|---|---|

| | |
|---|---|
| | **Øvrige saker** |
| **7.3** | **Innkomne saker**<br>Ingen |
| **7.5** | **Saker tatt opp uten forhåndsinnmelding og derav unntatt vedtak**<br>• ***Glatt vei***<br>*Veiene har flere ganger vinter blitt opplevd som glatte. Veien fra Grasdokk (Rukkedalen) til alpinsenteret er Trondrudvegens ansvar og vedlikeholdet utføres av Nesbyen Pukk og Betong etter retningslinjer gitt av Trondrudvegen. Til tider med hard is i veibanen vil det også oppleves at strøsanden forsvinner fra hjulsporene. Kjør da gjerne ved siden av hjulsporene der det ligger sand.*<br><br>*Brøyting/ strøing fra alpinsenteret til de enkeltes hytte i Tverrlia 1 utføres av Brødrene Rodegård. Arbeidet utføres som angitt i årsberetningens punkt Veier.*<br>*Entreprenøren skal vurdere og strø når det ser ut til å bli eller er glatt. Dersom det er glatt og ikke strødd kan Rodegård kontaktes. Husk også å angi ankomsttid i appen «Hyttetjenester».*<br><br>• ***Båten***<br>*Vellets robåt ligger ved Ålsvatnet og har kode 367 på hengelåsen.* |

*Odd Anton Mehlum/ referent*

| | | |
|---|---|---|
| *Odd Anton Mehlum*<br>*møteleder* | *Erik Berentzen*<br>*valgt underskriver* | for *Per Fjeldstad*<br>*valgt underskriver* |

Laila Aas Fjeldstad
Laila Aas Fjeldstad (Feb 25, 2026 21:37:11 GMT+1)

# Tverrlia 1 velforening - Protokoll årsmøte 2026

Final Audit Report 2026-02-25

| | |
|---|---|
| Created: | 2026-02-23 |
| By: | Odd Anton Mehlum (oam@oam.no) |
| Status: | Signed |
| Transaction ID: | CBJCHBCAABAA653u4amZuTXiCE4QkhuiODDHu-vgX11s |

## "Tverrlia 1 velforening - Protokoll årsmøte 2026" History

Document created by Odd Anton Mehlum (oam@oam.no)
2026-02-23 - 7:04:19 PM GMT- IP address: 2.150.81.240

Document emailed to erik@ua19.no for signature
2026-02-23 - 7:06:36 PM GMT

Email viewed by erik@ua19.no
2026-02-25 - 6:32:11 PM GMT- IP address: 212.89.126.208

Signer erik@ua19.no entered name at signing as Erik Berentzen
2026-02-25 - 6:55:02 PM GMT- IP address: 212.89.126.208

Document e-signed by Erik Berentzen (erik@ua19.no)
Signature Date: 2026-02-25 - 6:55:04 PM GMT - Time Source: server- IP address: 212.89.126.208

Document emailed to laila.fjeldstad@hotmail.no for signature
2026-02-25 - 6:55:07 PM GMT

Email viewed by laila.fjeldstad@hotmail.no
2026-02-25 - 6:55:59 PM GMT- IP address: 104.28.31.34

Signer laila.fjeldstad@hotmail.no entered name at signing as Laila Aas Fjeldstad
2026-02-25 - 8:37:09 PM GMT- IP address: 178.232.133.138

Document e-signed by Laila Aas Fjeldstad (laila.fjeldstad@hotmail.no)
Signature Date: 2026-02-25 - 8:37:11 PM GMT - Time Source: server- IP address: 178.232.133.138

Agreement completed.
2026-02-25 - 8:37:11 PM GMT

Adobe Acrobat Sign

# Brøyting i Tverrlia1 Velforening

Gjelder perioden fra **01.10.2025 til 30.09.2027**

Det er i dag inngått følgende avtale med Brødrene Rodegård AS vedr Vintervedlikehold av hyttetomter og felles veier i Tverrlia1 Vel.

## Brøyting av Vellet's hyttetomter, pr dato 78 hytter.

### Spesifikasjon av brøytingen og vintervedlikehold er som følger:

Kommunikasjonen mellom hytte eiere og Brødrene Rodegård AS (BR) gjøres primært via app "Hyttetjenester"

Hytteeiere melder tidspunkt for ankomst og avreise, **minimum 2 dager for ankomst.** (For at hytteeieren ikke skal bli belastet for brøyting når det planlagte besøket annulleres – må "besøket" **annulleres i appen**.)

Brøyting skal utføres fra første snøfall og så lenge det er behov når temperaturen tilsier at snøfallet ikke snarlig blir borte av seg selv.

Brøyting av hyttetomtene utføres dersom snøfallet **overstiger 10 cm tørr snø**. Ved våt nysnø, fokksnø etc. vurderer entreprenøren selv behov for brøyting ved lavere snødybde.

Hytteeiere markerer selv sine oppkjørsler med brøytestikker

En "brøyting" er foruten det som er bestilt via appen – også «gjennombrøyting». Dette må gjøres når vær og snøforholdene tilsier det, og gjøres for å unngå at store snømengder bygger seg opp over tid, (**f.eks. våt tung snø - minimum ca.15 cm og utsikter for mere snø eller kulde)** og gjøres gjerne i forbindelse med brøyting av felles veiene midt i uken.

Alle brøytinger og strøinger **(1 strøing = 1 brøyting)** registreres i Appen på den respektive adresse. Også gjennombrøytinger som ikke er bestilt av hytteeier registreres.

### Forskudds betaling 15 brøytinger – (hvorav 3 strøinger er inkl.)

Før vintersesongen setter inn (ca. Oktober), fakturerer BR hytteeier direkte for 15 stk. brøytinger - **kr 2.910, - inkl. MVA**.

Hytteeiere som bestiller ekstra brøyting eller strøing utover 15 stk. brøytinger, blir etter fakturert når sesongen er over, med en oversikt over alle brøytinger som er gjort – som grunnlag for faktureringen, og til samme stykkpris som over (**Brøyting kr 180,- og Strøing kr 250,- inkl. MVA**).

De hytteeiere som ikke betaler til BR innen forfall mister tilgang til appen "Hyttetjenester", og deres hytteeiendommer blir heller ikke måkt eller strødd.

## Brøyting av Vellet's Felles veier.

Brøyting og vedlikehold av felles veier i Tverrlia 1, faktureres direkte til Tverrlia 1, som tidligere år, og prisene basere seg på samme nivå som foregående år med en maks prisregulering lik konsumprisindeksen.

Brøytingen omfatter alle felles veier og snuplasser og gjelder følgende veier: Blåbærvegen, Moltevegen, Nørdre Tverrlie, Tverrlie og Tyttebærvegen – totalt ca. 2.100 m

Oppsett av brøytestikk vurderes av brøyteentreprenør, og utføres dersom det ansees nødvendig.

Brøyting av felles veier utføres dersom snøfallet overstiger 10 cm tørr snø. Ved våt nysnø, fokksnø etc. vurderer entreprenøren selv behov for brøyting ved lavere snødybde. Brøyting utføres alle dager.

Ved igjenfrosne stikkrenner må disse åpnes.

Ved glatte veier ønskes det i første omgang at veien «harves» ved kjøring av maskiner med kjetting. Dersom dette ikke er tilstrekkelig, må det strøs med sand. Brøyteentreprenør avgjør når dette er nødvendig.

Ved sesongslutt skal om nødvendig grøfter åpnes slik at vannet ikke ødelegger veibanen.

**Kostnadene for vinter vedlikehold** – faktureres Tverrlia 1, etter avtalte priser for perioden 1.10.2025 – 30.9.2027 – se vedlegg.

## Vedlikehold av Vellets Felles veier - sommersesongen

Her beholder vi samme praksis som tidligere år, med fakturering direkte til Tverrlia1 vel.

**Kostnadene for sommer vedlikehold** – faktureres Tverrlia 1, etter avtalte priser for perioden 1.10.2025 – 30.9.2027 – se vedlegg.

**Kontrakten er utstedt i 2 eks – et til hver av partene**

**Tverrlia 30.09.2025**

For Tverrlia1 Vel

Erik Berentzen

For Brødrene Rodegård AS.

Arild Rodegård

Vedlegg til Brøyte avtale med Tverrlia 1 Velforening - datert 30.09.2025

# Utført vedlikehold av felles veier - Tverrlia 1

**Gjelder perioden fra 1.10.2025 til 30.09.2027**

| Utført vintervedlikehold | Enhet | Enhetspris | Utført antall | Sum |
|---|---|---|---|---|
| 1.1 Brøytestikk (utbetales dersom utført) | RS | kr 2 500,00 | 0,0 | kr 0,00 |
| 1.2 Brøyting felles veier (ca. 2100m vei) | stk. | kr 2 200,00 | 0,0 | kr 0,00 |
| 1.3 Harving glatt veibane (ca. 2100m vei) | stk. | kr 1 200,00 | 0,0 | kr 0,00 |
| 1.4 Strøing felles veier (ca. 2100m vei) | timer | kr 3 500,00 | 0,0 | kr 0,00 |
| 1.5 Åpning av veigrøfter for is / snø med gravemaskin | stk. | kr 1 050,00 | 0,0 | kr 0,00 |
| 1.6 Tining av stikkrenner, pr stikkrenne | | kr 700,00 | 0,0 | kr 0,00 |
| **Sum vinter vedlikehold ekskl. MVA** | | | | kr 0,00 |
| Utført sommervedlikehold | Enhet | Enhetspris | Utført antall | Sum |
| 2.1 Reparasjon etter snøsmelting inkl. nødvendig grus (ca. 2100m vei) | RS | kr 25 000,00 | 0,0 | kr 0,00 |
| 2.2 Befaring inkl. e-postrapport | stk. | kr 700,00 | 0,0 | kr 0,00 |
| 2.3 Salting for støvbinding (ca. 2100m vei) | stk. | kr 1 050,00 | 0,0 | kr 0,00 |
| 2.4 Lastebil med saltkvern | timer | kr 1 200,00 | 0,0 | kr 0,00 |
| 2.5 Kantslått | timer | kr 850,00 | 0,0 | kr 0,00 |
| **Sum sommer vedlikehold ekskl. MVA** | | | | kr 0,00 |
| Sum vinter- + sommervedlikehold | | | | kr 0,00 |
| 25% MVA | | | | kr 0,00 |
| Sum inkl. MVA | | | | kr 0,00 |

**Tverrlia 30.09.2025**

For Tverrlia 1 Vel

**Erik Berentzen**

For Brødrene Rodegård AS

**Arild Rodegård**

# Matrikkelbrev

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

| | |
|---|---|
| Kommune: | 3322 - NESBYEN |
| Gårdsnummer: | 56 |
| Bruksnummer: | 826 |

| | |
|---|---|
| Utskriftsdato/klokkeslett: | 07.09.2026 kl. 15:01 |
| Produsert av: | Jan Børre Øien |
| Attestert av: | Nesbyen kommune |

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

## Matrikkelenhet

| | |
|---|---|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn: | TOMT 52 |
| Etableringsdato: | 16.12.2003 |
| Skyld: | 0 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Nei |

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 56 / 826 | 1 793,2 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | [redacted] | KILLINGMO MONIKA | | [redacted] | 1 / 2 |
| Hjemmelshaver | | [redacted] | KILLINGMO PER | | [redacted] | 1 / 2 |

### Eiere registrert hos Skatteetaten

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eier registrert hos Skatteetaten | | [redacted] | KILLINGMO MONIKA | | [redacted] | |
| Eier registrert hos Skatteetaten | | [redacted] | KILLINGMO PER | | [redacted] | |

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 6710291 | 501286 | | 1 793,2 m2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2024 | Tinglyst | 01.01.2024 | smatmynd | 01.01.2024 |
| Omnummerering | | Omnummerert til:<br>Omnummerert fra: | 3322 - 56/826<br>3040 - 56/826 | | |
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020 | Tinglyst | 01.01.2020 | smatmynd | 01.01.2020 |
| Omnummerering | | Omnummerert til:<br>Omnummerert fra: | 3040 - 56/826<br>0616 - 56/826 | | |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 16.12.2003 | | | TD | |
| Kart- og delingsforretning | M 13-166 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 0616 - 56/425 | −1 794,5 | |
| | | Mottaker | 0616 - 56/826 | 1 794,5 | |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. Nord | Øst | Kretser | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Tverrlie | 1055 | 89 | | Grunnkrets 0102 Eidal-Espeseth<br>Stemmekrets: 1 Nes | Nei |
| | | | EUREF89 UTM Sone 32<br>6710288 | 501293 | Kirkesokn: 04080201 Nes<br>Postnr.område: 3540 NESBYEN<br>Tettsted: | |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 300 055 475 | | Bebygd areal: | 143 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | | |
| **Løpenr:** | | | Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 2 | Rammetillatelse: | | |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | | Bruksareal annet: | 131 | Vannforsyning: | Privat innlagt | Igangsettingstillatelse: | 20.04.2009 | |
| | Nord: 6710287 Øst: 501291 | | Bruksareal totalt: | 131 | Avløp: | Offentlig kloakk | Tatt i bruk: | | |
| Bygningsendringskode: | | | Bruttoareal bolig: | 0 | | | Midlertidig brukstillatelse: | | |
| Bygningstype: | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol | | Bruttoareal annet: | 0 | Har heis: | Nei | Ferdigattest: | 15.01.2010 | |
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | | Bruttoareal totalt: | 0 | | | | | |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | | | | | | | | |
| Energikilder: | Elektrisitet<br>Biobrensel | | | | | | | | |
| Oppvarming: | Elektrisk<br>Annen oppvarming | | | | | | | | |

## Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| L01 | 0 | 0 | 29 | 29 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 0 | 0 | 102 | 102 | 0 | 0 | 0 |

## Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1055 Tverrlie 89 | H0101 | Fritidsbolig | 131 | 5 | Kjøkken | 1 | 2 | 56/826 |

## Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | 020763 | WOLD THOR ARNE | | |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 300 055 483 | | Bebygd areal: | 14 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | | |
| **Løpenr:** | | | Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: | | |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | | Bruksareal annet: | 8 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | 20.04.2009 | |
| | Nord: 6710270 Øst: 501285 | | Bruksareal totalt: | 8 | Avløp: | | Tatt i bruk: | | |
| Bygningsendringskode: | | | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | | |
| Bygningstype: | Garasjeuth.anneks til fritidb | | Bruttoareal annet: | | | | Ferdigattest: | 15.01.2010 | |
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | | Bruttoareal totalt: | 0 | | | | | |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | | | | | | | | |
| Energikilder: | | | | | | | | | |
| Oppvarming: | | | | | | | | | |

## Etasjer

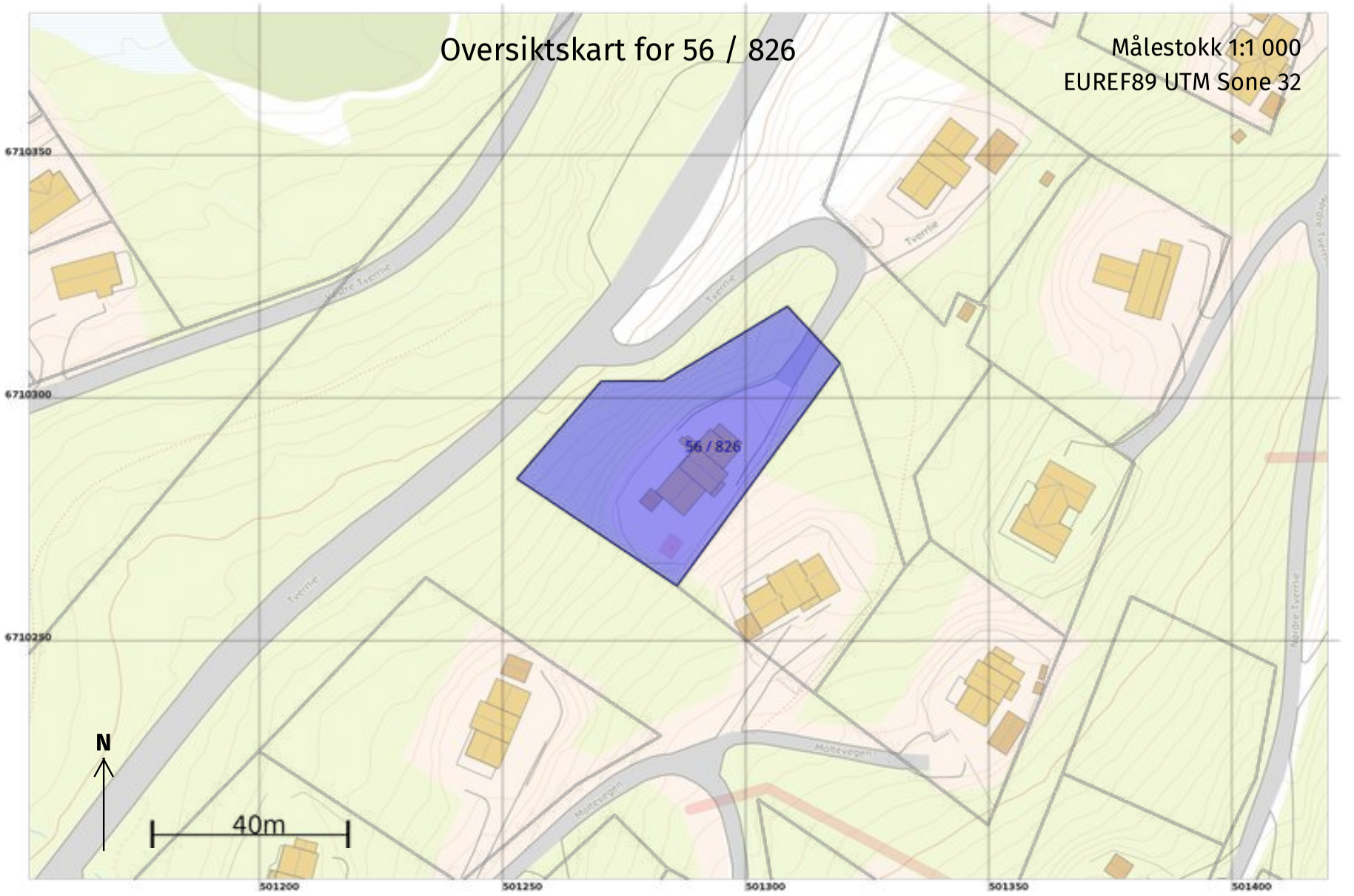
| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 8 | 8 | 0 | 0 | 0 |

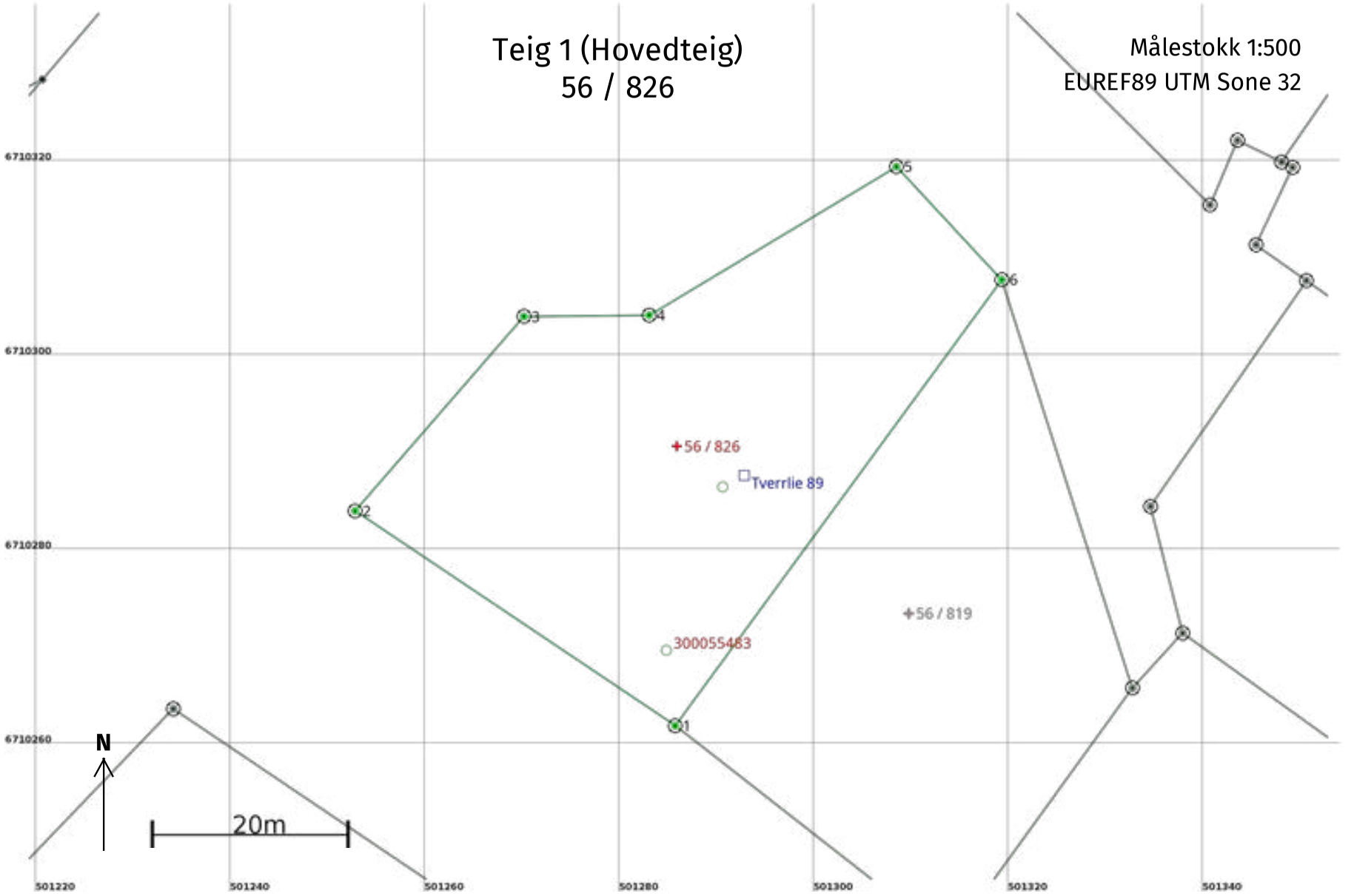
## Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 56/826 |

## Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | 020763 | WOLD THOR ARNE | | |


Oversiktskart for 56 / 826
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
56 / 826
N
40m
6710350
6710300
6710250
501200
501250
501300
501350
501400


Teig 1 (Hovedteig)
56 / 826
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6710320
6710300
6710280
6710260
501220
501240
501260
501280
501300
501320
501340
1
2
3
4
5
6
56 / 826
Tverrlie 89
56 / 819
300055483
N
20m

## Areal og koordinater

**Areal:** 1 793,2 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6710291 **Øst:** 501286

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6710262,24 | 501285,72 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 39,63 | | | 13 | |
| 2 | 6710284,34 | 501252,83 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 26,46 | | | 13 | |
| 3 | 6710304,34 | 501270,16 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 12,90 | | | 13 | |
| 4 | 6710304,47 | 501283,06 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 29,64 | | | 13 | |
| 5 | 6710319,76 | 501308,45 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 15,90 | | | 13 | |
| 6 | 6710308,12 | 501319,28 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 56,84 | | | 13 | |

# REGULERINGSBESTEMMELSER

# DETALJPLAN FOR TVERRLIE 1 og 3
# gnr. 56 bnr. 425 ( Tverrlie 1) og 866 (Tverrlie 3),
# Nes kommune

**Planid: 01201401**

Dato: 19.09.14
Revidert: 17.03.2025
Endelig vedtatt i Nes kommunestyre 09.04.2015 sak 24/05.
Tilhørende plankart datert: 23.04.2015
Revidert etter mindre endring: 10.12.15 med tilhørende plankart.
Revidert etter mindre endring den 03.03.2025 i sak 22/2026 (Elements sak 2025/1334)

## 1. GENERELT.

**1.1 Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål og hensynssoner:**
**Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)**
Fritidsbebyggelse
Golfbane
Skiløype
Energianlegg
Vannforsyningsanlegg
**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)**
Veg
Annen veggrunn – grøntareal
Energianlegg
**Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)**
Turdrag
**Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)**
Friluftsformål

## 2. FELLES BESTEMMELSER

**2.1 Rekkefølgekrav.**

- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse på bygninger i området før det foreligger godkjent tilknytning til offentlig ledningsnett og renseanlegg.
- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før veg, vann, avløp og strøm er ferdig utbygd frem til tomten.
- Svinger nedenfor skisenteret på hovedvei til Tverrlie/Natten (Fra Rukkedalen) må veifaglig vurderes og eventuelt utbedres før igangsettingstillatelser gis.
- Det skal opparbeides plass til mellomlagring av masser før igangsettingstillatelse for bygg/tomter gis.

**2.2 Automatisk freda kulturminner**
Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner ved anleggsarbeidet må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud fylkeskommune varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

**2.3 Byggesøknad.**
I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i m 1:500 som viser plassering av bygninger det søkes tiltak for, samt framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Eksisterende terreng skal profileres, og legges inn på snitt-/fasadetegninger sammen med nye terrenglinjer.

**2.4 Bygningers plassering.**
Tomtens plassering er avmerket i terrenget med påle. Hovedmøneretningen skal følge lengderetningen på terrenget. Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Fyllinger skal ikke overskride 2 meter. Graden av skjæring i bakkant av fritidsbolig skal være lik eller større enn graden av fylling i forkant.
Det er ikke tillatt å bygge hvor terrenget har brattere stigning enn 1:4, med mindre bygningskroppen er smalere enn 5 meter eller at bygningen blir trappet. I terreng med stigning mellom 1:6 og 1:4 kreves spesielt tilpassede bygg. Fyllinger og skjæringer skal tildekkes med matjord og/eller torv og tilsås så snart som mulig etter avsluttet byggearbeid.
Det er ikke tillatt med tv/parabol-antenner som kommer over mønehøyden.
Adkomst inn på den enkelte tomt er vist med adkomstpil. Pilen viser ikke eksakt plassering av adkomsten, bare fra hvilken veg.

**2.5 Bygningers utforming.**
*Form og takutforming.*
Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader.

*Farger og materialer.*
Det skal brukes mørke jordfarger og taket skal bestå av tre, torv, skifer eller shingel. Fasader skal ha tre eller stein som hovedmateriale. Dersom det benyttes andre materialer skal de være i mørke avdempede farger som ikke skiller seg ut i terrenget. Grunnmurer skal være i mørk grå farge.

**2.6 Ubebygd areal.**
Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig.
Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det lar seg gjøre.
Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås.
Inntil 400 $m^2$, inklusiv hovedhytte kan gjerdes inn.

**2.7 Bygningsavfall.**
Sammen med søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse må det innsendes dokumentasjon på at bygningsavfallet fra byggeprosjektet er levert til godkjent mottak for slikt avfall.

**2.8 Parkering.**
Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. fritidstomt.

**2.9 Strøm/vann/avløp/overvann.**

Ny bebyggelse i områdene skal ha høy sanitær standard. Alle typer kabler skal legges i bakken. Overvann skal håndteres på den enkelte tomt. Drensvann og takvann skal ikke tilknyttes spillvannsanlegg.

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

## 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

**3.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende**
Tomtene med adresse Nørdre Tverrlie 1-66 og Tverrlie 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 og 33 samt nye tomter 1-9 har maksimal tillatt %-BYA: 13% pr tomt pluss utvendig parkering på 36 $m^2$ og fortrinnsvis fordelt på flere bygg.
Tomtene med adresse Tverrlie 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34-55, 57, 59, 61, 63, 65, 69, 71, 73, 75, 77 samt nye tomter 10-13 og 23 har maksimal tillatt BYA pr tomt = 286 $m^2$ inklusiv utvendig parkering på 36 $m^2$ og fortrinnsvis fordelt på flere bygg.
Ny tomter 24 har maksimal tillatt BYA = 211 $m^2$ inklusiv utvendig parkering på 36 $m^2$ og fortrinnsvis fordelt på flere bygg.
Tomtene kan bebygges med hytte med tverrloft/oppstugu. Tverrloft/oppstugu skal ikke utgjøre mer enn 30 % av hyttas BYA. Tverrloft tillates ikke satt opp nærmere kortvegg enn 1 m. Tverrloft tillates ikke på anneks, uthus eller garasje.
Det er kun tillatt med en hytteenhet pr tomt. Anneks regnes ikke som egen enhet. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks. Maksimal tillatt BYA for anneks og uthus = 40 $m^2$.
Tomtene H1 – H14 innenfor mindre endring av detaljplan for Tverrlie 1 og 3, plankart datert 10.12.2015, har maksimal BYA pr tomt =140 $m^2$ inklusiv utvendig parkering på 36 $m^2$. For disse tomtene gjelder maksimal mønehøyde 6,0 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng og det er ikke tillatt med tverrloft/oppstugu.
Nye tomter D1 og D2 har maksimal tillatt %-BYA: 13% pr tomt pluss utvendig parkering på 36 $m^2$ og fortrinnsvis fordelt på flere bygg.
Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overskride 0,7 m. For grunnmur og pilarer til terrasse skal høyden ikke overskride 1,0 m. Maksimal mønehøyde på hytte med tverrloft/oppstugu er 6,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
Maksimal mønehøyde for hytte uten tverrloft/oppstugu er 6,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For bod, garasje og anneks er maksimal mønehøyde 3,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
Hovedmøneretningen på alle bygg skal følge byggets lengderetning.

**3.2 Skiløypetrase**
Viktige merka turstier og skiløyper. Det kan ikke gjøres tiltak som hindrer framkommeligheten, men vegetasjonen kan tynnes for å sikre den allmenne framkommeligheten i traseene uten varsling og søknad. Det kan skje mindre terrengarbeid i skiløype traseen for å heve standarden på løypen.

**3.3 Golfbane**
I tidsrommet 01.11 til 01.04 kan fairwayer benyttes til andre aktiviteter under forutsetning av at det er frost og snødekke med dybde min 0,2 m.

Innenfor området kan det tilrettelegges for ulike aktiviteter forutsatt at de tar hensyn til golfanleggets drift. Dette kan eksempelvis være:

- Hoppbakker for barn
- Akebakker og sklibakker for snowracer og gummiringer
- Langrennsløyper
- Løype for sykkel og rulleski
- Terrengpark for sykkel og tråbiler
- Terreng- /hinderløyper

**3.4 Energianlegg (T)**
Areal for trafokiosker. Innenfor området kan det føres opp tekniske installasjoner og bygning som har tilknytning til energianlegg.

**3.5 Vannforsyningsanlegg (Va)**
Innenfor området kan det føres opp tekniske installasjoner og bygning som har tilknytning til vannforsyningsanlegg.

## 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

**4.2 V1**
Er regulert med bredde 15 meter inklusiv skulder og grøftebredde. Kjørebanen er 9 meter inklusiv skulder.

**4.3 V2, V14 - V19, V22**
Er regulert med bredde 10 meter inklusiv skulder og grøftebredde. Kjørebanen er 3,5 meter inklusiv skulder.

**4.3 V3- V7, V9- V13, V20, V23 - V25**
Er regulert med bredde 8 meter inklusiv skulder og grøftebredde. Kjørebanen er 3,5 meter inklusiv skulder.

## 5. GRØNNSTRUKTUR

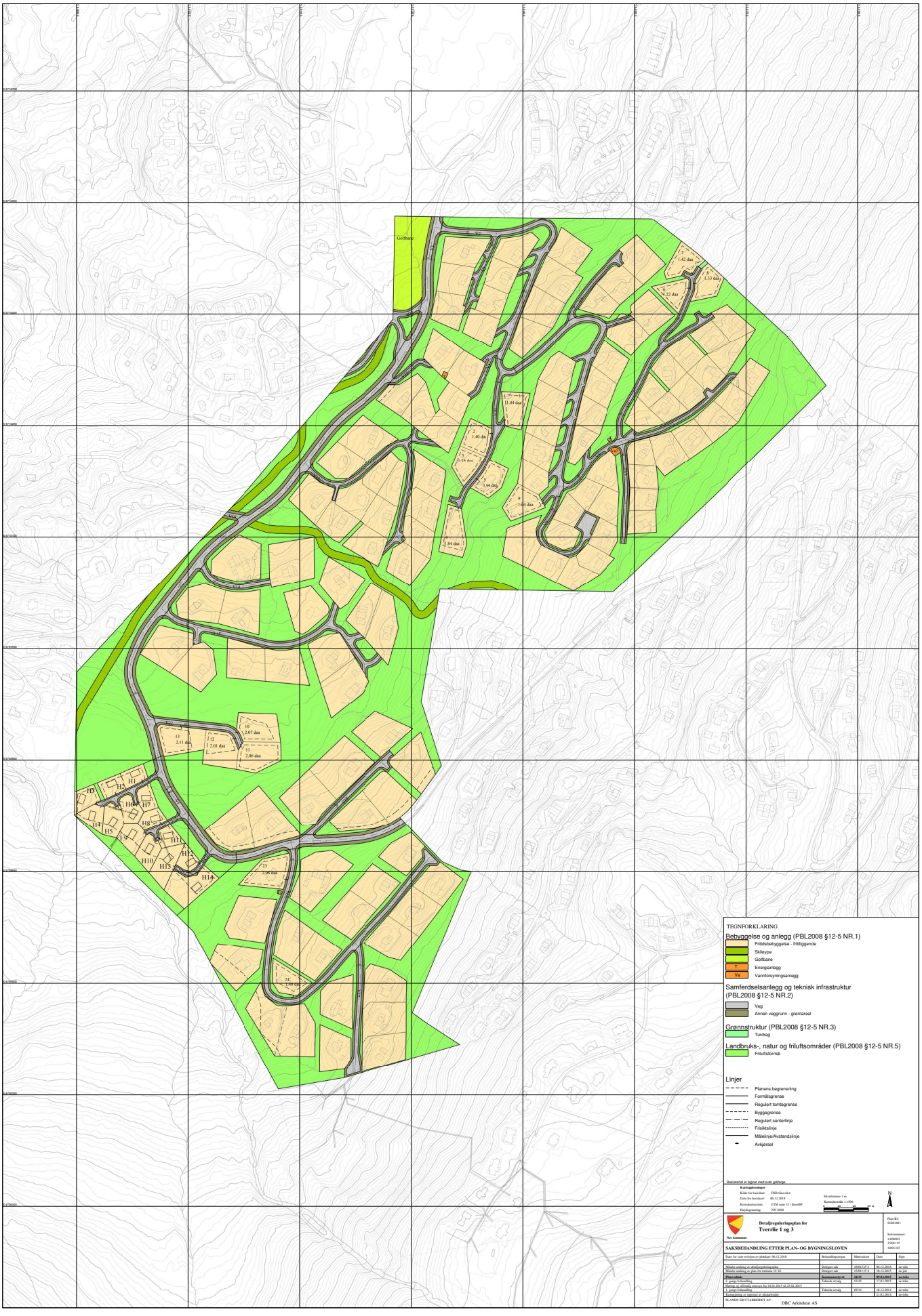
**5.1 Turdrag**
Adkomst til omkringliggende område og alpinanlegget.

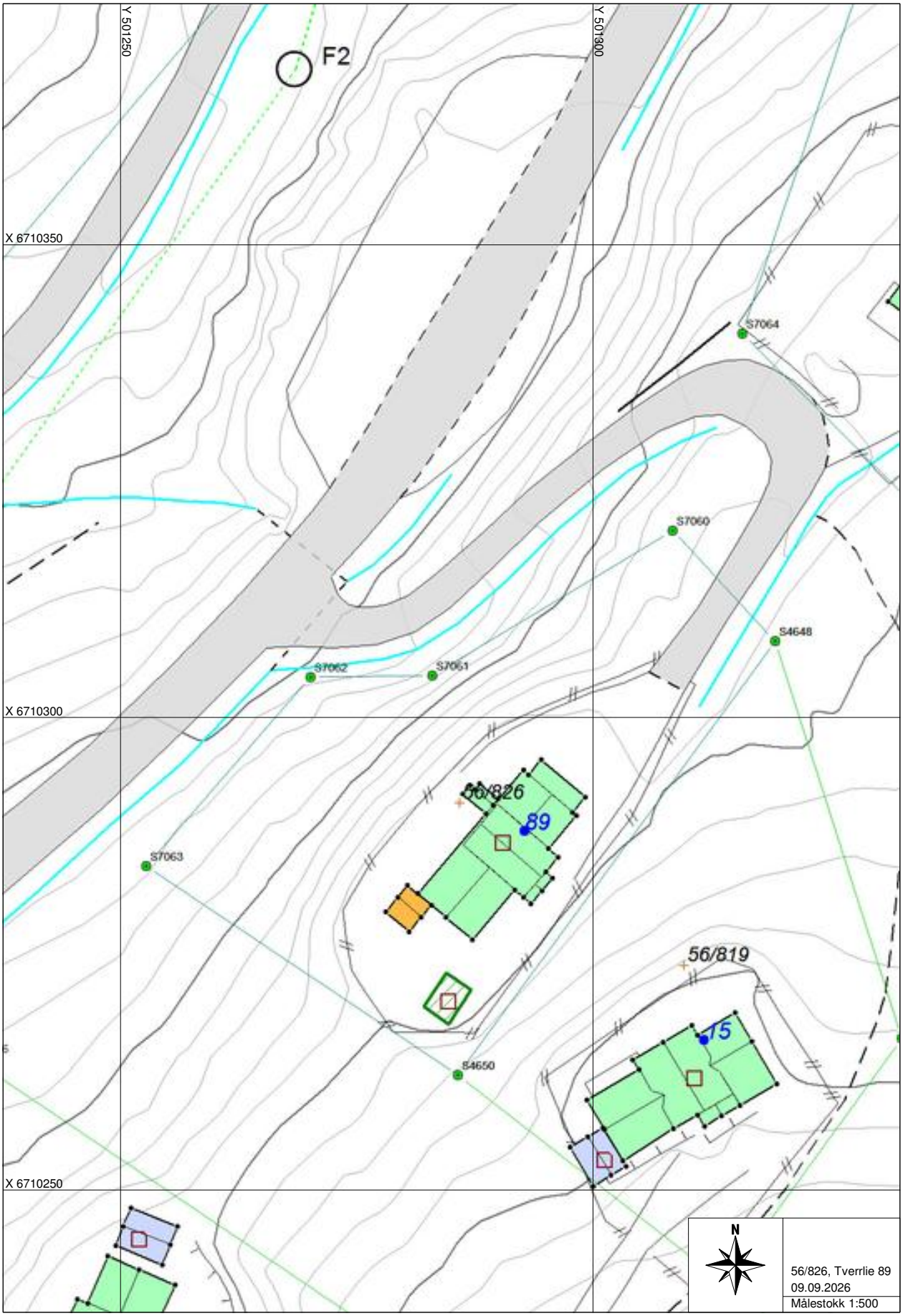
## 6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

**6.1 Friluftsformål**
Område for allmenn ferdsel. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer osv. kan etableres innenfor området. Bygninger tilknyttet tekniske anlegg skal skjermes med vegetasjon. I områdene mellom hyttene skal deler av vegetasjonen bevares. Innenfor områdene kan det tilrettelegges for ulike aktiviteter. Dette kan eksempelvis være:

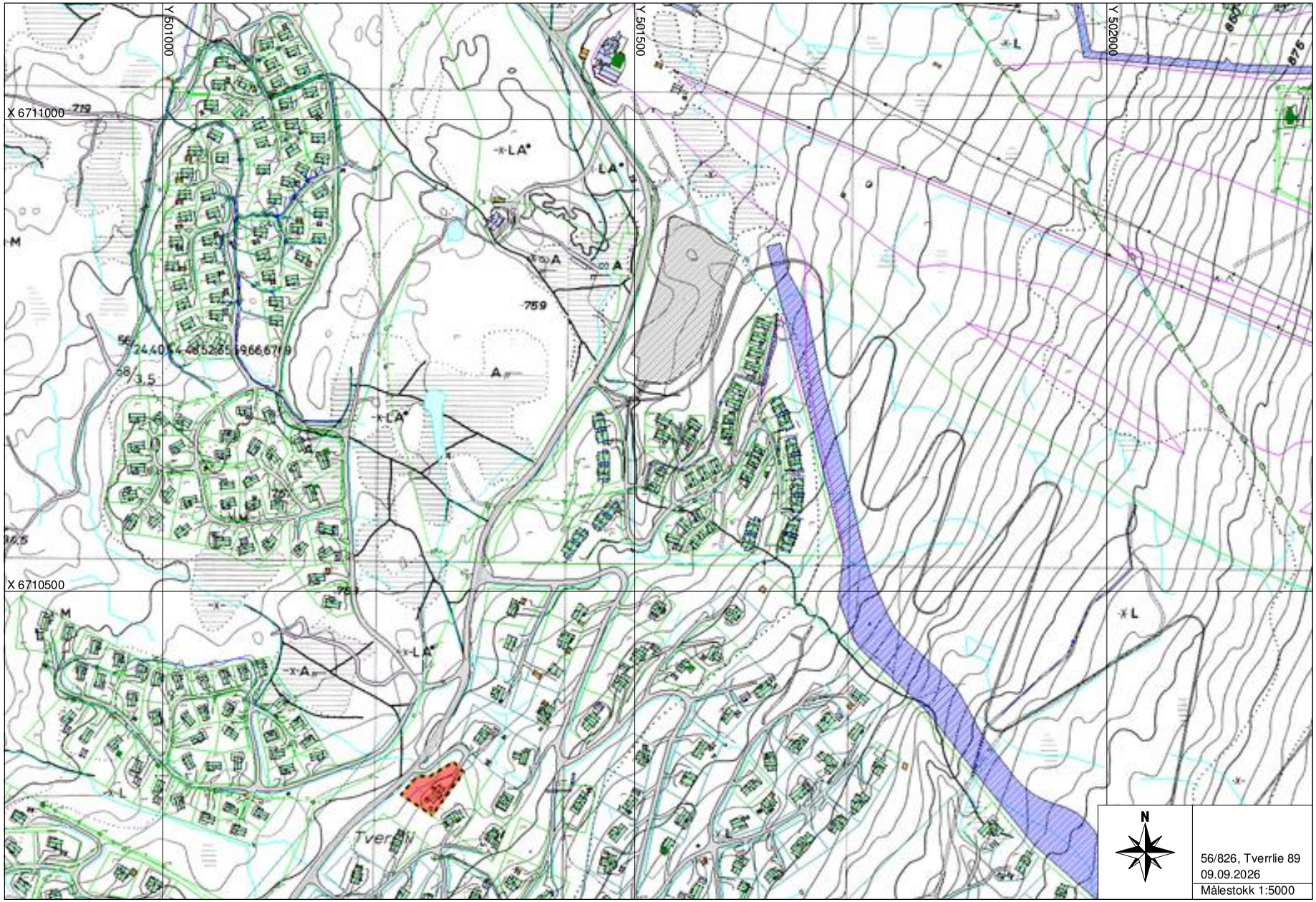
- Hoppbakker for barn
- Akebakker og sklibakker for snowracer og gummiringer
- Langrennsløyper

- Løype for sykkel og rulleski
- Terrengpark for sykkel og tråbiler
- Terreng- /hinderløyper


Golfbane
1.42 daa
1.33 daa
1.22 daa
1.44 daa
1.40 daa
1.44 daa
1.44 daa
1.84 daa
2.11 daa
2.01 daa
2.07 daa
2.06 daa
2.08 daa
1.99 daa
H1
H2
H3
H4
H5
H6
H7
H8
H9
H10
H11
H12
H13
H14
TEGNFORKLARING
Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
Fritidsbebyggelse - frittliggende
Skiløype
Golfbane
T Energianlegg
Va Vannforsyningsanlegg
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
Veg
Annen veggrunn - grøntareal
Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
Turdrag
Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL2008 §12-5 NR.5)
Friluftsformål
Linjer
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Basiskartet er tegnet med svak gråfarge
Kartopplysninger
Kilde for basiskart: FKB Geovekst
Dato for basiskart: 06.12.2018
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN 2000
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:1500
N
Nes kommune
Detaljreguleringsplan for
Tverrlie 1 og 3
Plan-ID: 0120/1401
Saksnummer: 14/00022
1:500/1:15
1:600/125
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Data for min revisjon av plankart: 06.12.2018
Behandlingsorgan | Møtedato | Dato | Sign
Møter ønskes av detaljreguleringsplan | Dialogmøte nr. | 18/03/125-3 | 06.12.2018 | ne/ale
Møter ønskes av plan for kommune 16-22 | Dialogmøte nr. | 15/03/115-9 | 05.12.2015 | ne/ale
Planutvalg: | Kommunestyret | 24/15 | 09.04.2015 | ne/ale
1. gangs behandling | Teknisk utvalg | 15/15 | 17.03.2015 | ne/ale
Høring og offentlig ettersyn fra 10.05.2015 til 23.02.2015
2. gangs behandling | Teknisk utvalg | 60/15 | 16.12.2014 | ne/ale
Kunngjøring av vedtatt plan: | | | 23.02.2015 | ne/ale
PLANEN ER UTARBEIDET AV:
DBC Arkitektur AS


Y 501250
Y 501300
F2
X 6710350
X 6710300
X 6710250
S7064
S7060
S4648
S7062
S7061
S7063
56/826
89
56/819
15
S4650
N
56/826, Tverrlie 89
09.09.2026
Målestokk 1:500


Y 500000
Y 502500
Y 505000
Y 507500
X 6715000
X 6712500
X 6710000
Bringenatten
Djupedokk-
natten
Åsen
Øvre
Sandanbråten
Nedre
Sletten
Meås
Espeset
Eidal
Solheim
Bakkerud
Oygarden
Valdresbråten
Brattli
Retulp
Høgehaug
Langestøtt
Medrodningen
Tambur
Engen
Brusletten
Gransli
Jørgen-
enge
Ivarsbråten
Visseråten
Nedre
Øvre
Gamlebrenn-
hogde
Lien
Dugurdsnatten
Gråberget
Almen
Søre
Johannesgarden
Fusserud
Skirvedalsvegen
Skirvedalen
Nesset
Skirvd
Nesbyen
Devegge-
myre
Dalen
Dokken
Devegge
Nesbyen
Nes
Todokk
Jørgenmoen
Arne-
gård
Engen
Hagaled
Håvards-
oyne
Moan
Roen
Kvarteig
Husermoen
Doleplass
Storeskard-
nuten
Høgeberg
Natten
Storeskardtjern
Einan
Einetjern
Syningen
Sjåfunatten
Beia
Nymoltjernan
Hjartetjernet
Ålsvassyningen
Kopparskallen
Ålsvass-
Høgelinatten
Nesfjellet
Kuluset-
Lauvhøgde
Sollihøgde
Sollistølan
Tronrudmyra
Tronrudbekken
Tronrud
Bjørnerud
Gampehaugen
Veslestølen
Johannesgardlie
Klypemyran
Bøga-
haugen
Ålsvass-
Kuluset-
Tronrudvegen
Tronrudbekken
Klypebekken
Ålsvassbekken
Kulusetbekken
Storeskardvegen
Klypevegen
Bøgavegen
Tronrudvegen
Tronrudmyra


Y 501000
Y 501500
Y 502000
X 6711000
X 6710500
759
LA
A
M
L
Tverrlie
N
56/826, Tverrlie 89
09.09.2026
Målestokk 1:5000

A

**Plan og bygg**

**Nes kommune**
3540 Nesbyen

Thor A. Wold
Svingen 11
1597 Moss

| Arkivkode | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| GNR 56/826 | 09/504 - JPA | | 15.01.2010 |

-

## SVAR – ANMODNING OM FERDIGATTEST

Saken er behandlet etter delegert myndighet fra Teknisk utvalg med vedtaksnr. 24/10.

| **Ansvarlig søker** | **Tiltakshaver** | |
|---|---|---|
| Stjernehytten AS<br>Svanholmen 19<br>4313 SANDNES | Thor A. Wold<br>Svingen 11<br>1597 MOSS | |
| **Eiendom/ byggested** | **Gbnr.** | **Kommune** |
| Tverrlie 3 | 56/826 | 0616 Nes |
| **Tiltak** | **Tillatelse datert** | **Vedtaksnr. tillatelse** |
| Nybygg - Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.) | 20.04.09 | 95/09 |

| **Ferdigattest er gitt med grunnlag i følgende kontrollerklæringer jfr. plan- og bygningslovens § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.** | |
|---|---|
| Kontrollerklæring(er) fra ansvarlig kontrollerende: | |
| Dato | Foretak |
| 14.12.09 | Stjernehytten AS |
| 01.10.09 | Bo Bygg AS |
| 14.12.09 | Storm VVS AS |
| 25.11.09 | Brødr. Rodegård AS |
| I den framlagte dokumentasjonen blir det bekreftet at alle krav og vilkår i tillatelsen og som ellers følger av gjeldende tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt. | |


| Kommunehuset | Telefon: | Telefaks: | Bankgiro: | Org.nr.: |
|---|---|---|---|---|
| 3540 Nesbyen | 32 06 83 00 | 32 06 83 22 | 2351.20.92691 | 00964951640 |
| E-post adresser: | postmottak@nes-bu.kommune.no | | | |
| Internettadresse: | www.nes-bu.kommune.no | | | |

Med hilsen

Svein M. Bråten

Svein Magne Bråten
enhetsleder

Nes kommune
3540 Nesbyen

Jan-Petter Andresen

Jan-Petter Andresen
overingeniør

Vedlegg: Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer

Kopi: Stjernehytten AS, Svanholmen 19, 4313 Sandnes

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

Selv om det er mulighet til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det kan søkes om å få utsatt iverksetting til klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

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

**Plan og bygg**

**Nes kommune**
3540 Nesbyen

Stjernehytten AS
Svanholmen 19

4313 SANDNES

| Arkivkode | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| GNR 56/826 | 09/504 - JPA | | 20.04.2009 |

-

**DELEGERT VEDTAK – IGANGSETTINGSTILLATELSE**

**SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV HYTTE OG BOD PÅ GNR. 56 BNR. 826, TVERRLIA 1.**

Saken er behandlet etter delegert vedtak fra Teknisk utvalg med vedtaksnr. 95/09.

| **Ansvarlig søker** | **Tiltakshaver** | |
|---|---|---|
| Stjernehytten AS<br>Svanholmen 19<br>4313 SANDNES | Thor A. Wold<br>Svingen 11<br>1597 MOSS | |
| **Eiendom/ byggested** | **Gbnr.** | **Kommune** |
| Tverrlia 1 | 56/826 | 0616 Nes |
| **Tiltak** | **Søknad mottatt** | **Andre opplysninger** |
| Nybygg - Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.) | 20.04.2009 | |
| **Utnyttelsesgrad** | **Bruksareal (BRA)** | **Bebygd areal (BYA)** |
| 7,7 % | 143m² | 137m² |

Naboene er varslet, merknader er ikke mottatt.

Ansvar, tiltaksklasse og kontrollform godkjennes i samsvar med ansvarssøknaden.

**Vurdering og anbefaling**
Tiltaket er i henhold til Reguleringplan for Tverrlia 1 med bestemmelser.

**VEDTAK:**
Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes oppføring av Hytte og bod på gbnr.56/826 i Nes kommune.

Godkjenningen er gitt på følgende vilkår:

1. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.
2. Tillatelsen faller bort dersom arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanser i lenger tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 96.
3. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.
4. Byggegrunn kan bare bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. **Det skal tas særlig hensyn til at radon ikke trenger inn i byggverket, jfr TEK § 8-33.**
5. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis skal bygget/bygningene måles inn. Det skal måles inn knekkpunkter på takkant. Krav til nøyaktighet er +/- 10 cm. Kommunen skal ha SOSI-fil med innmålte punkt og tilhørende linjer mellom punktene. Fila skal være i h.h.t. gjeldende sosi-standard. Koordinatverdiene skal være i referansesystem EUREF89.

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

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

Følgende får godkjenning av foretak og ansvarsrett:

| Funksjon | Tiltakskl. | Foretak | Sentral | Lokal | Ansvarsområde |
|---|---|---|---|---|---|
| SØK | | Stjernehytten AS | X | | Søker |
| PRO/KPR | | Stjernehytten AS | X | | Prosjektering |
| UTF/KUT | | Brødr. Rodegård AS | X | | Grunn- og terrengarbeid |
| UTF/KUT | | Stjernehytten AS | X | | Mur- og betong |
| UTF/KUT | | Stjernehytten AS | X | | Tømrerarbeid |
| UTF/KUT | | Klype Varme & Sanitær AS | X | | VVS |
| UTF/KUT | | Stjernehytten AS | X | | Pipe |

Med hilsen

Kay Henrik Bucher
enhetsleder

Nes kommune
3540 Nesbyen

Jan-Petter Andresen
Jan-Petter Andresen
overingeniør

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

Selv om det er mulighet til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det kan søkes om å få utsatt iverksetting til klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

Vedlegg: Kopi av søknadsskjema, tegninger og ansvarsretter.

Kopi: Thor A. Wold, Svingen 11, 1597 Moss.

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

# Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

☒ **Enkle tiltak**
☐ **Ett-trinns søknadsbehandling**
☐ **Rammetillatelse**

## Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning ☒ Ja ☐ Nei

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen) Nes kommune 3540 Nesbyen
20.04.09 JPA

Kommunens saksnr. 09/504

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, evt. ekstra sett etter avtale med kommunene)
Nes kommune

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

## Søknaden gjelder

**Eiendom/ byggested**

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr | Bolignr |
|---|---|---|---|---|---|
| 56 | 826 | | | | |

Adresse: Tverrlia | Postnr.: 3540 | Poststed: NESBYEN

**Tiltakets art** pbl § 93 (Flere kryss mulig)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Nye bygg og anlegg** | ☒ Frittliggende | ☐ Tilbygg, påbygg, underbygg | | |
| | ☐ Parkeringsplass | ☐ Anlegg | ☐ Vei | ☐ Vesentlige terrenginngrep |
| **Endring av bygg** | ☐ Konstruksjon | ☐ Fasade | ☐ Reparasjon | |
| **Endring av bruk** | ☐ Bruksendring | ☐ Vesentlig endring av tidligere drift | | |
| **Riving** | ☐ Hele bygg | ☐ Deler av bygg | ☐ Anlegg | |
| **Byggningstekniske installasjoner** *) | ☐ Nyanlegg | ☐ Endring | ☐ Reparasjon | |
| **Endring av boligenheter** | ☐ Oppdeling | ☐ Sammenføyning | | |
| **Innhegning, skilt** | ☐ Innhegning mot veg | ☐ Reklame, skilt, innretning e.l. | | |
| **Eiendomsdeling** **) | ☐ Deling | ☐ Bortfeste | ☐ Sammenføyning | |
| **Annet** | beskriv | | | |

09/504 2624/09
02 APR 2009
56/826
JPA
SKANNET

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av større tiltak

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelshaver underskriver som tiltakshaver

## Ansvar og kontroll

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

## Vedlegg

| Beskrivelse av vedlegg | Gruppe | Nr. fra - til | Ikke relevant |
|---|---|---|---|
| Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner | A | 1 - | ☐ |
| Dispensasjonssøknader | B | - | ☐ |
| Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester | C | 1 - | ☐ |
| Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning | D | 1 - | ☐ |
| Redegjørelse og tegninger | E | 1 - 6 | ☐ |
| Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning | F | 1 - 3 | ☐ |
| Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer | G | 1 - 2 | ☐ |
| Boligspesifikasjon i GAB | H | - | ☐ |
| Uttalelser fra andre offentlige myndigheter | I | - | ☐ |
| Andre vedlegg | J | 1 - | ☐ |

## Underskrifter

| Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket | Tiltakshaver |
|---|---|
| Foretak: Stjernehytten AS | Navn: Thor A. Wold |
| Adresse: Svanholmen 19 | Adresse: Svingen 11 |
| Postnr. Poststed: 4313, SANDNES | Postnr. Poststed: 1597, MOSS |
| Organisasjonsnr.: 865 499 302 / Telefon: 92877410 | Organisasjonsnr. / Telefon (dagtid) |
| Kontaktperson: Solbjørg Vorre Hustoft / Mobiltelefon | ☒ Enkeltperson ☐ Foretak/sameie ☐ Off. virksomhet |
| E-postadresse: solbjorg@stjernehytten.no / Telefaks: 51584563 | E-postadresse |
| Dato: 31.03.09 / Underskrift: Solbjørg Vorre Hustoft | Dato: 31.03.09 / Underskrift: Solbjørg Vorre Hustoft |
| Gjentas med blokkbokstaver: SOLBJØRG VORRE HUSTOFT | Gjentas med blokkbokstaver: For tiltakshaver, SOLBJØRG VORRE HUSTOFT |

# Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

| Vedlegg nr. | Kommunens saksnr. |
|---|---|
| A-1 | 09/504 |

***Vedlegg til NBR 5174***

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

## Opplysningene gjelder

**Eiendom/ byggested**

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Signering - ansvarlig søker |
|---|---|---|---|---|
| 56 | 826 | | | Solbjørg Unn Hustoft |

| Adresse | Postnr. | Poststed |
|---|---|---|
| Tverrlia | 3540 | NESBYEN |

**Senterpunkt for tiltaket**

| Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart): | Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart): | Senterpunkt angitt ved | |
|---|---|---|---|
| | | X-koordinat: | Y-koordinat: |

## Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a

Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei — Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr. E -

## Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl §§ 7, 88

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) — Vedlegg nr. B -

☐ Plan- og bygningslov ☐ Forskrifter til pbl ☐ Kommunale vedtekter til pbl ☐ Arealplaner

## Estetikk

Pbl § 74, 2.ledd

Estetisk utforming og forhold til omgivelsene. — Vedlegg nr. E -

## Arealdisponering

**Planstatus**

☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: Hytter

Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan

☒ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)

☐ Prosent tomtutnyttelse (%TU) ☐ Annet

**Planlagt bruk/formål**

☐ Bolig ☐ Garasje ☒ Annet, beskriv: Fritidsbolig og bod

**Oppmålt tomt**

☐ Ja ☒ Nei — Tomteareal

**Bebyg-gelsen - størrelse og grad av utnytting**

| | Eksisterende bebyggelse | Ny bebyggelse | Sum |
|---|---|---|---|
| Antall etasjer (TEK § 4-1) | | 1 | |
| Antall bruksenheter (NS 3940) | | 2 | |
| Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5) | m² | 12.3 + 130.8 m² | 143,1 m² |
| Bebygd areal (NS 3940) | m² | 13.8 + 123.6 m² | 137,4 m² |

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket: 7,7 %

Vis beregning av grad av utnytting

**Avstand**

Minste avstand fra den planlagte bygning til: Nabogrense 4 m — Vegmidte m — Annen bygning over 8 m

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja Avstand m ☒ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja Avstand m ☒ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e) — Vedlegg nr. I -

## Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Grunnforhold** pbl § 68 | ☒ Ja ☐ Nei | Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg | Vedlegg nr. E - |
| **Rasfare, flom m.v.** pbl § 68 | ☒ Ja ☐ Nei | Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg | Vedlegg nr. E - |
| **Miljøforhold** pbl § 68 | ☒ Ja ☐ Nei | Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg | Vedlegg nr. E - |

## Tilknytning til veg og ledningsnett

**Adkomst**
vegloven pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| ☐ Riksveg/fylkesveg | Er avkjøringstillatelse gitt? | ☐ Ja | ☐ Nei |
| ☐ Kommunal veg | Er avkjøringstillatelse gitt? | ☐ Ja | ☐ Nei |
| ☒ Privat veg | Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? | ☒ Ja | ☐ Nei |

**Vann-forsyning**
pbl §§ 65, 67

Tilknytning i forhold til tomta

- ☒ - offentlig vannverk
- ☐ Privat vannverk
- ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
- ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom Vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

**Avløp**
pbl §§ 66, 67

Tilknytning i forhold til tomta
☒ Offentlig avløpsanlegg

☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei
Foreligger utslippstillatelse? ☒ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

**Overvann**
Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

## Næringsgruppe

Næringsgruppekode: **Y**

Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet.
**Unntak:** Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.

Næringsgrupper - gyldige koder

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

## Bruksareal og antall etasjer

| Bruksareal Bolig | Bruksareal Annet | Bruksareal Totalt | Antall etasjer |
|---|---|---|---|
| 130.8 | 12.3 | 143.1 | 1 |

Er det heis i bygningen? ☐ Ja ☒ Nei

**Bruksareal til bolig**
Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

**Bruksareal til annet enn bolig**
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, + Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

**Bruksareal totalt**
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

## Bygningstype

Bygningstypekode: **161**

Se side 3 for valg av bygningstypekode.

(c) NBR 5175 Juli-2003

**Plan og bygg**

**Nes kommune**
3540 Nesbyen

Stjernehytten AS
Svanholmen 19

4313 SANDNES

| Arkivkode | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| GNR 56/826 | 09/504 - JPA | | 30.04.2009 |

—

# SVAR - SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE - BYTTE AV UTF OG KUT FOR BETONGARBEIDET

Saken er behandlet som vedtaksnr. **113/09** etter delegert myndighet.

**De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:**

Tidligere godkjente firma Stjernehytten AS, har trukket seg fra UTF og KUT for betongarbeidene.

**Nytt firma som godkjennes er: Bo Bygg AS**

Med hilsen

Kay Henrik Bucher
enhetsleder

Nes kommune
3540 Nesbyen

Jan-Petter Andresen
overingeniør

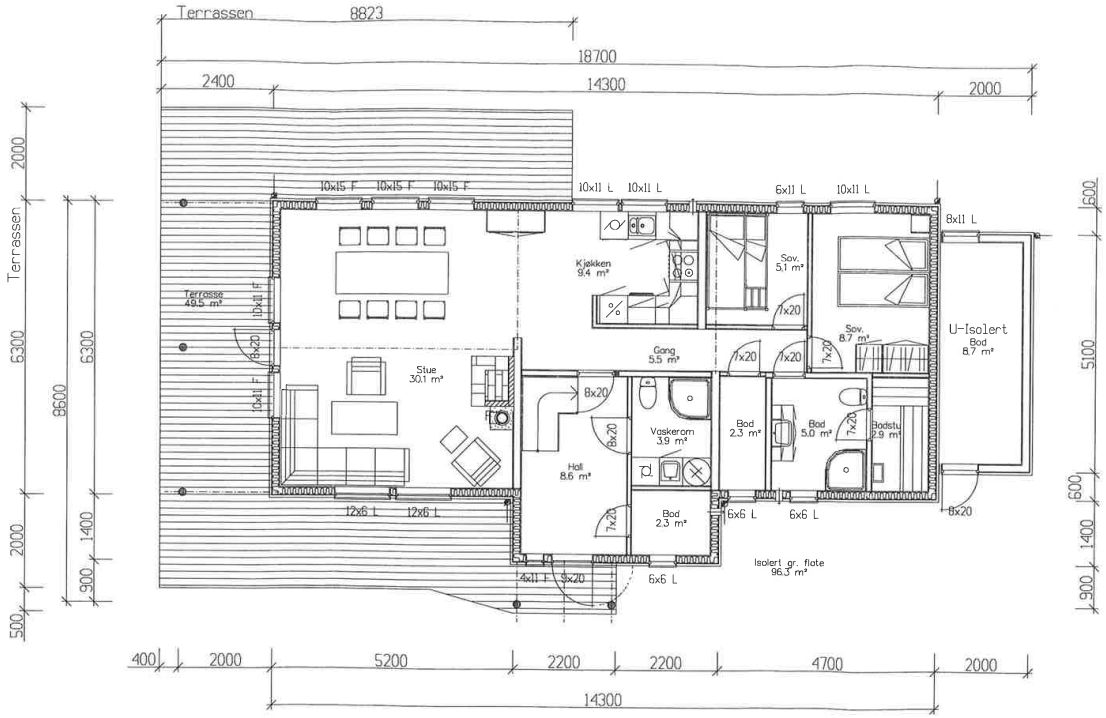

| Kommunehuset | Telefon: | Telefaks: | Bankgiro: | Org.nr.: |
|---|---|---|---|---|
| 3540 Nesbyen | 32 06 83 00 | 32 06 83 22 | 2351.20.92691 | 00964951640 |
| E-post adresser: | postmottak@nes-bu.kommune.no | | | |
| Internettadresse: | www.nes-bu.kommune.no | | | |

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

Selv om det er mulighet til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det kan søkes om å få utsatt iverksetting til klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

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

Vedlegg 4




NES KOMMUNE - BYGNINGSAVDELINGEN
GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
NESBYEN 20.04.09 SAK 09/504
Jan P. Andresen

Oppstugu 1-08+

| | BRA | | |
|---|---|---|---|
| Hovedplan | 101.90 | BYA | 123,60 m² |
| Loftsplan | 28.90 | Isolert grunnflate | 96,30 m² |
| Sum 1 m² | 130.80 | U-isolert Bod | 8,70 m² |

B 06.03.09 SVH REV.
A 28.01.09 WS REV.

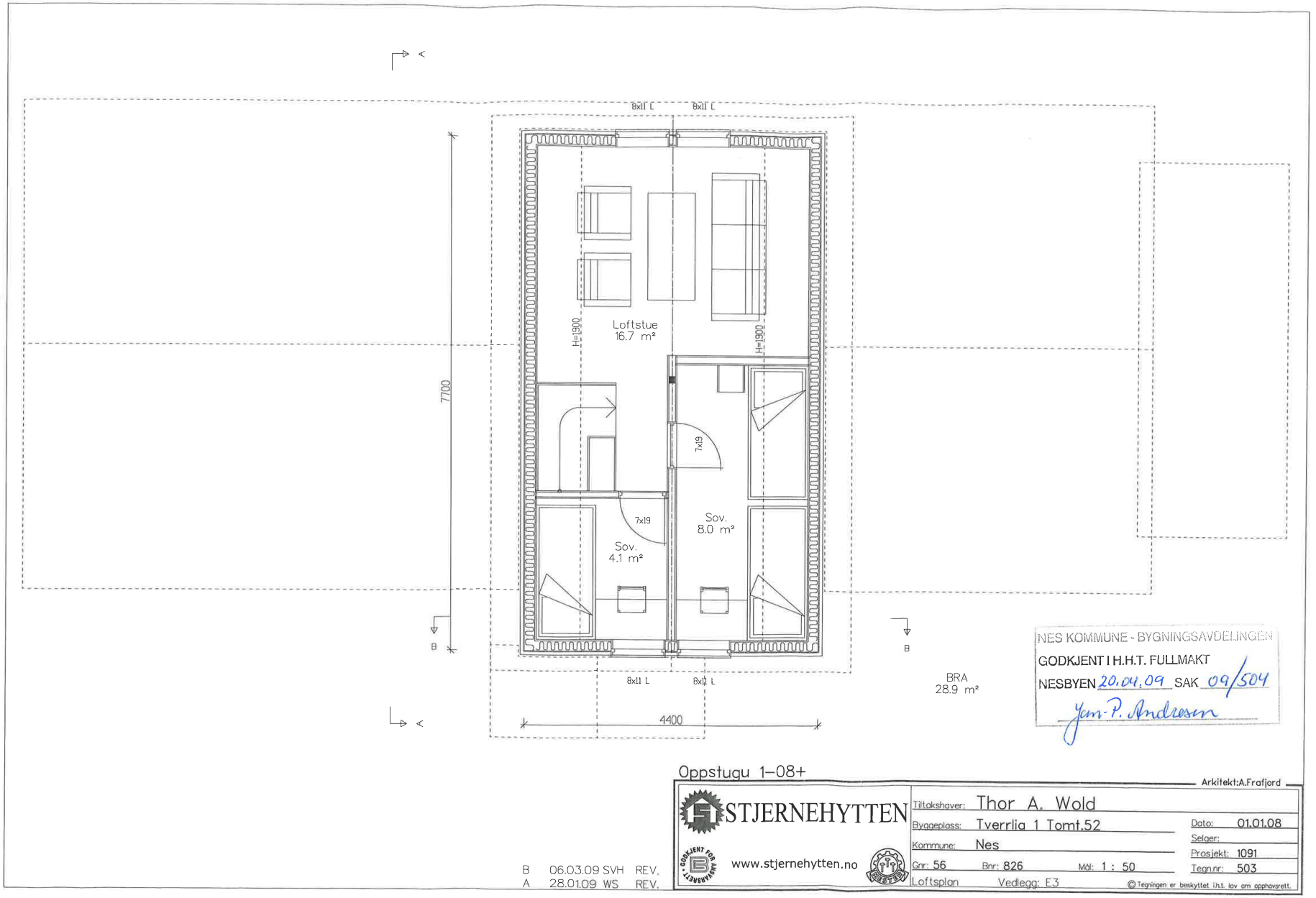
STJERNEHYTTEN
www.stjernehytten.no

Arkitekt: A.Frafjord

Tiltakshaver: Thor A. Wold
Byggeplass: Tverrlia 1 Tomt.52
Kommune: Nes
Gnr: 56 Bnr: 826 Mål: 1 : 100
Hovedplan Vedlegg: E1

Dato: 01.01.08
Selger: B.N.
Prosjekt: 1091
Tegn.nr: 501

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.




NES KOMMUNE - BYGNINGSAVDELINGEN
GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
NESBYEN 20.04.09 SAK 09/504
Jan-P. Andresen

Oppstugu 1–08+

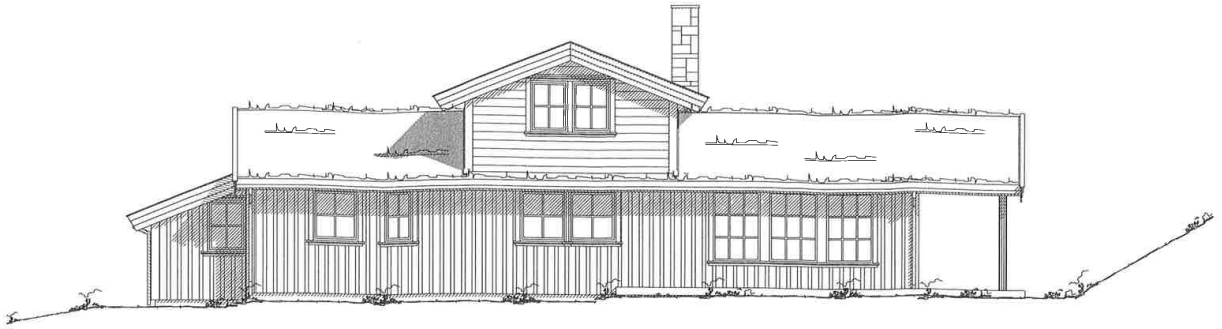
Arkitekt:A.Frafjord

STJERNEHYTTEN
www.stjernehytten.no

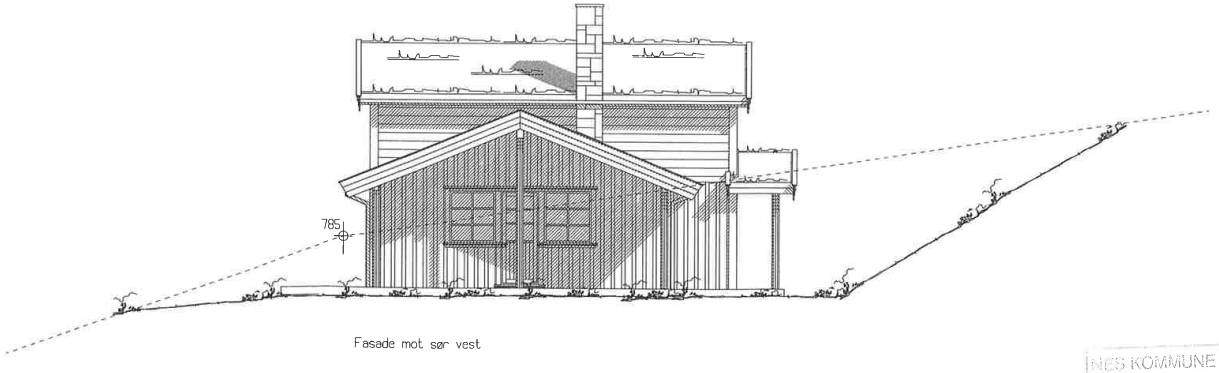
| | |
|---|---|
| Tiltakshaver: | Thor A. Wold |
| Byggeplass: | Tverrlia 1 Tomt.52 |
| Kommune: | Nes |
| Gnr: 56 | Bnr: 826 Mål: 1 : 50 |
| Loftsplan | Vedlegg: E3 |
| Dato: | 01.01.08 |
| Selger: | |
| Prosjekt: | 1091 |
| Tegn.nr: | 503 |

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

| | | |
|---|---|---|
| B | 06.03.09 SVH | REV. |
| A | 28.01.09 WS | REV. |



Fasade mot sør vest




Fasade mot sør vest

NES KOMMUNE - BYGNINGSAVDELINGEN
GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
NESBYEN 20.04.09 SAK 09/504
Jan-P. Andresen

Eksisterende terreng
Planert terreng

Oppstugu 1-08+

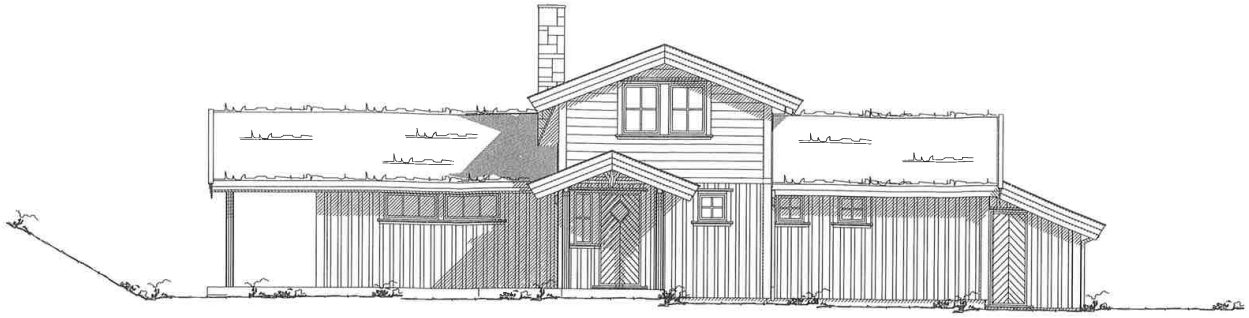
Arkitekt:W.Solvang

STJERNEHYTTEN
www.stjernehytten.no

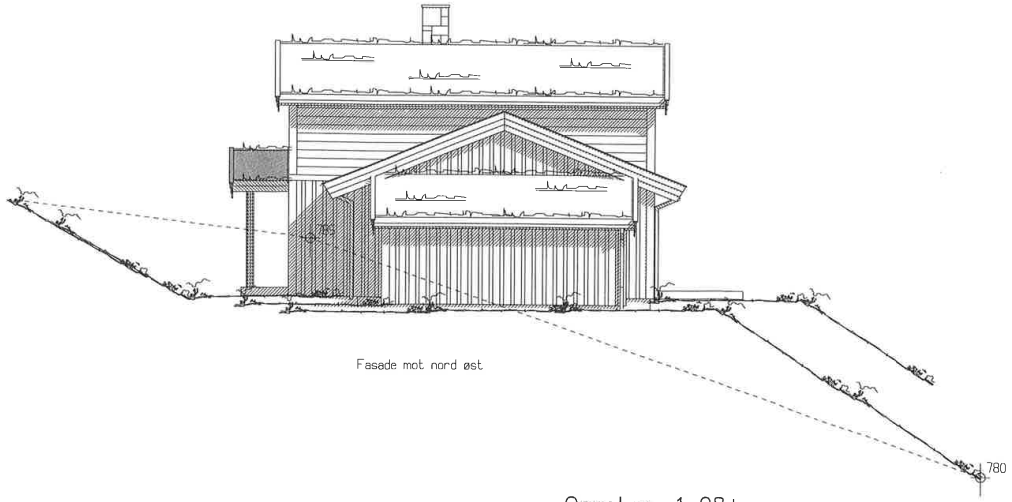
| | | | |
|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: | Thor A. Wold | | |
| Byggeplass: | Tverrlia 1 Tomt.52 | Dato: | 06.03.09 |
| Kommune: | Nes | Selger: | B.N. |
| Gnr: 56 | Bnr: 826 Mål: 1 : 100 | Prosjekt: | 1091 |
| Fasader | Vedlegg E5 | Tegn.nr: | 508 |

©Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

B 06.03.09 SVH REV.



Fasade mot sør øst




Fasade mot nord øst

NES KOMMUNE - BYGNINGSAVDELINGEN
GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
NESBYEN 20.04.09 SAK 09/504
Jan-P. Andresen

Oppstugu 1-08+

Arkitekt:A.Frafjord

Eksisterende terreng
Planert terreng

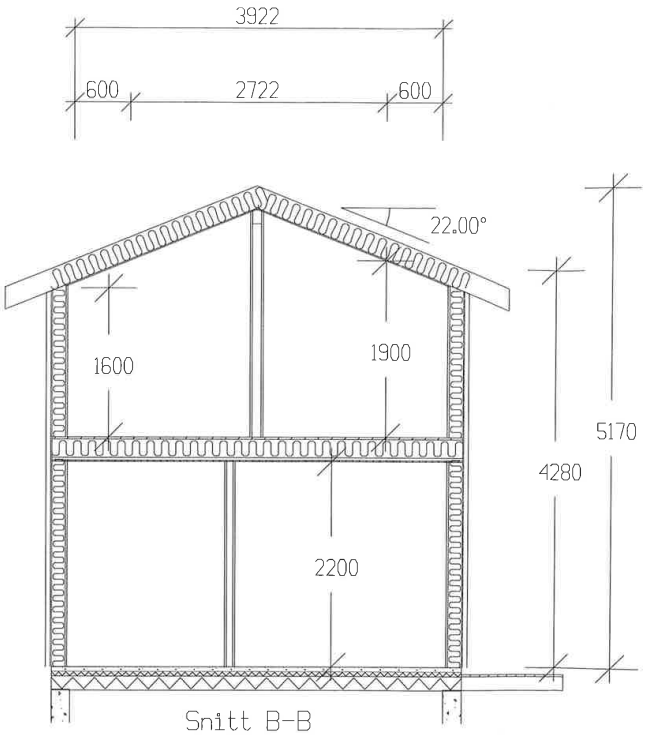
| | | | |
|---|---|---|---|
| B | 06.03.09 | SVH | REV. |
| A | 28.01.09 | WS | REV. |

STJERNEHYTTEN
www.stjernehytten.no

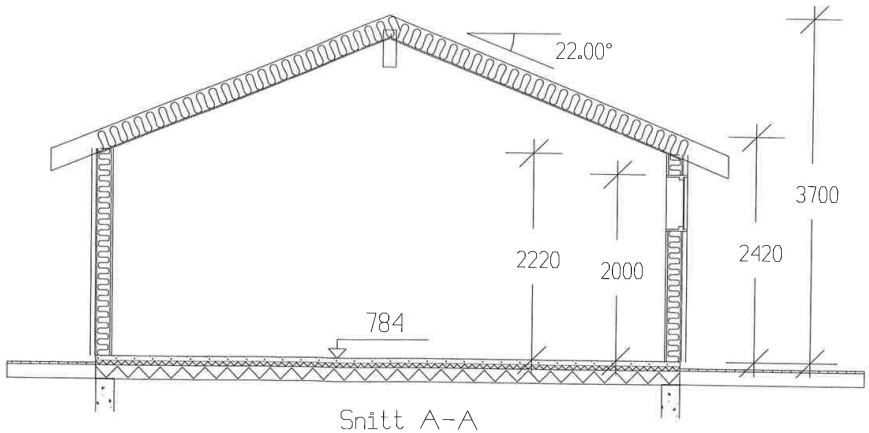
Tiltakshaver: Thor A. Wold
Byggeplass: Tverrlia 1 Tomt.52
Kommune: Nes
Gnr: 56 Bnr: 826 Mål: 1 : 100
Fasader Vedlegg: E2

Dato: 01.01.08
Selger:
Prosjekt: 1091
Tegn.nr: 502

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.




Snitt B-B




Snitt A-A

NES KOMMUNE - BYGNINGSAVDELINGEN
GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
NESBYEN 20.04.09 SAK 09/504
Jan-P. Andresen

Oppstugu 1–08+

Arkitekt:A.Frafjord

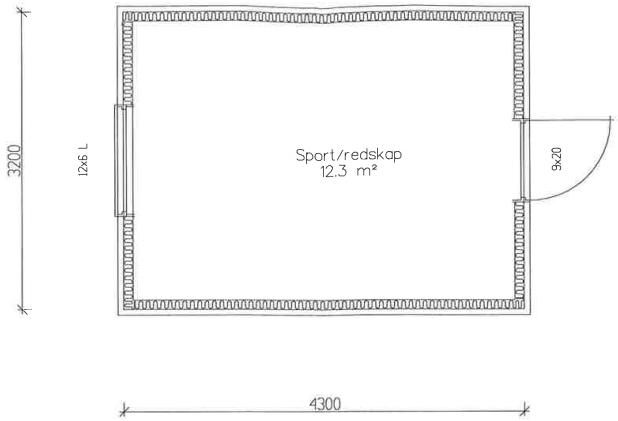
STJERNEHYTTEN

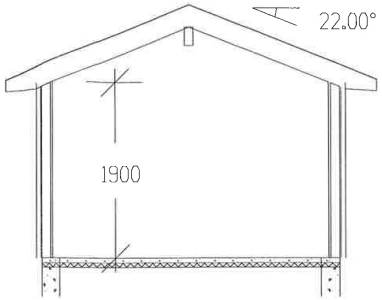
www.stjernehytten.no

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: | Thor A. Wold | | |
| Byggeplass: | Tverrlia 1 Tomt.52 | Dato: | 01.01.08 |
| Kommune: | Nes | Selger: | |
| Gnr: 56 | Bnr: 826 Mål: 1 : 50 | Prosjekt: | 1091 |
| Snitt | Vedlegg: E4 | Tegn.nr: | 504 |

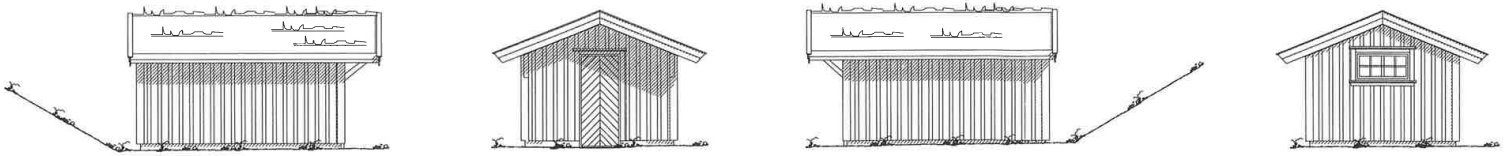
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

| | | | |
|---|---|---|---|
| B | 06.03.09 | SVH | REV. |
| A | 28.01.09 | WS | REV. |




Snitt



NES KOMMUNE - BYGNINGSAVDELINGEN
GODKJENT I H.H.T. FULLMAKT
NESBYEN 20.04.09 SAK 09/504
Jan-P. Andresen

Bod Bya = 15.8m²

Arkitekt:S.Hustoft

STJERNEHUS
www.stjernehytten.no

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: | Thor A. Wold | | |
| Byggeplass: | Tverrlia | Dato: | 06.03.09 |
| Kommune: | Nes | Selger: | B.N. |
| Gnr: 56 Bnr: 826 | Mål: 1 : 50/100 | Prosjekt: | 1030 |
| Planer, snitt og fasader Vedlegg E6 | | Tegn.nr: | 501 |

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

# Hallingdal brann- og redningsteneste iks

Killingmo Per

Sætherveien 207

1866 Båstad

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse:** | Tverrlie 89 ( - - ) | **Dato:** | 09.09.2026 |
| **Bygningsnr:** | 300055475 | **Saksreferanse:** | 2020/726 |
| **Eiendom:** | 56 / 826 / 0 / 0 | (bes oppgitt ved svar) | |
| **Antall røykløp:** | 1 | **Vår referanse:** | Endre Kvannefoss |
| **Antall ildsted:** | 1 | **Avtale nr:** | 6624 |
| **Tilsyn:** | Utført 18.11.2020 | | |
| **Hyppighet:** | Hvert 8.år | | |

## Tilsynsrapport

Under tilsynet ble sikkerheten ved fyringsanlegget vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften til Brann og eksplosjonsvernloven.

### Definisjoner

**Avvik:** Vil i hovedsak være brudd på forskrifter
**Anmerkning:** Forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta sikkerheten, som ikke omfattes av definisjonen avvik.

## Følgende avvik / anmerkning ble konstantert under tilsynet:

### Avvik røykløp:

**Gjelder:** Element **Plassering:**

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Feil/mangler vedrørende sotluke/feieluke | Sotluke er plassert for nære brennbart materiale. Minimum avstand fra lukens dør, til brennbart materiale er 30 cm, gjelder alle retninger. Ved bruk av typegodkjent sotlukestein på elementpiper, er minimumskravet 8 cm. |

Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6. Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg*

### Anmerkning enhet:

Torvtak har ikke et absolutt krav om trinn/takstige, men vi gjør oppmerksom på at feiing kun kan utføres når det er tilfredsstillende sikkert å gå på taket. Du kan dermed risikere å måtte betale for oppmøte av feier, også utan at han går opp på taket. Feieren skal risikovurdere alle tak han går opp på.

Slukkeutstyr bør byttes, over 10 år.

Annbefaler røykvarsler i stua.

**Det vises til § 7-2 i forskriften om brannforebyggende tiltak og tilsyn, om at det er eieren av objektet som har ansvaret for utbedring/retting av avvik i denne rapporten.**

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

**Hallingdal brann-
og redningsteneste iks**

**Det vises til § 7-2 i forskriften om brannforebyggende tiltak og tilsyn, om at det er eieren av objektet som har ansvaret for utbedring/retting av avvik i denne rapporten.**

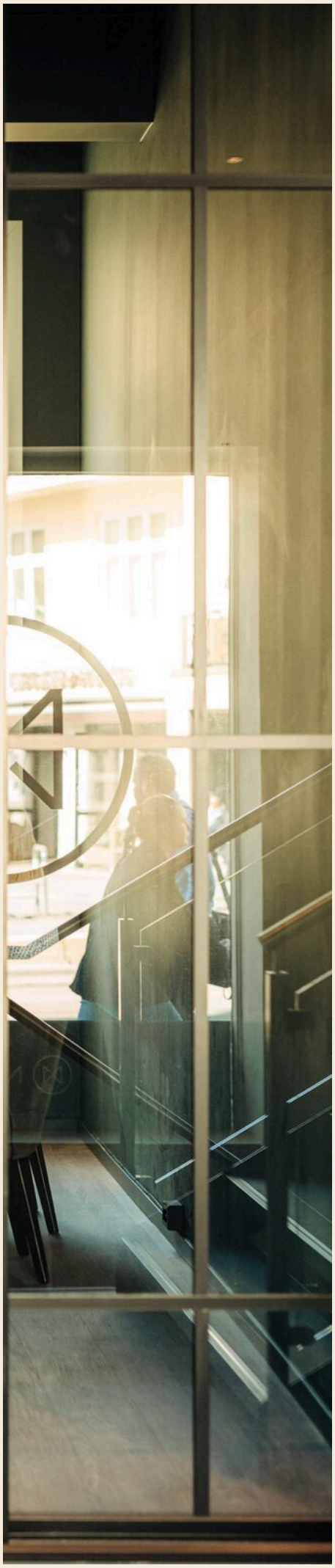
Dato:..... Sign:.....

Velkommen til

# Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

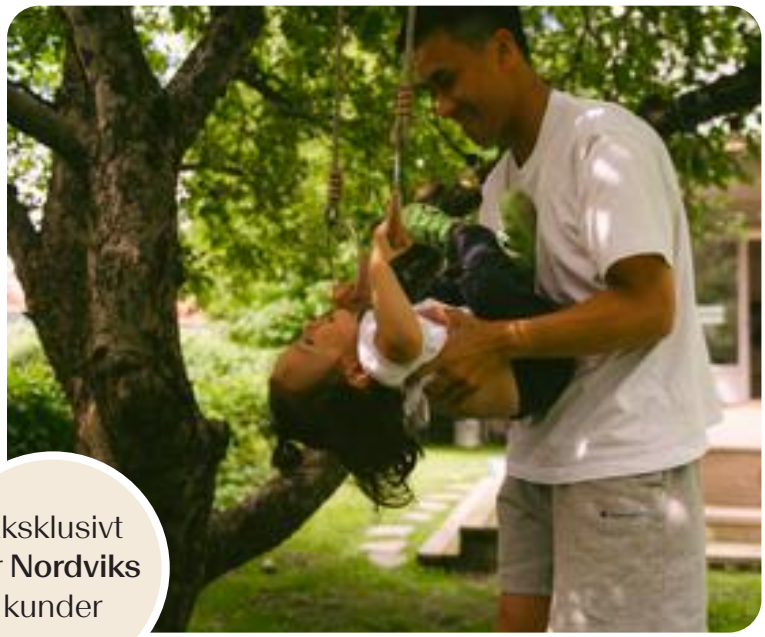


Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
**950 41 364**

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: 19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** 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.

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

**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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0356/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tverrlie 89 3540 NESBYEN
Matrikkel: Gnr 56, bnr 826 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**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: ____

*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

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


**Martin Ruud**

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
m.ruud@nordvikbolig.no
414 08 858