



aktiv.

Flå / Krøderen

Viki 43 / 3539 Flå





Ludvig Hungerholdt

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Mobil 90 88 64 42

Email ludvig.hungerholdt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hallingdal

Sentrumsvegen 126

3550 Gol

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 1 850 000 + omk.

Omkostninger: 62 392 *

Totalt inkl. 1 914 892

omkostninger:

Selger: Harald Geir Aaby

Boligtype: Hytte

Eierform: Selveier

Byggeår: 2000

Bra/P-rom: 57 m²/ 55 m²

Gnr./bnr.: 31/45

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 707 m²

Oppdragsnr.: 1310230021

* Regnet ut fra prisantydning.



Fin utsikt til Krøderen

Velkommen til visning i Viki 43

Frittliggende fritidsbolig med flott beliggenhet i Viki hyttefelt. Terrassen har fin utsikt over Krøderfjorden. Gode solforhold, og ligger fritt over nærliggende terreng i syd/vest.

Hytta inneholder et velholdt kjøkken i heltrefuru med profilerte fronter.

Pen nybeiset stue med flere møbleringsmuligheter og utgang til overbygd terrasse. Tilhørende praktisk fritt liggende bod på eiendommen. Vaskerom (ikke våtrom) med dusjkabinett, vask, opplegg for vaskemaskin og Cinderella forbrenningtoalett.

Hytta har innlagt vann via borehull. Utslipp for gråvann via spredegrøft (ikke gitt utslippstillatelse). Felles avløpsanlegg er snart ferdig utarbeidet for området, og det vil komme et fremtidig pålegg for tilknytning.

Eiendommen har tinglyst rett til båt plass på hovedbruket, og Krøderen byr på båtliv om sommeren. Området byr på gå- og sykkel turer med variert terreng. Kort avstand til snaufjellsterreng på over 1000 m.o.h. Flå og omkringliggende områder er et flott utgangspunkt for mange forskjellige aktiviteter og fine turmuligheter - hele året.

Avstander med bil;

Langrennsløype - Høgevarde: ca. 15 min

Norefjell alpinsenter: ca 35 min

Turufjell alpinsenter: ca. 25 min

Nesfjellet alpinsenter/golf: ca. 1 time

Norefjell Golf: ca 30 min

Et koselig og idyllisk område som bør oppleves - Velkommen på visning!



Innhold

Velkommen	1
Innhold	5
Standard	5
Beliggenhet	6
Beskrivelse av eiendommen	7
Offentlige forhold	8
Prisantydning inkl. omkostninger	10
Øvrige kjøpsforhold	10
Nabolagsprofil	29
Tilstandsrapport fra takstmann	31
Selgers egenerklæring	48
Matrikkelinformasjon	52
Byggesøknad m. tegninger	55
Info fra kommunen	62
Situasjonskart	63
Planbestemmelser - Kommunedelplan	65
Målebrev	77
Arealdel av kommuneplan	78
Kart - kommuneplan	87
Kart	88
Feieavgifter	89
Løsøre og tilbehør	90
Boligkjøperforsikring	92
Forbrukerinformasjon om budgiving	95

Innhold

Budskjema	96
-----------------	----



INNHold

Fritidsbolig: Entré, gang, 3 soverom, bod, stue/kjøkken, vask og bod. Frittliggende bod.

STANDARD

Fritidsbolig bygget i 2000 med frittstående bod, eiendommen er godt vedlikehold og stue/kjøkken er nylig blitt beiset på vegger og i tak. Pent kjøkken i furu med profilerte fronter. Avtrekk over koketopp og stål oppvaskkum. Avsatt plass til komfyr. Pen stue med flere møbleringsmuligheter og utgang til terrasse med overbygg og flott utsikt. Tre fine soverom med plass til seng og oppbevaringsplass. Bad med dusj, vask og montert Cinderella forbrenningtoalett, samt opplegg til vaskemaskin.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med.

Dette gjelder uavhengig av om hvitevare(n)e eventuelt kan anses som integrerte.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.

Forhold som har fått TG3 store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Det er noe lokale råteskader i dekkbord på søyler og dekkbord ned mot platting.

Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Råteskadede konstruksjoner må

Forhold som har fått TG IU (konstruksjoner som ikke er undersøkt):

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det mangler luke for inspeksjon. Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det må etableres tilgang til loftet for inspeksjon.

Forhold som har fått TG2 avvik som kan kreve tiltak:



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Kun avløp for gråvann.

Det er ikke påvist lukt eller annen reduksjon av vannkvalitet.

Det er installert forbrenningstoalett fra Cinderella, og gråvannet går direkte til grunn med spredegrøfter.

Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Lokal utbedring må utføres.

Avløpet skal tilkobles nytt renseanlegg på sikt.

Forhold som har fått TG2 avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Tekniske installasjoner >

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan

skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Les vedlagt tilstandsrapport fra takstmann for mer informasjon!

BELIGGENHET

Frittliggende fritidsbolig med flott beliggenhet i Viki hyttefelt.

Terrassen har fin utsikt over Krøderfjorden. Gode solforhold, og ligger fritt over nærliggende terreng i syd/vest. Bademulighet med kort gangavstand til fjorden.

Eiendommen har tinglyst rett til båt plass på hovedbruket, og Krøderen byr på båtliv om sommeren. Området byr på gå- og sykkeltruer med variert terreng. Kort avstand til snaufjellsterreng på over 1000 m.o.h.

Flå og omkringliggende områder er et flott utgangspunkt for mange forskjellige aktiviteter og fine turmuligheter - hele året.

Kun ca. 15min til alpin- og langrennsmuligheter på Høgevarde. Snaufjellsområdet byr også på gode forhold for stisykling og gåturer i vakker natur. Flå sentrum ca. 15 minutter med bil. Her finner du Bjørneparken kjøpesenter med flere butikker, dagligvarer, vinmonopol, hotel og kafé. Populære Bjørneparken ligger rett ved Flå sentrum.

Avstander med bil;
Langrennsløype - Høgevarde: ca. 15 min

Norefjell alpinsenter: ca 35 min

Turufjell alpinsenter: ca. 25 min

Nesfjellet alpinsenter: ca. 1 time

Norefjell Golf: ca 30 min

Nesfjellet Golf: ca. 1 time

Ringerike Golfklubb: ca. 1 time og 10 min

Bjørneparken: ca. 15 min

Langedrag Naturpark: ca. 1 time og 15 min

Oslo: ca. 1 time og 30 min

Drammen: ca. 1 time og 35 min



Bebyggelse

Eiendommen ligger i et område for fritidsbebyggelse.

Adkomst

Helårsvei: Ta av til venstre ved Rv7 inn på Vetervegen, følg denne veien i ca. 4,6 km. Sving til venstre inn på Viki i ca. 450 meter. Eiendommen ligger nå på høyre side. Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Fritidsbolig:
Byggeår: 2000
Forskrift: TEK97
Byggegrunn: fjell
Grunnmur: betonggrunnmur.
Såleblokk under grunnmur av blokker. Pilarer av støpt betong for del av terrassen. Kryp Kjeller har tilgang via luke.

Vegg: bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tak: saltakskonstruksjon. Delvis med kaldtloft over himling, uten inspeksjonsluke. Taket er tekket med shingel.
Nedløp: takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål.
Vinduer: malte trevinduer med 2-lags glass.
Pipe: elementpipe.

Bod:
Byggeår: 1999
Forskrift: TEK97
Byggegrunn: fjell
Grunnmur: fundamenter av betong
Vegg: bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående panel.
Tak: saltakskonstruksjon tekket med A-takplater.

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Areal

Fritidsbolig:
BRA 57m²
P-rom 55m²

Følgende rom inngår i primæreal: Entre, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken og vask.

Gjør oppmerksom på at soverom 2 og 3 ikke er godkjent som soverom pga. manglende areal/størrelse.

Bod: BRA 13m²

Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.



Oppvarming

Fritidsboligen varmes opp med vedfyring fra vedovn, og med elektrisitet fra panelovner.

Tomten

Eiet tomt på 707 m². Naturtomt, opparbeidet delvis med plen og biloppstillingsplasser.

Parkering

På egen grunn. Etablert gruset parkering på vestsiden av eiendommen.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Eiendommen er tilknyttet privat vann via brønn. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten. Eiendommen er tilknyttet privat

utslipp til grunn med spredegrøfter. Utslipet er ikke godkjent i dag. Det vil komme et fremtidig krav om tilkobling til felles avløpsanlegg da det er ferdigstilt. Tilkoblingsavgiften er estimert til ca kr. 250 000,-.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 4 422 pr. år
Renovasjon kr. 2 310,-
Eiendomsskatt kr. 1 662,-
Feiing fritidsbolig kr. 450,-

Faste løpende kostnader

Utover det som er nevnt under punktet "Offentlige/kommunale avgifter", påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, bruk/vedlikehold av vei og brøyting. Ved tilknytning til felles

avløpsanlegg vil faste kostnader for bruk, drift og vedlikehold påløpe.

Formuesverdi

Formuesverdi pr. 2020: kr 253 699.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for fritidsboligen og boden. Kommunen opplyser at fritidsboligen er lovlig oppført. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 30.04.1999, vedlagt bygesøknaden.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kommunen for ytterligere informasjon om ev. konsekvenser av dette.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Konsesjon

Flå kommune har nedsatt konsesjonsgrense. Kjøper må bekrefte bruken av hytta i egenerklæring om konsesjonsfrihet som skal registreres hos kommunen før skjøtet kan tinglyses.

Odel

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Gjør oppmerksom på at det vil i fremtiden komme pålegg om tilknytning til felles avløpsanlegg for området.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 31 Bnr. 45 i Flå kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon. Selges fri for pengeheftelser.

Eiendommen har tinglyst rett til båtplass og veirett på hovedbruket.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, og ligger i område avsatt til fritidsbebyggelse. Det er avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplan for et område ca. 50-100m fra eiendommen. Ukjent når/om området blir regulert og eventuelt blir utviklet/bebygget.



PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

1 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

46 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 850 000,-))

62 392,- (Omkostninger totalt)

1 912 392,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.



Energimerking

Oppvarmingskarakter: oransje

Energikarakter: D

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i

god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal



følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning

Vilkår ved salg

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan

ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader



opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets

produkselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag / dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag fastpris kr. 49 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,- og oppgjørshonorar kr 5 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 800,-. Utleggene omfatter markedsføring, innhenting av kommunal informasjon og fotograf. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag kr. 15 000,- for utført arbeid, eventuelt kr. 2000,- pr. time inkl mva begrenset oppad til kr. 15 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 10.05.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Informasjon om meglerforetaket

Hallingmegleren AS
Sentrumsvegen 126, 3550 Gol
Organisasjonsnummer:
1310230021

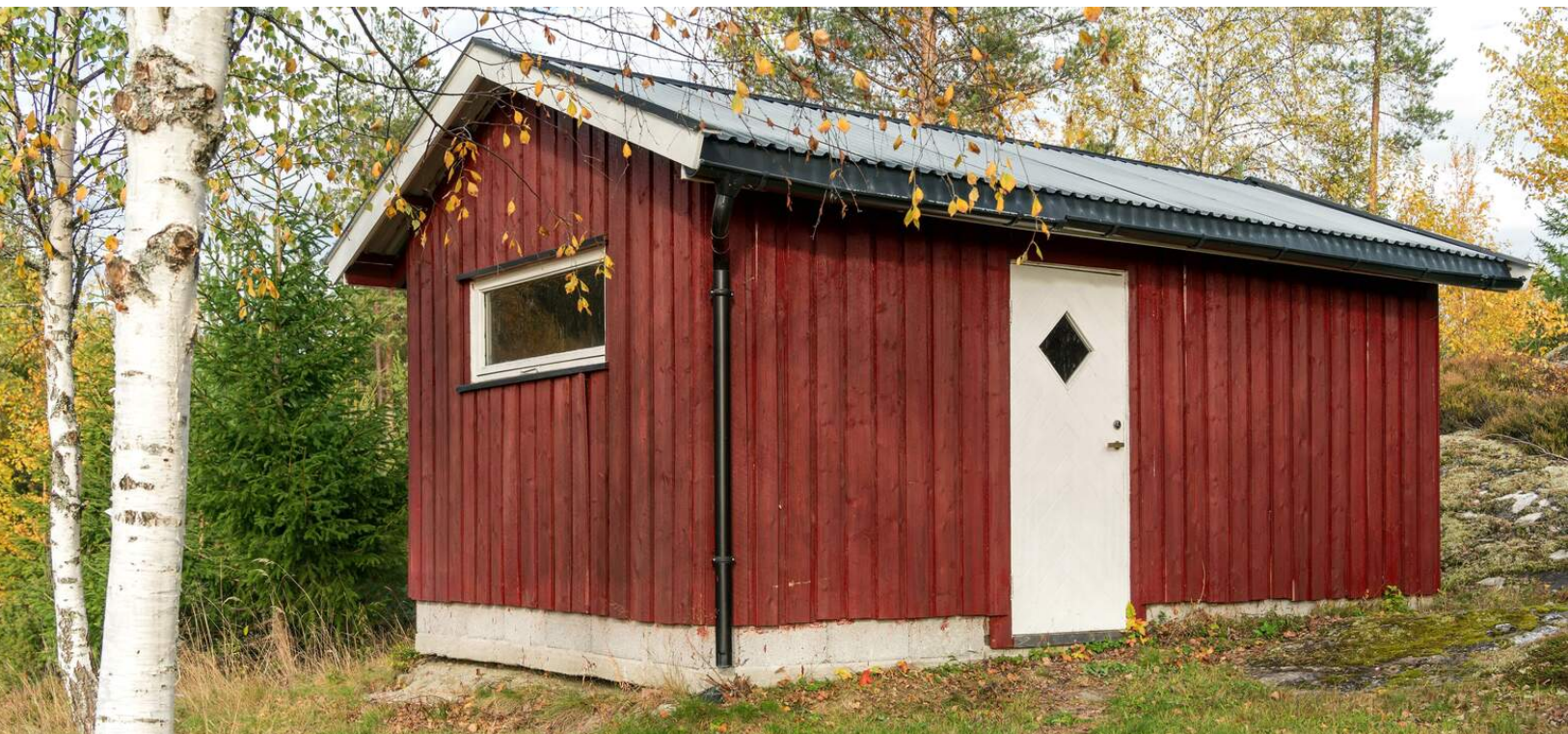
Ludvig Hungerholdt
Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF
Tlf: 90 88 64 42 / LH@aktiv.no













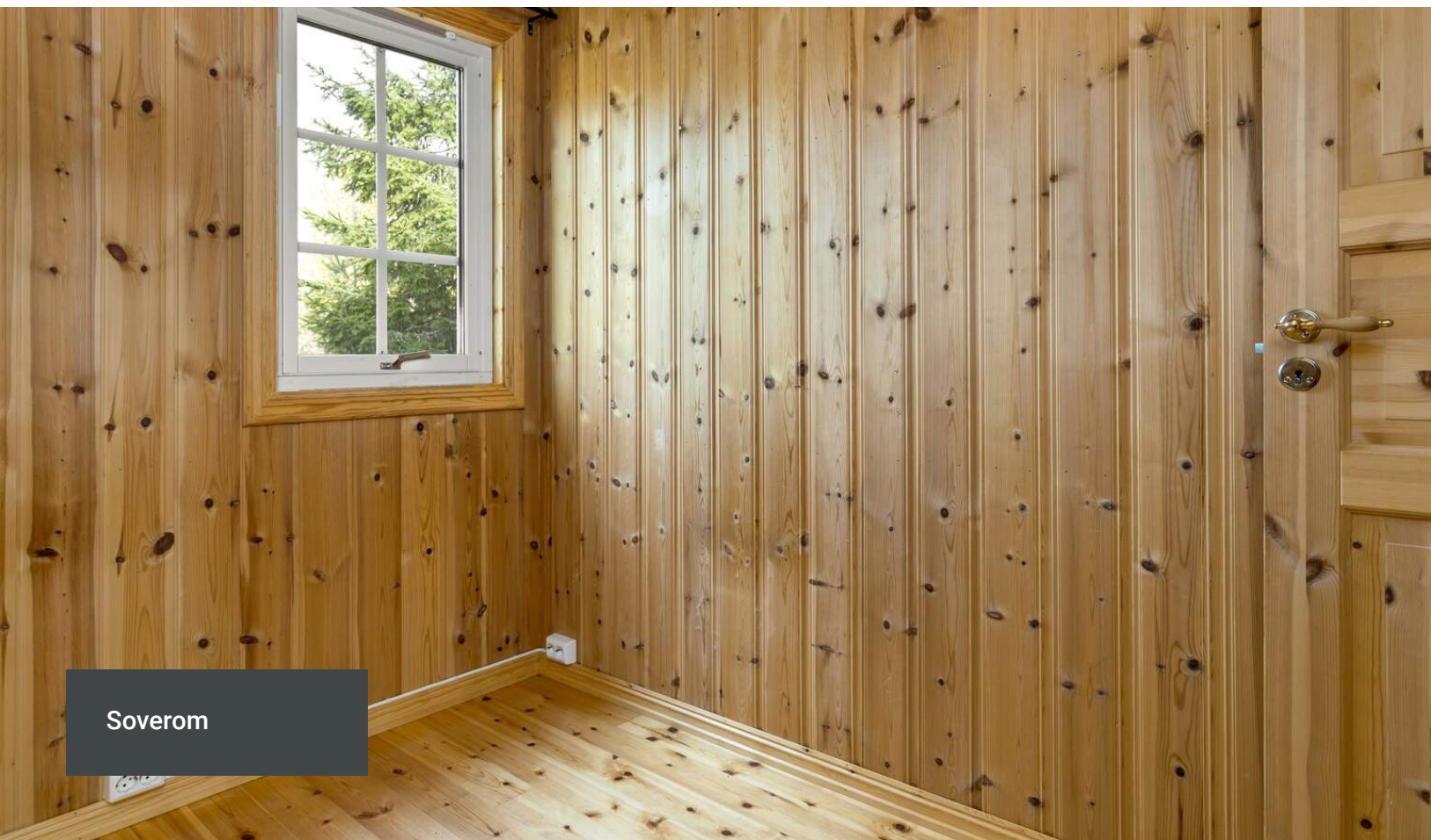








Soverom



Soverom



Soverom



Bod





Viki 43

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 48 min 🚗
🚉 Flå stasjon Linje 41	15 min 🚗 13.9 km
🚉 Veteren Linje 302	4 min 🚗 2.4 km

Avstand til byer

Hønefoss	52 min 🚗
Sandvika	1 t 31 min 🚗
Drammen	1 t 43 min 🚗
Oslo	1 t 45 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Gulsvik Supercharger	10 min 🚗
🚗 Circle K Gulsvik	10 min 🚗

Vintersport

Alpin

- Høgevarde Fjellpark
- Kjøretid: 18 min
- Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

Bjørneparken	17 min 🚗
Gerds Kanoutleie	20 min 🚗

Sport

🏐 Hallingporten Sandvolleyballbane Sandvolleyball	10 min 🚗 8.1 km
🏐 Flå stadion Fotball, friidrett	14 min 🚗 13.1 km

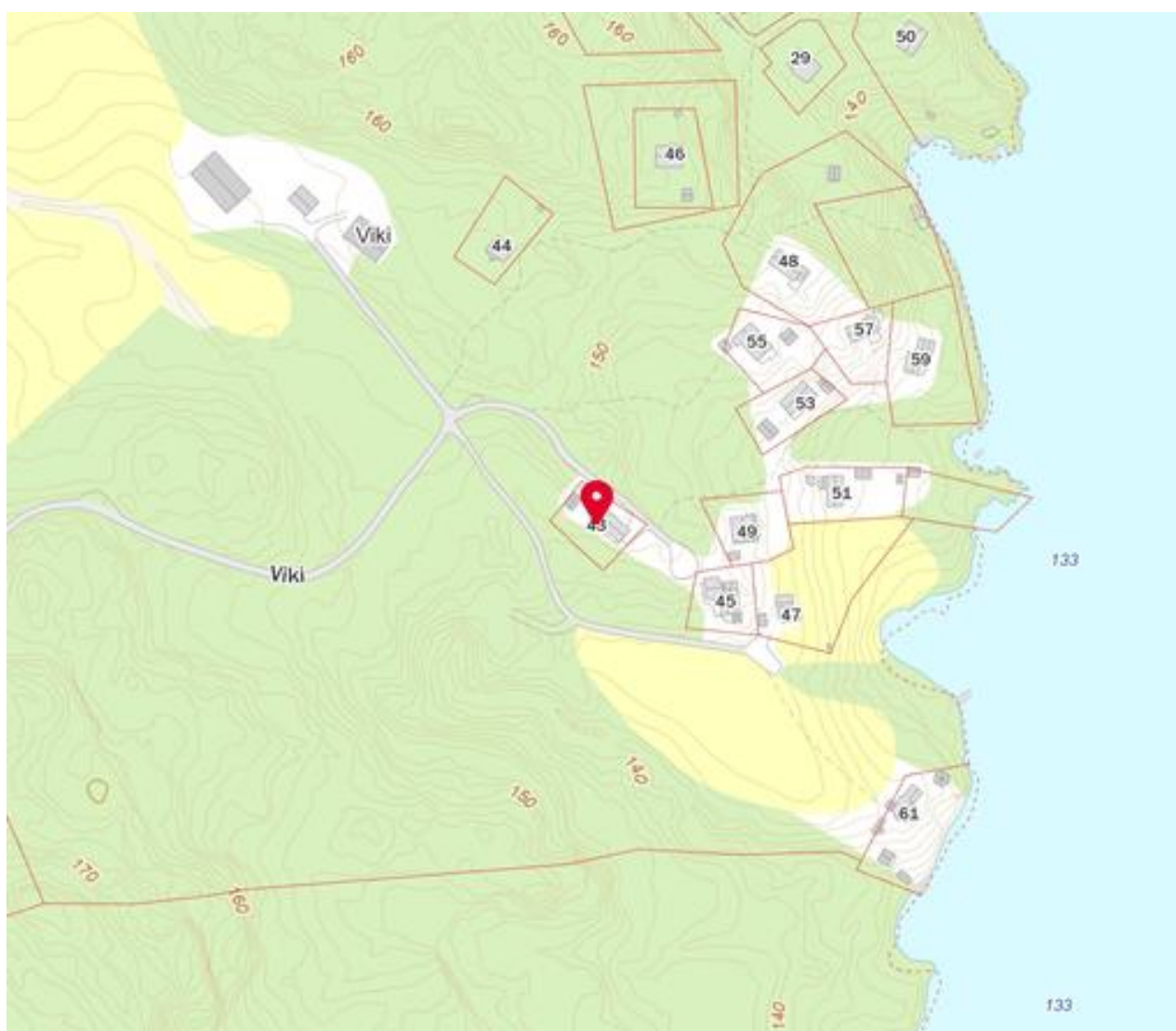
Dagligvare

Kiwi Flå	15 min 🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 km
Rema 1000 Flå	29 min 🚗
Søndagsåpent	18.9 km

Varer/Tjenester

🛍 Bjørneparken Kjøpesenter	15 min 🚗
🏪 Boots apotek - Bjørneparken	15 min 🚗
🍷 Flå Vinmonopol	15 min 🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Gol kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Gol kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Tilstandsrapport

Viki 43 , 3539 FLÅ

FLÅ kommune

Gnr. 31, Bnr. 45

Areal (BRA): Bod 13 m², Fritidsbolig 57 m²



Befaringsdato: 10.10.2022

Rapportdato: 20.10.2022

Oppdragsnr: 20294-1064

Referansenummer: VV1370

Autorisert foretak: Norsk Bygningskontroll AS



 Takstsentralen

Gyldig rapport
20.10.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Charles André Lindberg
Uavhengig Takstmann
20.10.2022 | FLÅ

Norsk Bygningskontroll AS
Austsidevegen 216
995 05 995

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



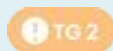
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Godt vedlikeholdt fritidsbolig med 3 soverom, lett adkomst og flott utsikt.
Eiendommen er godt vedlikeholdt og fremstår som lite brukt.
Det er nylig beiset vegger og himling i kjøkken og stuen.

Fritidsbolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er opplyst av eier at fritidsboligen ble beiset i 2020.

Yttertaket er helt, men det er noen bulker i taknedløpene.

Det er noe lokal overflateråte i dekkbordene til søylene og bjelkene.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Alle overflater har furu, gulv, vegger og i himlingen, bort sett fra stuen og kjøkkenet som nylig er beiset. Det er noe bruksmerker på gulvene og noe solfarget panel på vegger og i himlingen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er utført i furu med profilerte fronter på skap, skuffer og overskap. Det er avtrekk over koketoppen og det er stål oppvaskkum.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er åpnet VVS anlegg og skjult elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er opparbeidet som naturtomt.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	13	0	13
Sum	13	0	13
Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	57	55	2
Sum	57	55	2

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bod

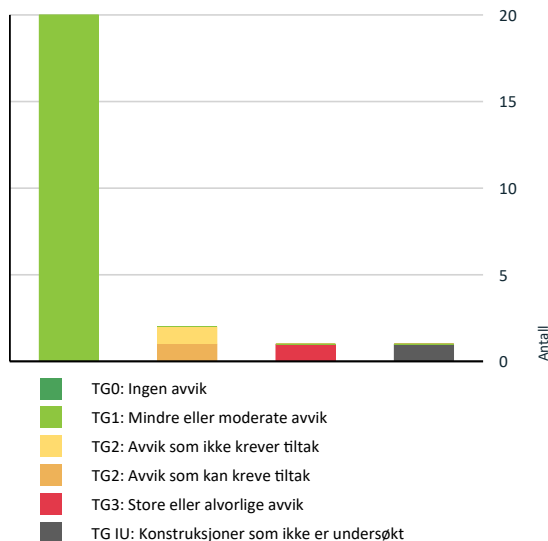
- Det foreligger ikke tegninger

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

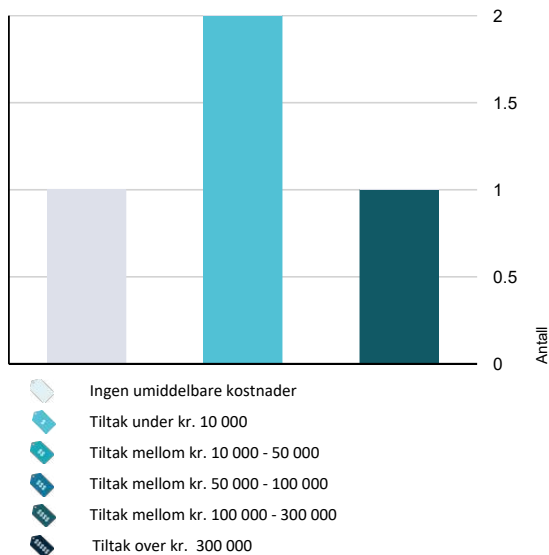
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er noe lokale råteskader i dekkbord på søyler og dekkbord ned mot platting.



Kostnadsestimat : Under 10 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det mangler luke for inspeksjon.



Kostnadsestimat : Under 10 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Kun avløp for gråvann.

Det er ikke påvist lukt eller annen reduksjon av vannkvalitet.

Det er installert forbrenningstoalett fra Cinderella, og gråvannet går direkte til grunn med spredegrøfter.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Oppført etter TEK97

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er tekket med shingel.



Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål.

Veggkonstruksjon

TG 1

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

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Det er saltak med kaldt loft. Loftet har ingen mulighet for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det mangler luke for inspeksjon.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må etableres tilgang til loftet for inspeksjon.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble ikke observert punkterte vinduer på befaringsdagen.



Dører

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Treterrasse bygget på betongsøyler.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er noe lokale råteskader i dekkbord på søyler og dekkbord ned mot platting.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat : Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 1

Innvendig er det gulv, vegger og himling av furu.



Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har elementpipe og vedovn.



Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 1

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Dette er en risikokonstruksjon og må holdes under oppsyn. Boligen er bygget direkte på fjell, så det er begrenset med fukt. Krypkjelleren er inspisert fra luke.



Innvendige dører

TG 1

Innendig har boligen furu fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

TG 1

Det er furu overflater i alle rom. Rom uten sluk fungerer som bad, der det er montert Cinderella forbrenningstoalett, dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet kategoriseres ikke som et våtrom.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Furu innredning med profilerte fronter. Det er finert benkeplate og stål oppvaskkum.



Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
Det er borevann med trykktank.



Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.
Avløp blir ført til grunn med spredgrøfter. Denne løsningen er ikke godkjent i dag.
Det blir et krav om å tilkoble seg renseanlegg når det kommer, og det er nært forestående.
Tilkoblingsavgiften blir 250.000.-.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

Elektrisk anlegg

TG 1

Det er åpent elektrisk anlegg fra byggeåret.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2000
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

TG 1

Siden grunnmuren er direkte på fjell, vil det være mulighet for noe vanninnsig som kan skape et fuktig klima i krypkjellere.



Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.



Terrengforhold

TG 1

Veggen er ekstra beskyttet mot fuktighet.



Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

1 TG 2

Bygningen har privat grunnboret brønn. Avløp føres rett til terreng og spredegrøfter, noe som ikke er tillatt i dag.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Kun avløp for gråvann.

Det er ikke påvist lukt eller annen reduksjon av vannkvalitet.

Det er installert forbrenningstolett fra Cinderella, og gråvannet går direkte til grunn med spredegrøfter.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lokal utbedring må utføres.

Avløpet skal tilkobles nytt renseanlegg på sikt.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Arealer

Bod					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	13	0	13		Garasje
Sum	13	0	13		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Fritidsbolig					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	57	55	2	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken , Wc, dusj og vaskerom	Bod
Sum	57	55	2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
10.10.2022	Charles André Lindberg	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3039 FLÅ	31	45		0	707.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Viki 43							
Hjemmelshaver Aaby Harald Geir							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Viki på vestsiden av Krøderfjorden med flott fjordutsikt og lang solgang. Det er ca. 4km fra Riksveg 7 og sydover. Det er vei helt frem til hytta.

Adkomstvei

Privat.

Tilknytning vann

Privat.

Tilknytning avløp

Privat utslipp til grunn.

Regulering

Området er regulert til fritidsboliger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet som delvis naturtomt og delvis opparbeidet med plen og biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Det er pålegg om og tilkoble seg vann- og avløp når det blir etablert for området.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
840 000	2008

Bygninger på eiendommen

Bod



Byggeår
1999

Kommentar
Oppført etter TEK97

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod fundamentert på fjell med fundamenter av betong.
Boden er oppført i bindingsverk med stående panel og saltak teknet med A- takplater.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VV1370>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hallingmegleren AS	Oppdragsnr.	90-22-0029
Adresse	Viki 43		
Postnr.	3539	Sted	Flå
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen? 2008 Hvor lenge har du bodd i boligen? år			
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? FRENDE			
Polise/avtalenr.			
Selger 1 Fornavn		Harald Geir Aaby	
Etternavn			
Selger 2 Fornavn			
Etternavn			

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi:
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21/10-22

Sted FLÅ

Signatur selger 1:

Harald Ein Aalf

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 31 /45 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER												
GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
31	45	0	0	Grunneiendom	17.08.1995	707,9	709	Målebrev	Frittdseiendom		Ja	13.01.2021

TINGLYSTE EIERFORHOLD								
FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERTET	SEKSJON
	AABY HARALD GEIR	NEDRE REISTADVEIEN 100	3350 PRESTFOSS	1/1	Bosatt	Hjemmelshaver	17.10.2008	

EIERHISTORIKK (4)					
ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERTET	AVGITT
Hjemmelshaver	4	1/2	<u>HÅKONSEN VIDAR</u>	29.05.2000	17.10.2008
Hjemmelshaver	3	1/2	<u>ABELSEN GRETHE</u>	29.05.2000	17.10.2008
Hjemmelshaver	2	1/1	<u>ENDRERUD HELGA KARIN</u>	29.07.1998	29.05.2000
Hjemmelshaver	1	1/1	<u>ENDRERUD EINAR</u>	17.12.1980	29.07.1998

Utskilt fra: 31/6

FORRETNINGER (2) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL (M ²)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NAVN	L.NR
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	709		17.08.1995				<u>31/6</u>					
Omnummerering	Omnummerering	0		01.01.2020	01.01.2020		smatmynd		Tinglyst	01.01.2020			

TEIGER								
TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
196103917	22	6692220	533710	707,9				
Ant.Teiger	1							

REFERANSER	
KODE	REFERANSE
J	8/94
B	45/94
M	7/94

BYGG												
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT Siste oppdatering utført i databasen på dette bygget	KOORD/KART
Bygning	20657642	182 - Garasjeuth.anneks til fritidsb	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	1	0	13	13	0	13.01.2021	

ETASJER										
ETASJE	ANT. BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT	
H01	0	0	13	13	0	0	0	0	0	
sum	0	0	13	13	0	0	0	0	0	

BRUKSENHETER										
ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	SKAL UTGÅ
303905010 Viki 43		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		31/45/0/0	01.01.2020	

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER							
STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG. DATO	SLUTTDATO	
Rammetillatelse	01.10.1998				21.10.1998		
Igangsettingstillatelse	10.10.1998				23.03.1999		
Tatt i bruk	01.08.1999				21.06.2005		

BYGNINGSREFERANSER	
TYPE	REFERANSE
Journalnummer	31/45

BYGG												
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT Siste oppdatering utført i databasen på dette bygget	KOORD/KART
Bygning	20657782	161 - Fritidsbygg (hyttersommerh. ol	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	1	0	55	55	0	13.01.2021	

ETASJER										
ETASJE	ANT. BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT	
H01	0	0	55	55	0	0	0	0	0	
sum	0	0	55	55	0	0	0	0	0	

BRUKSENHETER										
ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	SKAL UTGÅ
303905010 Viki 43	H0101	55	0	0	0	Fritidsbolig		31/45/0/0	28.10.2020	

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER							
STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG. DATO	SLUTTDATO	
Rammetillatelse	30.04.1999				17.06.1999		
Igangsettingstillatelse	09.09.1999				16.09.1999		
Tatt i bruk	20.06.2000				21.06.2000		

BYGNINGSREFERANSER	
TYPE	REFERANSE
Bygningsrådsvedtak	19/99DV
Journalnummer	31/45

ADRESSE					
VEGADRESSE	ADR.TIL.NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	REFERANSE	VIS
303905010 Viki 43					Detaljer



Flå Kommune

Teknisk etat

Einar Endrerud
Valle

3070 SANDE I VESTFOLD

Arkivkode
GNR 31/45

Vår ref.
99/00569 - VS

Deres ref.

Dato
30.04.99

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

SØKNAD FRA EINAR ENDRERUD, 3070 SANDE, OM BYGGETILLATELSE PÅ
HYTTE PÅ GNR 31 BNR 45 I VIKÅ I FLÅ.

Saken er behandlet som saksnr. 0019/99 etter delegert myndighet fra Planutvalget/teknisk
styre.

Saksopplysninger:

Saken gjelder oppføring av hytte på eiendommen gnr.31, bnr. 45 i Vika. Hyttas størrelse er på
ca 90 m². Ansvarlig for søknaden, prosjektering, utførelse og kontroll, er Harald Geir Aabye,
3320 Vestfossen.

Teknisk sjefs vedtak etter fullmakt:

Søknaden godkjennes og byggetillatelse gis på følgende vilkår:

Tekniske installasjoner:

Vann: Vann tillates ikke innlagt i bygget.

Avløp: Avløpssvannet fra vaskerom/servant etc., kan føres til synkekum. På steder der det ikke er
infiltrasjonsmuligheter, f.eks. fjell, myr etc., tillates ikke avløp.

Sanitær: Hytter med tilhørende uthus kan bare oppføres når det installeres biologisk klosett
(multrom) av prefabrikkert godkjent type.

Byggets utførelse:

Bygget skal oppføres i samsvar med den godkjente plan. I tilfelle søkeren finner å måtte avvike
fra denne, må nye tegninger innsendes til bygningsrådet for behandling/godkjenning. Bygget
skal minimum ha hel grunnmur på byggets langsider. På endesidene kan grunnmur tillates
sløyfet. Hytteier plikter da på en forsvarlig måte å stenge åpninger i endesidene, slik at beitende
dyr o.l. ikke kommer under bygget. Grunnmurens høyde må ikke overstige 1,0 m. Hvis dette
ikke lar seg gjennomføre p.g.a. terrengformasjonen, plikter byggherren å fylle opp terrenget slik
at grunnmurens høyde ikke overstiger 1,0 m.



HALLINGDAL

Byggets farge: Bygget bør ha en utvendig farge og takfarge som ikke er skjemmende for omgivelsene.

Tomta:

Gjerde: Det tillates ikke oppsetting av gjerder av noen slag på eller rundt tomta.

Flaggstenger: Bygningsrådet vil anmode hytteiere om ikke å sette opp flaggstenger, henge opp vimpler, etc.

Brønn: Vanntak/brønn skal være låst eller ha tungt lokk.

Spesiell vilkår:

Plassering av bygget: Teknisk etat skal plassere bygget på tomta. Grenser etc. skal være tydelig merket og kunne påvises ved plassering. Plassering blir bare foretatt på bar mark.

Ferdigstillelse: Byggherren plikter å varsle teknisk etat når bygget er igangsatt og når det er ferdig.

Tidsfrister: I tilfelle bygging ikke er kommet i gang i marken innen tre år fra dags dato, faller denne tillatelsen bort.

Ansvarsforhold:

Harald Geir Aabye godkjennes som ansvarshavende i følgende funksjoner:
SØK. 210.1, PRO. 200.1, SAM. 210.1, KPR. 200.1, UTF. 210.1 og KUT. 210.1
(koder i samsvar med godkjenningskatalogen av mars 1998).

Foretaket Harald Geir Aabye er lokalt godkjent i egen sak.

Denne foretaksgodkjenningen dekker de områder som foretaket her har fått ansvarsrett for.

Kontrollplaner:

De tilsendte kontrollplaner for prosjektering og utførelse godkjennes.

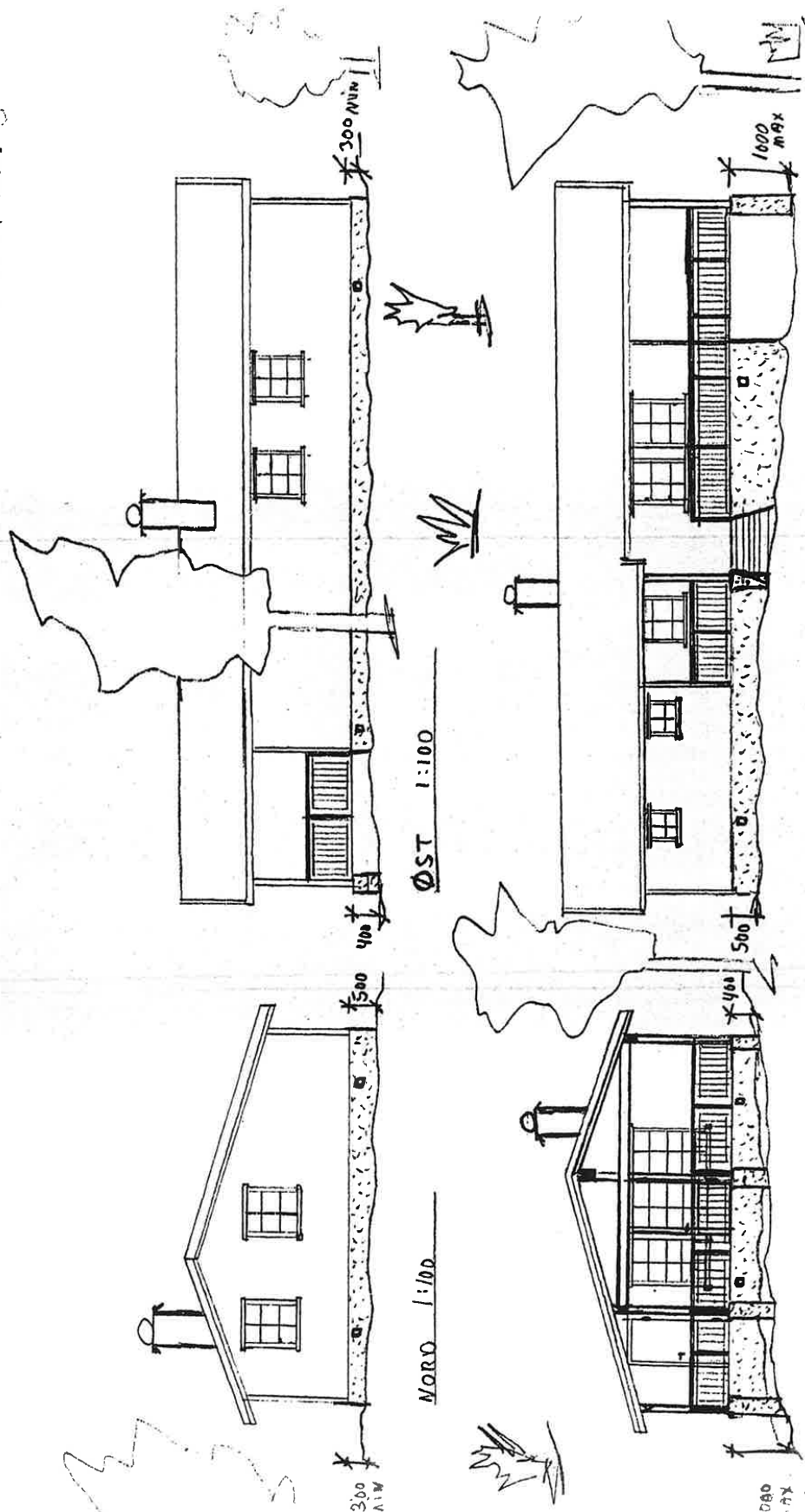
Klageadgang:

Dette vedtak kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud innen 3 – tre uker fra mottakelsen av dette vedtak. En eventuell klage sendes via planutvalget/teknisk styre i Flå kommune.

Magnus Aure
teknisk sjef


Vidar Seterstøen
overingeniør

VEDLEGG NR. 6



FLÅ KOMMUNE

Godkjent av planutvalget/Teknisk styre

Dato: 30.04.1999

Saknr.: DV 0019/99

Journal: 99/00569

Sign.: man

VEDLEGG NR. 8

FLÅ KOMMUNE

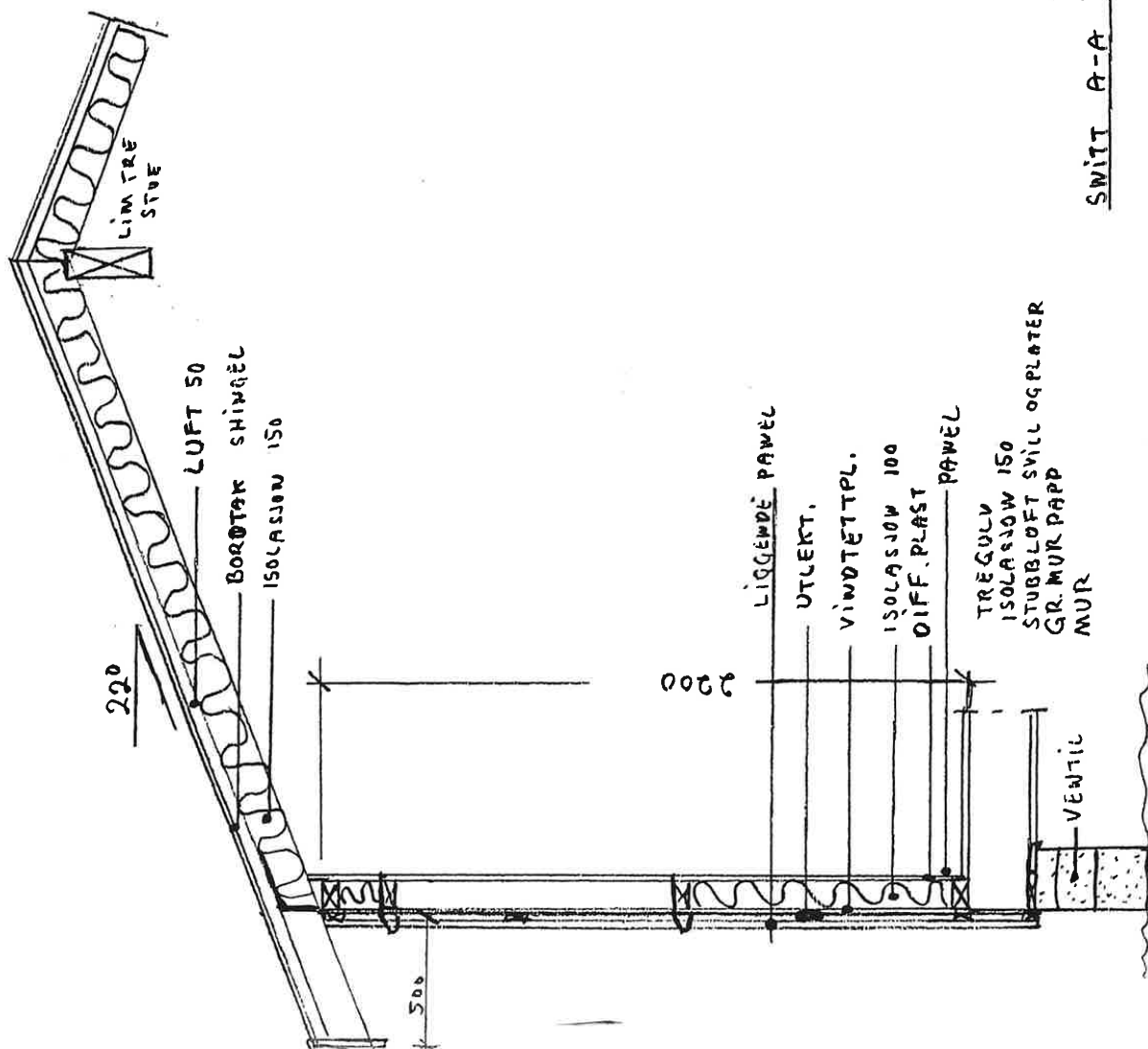
Godkjent av planutvalget Teknisk styre

Dato: 30.04.1999

Saknr.: DV 0019/99

Journal: 99/00569

Sign.: mas

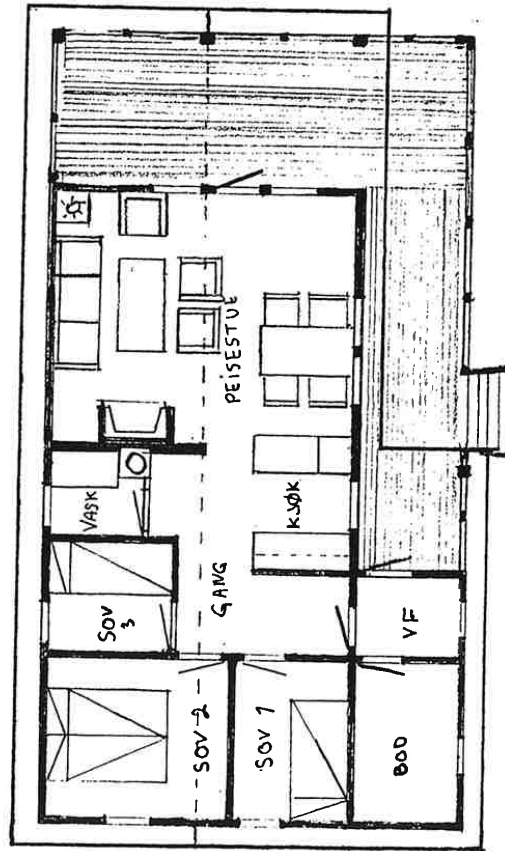


ENDREBU	
61.3 KVM	
+29.0 KVM TERRASSE	
STUE-KJØK...	27.0 KVM
SOV 1	4.9 KVM
SOV 2	7.6 KVM
SOV 3	3.6 KVM
VASKEROM	1.8 KVM
GANG	6.0 KVM
BOD	4.3 KVM
VF...	2.0 KVM

DATO TEGN. 20/2-1999
SIGN. Harald Geir Aalvik

SNITT A-A 1:20

VEDLEGG NR. 9



FLÅ KOMMUNE

Godkjent av planutvalget/Teknisk styre

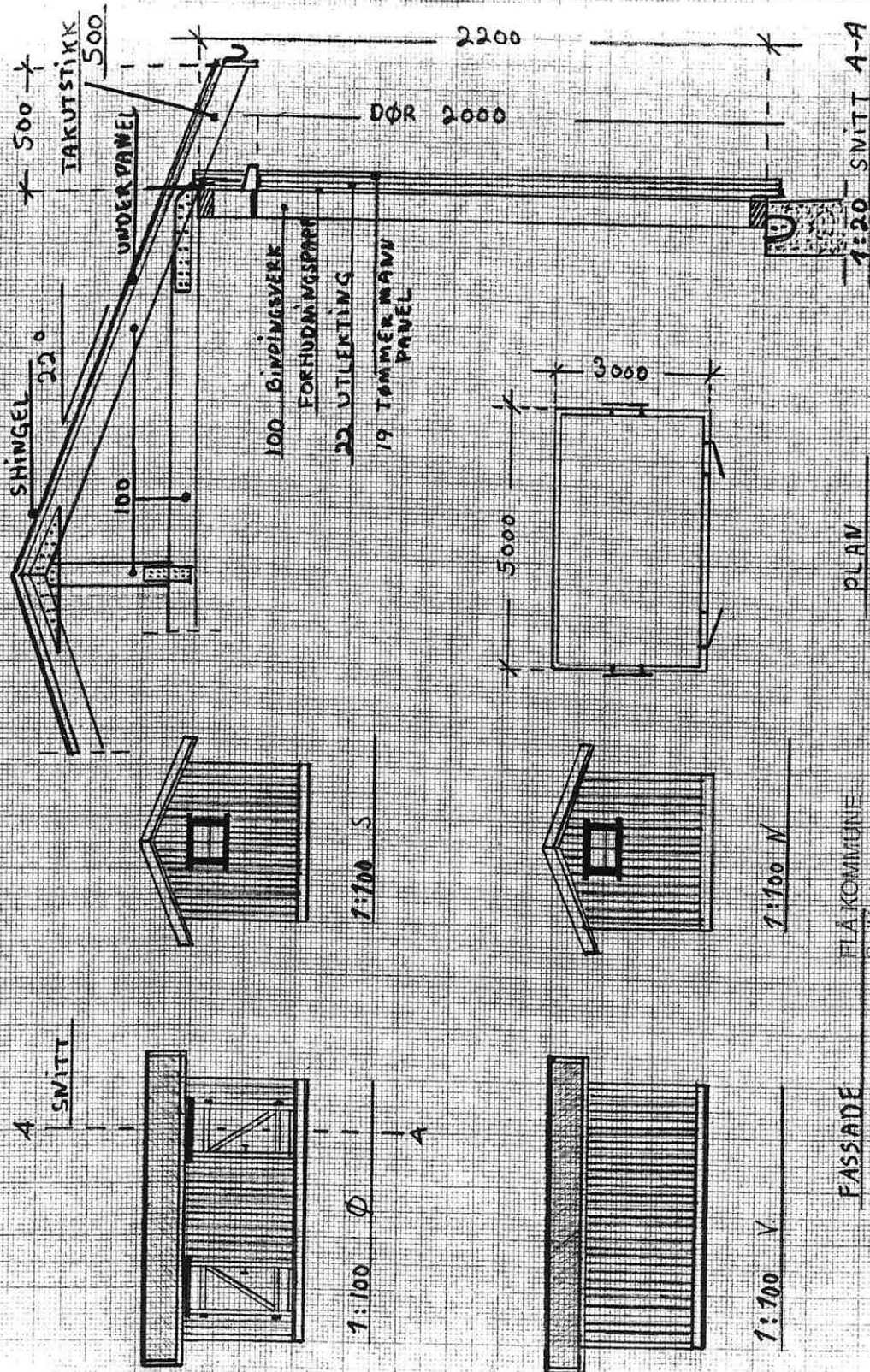
Dato: 30.04.1999

Saknr.: DV 0019/99

Journal: 99/00569

Sign.: mas

PLÅN 1:100



FLÅ KOMMUNE

Gedkjent av planutvalget 17. januar 2018

Dato: 01.10.18

Saknr.: DV 0060/18

Journal: 98/00291

Sign.: man

 Arealplan etter PBL av 2008 Kommuneplanens arealdel 2015-2027 Forslag til kommunestyrets sluttbehandling		Nasjonal arealplan-ID 2014002 Plantype: Arealplan PBL 2008 Forvaltningsenhet: Flå kommune	
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
Kommisjonsdato for planvedtak: 9.6.2016 Dato for siste revisjon av plankart: 13.4.2016	Behandlingsorgan	Møtesaker	Dato
Planvedtak:	Kommunestyret	41/16	26.5.2016
			VS
Ny 2. gangs høring og offentlig ettersyn frafall: 19/2 - 1/4 2016	Kommunestyret	16/16	18.2.2016
2. gangs høring og offentlig ettersyn frafall: 1/1 - 26/2 2016	Kommunestyret	2/16	7.1.2016
1. gangs høring og offentlig ettersyn frafall: 13/6 - 18/9 2015	Kommunestyret	60/15	2.7.2015
Kommisjonen av oppsett av planarbeidet:	Kommunestyret	35/14	28.5.2014
PLANEN ER UTARBEIDET AV FLÅ KOMMUNE			

Kartopplysninger
 Kilde for basiskart: FKB
 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euro89
 Høydegrunnlag: NN 2000
 Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Flåviddelse: 20 m
 Kartmålestokk 1 : 40000 (A0)




TEGNFORKLARING
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nødslagsløst drikkevann
- Båndlegginggrense
- Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig
- Detaljeringsgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - fremtidig
- Fritids- og turistformål - nåværende
- Fritids- og turistformål - fremtidig
- Råstoffutvinning - nåværende
- Råstoffutvinning - fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Idrettsanlegg - fremtidig
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse - nåværende
- LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse - fremtidig
- LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
- LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig
- LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - nåværende
- LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - fremtidig
- Arealformål-Videreutvikling av nåværende (begnerregler ikke definert av MO)

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

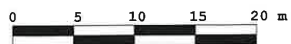
- Planens begrensning
- Grense for areallformål
- Fjernveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Adkomstveg - fremtidig
- Skiltekk - fremtidig
- Jernbane - nåværende
- Påskrift område navn
- Kommunedelplan - påskrift

SITUASJONSKART

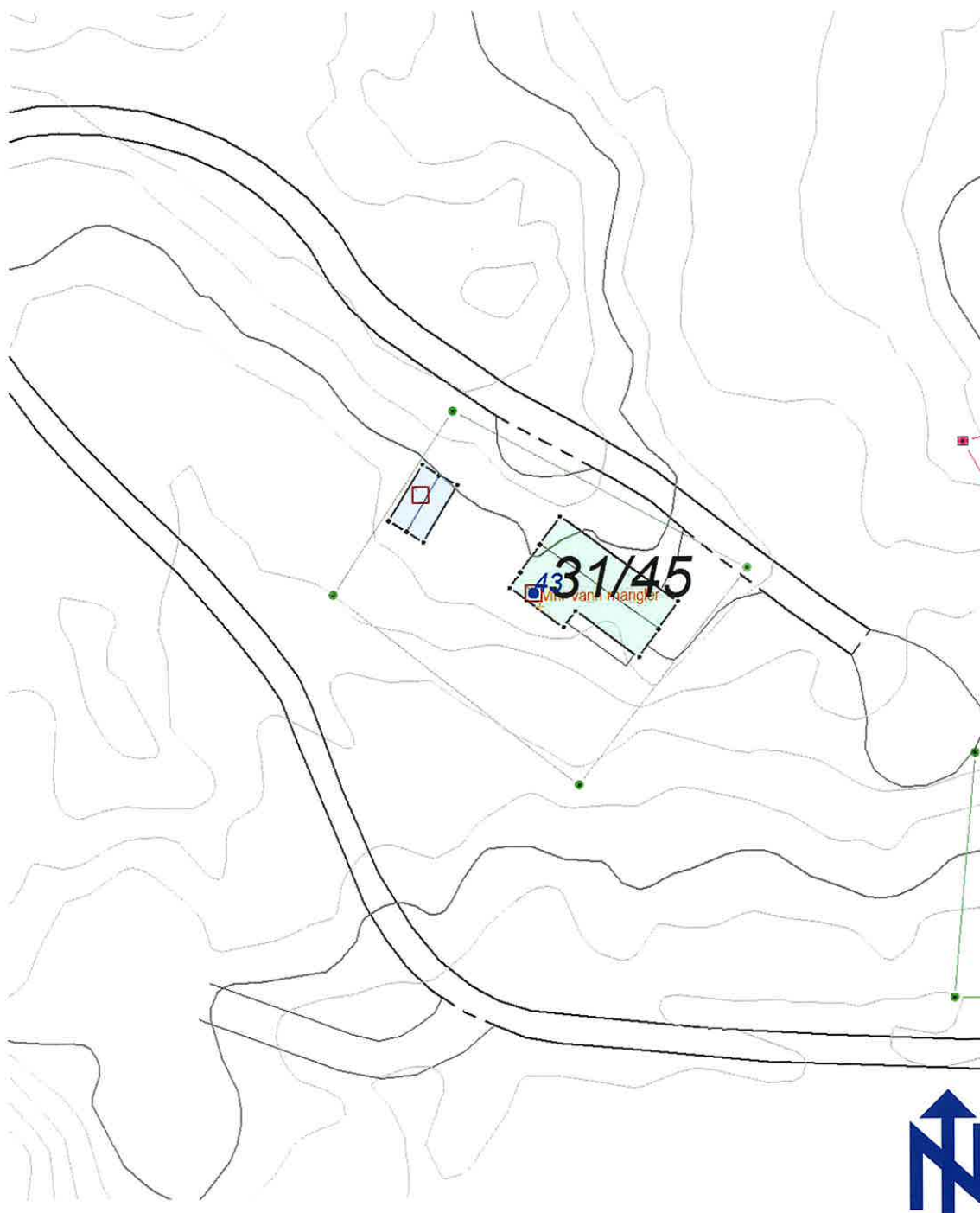
Gnr/Bnr: Situasjonskart gbnr 31-45

Dato: 14.09.2022

Målestokk: 1:500



FLÅ KOMMUNE
www.flaa.kommune.no



SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: Situasjonskart gbnr 31-45

Dato: 14.09.2022

Målestokk: 1:1000



FLÅ KOMMUNE
www.flaa.kommune.no



Planbestemmelser for Kommunedelplan for Gulsvik 2017-2029

Revidert versjon den 23.03.2017.

Vedtatt av kommunestyret den 28.3.2017, sak 30/17

Innhold

1. Innledning.....	4
1.1. Planområdet og plankartet	4
1.2. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, kommunedelplan Gulsvik.	4
2.0 Planbestemmelser.....	4
2.1. Generelle bestemmelser	4
2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1.....	4
2.1.2 Unntak fra plankrav PBL § 11-10 nr. 1.....	4
2.1.3 Rekkefølge, krav til infrastruktur PBL § 11-9 nr. 4.....	5
2.1.4 Universell utforming, oppholdsareal m.m. PBL § 11-9 nr. 5.	5
2.1.5 Byggeforbud langs vassdrag, PBL § 11-11 nr. 5 og § 11-9 nr.5.	5
2.1.6 Støy i arealplanleggingen. PBL § 11-9 nr. 8	6
2.1.7 Nærmere angitte løsninger PBL § 11-9 nr. 3	6
2.1.8 Parkeringsdekning i områder for bebyggelse og anlegg. PBL § 11-9 nr. 5.....	6
2.1.9 Hensyn til eksisterende bygnings- og kulturmiljø. PBL § 11-9 nr. 7	6
2.1.10 Flomutsatte områder PBL § 11-9 nr. 5	6
3. Bestemmelser til angitte arealformål og hensynssoner	6
3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr.1).....	6
3.1.1 Områder for eksisterende boligbebyggelse, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.....	6
3.1.2 Områder for fremtidig boligbebyggelse, pbl § 11-9.....	7
3.1.3 Områder for eksisterende fritidsbebyggelse, pbl § 11-9 nr. 1 og § 11-10 nr. 1.	7
3.1.4 Områder for fremtidig fritidsbebyggelse, pbl § 11-9.	8
3.1.5 Områder for fritids- og turistformål, pbl § 11-9.....	8
3.1.6 Område for råstoffutvinning pbl § 11-9.	8
3.1.7 Område for eksisterende næringsbebyggelse, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.....	8
3.1.8 Område for fremtidig næringsbebyggelse, pbl § 11-9 nr.1, § 11-10 nr. 1.	8
3.1.9 Område for eksisterende idrettsanlegg, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.....	9
3.1.10 Område for andre typer bebyggelse og anlegg, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.	9
3.1.11 Område for kombinert bygge- og anleggsformål, pbl § 11-9.....	9
3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 2).	9
3.2.1 Områder for jernbane, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.....	9
3.2.2 Områder for veg, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.....	10
3.2.3 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.....	10

3.2.4 Områder for fremtidig samferdselsanlegg/teknisk infrastruktur, pbl § 11-9 nr. 1.	10
3.3. Landbruks- natur og friluftsmål (PBL § 11-7, nr. 5).....	10
3.3.1 Landbruks- natur og friluftsmål (LNFR), pbl § 11-11.	10
3.3.2 Landbruks- natur og friluftsmål, omr. for spredt boligbebyggelse, pbl § 11-11, nr. 2. ...	10
3.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone (PBL § 11-7, nr. 6).	11
3.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone, pbl § 11-11.	11
3.4.2. Kombinert formål, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone, pbl § 11-11.	11
3.5. Hensynssoner PBL § 11-8.	11
3.5.1 Videreføring av gjeldende reguleringsplaner (PBL § 11-8, f).	11
3.5.2 Faresone skred og flomfare, (PBL § 11-8, a).....	11
3.5.3 Faresone skytebane, (PBL § 11-8, a).....	12
3.5.4 Støysone skytebane, (PBL § 11-8, a).....	12
3.5.5 Bevaring kulturmiljø, (PBL § 11-8, c).	12
3.5.6 Bevaring grunnvannskilder, (PBL § 11-8, a).....	12
3.5.7 Område høyspenningsanlegg, (PBL § 11-8, a).....	12

1. Innledning

1.1. Planområdet og plankartet

Planområdet omfatter områdene nord for Krøderen og Hallingdalselva fra Roppemoen i vest til Gulsvik i øst. Videre områder sør for Krøderen og Hallingdalselva fra Gulsvikskogen i vest til Vika i øst. Planområdet utgjør om lag 14 500 daa som vist med plangrense (1101). Plankartet er fremstilt i målestokk 1:10 000. Fylkesveier og riksveier er vist i planen som egne flater ut fra beregnet vegkant. Ellers er vegnettet vist som samferdselslinjer (1170).

1.2. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, kommunedelplan Gulsvik.

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for planområdet og er ved kommunestyrets vedtak bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak. Jfr. PBL § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak dersom saken ikke avgjøres av departementet.

Tiltak etter PBL § 1- 6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse, eller ved forståelsen av tiltak etter reglene i PBL § 20-1 første ledd bokstav a til m, jf. PBL §§ 20-2 og 20-3.

2.0 Planbestemmelser

2.1. Generelle bestemmelser

Uavhengig av arealbruksformål gjelder følgende generelle bestemmelser dersom ikke annet er angitt spesielt:

2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1.

For områdene B1-B2, N1-N4, Ne3,R1,F1,Fe1,Je1 og områdene S1-S2 kan tiltak som nevnt i PBL § 20-1 a), d), k), l) og m) ikke igangsettes før området inngår i stadfestet reguleringsplan.

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

Unntatt fra plankravet er mindre utbyggingstiltak på allerede bebygde eiendommer. Mindre endringer slik som påbygg, tilbygg, fasadeendring, terrasse, garasje etc. kan tillates uten krav om reguleringsplan dersom tiltaket ellers oppfyller kravene etter plbl. Kommunen kan stille vilkår for å fravike plankravet. Betingelsene for fritak fra plankrav er spesifisert i bestemmelsene tilknyttet det aktuelle formål. Grensejusteringer, jf matrikkelloven § 16, kan tillates for bebygde eiendommer.

2.1.3 Rekkefølge, krav til infrastruktur PBL § 11-9 nr. 4.

- a) Arbeid/tiltak etter PBL § 20-1 a), d), og m) tillates ikke igangsatt før det er etablert, eller dokumenter mulighet for nødvendig teknisk infrastruktur. Dette gjelder drikkevannsforsyning, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst og parkering.
- b) Ved utarbeidelse av detaljregulering for byggeområdene B2, N4, F1 og Fe1 langs fylkesvei 202 skal det innarbeides rekkefølgebestemmelse for kanalisering av kryss mellom riksvei 7 og fylkesvei 202 (Veterenkrysset), samt nødvendig opprusting av fylkesvei 202 med hensyn til bredde og bæreevne frem til oppkjøringen til Høgevarde.
- c) Ved utarbeidelse av detaljregulering for byggeområdene N1 og N2 skal det innarbeides rekkefølgebestemmelser for etablering av høyresvingefelt i kryss mellom Rv. 7 og kommunal veg (Roppekrysset).
- d) Ved utarbeidelse av detaljregulering for områdene N3 og R1 skal det i dette planarbeidet utarbeides og settes av arealer til et planskilt framtidig kryss som skal betjene næringsområdene Roppemoen, Gulsvik sandtak og N3 og R1. Det kan anlegges et forskjøvet x-kryss i tilknytning til eksisterende adkomst til Gulsvik sandtak som en midlertidig løsning. Det midlertidige x-krysset skal være gjennomført, og tre eksisterende adkomster sanert, før område N3 og R1 kan tas i bruk.
- e) Ved utarbeidelse av detaljregulering for byggeområdene B1 og B2 skal det innarbeides rekkefølgebestemmelser som dokumenterer tiltak som ivaretar trygg buss av- og påstigning for skolebarn.

2.1.4 Universell utforming, oppholdsareal m.m. PBL § 11-9 nr. 5.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal prinsippet om universell utforming legges til grunn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for boliger skal det pr. boenhet innreguleres min. 200 m² med egnet uteoppholdsareal. Parkeringsplass eller annet trafikkareal kan ikke regnes inn i uteoppholdsarealet. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal gjeldende retningslinjer for barn- og unges interesser i arealplanleggingen følges. Ved planlegging skal det påses at snarveier, tråkk og adgang til turløyper ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning.

2.1.5 Byggeforbud langs vassdrag, PBL § 11-11 nr. 5 og § 11-9 nr.5.

Innenfor planområdet er generell byggeforbudssone mot Hallingdalselva, Krøderen og Gulsviktjern på 100 meter målt fra gjennomsnittlig flomvannstand. Langs Gulsvikelva, Sjølingelva, Tromaldelva, og langs andre mindre vassdrag er generell byggeforbudssone 50 meter målt fra gjennomsnittlig flomvannstand. Innenfor definert byggeforbudssone kan tiltak som nevnt i PBL § 20-1 a), d), k), l) og m), ikke settes i verk såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et

vegetasjonsbelte i samsvar med vannressursloven § 11. Det skal ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør allmennhetens tilgang til strandsonen langs vassdraget.

2.1.6 Støy i arealplanleggingen. PBL § 11-9 nr. 8

Ved ny - eller ved vesentlig utvidelse av eksisterende nærings-, bolig eller fritidsbebyggelse beliggende ved jernbane, riks- og fylkesveier skal det, før tiltak igangsettes, foreligge en dokumentert støyvurdering. Øvre grense for støy skal ikke overstige normene som er angitt i T-1442/2012, *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*.

2.1.7 Nærmere angitte løsninger PBL § 11-9 nr. 3

Ved planer for større feltutbygging, vesentlig utvidelse av næringsbygg og ved nyplanlegging av eldre felt vil det kreves en utredning om mulighetene for energisparende tiltak, bruk av alternative energikilder og vannbåren varme.

2.1.8 Parkeringsdekning i områder for bebyggelse og anlegg. PBL § 11-9 nr. 5

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for bolig, fritidsbebyggelse og i områder for fritids- og turistformål skal det pr. bo-/hytteenhet innreguleres min. 2 utvendige parkeringsplasser på til sammen min. 36 m².

2.1.9 Hensyn til eksisterende bygnings- og kulturmiljø. PBL § 11-9 nr. 7

Nybygg og tilbygg/påbygg skal tilpasse seg landskap og eksisterende bygg på en god måte. Dvs. innordne seg terreng, vegetasjon og tomtestruktur, og til eksisterende bygg rundt når det gjelder volum, form, materialer og farge, jfr. ellers kravene i PBL § 29-2.

2.1.10 Flomutsatte områder PBL § 11-9 nr. 5

I områder langs Hallingdalselva og Krøderen skal bebyggelse og tiltak etter PBL §§ 20-1 og 20-2 sikres i forhold til en 200 års flom. Det tillates ikke etablert bebyggelse for varig opphold lavere enn kote 137.

Spesifikke sikringstiltak skal avklares gjennom reguleringsplan dersom et planområde berører et fareområde. Flomsikring skal utføres etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer fra NVE.

3. Bestemmelser til angitte arealformål og hensynssoner

For hele planområdet (1101) er det angitt arealformål (1102). Enkelte arealformål er underlagt spesielle hensyn vist som hensynssoner.

3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr.1).

3.1.1 Områder for eksisterende boligbebyggelse, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.

Gjelder områdene Be1-Be5, samt boligområder som ikke er benevnt spesielt på plankartet. Tiltak i tråd med formålet er tillatt forutsatt at kommunen gir tillatelse etter bestemmelsene i PBL § 20-1. Mindre tiltak på eksisterende boligtomter kan tillates uten reguleringsplan under følgende forutsetninger:

I eksisterende boligområder tillates ikke bebyggelse som medfører at bebygd areal overstiger % -BYA=25 % av tomtens areal. Ny bebyggelse i eksisterende boligområder skal tilpasses eksisterende med hensyn til blant annet størrelse, høyde, volum, utforming og fargebruk. Maks mønehøyde er 7,5 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Til hver enebolig skal det være min. 200 m² uteoppholds- og lekeareal, ekskl. trafikkareal, jfr. ellers kravene i PBL § 28-7. En forutsetning er godkjent vann- og avløpsløsning, samt bruk av eksisterende avkjørsel, der avkjøringen oppfyller krav gitt i gjeldende vegnormal.

Innenfor områdene Be3 og Be4 tillates fortetting med inntil en enebolig for hvert av områdene der samlet bebygd areal ikke skal overstige BYA=250m²/tomt. Maks mønehøyde er 7,5 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Før byggetillatelse gis skal det foreligge tillatelse fra vegmyndigheten om utvidet/endret bruk av avkjørsel.

Innenfor området Be5 tillates fortetting med inntil fire eneboliger der samlet bebygd areal ikke skal overstige BYA=286m²/tomt. Maks mønehøyde er 7,5 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Før byggetillatelse gis skal det foreligge tillatelse fra vegmyndigheten om utvidet/endret bruk av avkjørsel.

3.1.2 Områder for fremtidig boligbebyggelse, pbl § 11-9.

Gjelder områdene B1 og B2. Områdene tillates ikke bebygd før det foreligger godkjent reguleringsplan, jfr. plankrav. For området B1 og B2 skal støvvurderinger gjennomføres samtidig med utarbeidelse av detaljplan. I disse områdene skal det utvikles boligbebyggelse i form av eneboliger, og/eller flermannsboliger. Bebygd areal skal ikke overstige % -BYA=35 %. Maks mønehøyde 7,5 meter, fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Trappede bygningsløsninger og/eller sokkelløsning tillates der terrengfall tillater dette.

For området B2 skal det sammen med reguleringsplan foreligge en kartlegging av fareområde for skred i forhold til sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift (TEK10).

3.1.3 Områder for eksisterende fritidsbebyggelse, pbl § 11-9 nr. 1 og § 11-10 nr. 1.

Tiltak innenfor området Fe1 krever utarbeidelse av reguleringsplan.

I området Fe2, samt områder vist som eksisterende fritidsbebyggelse som ikke er benevnt spesielt på plankartet er tiltak i tråd med formålet er tillatt forutsatt at kommunen gir tillatelse etter bestemmelsene i PBL § 20-1. Mindre tiltak på eksisterende hyttetomter kan tillates uten reguleringsplan under følgende forutsetninger:

I områder med eksisterende fritidsbebyggelse tillates ikke bebyggelse som medfører at bebygd areal overstiger % -BYA=18 % av tomtens areal. Bebygd areal for den enkelte tomt skal likevel ikke overstige BYA=160 m². Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende med hensyn til blant annet størrelse, høyde, volum, utforming og fargebruk. Tillatt mønehøyde er maks 5,5 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tilbygg og frittstående bygg kan tillates når det ikke blir bygd nærmere vann og vassdrag enn eksisterende bebyggelse.

3.1.4 Områder for fremtidig fritidsbebyggelse, pbl § 11-9.

Gjelder området F1. Området tillates ikke bebygd før det foreligger godkjent reguleringsplan, jfr. plankrav. Bebygd areal pr. tomt skal ikke overstige $BYA=186m^2$. Maks mønehøyde 5,5 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

3.1.5 Områder for fritids- og turistformål, pbl § 11-9.

Gjelder området FTe1. Tiltak i tråd med gjeldende reguleringsplan er tillatt.

3.1.6 Område for råstoffutvinning pbl § 11-9.

Gjelder områdene R1 og Re1. Innenfor området, R1, kan ikke uttak av masser eller råstoff skje før det foreligger vedtatt reguleringsplan. I området Re1 er tiltak i tråd med gjeldende reguleringsplan er tillatt.

3.1.7 Område for eksisterende næringsbebyggelse, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.

Gjelder området Ne1- Ne2 og områder som ikke er benevnt spesielt på plankartet. Tiltak i tråd med formålet er tillatt forutsatt at kommunen gir tillatelse etter bestemmelsene i PBL § 20-1. Tiltak på eksisterende byggetomter for næringsbebyggelse kan tillates uten reguleringsplan under følgende forutsetninger:

- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- For eksisterende næringseiendommer er grad av utnytting per eiendom maksimalt $\% - BYA = 60\%$.
- Ny bebyggelse eller anlegg skal ikke lokaliseres i viktige biologiske mangfoldsområder, på dyrka jord, kulturminneområder eller nedslagsfelt for drikkevann.
- Ny bebyggelse skal gis en god estetisk utforming og i størst mulig grad underordne seg eksisterende byggeskikk.

Tiltak innenfor området Ne3 krever utarbeidelse av reguleringsplan, jfr. pbl § 11-9, nr.1.

Detaljhandel innenfor områdene Ne1-Ne3 er ikke tillatt.

3.1.8 Område for fremtidig næringsbebyggelse, pbl § 11-9 nr.1, § 11-10 nr. 1.

Områdene N1-N4 tillates ikke bebygd før det foreligger vedtatt reguleringsplan. I disse områdene skal det utvikles lager og næringsbebyggelse. Bebygd areal skal ikke overstige $\% - BYA = 60\%$. Gesimshøyde skal være maks 8 meter, og mønehøyde maks 10 meter, fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Detaljhandel innenfor områdene N1-N4 er ikke tillatt.

Området N5 er tillegg til eksisterende næringsareal (nedlagt dagligvare/post), og tiltak behandles i tråd med punkt (3.1.7). Det forutsettes ellers at kommunen gir tillatelse etter bestemmelsene i PBL § 20-1.

Områdene N6 er avsatt som område der kraftstasjon kan etableres. Tiltak behandles i tråd gjeldende regelverk for utbygging av småkraftverk. Det forutsettes ellers at kommunen gir tillatelse etter bestemmelsene i PBL § 20-1.

3.1.9 Område for eksisterende idrettsanlegg, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.

Området le1 er Gulsvikskogen skytebane. Tiltak i tråd med formålet er tillatt forutsatt at kommunen gir tillatelse etter bestemmelsene i PBL § 20-1.

Innenfor område le1 er det tillatt å oppføre bygninger og innretninger som er nødvendig for områdets drift og bruk som skytebane. Det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng. Terrenginngrep skal dekket med jord og tilsås. Ny bebyggelse skal gis en god estetisk utforming og i størst mulig grad underordne seg eksisterende byggeskikk. Det tillates ikke bebyggelse nærmere Sjølingelva enn 50 meter.

For Roppemoen motorsportbane, le2, foreligger egen reguleringsplan. Tiltak som fremmer formålet er tillatt, forutsatt tillatelse etter bestemmelsene i PBL § 20-1.

3.1.10 Område for andre typer bebyggelse og anlegg, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.

Gjelder områdene Ae1 til Ae2.

Området Ae1 er Flå kommunes grovfillplass og mottaksplass for kompostering av hageavfall. Bruk av anlegget skal skje etter vilkår fastsatt i den til enhver tid gjeldende utslippstillatelse. Det tillates ikke bebyggelse i området.

Området Ae2 er Gulsvikskogen trafostasjon. Tiltak som fremmer formålet er tillatt, forutsatt tillatelse etter bestemmelsene i PBL § 20-1.

3.1.11 Område for kombinert bygge- og anleggsformål, pbl § 11-9.

Gjelder området KBa1. Tiltak i tråd med gjeldende reguleringsplan er tillatt.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 2).

3.2.1 Områder for jernbane, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.

Gjelder området Je1, Gulsvik jernbanestasjon, med tilhørende anlegg og spor. Vesentlig utvidelse av eksisterende bygningsmasse, bruksendring og oppføring av nybygg over BYA=50 m² vil utløse krav om detaljregulering. Bygningstiljøet i stasjonsområdet vurderes som autentisk og tidstypisk, og det skal ved søknad om tiltak etter PBL legges vekt på å ivareta bygningstiljøet i området.

3.2.2 Områder for veg, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.

Gjelder offentlige riks- og fylkesveier. Tiltak som fremmer formålet er tillatt, forutsatt tillatelse etter bestemmelsene i PBL § 20-1. Større utbedringstiltak, traseendringer mv. som har konsekvenser for natur, miljø eller friluftsliv vil utløse krav til reguleringsplan.

3.2.3 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.

Gjelder arealer som inngår i vegformålet i form av vegskråning/fylling, eller annet vegareal som ikke er en del av selve kjørevegen. Tiltak som fremmer formålet er tillatt, forutsatt tillatelse etter bestemmelsene i PBL § 20-1.

3.2.4 Områder for fremtidig samferdselsanlegg/teknisk infrastruktur, pbl § 11-9 nr. 1.

Gjelder områdene S1-S2. Området S1 er arealer avsatt til fremtidig vegformål (offentlig veg) i forbindelse med utbedring og utvidelse av Veterenkrysset/avkjøring riksveg 7. Tiltak innenfor området S1 krever reguleringsplan. Endelig avgrensning av områdene til vegformål fastsettes i reguleringsplan.

Området S2 er areal avsatt til fremtidig vegformål (privat veg) i forbindelse med omlegging av adkomst til Høgevarde.

3.3. Landbruks- natur og friluftsformål (PBL § 11-7, nr. 5).

3.3.1 Landbruks- natur og friluftsformål (LNFR), pbl § 11-11.

Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. I landbruks-, natur-, og friluftsområder er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er i tråd med godkjent søknad og gjeldende lovverk og som er nødvendige tiltak for landbruk, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet, jfr. Landbruk Pluss.

For eksisterende boligbebyggelse eller næringsbebyggelse og som ikke er tilknyttet landbruk eller annen gårdstilknyttet næringsvirksomhet gjelder bestemmelsene i punktene 3.1.1 og 3.1.7 så langt disse måtte passe.

3.3.2 Landbruks- natur og friluftsformål, omr. for spredt boligbebyggelse, pbl § 11-11, nr. 2.

Innenfor de avsatte sonene i LNF områdene SB1 og SB2, jfr. kart, kan det uten krav om reguleringsplan fradeles inntil to tomter for hvert av områdene og oppføres bolig etter følgende kriterier:

- Bebyggelsen skal plasseres slik at de ikke kommer i konflikt med jordvern hensyn.
- Bebyggelsen skal ligge minimum 50 meter fra Gulsviktjern.
- Undersøkelsesplikten etter § 9 i kulturminneloven må oppfylles før fradeling kan godkjennes.

- Drikkevannsforsyning, avløpsordning og adkomst må kunne sikres i samsvar med bestemmelsene i PBL.
- Tomt og bygning skal ikke plasseres i konflikt med eksisterende vannkilder, veger for drift av husdyr eller stier/tråkk som er en naturlig del av stedlig kulturlandskap.
- Før byggetillatelse gis skal det foreligge tillatelse fra vegmyndigheten om utvidet/endret bruk av avkjørsel.
- Tomtestørrelse skal ikke overstige 1,2 daa og det tillates inntil to bygg pr. tomt. Boligen skal ikke overstige BYA=160m². Maks mønehøyde er 6,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Samlet bebygd areal skal ikke overstige BYA=236 m²/tomt. I grad av utnytting inngår BYA=36m² til parkering.

3.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone (PBL § 11-7, nr. 6).

3.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone, pbl § 11-11.

Området viser Krøderen, Hallingdalselva og større sidevassdrag som Gulsvikelvi, Sjølingselvi, Solheimselvi og Brunåi. Tiltak eller inngrep som kan bli til hinder for utøvelsen av friluftslivet, eller redusere områdets kvalitet som natur- og friluftsområde tillates ikke. Dette er ikke til hinder for nødvendig utlegging av sjøledninger for vann, avløp, varmepumper, strøm og telenett.

3.4.2. Kombinert formål, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone, pbl § 11-11.

Området KV1 viser den del av Gulsvik brygge og bryggeanlegg som ligger i Krøderen og inngår i gjeldende reguleringsplan for Gulsvik- Hallinginvest (planid: 1993001). Tiltak i tråd med gjeldende reguleringsplan er tillatt.

3.5. Hensynssoner PBL § 11-8.

3.5.1 Videreføring av gjeldende reguleringsplaner (PBL § 11-8, f).

Områder omfattet av egengodkjente reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, med følgende planid:

- 2010001: Reguleringsplan for Gulsvik Naturstein.
- 2008002: Reguleringsplan for Vika hytteområde.
- 2006005: Reguleringsplan for Roppemoen motorsportsenter.
- 1998001: Reguleringsplan for Fekjan.
- 1993001: Reguleringsplan for Gulsvik - Halling Invest AS

3.5.2 Faresone skred og flomfare, (PBL § 11-8, a).

Hensynssone H310 viser faresone for skred. I hensynssone for skred kreves det i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om bygge- og anleggstiltak nærmere undersøkelse av skredfaren. Sikkerhetsnivået er gitt i byggeteknisk forskrift § 7-3.

Hensynssone H320_1 til H320_8 viser utbredelsen av en 200års flom.

Det tillates ikke etablering av bebyggelse lavere enn nivået for 200- års flom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flomskader jfr. kravene i byggeteknisk forskrift § 7-2.

3.5.3 Faresone skytebane, (PBL § 11-8, a).

Hensynssone H360_1 viser fareområde tilknyttet virksomhet ved Gulsvikskogen skytebane.

3.5.4 Støysone skytebane, (PBL § 11-8, a).

Hensynssone H200_1 viser støysone tilknyttet bruk av Gulsvikskogen skytebane. Innenfor området H200_1 tillates ikke etablert støyfølsom bebyggelse uten nærmere dokumentasjon av støyforholdene.

3.5.5 Bevaring kulturmiljø, (PBL § 11-8, c).

Området, H570_1, viser Gulsvik bru og tilhørende veganlegg. Gulsvik bru er fredet etter lov om kulturminner. Tilstøtende arealer kan tilrettelegges forutsatt landskapsplan for tiltaket. Tiltak som kan skade kulturminnet er ikke tillatt.

3.5.6 Bevaring grunnvannskilder, (PBL § 11-8, a).

Området, H120_1, viser Flå kommunes grunnvannskilde for Roppemoen med sikringssone på 50 meter. Tiltak som kan skade grunnvannskilden er ikke tillatt.

Området, H120_2, viser privat grunnvannskilde med sikringssone på 50 meter. Tiltak som kan skade grunnvannskilden er ikke tillatt. Se egen avtale om klausulering for Gulsvik vannverk, vedtatt av Flå kommunestyre 18.6.2015, saknr: 61/15.

Området, H120_3, viser fremtidig område for grunnvannsforsyning. Tiltak som kan hindre/ skade en fremtidig bruk som grunnvannskilde er ikke tillatt.

3.5.7 Område høyspenningsanlegg, (PBL § 11-8, a).

Området, H370_1, viser høyspenningsanlegg med sikringssone på 2x16 meter. Det er byggeforbud innenfor hensynssonen. Tiltak må skje i samråd med linjeeier.

MÅLEBREV☒ uten grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune

FLÅ

J.nr.

8/94

Målebrev nr.

7/94

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	31	45	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	708,7 m ²		

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	27/7 -94
Rekvirent	Einar Endrerud, 3532 Flå
Bestyrer	Even Stangebye
Forretning	kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.31, bnr.6 i Flå. Parsellen ligger i Vika.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Flå	17/8 -95	M. Aure	V. Seterstøen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
Registert: 8/9-95 Dagboknr. 3515	

Påtegninger (rettelser o.l.)



Flå kommune

Planbestemmelser Arealdel av kommuneplan for Flå, 2015 - 2027

Vedtatt av kommunestyret den 26.5.2016, sak 41/16

Reguleringsbestemmelser 26.5.2016

Utfyllende planbestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er utformet etter plan- og bygningslovens (PBL) paragrafer §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11. Inndeling i arealformål er gjort med hjemmel i § 11-7

Planområdet

Planområdet omfatter hele Flå kommune, unntatt Flå tettsted og Gulsvik. For disse områdene utarbeides det egne kommunedelplaner som er mer detaljerte.

Plankartet

Plankartet er utarbeidet for målestokk 1:40000

1 PBL § 11-8 Hensynssoner

1.1 Hensynssone kraftlinje (§11-8, bokstav a)

Innenfor området avmerket som hensynssone H307- kraftledning, må bygninger etableres med avstander til kraftledning slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

1.2 Hensynssone skred og ras (§11-8, bokstav a)

Det er utarbeidet egne juridisk bindende temakart for snøskred, steinsprang og jord- og flomskred. Disse er laga med utgangspunkt i NVE sine aktsomhetskart.

- 1.2.1 Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i PBL. §§ 20-2 b og 20-1 a, d., k, l og m uten at skred-, ras- og flomfaren er utredet og hensynstatt. Dette gjelder også i tidligere godkjente byggeområder.
- 1.2.2 Nye skogsbilveger og utvidelse av eksisterende samt flatehogst skal ikke kunne skje før muligheten for skred-, ras- og flomfare er utredet og hensynstatt.

1.3 Områder som er båndlagt, (§11-8, bokstav d)

Disse områda er båndlagte etter annet lovverk:

Område	Områdenavn	Vedtaksdato	Lovverk *
H720-1	Flenten naturreservat	24.09.1993	FOR-1993-09-24-979
H720-2	Stavnselva naturreservat	13.12.2002	FOR-2002-12-13-1538
H720-3	Haverstingen naturreservat	16.12.2011	FOR-2011-12-16-1282
H720-4	Bukollen naturreservat	28.06.1985	FOR-1985-06-28-1360
H720-5	Vassfaret og Vidalen landskapsvernområde	28.06.1985	FOR-1985-06-28-1358
H720-6	Festingen naturreservat	28.06.1985	FOR-1985-06-28-1365
H720-7	Indre Vassfaret landskapsvernområde	28.06.1985	FOR-1985-06-28-1359
H720-8	Bringen naturreservat	28.06.1985	FOR-1985-06-28-1368

*Forskrift-år-mnd.-dato-nr.

1.4 Hensynssone drikkevasskilde (§11-8, bokstav d)

Området er båndlagt til vannforsyning H110, jfr. vedtak av 29.1.1990.

1.5 Reguleringsplaner som fremdeles skal gjelde (§11-8, bokstav f)

Innenfor områder skravert som hensynssone «Gjeldende reguleringsplan», skal følgende reguleringsplaner fortsatt gjelde i sin helhet framfor kommuneplanen (angitt med nasjonal planid. på plankartet):

Plan ID	Plannavn	Godkjent dato
2016002	Mellomseter Fjelltak - M2	17.03.2016
2016001	Dollhus Fjelltak – M1	17.03.2016
2015004	Område N1 – Brennåsen HV1	17.03.2016
2015003	Høgevarde HV6-b Fyrisjø	03.12.2015
2015002	Høgevarde HV3-b Fjellseterhaugen	18.06.2015
2014001*	Områdereguleringsplan for Gulsvikfjellet	19.02.2015
2012003	Solheimseter	06.12.2012
2010004	Olauglia	13.02.2012
2011002	Høgevarde HV2	31.01.2012
2012001	F/H1 og F/H2 i Høgevarde HV7	20.09.2012
2009003	Veneli v/ Tollefsrud	28.10.2009
2009002	Skibakke - Høgevarde	22.04.2010
2008001	Boligfelt Sørbygda	19.11.2009
2007003	Bebyggelsesplan for massetak FS1 – Høgevarde	13.06.2007
2007002	Hangen hytteområde	21.08.2008
2007001	Høgevarde HV 6-9	25.10.2007
2006006	Østre Svarteli	25.04.2007
2006004	Solheimseter vest	28.03.2007
2006002	Avløpsanlegg Høgevarde	29.11.2006
2006001	Høgevarde HV4-5	31.05.2006
2005003	Reguleringsplan for Sørbølseter	30.08.2006
2005002	Høgevarde HV3	27.04.2005
2005001	Damtjernhallin hyttefelt	29.03.2006

Reguleringsbestemmelser 26.5.2016

2003001	Veneliskogen hytteområde	30.06.2004
2002001	Brennåsen - Høgevarde HV1	26.06.2002
2001003	Flatvollen hyttefelt	29.05.2003
2001002	Trøgaset	29.05.2002
2001001	Reinsjøfjell hytteområde	24.04.2002
2000002	Bebyggelsesplan felt H8 – Skardsdalen	12.05.2000
2000001	Reinsjøfjell øvre	28.03.2001
1999002	Tungun	24.04.2002
1999001	Bebyggelsesplan H12 Skardsdalen	16.03.1999
1998002	Kollen vest	16.12.1998
1995001	Styrmannstjern	05.04.1995
1992001	Dagali seter	20.03.1995
1988001	Del av gnr. 18/30 Trøgaset	21.04.1988
1987003	Rimenatten	16.12.1987
1987002	Raubekken	16.12.1987

*Byggeområder som er tegnet inn på plankartet innenfor hensynsone 2014001 (områdereguleringsplan for Gulsvikfjellet) er kun ment som illustrasjon og er således ikke juridisk bindende i denne arealplanen.

Grå skraver: Detaljreguleringsplaner innenfor områdereguleringsplanen for Gulsvikfjellet, planID 2014001 og som ikke ligger inne på kommuneplankartet/ikke er detaljert, har bestemmelser i områdeplanen som sier at disse fremdeles skal gjelde.

2 PBL § 11-9 Generelle bestemmelser

2.1 Plassering av bygninger og anlegg (§11-9 nr. 6 og 7)

- 2.1.1 Utbygging skal ikke komme i konflikt med viktige landbruksområder, kulturlandskap, kulturminner, naturområder, områder med viktige viltinteresser og områder som er viktig for almen friluftsliv og ferdsel.
- 2.1.2 I spesielle kulturlandskap og naturområder skal ny utbygging tilpasses eksisterende bygningsmiljø.

2.1.3 Område N1 kan kun benyttes til telekommunikasjonsanlegg for datalagring med tilhørende bygg og installasjoner.

2.1.4 Det er et 30 meters generelt byggeforbud mot jernbanen målt fra nærmeste spors midtlinje, jfr. Jernbanelovens § 10, så sant ikke annet følger av reguleringsplan.

2.2 PBL § 11-9 nr. 6 generelle bestemmelser vedr. miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg (bestemmelsene 2.2.1 til 2.2.3 gjelder for område H710_5 Turufjell)

2.2.1 Landskapstilpasning og terrenginngrep:

a) Ved utbygging skal det legges vekt på god tilpasning til landskap og terreng. Områder med snaufjell skal holdes fri for hytter.

b) Skjøtsel av arealer som ikke er bebyggelsesområder skal skje etter bestemmelsene i skogloven.

c) Det skal ikke gjøres endringer i terreng utover det som er nødvendig for grunn- og terrengarbeid for infrastruktur, bebyggelse del av tomter, alpinanlegg, tilkomst og parkering.

d) Det skal legges vekt på best mulig terrengtilpassing ved plassering av bygg innenfor byggegrensen.

e) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeiding av vei, teknisk infrastruktur og parkering skal gjøres så skånsomt som mulig. Veier skal følge og tilpasses terrenget. Teknisk infrastruktur skal primært legges i kjørevei for å redusere terrenginngrep.

f) Masseuttak skal legges slik at terrenginngrep reduseres.

2.2.2 Grønne og blå strukturer:

a) Sammenhengende grønnstruktur skal sikres ved etablering av korridorer gjennom området og ut til de større sammenhengende naturområdene. Bekker, tjern og myrdrag skal sikres i disse korridorene. Byggegrense til Olaseterbekken er 50 m. Byggeavstand til andre vassdrag med årssikker vannføring er 20 m.

b) Naturlig flomveier skal i størst mulig grad bevares, ved behov må arealer avsettes til etablering av nye flomveier.

c) Økologisk tilstand i tjern, bekker og elver skal ikke forringes jf. miljømålet for disse i «Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021»

d) Truede arter og områder med rikt biologisk mangfold skal ikke bygges ned.

2.2.3 Utredningskrav:

Forhold som fører til endringer av våtmarker og naturlig drenering.

2.3 Byggeforbud langs vassdrag (§11-9 nr. 5)

- 2.3.1 I områder målt 100 m fra strandlinja (målt i horisontalplanet og ved gjennomsnittlig flomvannstand) langs vann over 100 daa og vassdraget Hallingdalselva/Krøderen, kan det ikke bygges eller settes i verk ny utbygging av bygninger eller anlegg før arbeidet er i samsvar med godkjent reguleringsplan. For mindre bekker og elver er grensa 50 m.

2.4 Utforming og plassering av bygninger og anlegg på tomter som er godkjent eller ligger i LNF_2 områdene for spredt fritidsbebyggelse (§11-9 nr. 1 og nr.5, 11-10 nr.1)

Om det ikke er vedtatt egne bestemmelser gjennom godkjent reguleringsplan skal bestemmelsene under også brukes ved nybygg på eksisterende tomter og tilbygg til eksisterende bygg.

- 2.4.1 Hver tomt kan ha en bruksenhet (ett kjøkken). Hver tomt kan ha inntil tre bygg, dvs. ett fritidshus, ett anneks og ett uthus.
- 2.4.2 Utnyttingsgraden i områder uten reguleringsplan kan være maksimalt 186 m² BYA pr. tomt. Innenfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks være på inntil 120 m². Annekset kan ikke være større enn 30 m². Uthus kan være inntil 50 m². Det er krav om to parkeringsplasser à 18 m² pr. bruksenhet. Avstand mellom fritidshus og anneks skal være maks. 3 meter. Mønehøyden kan være inntil 5.0 meter.
- 2.4.3 Bygninger skal ligge mest mulig i balanse mellom skjæring og fylling. Fyllingshøyden skal ikke overstige 1,0 meter over opprinnelig terreng og kan ikke strekke seg lenger enn 3,0 meter fra yttervegg.
- 2.4.4 Mønehøyde, form og materialbruk skal samsvare med omkringliggende bygg. Som hovedregel skal det nyttes naturmateriale og mørke jordfarger i fasader.
- 2.4.5 Det er ikke tillatt med flaggstang, spir eller klokketårn.
- 2.4.6 Det er tillatt å gjerde inn inntil 400 m² av tomta, inklusiv bygga, under forutsetning av at det blir nytta sauesikkert gjerde. Grind skal svinge utover.
- 2.4.7 Det kan framføres infrastruktur som veg, strøm, bredbånd, vann, avløp osv. Det er en forutsetning at dette blir planlagt og utført med tanke på minst mulig terrenginngrep og hogst av skog. Veglengde kan være maksimalt 100 m.
- 2.4.8 Det kan stilles krav om reguleringsplan dersom framføring av infrastruktur medfører større inngrep enn beskrevet i pkt. 2.4.7 ovenfor.

2.5 Krav om regulering, PBL §11-9 nr. 1

- 2.5.1 Det er krav om reguleringsplan for nye tiltak i alle områder etter pbl §20-1 bokstav a.
- 2.5.2 I område H710_5 (Turufjell), kan det ikke gis tillatelse til nye tiltak etter pbl §20-1 bokstav a) (evnt. flere) før det foreligger godkjent områdereguleringsplan (§11-9 nr 1).
- 2.5.3 I tilknytning til veg eller byggeområder for fritidshus kan det etableres masseuttak eller massedeponi for lokale byggeområder etter godkjent reguleringsplan.

2.6 Unntak fra plankravet, jf. §11-10, nr. 1 og 2

I byggeområder for fritidshus og boliger, gjelder ikke kravet om reguleringsplan for fradelte, bebygde og ubebygde eiendommer mellom 1 og 3 daa.

3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

I reguleringsplanarbeidet for H710_5, Turufjell skal disse forhold undersøkes nærmere, (§11-9 nr. 8):

- a. Skred og rasfare
- b. Kulturminner
- c. Infrastruktur fram til og gjennom området
- d. Vann og avløpsforhold
- e. Håndtering av overflatevann (spesielt forholdet til vanntilsig til Vesleåni kraftverk)
- f. Forhold som fører til endringer av våtmarker og naturlig drenering.
- g. Vurdering av krysningspunkt under jernbanen ved Heimoen
- h. Skiheis og traseer fra Turufjell
- i. Lokalt masseuttak og masselagringsplass
- j. Vurdering av trafikkbelastning og trafikkavvikling

4 PBL § 11-9 nr. 4 - Rekkefølgekrav

- 4.1 Områdereguleringsplan for H710_5, Turufjell, skal spesifisere en trinnvis utbygging for byggeområdene hvor arealene rundt og i base/næringsområdet detaljreguleres først og som sikrer at deler av alpinanlegg blir bygd samtidig
Teknisk infrastruktur til område H710_5 Turufjell skal være etablert til området før utbygging.
- 4.2 Gangveg langs Fv. 203 fra Flå st. til kryss Heivegen skal være bygd før igangsettingstillatelse for fritidsenhet nr. 100 blir gitt innenfor områdereguleringsplan for H710_5, Turufjell eller H29 Veneliskogen.
- 4.3 Omlegging av veg forbi Heimoen boligfelt skal være ferdigstilt før anleggsarbeid i området H710_5 - Turufjell eller H29 - Veneliskogen settes i gang.
- 4.4-a) Når antall hytter med ferdigattest/brukstillatelse innenfor områdereguleringsplanen for Gulsvikfjellet overstiger 380, og/eller turistanlegg tas i bruk, skal Fv. 202 være utbedret med hensyn på bredde og bæreevne fra kryss med Rv. 7 til avkjøringen til Gulsvikfjellet. Vegens bredde kan utvides ved en generell breddeutvidelse på 1m på nevnte strekning eller ved etablering av tilstrekkelig antall møteplasser eller en kombinasjon av dette.
- b) Når antall igangsettingstillatelser for hytter innenfor områdereguleringsplanen for Gulsvikfjellet overstiger 500, og/eller turistanlegg tas i bruk, skal det være gjennomført fullkanalisering med venstresvingefelt i krysset mellom Rv. 7 og Fv. 202. Ny atkomstveg til Gulsvikfjellet skal også være etablert slik kommunedelplanen for Gulsvik viser, dvs. ny avkjøring fra Fv.202 ved Store Gandrud, gbnr. 30/1.
- 4.5 Avkjørsel fra Rv.7 til næringsområde N1 skal være opparbeidet i tråd med gjeldende vegnormaler før tiltak innenfor næringsområdet igangsettes.

5 Strenghetsklasse for veg, jf. §11-10 nr. 4)

Før byggetillatelse gis skal det foreligge tillatelse fra vegmyndigheten om utvidet/endret bruk av avkjørsel. Det skal være svært streng holdning til etablering av nye avkjørsler fra Rv. 7.

6 PBL § 11-7, nr 5 - Landbruk-, natur og friluftsmål (LNF)

6.1 LNF_1: Område der spredt utbygging ikke er tillatt

Det er ikke tillatt med nye enheter for fritidshus, boliger, turistanlegg eller næringsområder eller fradeling av tomter til dette.

6.2 LNF_2: Område der spredt utbygging for fritidshus er tillatt (§11-11 nr. 2)

I områdene merket som LNF_2 kan det i planperioden, gjennom byggesøknad, bygges spredte fritidshus i antall som følger av tabell under:

Område nr	Område	Totalt antall/Eksisterende tomter	Nye tomter
LNF_2-1	Bruhaug/Sevrelia	27/27	0
LNF_2-2	Trøgaset	20/20	0
LNF_2-3	Lien seter syd	12/12	0
LNF_2-4	Vieran seter	4/0	4
LNF_2-5	Damhaug	2/0	2
LNF_2-6	Tollefsrudseter	14/14	0
LNF_2-7	Åvestrudseter	3/0	3
LNF_2-8	Trøstheimsetra	3/0	3
LNF_2-9	Trytjetjern	3/0	3
LNF_2-10	Rudsheimseter	7/0	7
LNF_2-11	Langvatnet N	5/0	5
LNF_2-12	Kvitjern	3/1	2
LNF_2-13	Bødalsvatnet	8/4	4
LNF_2-14	Huldrebu	8/4	4
LNF_2-15	Grønli/Kuluset	39/31	8
LNF_2-16	Raudfjell	38/34	4
LNF_2-17	Sørstølen øst/ Svartelien	22/20	2
LNF_2-18	Sørstølen	35/33	2
LNF_2-19	Vassfarmoen	6/6	0
LNF_2-20	Lien seter nord	8/8	0
LNF_2-21	Veneli v/Tollefsrudseter	4/0	4
LNF_2-22	Hangsfoss	7/2	5
LNF_2-23	Sørbølseter S	8/8	0
LNF_2-24	Sørbølseter N	11/11	0
LNF_2-25	Buvasslien	4/0	4
LNF_2-26	Olaseter	7/7	0

(* Områder merka med skravur er nye områder i forhold til forrige arealplan.)

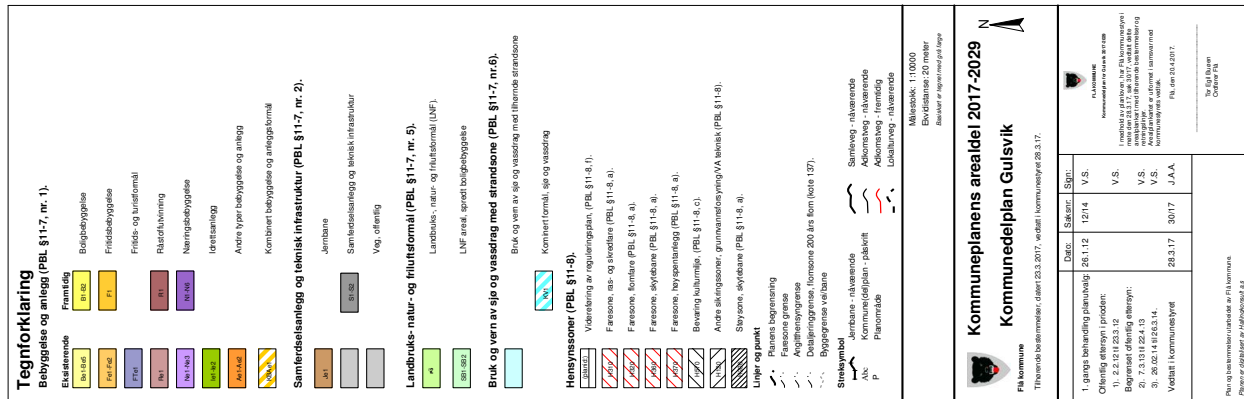
6.3 LNF_3: Område der spredt utbygging for boliger og næringsbygg er tillatt (§11-11 nr. 2)

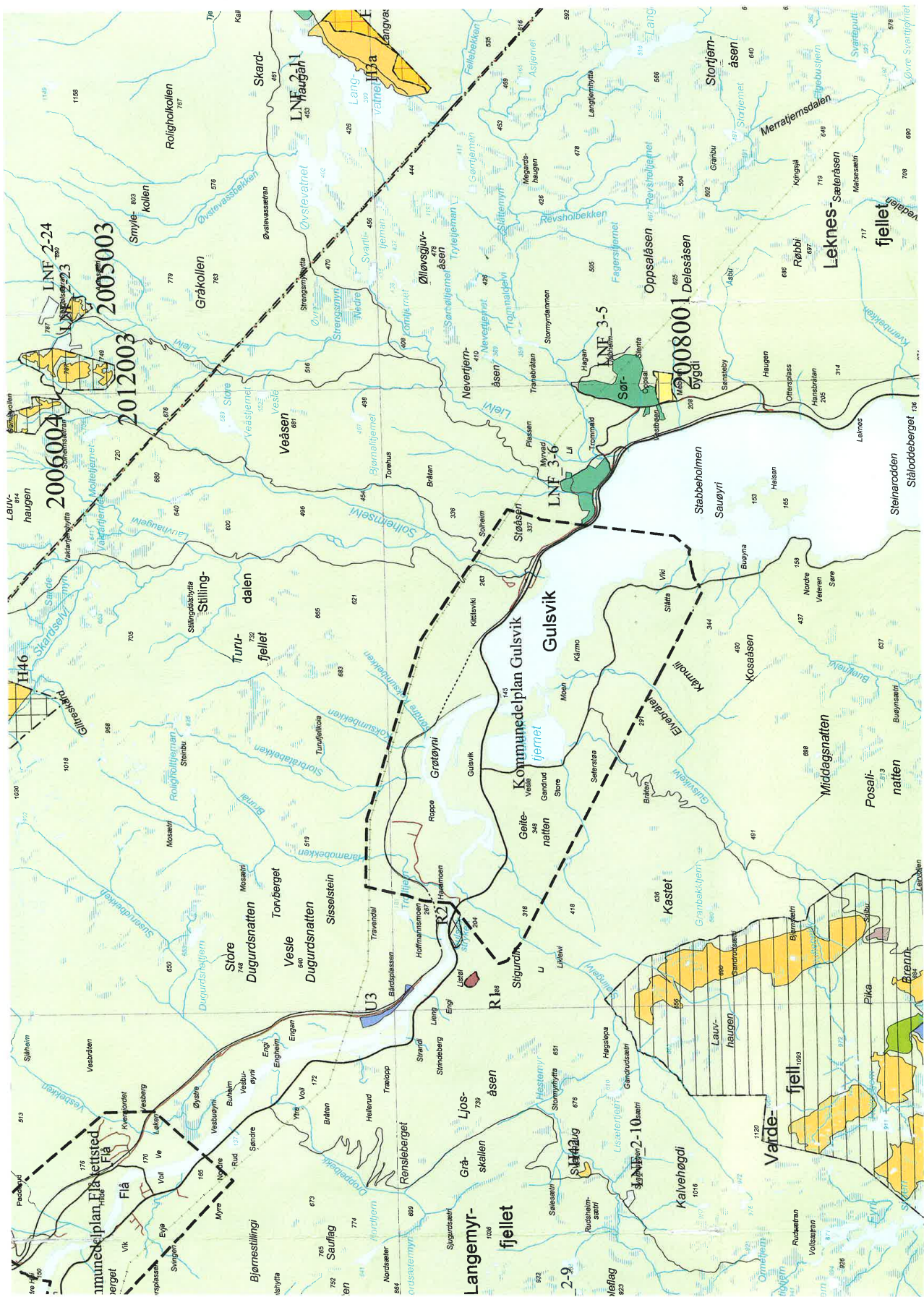
I områdene merket som LNF_3 kan det i planperioden, gjennom byggesøknad, oppføres nye spredte boliger og næringsbygg i antall som vist i tabell under.

Område nr.	Områdenavn	Nye boliger	Nye næringsbygg
LNF_3-1	Kolsrud	2	2
LNF_3-2	Stavn	3	2
LNF_3-3	Austvoll	3	2
LNF_3-4	Kvi	2	0
LNF_3-5	Sørbygda	4	2
LNF_3-6	Trommald	2	0

(* Områder merka med skravur er nye områder i forhold til forrige arealplan.)

- 6.3.1 Tilfredsstillende løsning for atkomst, vann og avløp skal dokumenteres ved søknad om byggetillatelse. (§11-9, nr. 3).
- 6.3.2 Jordlovas § 9 og §12 skal gjelde i LNF_2 og 3 områdene.
- 6.3.3 Veg skal ha stigningskrav til vegklasse III for skogsbilveg. (§11-9 nr. 5).
- 6.3.4 Det kan ikke bygges på dyrket eller dyrkbar mark eller i konflikt med viktige natur-, vilt-, landskap-, friluftsliv- og kulturlandskapsinteresser og kulturminne. (§11-9, nr. 6 og 7).
- 6.3.5 Før byggetillatelse gis skal det foreligge tillatelse fra vegmyndigheten om utvidet/endret bruk av avkjørsel.
- 6.3.6 For områder omfattet av sone med fare for jord – og flomskred, skal dette avklares på et mer detaljert nivå før utbyggingsløyve kan gis (§11-9, nr. 8).
- 6.3.7 Nye bolighus skal ha tilfredsstillende støyforhold, jf. MD retningslinje T-1442. (§11-9, nr. 6).
- 6.3.8 Næringsbygg skal ikke overstige 350 m² (§11-11, nr. 2).
- 6.3.9 Nye næringstiltak skal ikke medføre fare for helseskader eller helsemessig ulempe for de som bor eller oppholder seg i området. (§11-9, nr. 6).





Feieavgifter 2022

Tilsynsgebyr pr. tilsyn	Kr. 1.150,-
Feiesats pr. pipeløp	Kr. 450,-
Pipe nr. 2 (samme tak) pr. pipe	Kr. 225,-
Gebyr for manglende melding før avtaletidspunktet om at det ikke passer med tilsyn eller feiing ved 1. gangs varsel	Kr. 316,-
Gebyr for manglende melding før avtaletidspunktet om at det ikke passer med tilsyn ved 2. gangs varsel	Kr. 1.150,-
Branntilsyn – tilsyn fritidsbolig	Kr 1.350,-
Feiing fritidsbolig	Kr 450,-
Pipe nr. 2 på samme fritidsbolig	Kr. 225,-
Ikke avlyst tilsyn/1	Kr. 316,-
Ikke avlyst tilsyn/2	Kr 1.350,-
Timesats pr. påbegynt time	Kr. 680,-



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:
Viki 43, 3539 Flå
Gnr. 31, bnr. 45 i Flå kommune

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Hallingmegleren AS
Saksbehandler: Ludvig Hungerholdt

Telefon: 90 88 64 42
E-post: ludvig.hungerholdt@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 10.05.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon





Hvordan ser din hyttedrøm ut?

Hytte er en investering du skal leve lenge med. Her skal fritiden nytes og minner skapes. Ofte går den til og med i arv. Snakk med oss om fritidsboligen du ser etter nå, eller den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre