

Fjellseterhaugen 58



Velkommen til

Fjellseterhaugen 58



Salgsoppgaven produsert 22. mars 2025

Høgevarde

Lekker familiehytte m/fantastisk utsiktstomt på over 2 mål i HV3. Sol hele dagen. 54kvm terrasse. Badstue.

Prisantydning	3 990 000,-
Omkostninger	101 100,-
Totalpris	4 091 100,-
BRA-i	91 kvm
Totalt BRA	94 kvm
Soverom	3
Boligtype	Fritidseiendom
Byggeår	2000

Ansvarlig megler	Sander Flåte
Telefon	994 75 337
E-post	s.flate@nordvikbolig.no
Megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En meget lekker og idyllisk familiehytte beliggende flott til i felt HV3 på Høgevarde i Hallingdal. Dette er en enestående og god mulighet til å sikre seg en super beliggenhet på feltet. Tomten er på over 2 mål og ligger rett ved de preparerte skisporene som svinger seg gjennom hyttefeltene. Hytta har god og romslig planløsning og strekker seg over 2 plan. Hytta har en super planløsning og inneholder stue, kjøkken, 3 soverom, loftstue, bad, badstu, entre og spisestue. Utgang fra stue til solrik terrasse på 54 kvm med fantastisk panoramautsikt.

- Høydepunkter:
- Badstu
- Elbil lader
- 2 timer unna Oslo
- Fantastisk beliggenhet i felt HV3
- Flott planert tomt med sol hele dagen
- Alpinbakke og preparerte skispor i umiddelbar nærhet

- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	91 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	94 kvm

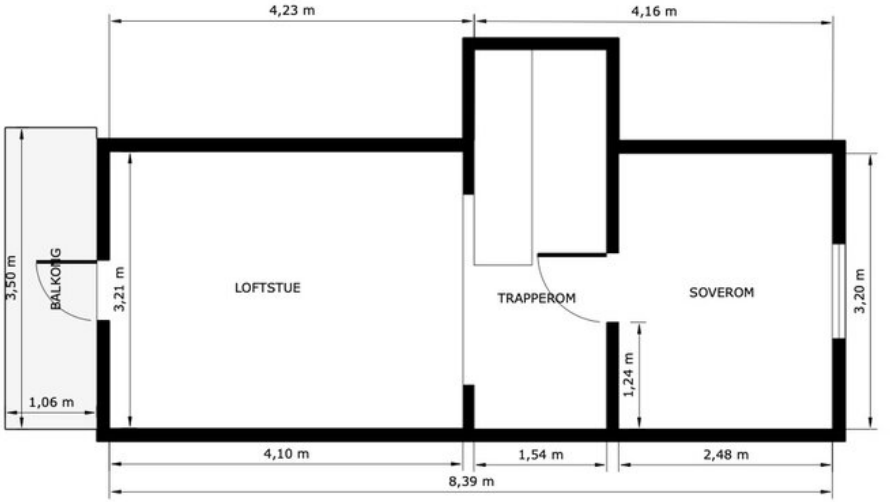
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, badstu, entre, spisestue.
BRA-e: 3 kvm. Bod, teknisk rom.
Total BRA: 74 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Trapperom, loftstue og soverom.
Total BRA: 20 kvm.

FJELLSETERHAUGEN 58
2.ETG










BOSCH













Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0116/25

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Fjellseterhaugen 58, 3539 FLÅ
Gnr 28, bnr 162 (ideell andel 1/1) i Flå kommune

Selger
Jan Andre Ygranes

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 091 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 110 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2000

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 91 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 94 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, badstu, entre, spisestue.
BRA-e: 3 kvm. Bod, teknisk rom.
Total BRA: 74 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Trapperom, loftstue og soverom.
Total BRA: 20 kvm.

Standard

Første etasje:
Stue: Parkett på gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Vedovn og panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Soverom 1: Parkett på gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Panelovn.

Soverom 2: Parkett på gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Panelovn.

Bad: Flis på gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, wc, servant og servantskap . Ingen ventilasjon.

Badstu: Flis på gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling.

Entre: Flis på gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling.

Spisestue: Parkett på gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Panelovn. Utgang til terrasse.

Bod: Ubehandlet gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Panelovn.

Teknisk rom: Støpt gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Bereder, sikringsskap og stoppekran.

2. etasje:
Trapperom: Tregulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Trapp.

Soverom 1: Tregulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Panelovn.

Loftstue: Tregulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Tilstandsgrad 3:
Etasjeskiller:
Oppsummering
Tilstandsgrad 3 settes pga sprekker og løse fliser i entré. Her er det behov for å ta opp, og legge nye fliser. Ellers ingen behov for tiltak på gulvene.

2. ETASJE
Soverom: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 0 mm, 3 mm, 3 mm, 3 mm. Lokalt avvik: 3 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 0 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 7 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 7 mm. Loftstue: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 2 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm. Lokalt avvik: 2 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 5 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet). Avvik: 7 mm.

1. ETASJE
Entrè: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 2 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm. Lokalt avvik: 12 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 1 mm (venstre), 6 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 6 mm. Stue: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 2 mm, 4 mm. Lokalt avvik: 4 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 10 mm (venstre), 10 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet). Avvik: 10 mm.

Anbefalte tiltak: Anbefaler å rehabilitere gulv i entré. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom:
Oppsummering av overflater
Tilstandsgrad 3 settes pga enkelte løse gulvfliser ved badstuedør. Tilstandsgrad 2 settes pga utilstrekkelig fall mot sluk. Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom det er installert dusjkabinett, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader. Anbefalte tiltak overflater: Anbefaler rehabilitering av badet. I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk. En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist. Anslått kostnad vil ligge i overkant av 150 000,- Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Ventilasjon:
Oppsummering av ventilasjon: Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima. Anbefalte tiltak ventilasjon: Ventilering av rommet bør etableres. Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Tilstandsgrad 2:
Balkong:
1.etg: Ikke krav til rekkverk. Avstanden er mindre enn 0,5 m. 2.etg: Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 3,12 meter til bakken. AVVIK: -2.etg: Rekkverket blir målt til 92 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm. -Venstre side av rekkverket har sprukket opp på balkongen og rekkverket henger ikke tilstrekkelig fast i forkant(langside). Anbefalte tiltak: Anbefaler å rehabilitere rekkverk på balkongen i 2.etg. Nytt rekkverk skal være minst 100 cm over gulv

Vinduer:
Vinduer og dører er vurdert uten vesentlige avvik. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 25år) og det vil være økt behov for normalt vedlikehold over tid. Anbefalte tiltak
Årsak: Alder og slitasje. Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer. Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler justering av vindskarmer, og normalt vedlikehold av utvendige flater

Renner:
Tiltsandsgrad 2 settes pga alderen, men det er ikke anbefalt spesielle tiltak på kort sikt. Denne typen takrennekonstruksjon er forholdsvis vanlig på fritidsboliger og normalt vedlikehold innebærer utskiftinger og reparasjoner ved behov, i tillegg til jevnlig rens av renner for å sikre god avrenning. Anbefalte tiltak: Ingen spesielle tiltak anbefalt

Taktekking:
Torvtaket er vurdert uten vesentlige avvik og tg2 settes pga alderen. Når taket er 25 år gammelt og har utløpt mer enn 50% av forventet levetid vil det komme behov for reparasjoner over tid. Dette kan innebære reparasjon av lekkasjer rundt gjennomføringer ved behov og eventuell utskifting av torv. Det er ikke behov for strakstiltak. Anbefalte tiltak: Normalt vedlikehold anbefales.

Ildsted:
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Det er for kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale på gulvet. Kun 16 cm på det smaleste området. Kravet er minst 30 cm avstand til brennbart materiale. Anbefalte tiltak; Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Kjøkken:
Profilert kjøkkeninnredning med malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken. Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Trapp:
Det mangler håndløper på veggen. Av hensyn til personsikkerhet er det krav om rekkverk på begge sider i trapper. Anbefalte tiltak: Etablering av rekkverk på vegg anbefales for bedre sikkerhet i trappeløpet.

Vannledninger:
Tiltstandsgrad 2 settes pga alderen på røropplegget i fritidsboligen. Det er ikke registrert skader eller lekkasjer. Anbefalte tiltak Årsak: Alder. Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen. Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet

Elektrisk:
TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet. Anbefalte tiltak Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring). Konsekvens: Ukjent Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Våtrom:
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Årsak: Alder. Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon. Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

Fritidsbolig er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer. Taket er et saltak og er tekket med torv.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
Fastmontert inventar

Oppvaskmaskin virker ikke

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10880 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Årlige gebyrer:
Eiendomsskatt: kr. 5.676,00
Renovasjon: kr. 2.422,00 + mva
Co2-avgift renovasjon: kr. 122,00 + mva
Branntilsyn 1/8 år: kr. 206,62
Feiing 1/8 år: kr. 72,75

Nærmere fastsatt andel av årlige drifts- og vedlikeholds utgifter i anledning opparbeidet felles vann- og kloakkledninger m.m. Denne avgiften er gjenstand for beregning etter selvkostprinsippet ca. kr. 12 985,-.

Feiing:
Hyppighet (og dermed også pris) for tilsyn og feiing av pipeløp på eiendommen gjøres basert på en løpende vurdering av eiendommens alder, antall pipeløp og øvrige forhold. Vurderderingen gjøres av Hallingdal Brann og Redning. Det er derfor ikke mulig å angi årlige gebyrer for feiing og tilsyn av pipeløp på hytta. Se vedlagt for informasjon om satser for feiing og tilsyn hvor pris avhenger av type eiendom og hvor ofte tilsyn utføres.

Oppgitte priser er inkludert mva. Kommunale avgifter faktureres to ganger årlig.

Priser for 2024 vann og avløp, vei og service som til enhver tid blir fastsatt av Høgevarde AS. Avtalefestede avgifter til Høgevarde AS for året (2024) (fastsatt og endres årlig etter lovpålagt selvkostprinsipp.) og inkluderer:
- Vann og avløp avgift (fastsatt og endres etter lovpålagt selvkostprinsipp): kr. 12 985,-
- Fellesavgifter, som bla. inkluderer skiløyper, sykkelløyper, varmestue, båter og merking av toppturer: kr. 4 524,-
- Vinter- og sommervedlikehold hovedvei: kr. 6 373,-
- Bomavgift: kr. 60,- pr tur, eller det kan kjøpes årskort for kr 1.200,-. (Bomavgiftene skal dekke vedlikehold av privat vei fra Fylkesvei og frem til Eiendommen.

Høgevarde velforening:
Kjøper plikter å melde seg inn i Høgevarde Vel og plikter være medlem av velforeningen så lenge kjøper eier Fritidsboligen.
Kjøper plikter å dekke den til enhver tid fastsatte årsavgiften av Høgevarde Vel (250,- i 2024).

Kjøper samtykker til at megler kan dele kontakinformasjon til Høgevarde AS og Høgevarde Vel for fakturering av årlige avgifter.

Frivillige avgifter:
Privat brøyting fra hovedvei inn på egen tomt er frivillig og kommer i tillegg. Brøytetjeneste på egen tomt kan bestilles på www.hogevarde.no eller Høgevardeappen.

Eiendomsskatt

Kr 5 676,- pr. 01.01.2025
I Flå kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If
Polisenr: 0541707

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 040 kvm (Eiertomt)
Målebrev fra Flå kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til vakre Høgevarde i Hallingdal!

Meget attraktiv utsiktseiendom i feltet HV3, tomt 6 - Norefjellområdets nordøstre del av Høgevardetoppen! Hytta ligger i et av Høgevardes mest populære områder med mange turmuligheter sommer som vinter. Høgevarde er en unik mulighet for den som ønsker tilgang til et vakkert høyfjell med kort kjøretid fra østlandet.

Høgevarde hytteområde ligger vakkert til i Flå kommune i Hallingdal, på et høyfjellsplatå ved fjelltoppen Høgevarde. Når de fleste har et par timer igjen til hytta, sitter du allerede og nyter varmen foran peisen. Knappe to timer fra Oslo får du en helt unik beliggenhet i den norske fjellheimen. Fra Høgevardetoppen har du utsikt til både Hallingskarvet, Jotunheimen og Rondane.

Området byr på blant annet familieskibakke med kafeteria/ varmestue og milevis med preparerte skiløyper. Løypene er tilknyttet løypenettet på Norefjell. Videre byr området på turstier og sykkelveier. Høgevarde har flotte fiske- og

bademuligheter i områdets mange idylliske vann, der det største vannet heter Fyrisjø og er over 1 km langt. Det er muligheter for jakt, da grunneierne har jaktrettigheter for utleie.

Stisykling:
På Høgevarde finner du mengder av lekent terreng, både over og under tregrensen. Landskapet er som skapt for sykling og her vil det være noe for alle – uavhengig av alder og ferdighetsnivå. Den første flerbruksstien på Høgevarde står allerede klar. Den byr på flotte utsiktspunkt, lune rasteplasser og ikke minst – 1000 løypemeter i nedoverbakke, hvor du finner doserte svinger og andre spennende utfordringer. Denne stien er laget for både små og store som trives best med sykkel som fremkomstmiddel i fjellet.
Høgevarde legger opp til storstilt utvikling av nye sykkelstier på naturens premisser. Grunneiere ønsker å få på plass et stinettverk som vil hevde seg med de beste og mest kjente sykkeldestinasjonene internasjonalt, som Whistler i Canada, Livignio i Italia og Blue Derby i Australia. Dette er noe som burde gå rett hjem hos sykkelentusiaster i alle aldre!

Skiløypene:
I Høgevarde hytteområde finner du 50 km med flotte, preparerte langrennsløyper. Det skal være en nytelse å gli ut i nypreparerte spor og sette kursen innover høyfjellsviddene. Det lages løyper rundt alle hyttefelt med små stikkere der det er nødvendig. Løypene ligger til rette for alle – både de som liker å bli utfordret og de som bare ønsker en kort tur i nærområdet. Alle nypreparerte løyper blir oppdatert på nettsiden skisporet.no.
Skiløypene er tilknyttet det øvrige løypenettet på Norefjell samt Eventyrløypa med løypenett helt til Haugastøl.

Alpint:
Høgevarde byr på blant annet familieskibakke med kafeteria/ varmestue med flotte løyper. Det er også har planer om en større heis som kobler Heimsetra-området sammen med de heisene som finnes i dag. På sikt ønsker er det ønskelig å bygge enda flere heiser som vil gi et alpintilbud i nasjonal toppklasse.

Høyfjellet:
Høgevarde hytteområde ligger på høyfjellet og her går du bokstavelig talt rett ut i fantastisk natur med spektakulær utsikt. Høgevardetoppen på 1459 m.o.h. ligger ikke langt unna. Vårt løypenett kobler seg til Hallingdalsløypa, som strekker seg fra Norefjell, forbi Høgevarde via Nes, Veståsen, Sangefjell, Kikut og til Ustaoset – totalt hele 144 km!

Fyrisjø og Vardefjell:
Disse turene er populære for barnefamilier som ikke ønsker de lengste turene, men heller vil kose seg med grilling, aking, bading og sosialt samvær i spennende småskog.
På Fyrisjøen finner du også strand med gratis utlån av kanoer, robåter og redningsvester.

Heimseterløypene:
For å kickstarte skisesongen – og få den til å vare så lenge som mulig – har vi tilrettelagt for en skogsløype på ca. 10 km i lunt terreng. På de ekstra vindfulle dagene på fjellet er dette et godt alternativ for å sikre seg en skitur i naturskjønne omgivelser.

Jakt og fiske:
Det er muligheter for jakt, da grunneierne har noe jaktrettigheter for utleie. Fjellriket byr på imponerende jaktområder med både smått og stort vilt. Det største vannet er over en kilometer langt og heter Fyrisjøen. Her er det robåter og

kanoer tilgjengelig som eiere av fritidsboliger på Høgevarde kan benytte når de måtte ønske. For mer informasjon se: hogevardefiske.com.
Flå har en av Norges flotteste utendørs skytebaner, og Jakt- og fiskesenteret tilbyr kurs og aktiviteter, samt en stor skytesimulator i tilknytning til Bjørneparken.

Flå:
Høgevarde ligger ca. 2 mil fra Bjørneparken i Flå, hvor du kan oppleve norsk natur og dyreliv som rev, brunbjørn, elg og gaupe. En flott attraksjon for små og store natur- og friluftsinteresserte. I Bjørneparken oppstår det magiske møter mellom dyr og mennesker hver eneste dag. Parken har stor variasjon av norske rovdyr og andre ville dyr, samt kjente husdyr fra bondegården. Her kan du også få hilse på 30 krokodiller, slanger og andre eksotiske dyr. Parken har store naturlige innhegninger og tilrettelagte foringsarenaer med fôring hver time i åpningstiden. Du kommer tett på dyrene og lærer av engasjerte dyrepassere. Bjørneparken tilbyr mange andre spennende aktiviteter som hinderløyper, zipline, utendørs og innendørs lekeland, samt flere gode serveringssteder. Her får du fantastiske opplevelser for både små og store!

Det er også kort kjøreavstand til kjøpesenter (Thon gruppen) med en rekke butikker og servicetilbud. For øvrig er det også svømmehall, bygdekino og bibliotek i Flå. Kommunen har flere skog-/natur-/og kulturstier om sommeren og milevis med oppkjørte skiløyper om vinteren. I tillegg til gode jakt- og fiskemuligheter er det også flotte bademuligheter i bekker, vann og tjern.

Adkomst:
Med bil:
Fra øst kjører du riksvei 7 nordover forbi Sokna og Hallingporttunellen i Gulsvik, ta av til venstre mot Høgevarde. Sving til høyre mot Høgevarde etter ca. 800 meter, og kjør deretter ca. 10 km til infotavla, hvor du lett kan orientere deg til ulike hytteområder og aktiviteter.

Kollektivt:
I dag kan du komme deg til Flå med buss fra Gardermoen, Hønefoss, Oslo og Drammen, eller med toget til Flå stasjon. I fremtiden ønsker Høgevarde å få på plass en ordning med shuttlebusser som tar deg fra togstasjonen direkte til hytta.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg - fritidsbygg datert 05.01.2012. Dokumentet følger vedlagt.

Vei, vann og avløp
Privat vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra kommunen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
3320/28/162:
16.07.1870 - Dokumentnr: 900015 - Fredningsvedtak

SKOG OG FISKEVANN
Overført fra: Knr:3320 Gnr:28 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2005 - Dokumentnr: 5399 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3320 Gnr:28 Bnr:69
Gjelder denne registerenheten med flere

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 28, bnr 69 i Flå kommune har jeg bestemt at følgende bestemmelser skal tinglyses som en heftelse på eiendommen og medfølge som heftelse på hver tomt som senere blir utskilt fra eiendommen:
1. For bruk av privat helårs bilvei fra fylkesvei 202 og frem til tomten plikter tomteeier å betale bomavgift i henhold til de til enhver tid gjeldende regler. Videre plikter tomteeier å betale årlig brøyteavgift med det beløp som til enhver tid blir fastsatt av Gulsvikfjellet AS eller av veglaget Gulsvikseterveien.
2. Tomteeier plikter dessuten å betale en nærmere fastsatt andel av årlige drifts- og vedlikeholdsutgifter i anledning opparbeidet felles vann- og kloakkledninger m.m., samt andel av kommunal renovasjonsavgift og eventuelle andre kommunale avgifter. I 2004 utgjorde renovasjonsutgifter og utgifter til vann/kloakk ca. kr 905 og ca. kr 4.000-6.000 pr år.
3. Tomteeier plikter også å betale tilknytningsavgift (engangsavgift) for elektrisk strøm. For 2004 er beløpet på kr 4.340.
4. Tomteeier plikter å dekke en forholdsmessig andel av årlige utgifter til vedlikehold og preparering av stier og skiløyper for turbruk.
5. Tomteeier plikter å være medlem av den velforening som eventuelt blir etablert på det området hvor tomten ligger, samt å betale den til enhver tid gjeldende årlige medlemsavgift til velforeningen. Tomteeier plikter å overholde og respektere velforeningens vedtekter slik disse til enhver tid vil være.
6. Det er ikke anledning til å drive ervervsmessig virksomhet av noen art på tomten, uten skriftlig samtykke fra Gulsvikfjellet AS.
7. Jakt- og fiskerett medfølger ikke tomten. Jakt og fiske vil bli forsøkt tilrettelagt for tomtekjøpere som ønsker dette.
8. Det er tillatt å måke snø inn på tomten

Dokumentet følger vedlagt.

24.01.2007 - Dokumentnr: 614 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3320 Gnr:28 Bnr:69

01.01.2020 - Dokumentnr: 1543723 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0615 Gnr:28 Bnr:162

01.01.2024 - Dokumentnr: 277088 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3039 Gnr:28 Bnr:162

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 100 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 5 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. mars 2026

Ansvarlig megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Fjellseterhaugen 58

Fjellseterhaugen 58

Høyde over havet

896 moh

Avstand til byer

Hønefoss	1 t 7 min
Sandvika	1 t 51 min
Oslo	2 t 2 min
Bergen	228.7 km
Stavanger	258.8 km

Aktiviteter

Bjørneparken	30 min
Norefjell Golfklubb	47 min
Hallingporten Sandvolleyballbane	23 min
Flå stadion	28 min
Flå skole	29 min
Tunnellen nærmiljøanlegg	30 min

Sport

Hallingporten Sandvolleyballba...	23 min
Flå stadion	28 min

Dagligvare

Rema 1000 Flå	29 min
Kiwi Flå	29 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 93 m
- 506 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 5 min
- Skitrekk i anlegget: 2

Offentlig transport

Flå stasjon Linje F4	29 min 22.3 km
Vetervegen Linje 302	19 min 12.2 km
Gamle sentralen Linje VY170, VY175, 302, 307	21 min 13.4 km
Oslo Gardermoen	2 t 6 min

Varer/Tjenester

Bjørneparken Kjøpesenter	30 min



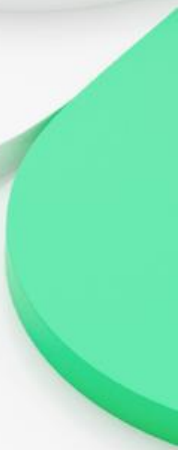


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Fjellseterhaugen 58
3539 FLÅ

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 2000
BRA: 94 m^2
BRA-i: 91 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	10	3	0

Supertakst
GNR: 28 BNR: 162
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Fjellseterhaugen 58
3539 Flå

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28265

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes pga sprekker og løse fliser i entré. Her er det behov for å ta opp, og legge nye fliser. Ellers ingen behov for tiltak på gulvene.

2. ETASJE
Soverom:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 3 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 7 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 7 mm.

Loftstue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 5 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 7 mm.

1. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 12 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 1 mm (venstre), 6 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 6 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 2 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 10 mm (venstre), 10 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Avvik: 10 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rehabilitere gulv i entré.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 3 settes pga enkelte løse gulvfliser ved badstuedør.
Tilstandsgrad 2 settes pga utilstrekkelig fall mot sluk.

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt
Målt fall i dusjsonen: 1:200
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 7 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom det er installert dusjkabinett, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler rehabilitering av badet.

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Anslått kostnad vil ligge i overkant av 150 000,-

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:
1.etg: Ikke krav til rekkverk. Avstanden er mindre enn 0,5 m.
2.etg: Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 3,12 meter til bakken.

AVVIK:
-2.etg: Rekkverket blir målt til 92 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.
-Venstre side av rekkverket har sprukket opp på balkongen og rekkverket henger ikke tilstrekkelig fast i forkant(langside).

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rehabilitere rekkverk på balkongen i 2.etg. Nytt rekkverk skal være minst 100 cm over gulv.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme. Sannsynligvis pga naturlige bevegelser i tømmerveggene slik at de presser karmen ut av posisjon ved lav luftfuktighet.
Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige men anbefaler justering av karmer.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler justering av vindskarmer, og normalt vedlikehold av utvendige flater.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tiltsandsgrad 2 settes pga alderen, men det er ikke anbefalt spesielle tiltak på kort sikt.
Denne typen takrennekonstruksjon er forholdsvis vanlig på fritidsboliger og normalt vedlikehold innebærer utskiftinger og reparasjoner ved behov, i tillegg til jevnlig rens av renner for å sikre god avrenning.

Anbefalte tiltak

Ingen spesielle tiltak anbefalt.

Taktekking

Oppsummering

Torvtaket er vurdert uten vesentlige avvik og tg2 settes pga alderen. Når taket er 25 år gammelt og har utløpt mer enn 50% av forventet levetid vil det komme behov for reparasjoner over tid. Dette kan innebære reparasjon av lekkasjer rundt gjennomføringer ved behov og eventuell utskifting av torv.
Det er ikke behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak

Normalt vedlikehold anbefales.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Det er for kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale på gulvet. Kun 16 cm på det smaleste området. Kravet er minst 30 cm avstand til brennbart materiale.

Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Profilert kjøkkeninnredning med malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen. Av hensyn til personsikkerhet er det krav om rekkverk på begge sider i trapper.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk på vegg anbefales for bedre sikkerhet i trappeløpet.

Vannledninger

Oppsummering

Tiltstandsgrad 2 settes pga alderen på røropplegget i fritidsboligen. Det er ikke registrert skader eller lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.3.2025

Rapportdato
21.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Jan Andre Ygranes**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fjellseterhaugen 58, 3539 Flå**

Kommunenr:	3320	Gårdsnr:	28	Bruksnr:	162	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2000**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Fritidsbolig er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer. Taket er et saltak og er tekket med torv.

Innhold

Primærrom:
1. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, badstu, entre, spisestue.
2. etasje: Trapperom, loftstue og soverom.
Sekundærrom:
1. etasje: Bod, teknisk rom.

Standard

1. etasje

Stue: Parkett på gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Vedovn og panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Soverom 1: Parkett på gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Panelovn.

Soverom 2: Parkett på gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Panelovn.

Bad: Flis på gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, wc, servant og servantskap . Ingen ventilasjon.

Badstu: Flis på gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling.

Entre: Flis på gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling.

Spisestue: Parkett på gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Panelovn. Utgang til terrasse.

Bod: Ubehandlet gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Panelovn.

Teknisk rom: Støpt gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Bereder, sikringsskap og stoppekran.

2. etasje

Trapperom: Tregulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Trapp.

Soverom 1: Tregulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Panelovn.

Loftstue: Tregulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	20	20	0	0	4
1. etasje	74	71	3	0	54
Totalt m²	**94**	**91**	**3**	**0**	**58**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	29	20	9
Totalt m²	**29**	**20**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	20	20	0	Loftstue, trapperom og soverom.	Ingen sekundærrom.
1. etasje	74	71	3	Entré, 2 soverom, bad, stue, spisestue, kjøkken og badstue.	Teknisk rom og utvendig bod.
Totalt m²	**94**	**91**	**3**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 4 kvm balkong fra loftstuen.
Parkering: Biloppstillingsplasser på egen tomt. Elbillader på husvegg.
Interne boder: Lagringsplass på ca 1 kvm i teknisk rom.
Eksterne boder: Utvendig bod ved inngangspartiet på ca 3 kvm.
Takhøyde 1.etg: Takhøyden er målt til 396 cm i stuen på øverste punkt.
Takhøyde 2.etg: Takhøyden er målt til 220 cm i loftstuen på høyeste punkt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering TG-1

Fritidsboligen er bygget med støpt såle på mark, og det er ikke tegn til at bygningen er utsatt for overvann o.l.
Ingen merknader.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Ingen merknader.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Balkong

1.etg: Terrasse på ca 54 kvm.
2.etg: Balkong på ca 4 kvm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

REKKVERKSHØYDE:
1.etg: Ikke krav til rekkverk. Avstanden er mindre enn 0,5 m.
2.etg: Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 3,12 meter til bakken.

AVVIK:
-2.etg: Rekkverket blir målt til 92 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.
-Venstre side av rekkverket har sprukket opp på balkongen og rekkverket henger ikke tilstrekkelig fast i forkant(langside).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å rehabilitere rekkverk på balkongen i 2.etg. Nytt rekkverk skal være minst 100 cm over gulv.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer: Koplede vinduer fra byggeår.
Innerdører: Heltre fyllingsdører fra byggeår.
Ytterdører: Isolerte ytterdører til bod og inngangsdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme. Sannsynligvis pga naturlige bevegelser i tømmerveggene slik at de presser karmen ut av posisjon ved lav luftfuktighet.
Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige men anbefaler justering av karmer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler justering av vindskarmer, og normalt vedlikehold av utvendige flater.

6.5 Yttervegger

Type fasade	Tømmer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-1**

Ingen merknader.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)

Kompakt takkonstruksjon med torvtak over bærende taktro.

Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.7 Renner og nedløp

Type	Tre

Renner av tre og nedløp med kjetting.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2

Tiltsandsgrad 2 settes pga alderen, men det er ikke anbefalt spesielle tiltak på kort sikt.
Denne typen takrennekonstruksjon er forholdsvis vanlig på fritidsboliger og normalt vedlikehold innebærer utskiftinger og reparasjoner ved behov, i tillegg til jevnlig rens av renner for å sikre god avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen spesielle tiltak anbefalt.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

Ingen merknader.

6.9 Taktekking

Type tekking	Torv
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Torvtaket er vurdert uten vesentlige avvik og tg2 settes pga alderen. Når taket er 25 år gammelt og har utløpt mer enn 50% av forventet levetid vil det komme behov for reparasjoner over tid. Dette kan innebære reparasjon av lekkasjer rundt gjennomføringer ved behov og eventuell utskifting av torv.
Det er ikke behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normalt vedlikehold anbefales.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

1.etg: Støpt gulv med parkett som toppsjikt.
2.etg: Trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

Tilstandsgrad 3 settes pga sprekker og løse fliser i entré. Her er det behov for å ta opp, og legge nye fliser. Ellers ingen behov for tiltak på gulvene.

2. ETASJE
Soverom:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 3 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 7 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 7 mm.

Loftstue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 5 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 7 mm.

1. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 12 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 1 mm (venstre), 6 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 6 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 2 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 10 mm (venstre), 10 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Avvik: 10 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å rehabilitere gulv i entré.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Det er for kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale på gulvet. Kun 16 cm på det smaleste området. Kravet er minst 30 cm avstand til brennbart materiale.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Profilert kjøkkeninnredning med malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen merknader.	

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.14 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Det mangler håndløper på veggen. Av hensyn til personsikkerhet er det krav om rekkverk på begge sider i trapper.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Etablering av rekkverk på vegg anbefales for bedre sikkerhet i trappeløpet.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.	

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Tiltstandsgrad 2 settes pga alderen på røropplegget i fritidsboligen. Det er ikke registrert skader eller lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-2

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2008	
Størrelse	
100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Ingen merknader.

Varmtvannsberedere skal direktekoples til strøm i vegg (ikke med stikkontakt) når effekten er mer enn 1500 watt.
Dette var ikke et krav da berederen ble montert men bemerkes likevel. Anbefaler å direktekople berederen som et forebyggende tiltak.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via spilventiler i vinduene og kjøkkenvifte. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.20 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv, og tømmervegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-3

Tilstandsgrad 3 settes pga enkelte løse gulvfliser ved badstuedør.
Tilstandsgrad 2 settes pga utilstrekkelig fall mot sluk.

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt
Målt fall i dusjsonen: 1:200
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 7 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom det er installert dusjkabinett, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler rehabilitering av badet.

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Anslått kostnad vil ligge i overkant av 150 000,-

Utbedringskostnader overflater	**150 000 - 300 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Servantskap med blandebatteri.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering

Oppsummering av ventilasjon TG-3

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon	**Under 10 000**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.
Vegger er 100% heltre og hulltaking er ikke hensiktsmessig.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ygranes, Thomas Andre	9578-5999-4-1735725	2025-03-04 17:21:21

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0116/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjellseterhaugen 58, 3539 FLÅ

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Jan Andre Ygranes

Fullmektige
Thomas Andre Sæther Ygranes for Jan Andre Ygranes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juli 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Jan André Ygranes

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0541707
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbil lader, Flå elektriske. 2020/2021

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

Når ble kontrollen utført? Ukjent, Flå elektriske

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flå elektriske

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Beskriv: Septikk

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Nei

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

Eventuell kommentar: Nei

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Nei

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Oppvaskmaskin virker ikke

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Selges ferdig møblert. Elbillader

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0116/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ygranes, Thomas Andre	**2025-03-04**

Identifikasjon

bankID Ygranes, Thomas Andre

SIGNICAT

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

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 28 /162 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
28	162	0	0	Grunneiendom	18.01.2007	2038,5	2040,3	Målebrev	Fritidseiendom	Tomt nr.14-Høgevarde HV3	Ja	01.01.2024

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
	YGRANES JAN ANDRE	LEILH 206, MØRTELVERKSBAKKEN 7, H0502	0580 OSLO	1/1	Bosatt	Hjemmelshaver	20.07.2020	

EIERHISTORIKK (3)

ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERVET	AVGITT
Hjemmelshaver	3	1/1	KOLLSTRØM JAN	29.02.2012	20.07.2020
Hjemmelshaver	2	1/1	STENSLI EIENDOM AS	08.06.2007	29.02.2012
Hjemmelshaver	1	1/1	GUNNERUD TROND	19.11.1992	08.06.2007

Utskilt fra: 28/69

FORRETNINGER (1) 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	2040,3	2006032	18.01.2007		2007005		28/69					

TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
196088783	22	6687554	526534	2038,5				
Ant.Teiger	1							

REFERANSER

KODE	REFERANSE
M	2007005
J	2006032

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	24925846	161 - Fritidsbygg (hyttersommerh. ol	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	0	2	0	97	97	87	01.01.2024	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H02	0	0	24	24	0	0	0	0	0
H01	0	0	73	73	0	0	0	0	0
sum	0	0	97	97	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
332005037 Fiellseterhaugen 58	H0101	97	2	2	5	Fritidsbolig	Kjøkken	28/162/0/0	01.01.2024		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Rammetillatelse	04.07.2007				04.07.2007	
Igangsettingstillatelse	09.07.2007				04.07.2007	
Ferdigattest	03.04.2012				03.04.2012	

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Journalnummer	20070461

ADRESSE					
VEGADRESSE	ADR.TIL.NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	REFERANSE	VIS
332005037 Fjellseterhaugen 58		3539 FLÅ			Detaljer

Flå kommune

Høgevarde Hytteservice as
Gulsvik

3539 FLÅ

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 28/162	07/461 - SHN		05.01.2012

FERDIGATTEST
Etter Plan- og bygningslovens §21-10 er gitt følgende tiltak:

Ansvarlig KUT (navn og adresse):	**Tiltakshaver (navn og adresse):**		
Høgevarde Hytteservice A/S 3539 FLÅ	Stensli Eiendom AS Strandvegen 8 2380 BRUMUNDDAL		
Eiendom/byggested: Høgevarde HV3 tomt nr. 14	**Kommune:** 0615 Flå	**Gbnr.:** 28/162	**Merknader:**
Tiltak: Nybygg Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)	**Tillatelsesdato:** 04.07.2007	**Sak nr.:** 159/07	

Sluttkontroll er utført:		
Dato	**Kontrollansvarlig**	**Øvrige deltagere**
12.12.2011	Høgevarde Hytteservice AS	

Merknader:	
Nr.	**Merknad**
	Ingen.

Underskrift:		
Sted	**Dato**	**Underskrift/stempel**
Flå	05.01.2012	Sven Harald Ness FLÅ KOMMUNE 3539 FLÅ

Kopi til: Stensli Eiendom AS, Strandvegen 8, 2380 BRUMUNDDAL
Mary-Ann Sævre, Økonomikontoret, her

Flå Kommune

Stens Eiendom AS
Strandvegen 8

2380 BRUMUNDDAL

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 28/162	07/461 - VS		04.07.2007

MELDING OM DELEGERT VEDTAK.

Saken er behandlet som saksnr. 159/07 etter delegert myndighet fra kommunestyret, sak nr 0037/03, og etter videredelegering fra rådmannen, jfr. saksnr. 0004/05.

IGANGSETTINGSTILLATELSE - SØKNAD FRA STENS EIENDOM AS OM OPPFØRING AV HYTTE PÅ EIENDOMMEN GBNR 28/162 TOMT 14 - HØGEVARDE HV3

Ansvarlig søker (navn og adresse):		**Tiltakshaver (navn og adresse):**			
Høgevarde Hytteservice A/S 3539 FLÅ		Stens Eiendom AS Strandvegen 8 2380 BRUMUNDDAL			
Eiendom/byggested: Høgevarde HV3 tomt nr. 14		**Kommune:** 0615 Flå	**Gbnr.:** 28/162	**Søknad dato:** 24.05.07	**Mottatt dato:** 04.07.2007
Tiltak: Nybygg - hytte	**Bebygd areal:** 86,8 m^2	**Bruksareal:** 96,6 m^2	**Andre opplysninger:**		

TILLATELSE TIL TILTAK / IGANGSETTINGSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 14. Juni 1985 med endringer sist ved lov av 28. Juni 1996, §93 er gitt på følgende vilkår:

1. Tekniske installasjoner:
Vann og avløp skal tilkobles fellesanlegget for Høgevarde HV3.

2. Byggets utførelse:
Bygget skal oppføres i samsvar med den godkjente plan og gjeldende reg.bestemmelser for området.
Byggets farge: Bygget skal males/beises med mørke jordfarger og ha en takfarge som ikke er skjemmende for omgivelsene.

3. Tomta:
Gjerde: Det tillates ikke oppsetting av gjerder rundt tomta.

GENERELLE KRAV TIL UTFØRELSE:

1. Denne tillatelsen faller bort dersom ikke arbeidene er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanses i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. §96.

2. Sluttkontroll utføres av KUT (ansvarlig kontrollerende for utførelsen) som skriver ut en erklæring hvor det bekreftes at kontroll innenfor eget ansvarsområde er gjennomført i samsvar med prosjektets kontrolldokumenter og funnet i orden. Ansvarlig søker sender kontrollerklæringen(e) og begjæring om ferdigattest/midl. brukstillatelse til kommunen etter at arbeidene er avsluttet. Kontrollerklæringen(e) og "som bygget"- informasjon vil være grunnlag for utstedelse av ferdigattest. Bygningsavdelingen skal varsles for å kunne delta på sluttkontrollen som et ledd i kommunens tilsyn med byggesaken.

3. På byggeplassen skal det plasseres container eller tilsvarende for produksjons- og bygningsavfall og kvittering fra godkjent mottak for levert bygningsavfall skal sendes kommunen sammen med begjæring om midl. brukstillatelse eller ferdigattest.

4. Tiltakshaver er ansvarlig for at håndtering av produksjons- og riveavfall blir planlagt og levert til godkjent mottak for bygningsavfall.

5. Tiltakshaver er ansvarlig for at byggets hjørner innmåles med koordinater i gjeldende koordinatsystem. De innmålte data skal sendes Flå kommune senest sammen med anmodning om brukstillatelse/ferdigattest.

6. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminnelovens §8.2.

Dette vedtaket kan i h.h.t. Forvaltningslovens §27 påklages. For klageregler vises til vedlagte melding.

SAKSOPPLYSNINGER / VURDERINGER:

Godkjenninger og ansvarsrett:	Ansvar, tiltaksklasse og kontrollform godkjennes i samsvar med ansvarssøknadene.
Estetikk / forhold til miljøet:	Ingen merknader
Naboer:	Ingen merknader

Ett sett godkjent og stemplet søknad og tegninger blir ettersendt til ansvarlig søker. Ansvarlig søker må forestå nødvendig distribusjon til tiltakshaver og øvrige aktører. Gebyr for byggesaksbehandlingen ettersendes tiltakshaver.

Med hilsen

Vidar Seterstøen
overingeniør

Kopi til: Høgevarde Hytteservice A/S, , 3539 FLÅ

FLÅ KOMMUNE
Løpenr 1947/07 | Arkivkode U5
04. 06. 2007
Journalnr 07/461 | Dok.nr 1
GBNR 28/162 tomt 14

Kommunens saksnr

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

☒ Enkle tiltak
☐ Ett-trinns søknadsbehandling
☐ Rammetillatelse

leveres i 1 eksemplar,

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning ☐ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
28	162				

Adresse: Tomt nr. 14, Høgevarde HV3 — Postnr: 3539 — Poststed: Flå

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)

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

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

Ansvar og kontroll

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

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 - 1	☐
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 4	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 1	☐
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 3	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 3	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	1 - 2	☐
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak: Høgevarde Hytteservice A/S	Navn: Stens Eiendom HS
Adresse:	Adresse: Strandvegen 8.
Postnr: 3539 — Poststed: Flå	Postnr: 2380 — Poststed: Brumunddal
Organisasjonsnr: 989 466 593 — Telefon: 97400999	Organisasjonsnr: 989 648 527 — Telefon (dagtid): 95121654
Kontaktperson: H. Aune — Mobiltelefon:	☐ Enkeltperson ☒ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet
E-postadresse: — Telefaks:	E-postadresse: per.harry.steinsli@hamar.kommune.no
Dato: 24/5-07 — Underskrift:	Dato: — Underskrift: Per Harry Steinsli
Gjentas med blokkbokstaver:	Gjentas med blokkbokstaver: PER HARRY STEINSLI

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 4/7-07
Journalnr.: 07/461
Sign: GUS

© NBR nr 5174 Juli-2003

Vedlegg nr A- 1 | Kommunens saksnr

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

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

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested
Gnr 28 | Bnr 162 | Festenr | Seksjonsnr | Signering - ansvarlig søker
Adresse | Postnr | Poststed

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

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a — Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei — Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr E -

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl § 7, 88 — Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) — Vedlegg nr B -
☐ Plan- og bygningslov ☐ Forskrifter til pbl ☐ Kommunale vedtekter til pbl ☐ Arealplaner

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. — Vedlegg nr E -

Arealdisponering

Planstatus
☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan
Spesifiser nærmere HØGEVARDE 3
Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv HYTTE | Tillatt grad av utnytting
Beregningsregler i reguleringsplan
☒ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
☐ Prosent tomteutnyttelse (%TU) ☐ Annet

Planlagt bruk/formål
☐ Bolig ☐ Garasje ☒ Annet beskriv HYTTE

Oppmålt tomt
☒ Ja ☐ Nei | Tomteareal

Bebyg-gelsen - størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	0	2	
Antall bruksenheter (NS 3940)		1	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	110 m²	110 m²
Bebygd areal (NS 3940)	m²	80 m²	80 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket
Vis beregning av grad av utnytting

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	10 m	20	

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☒ Ja — Avstand 28 m — ☐ Nei
Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☒ Ja — Avstand 28 m — ☐ Nei
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e) — Vedlegg nr I -

© NBR nr 5175 Juli-2003

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

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

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

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67
Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei
Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:
☐ Riksveg/fylkesveg — Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
☐ Kommunal veg — Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
☒ Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Vann-forsyning pbl §§ 65, 67
Tilknyttning i forhold til tomta
☐ - offentlig vannverk
☒ Privat vannverk
☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann
Beskriv PRIVAT AVLØP
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67
Tilknyttning i forhold til tomta
☐ Offentlig avløpsanlegg
☒ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei
Foreligger utslippstillatelse? ☒ Ja ☐ Nei
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann
Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Næringsgruppe

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

Næringsgrupper - gyldige koder

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

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal Bolig	Bruksareal Annet	Bruksareal Totalt	Antall Etasjer
110			2

Er det heis i bygningen? ☐ Ja ☒ Nei

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

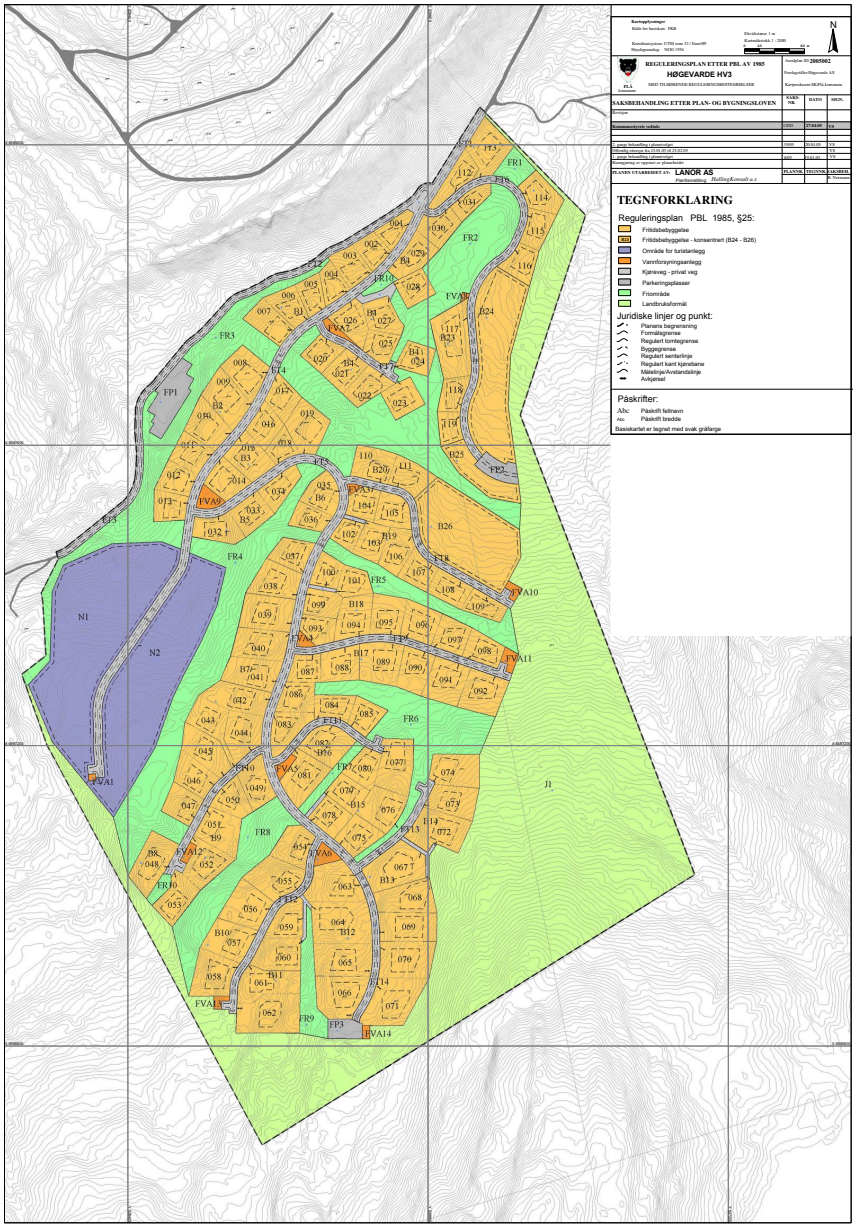
Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A–Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

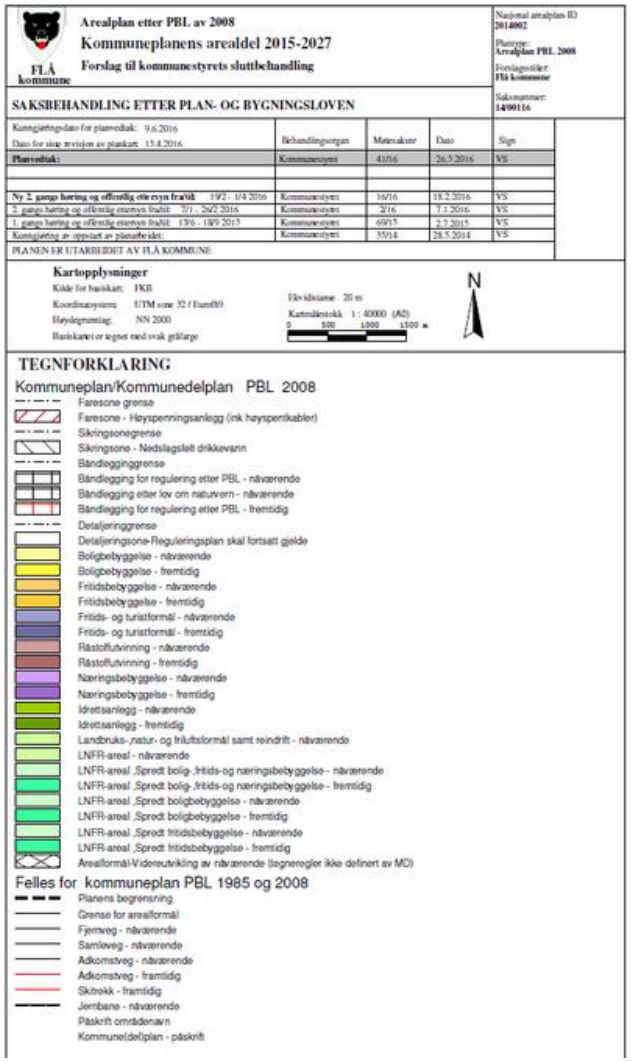
Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode — Se side 3 for valg av bygningstypekode.

© NBR nr 5175 Juli-2003


REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 1985
HØGEVARDE HV3
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
PLANENS UTARBEIDET AV: LANOR AS
TEGNFORKLARING
Reguleringsplan PBL 1985, §25:
Fritidsbebyggelse
Fritidsbebyggelse - konsentrert (B24 - B26)
Område for turistanlegg
Vannforsyningsanlegg
Kjøreveg - privat veg
Parkeringsplasser
Friområde
Landbruksformål
Juridiske linjer og punkt:
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Påskrifter:
Abc Påskrift feltnavn
etc Påskrift bredde
Basiskartet er tegnet med svak gråfarge
N
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B10
B11
B12
B13
B14
B17
B18
B19
B20
B23
B24
B25
B26
FR1
FR2
FR3
FR4
FR5
FR6
FR7
FR8
FR9
FR10
FVA1
FVA2
FVA3
FVA4
FVA5
FVA6
FVA7
FVA8
FVA9
FVA10
FVA11
FVA12
FVA13
FVA14
FP1
FP2
FP3
N1
N2
J1



Arealplan etter PBL av 2008

Kommuneplanens arealdel 2015-2027

Forslag til kommunestyrets sluttbehandling

FLÅ kommune

Nasjonal arealplan ID: **20140002**

Plantype: **Arealplan PBL 2008**

Forslagsstiller: **Flå kommune**

Saksnummer: **14/00116**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak: 9.6.2016 Dato for siste revisjon av plankart: 13.4.2016	Behandlingsorgan	Møtesakstr	Dato	Sign
Planvedtak:	Kommunestyret	41/16	26.5.2016	VS
Ny 2. gangs høring og offentlig ettersyn fra/til: 19/2 - 1/4 2016	Kommunestyret	16/16	18.2.2016	VS
2. gangs høring og offentlig ettersyn fra/til: 20/1 - 26/2 2016	Kommunestyret	2/16	7.1.2016	VS
1. gangs høring og offentlig ettersyn fra/til: 13/6 - 18/9 2015	Kommunestyret	69/15	2.7.2015	VS
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:	Kommunestyret	35/14	28.5.2014	VS
PLANEN ER UTARBEIDET AV FLÅ KOMMUNE				

Kartopplysninger

Kilde for bunnkart: FKB

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Høydegrunnlag: NN 2000

Bunnkartet er tegnet med svak gråfarge

Ekvidistanse 20 m

Kartmålestokk 1 : 40000 (A0)

0 500 1000 1500 m

N

TEGNFORKLARING

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Båndlegginggrense
- Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig
- Detaljeringgrense
- 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 friluftsformål 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 (tegneregler ikke definert av MD)

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Adkomstveg - framtidig
- Skitrekk - framtidig
- Jernbane - nåværende
- Påskrift områdenavn
- Kommune(del)plan - påskrift

sendt 5/3-25

Agnes Gulsvik

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: mandag 3. mars 2025 13:37
Til: Flå kommune Postmottak
Emne: Bestilling fra Infoland 8344608

Infoland
fra ambita

Hei

Vi ønsker å bestille meglerinformasjon for denne eiendommen

- Kommunenummer: 3320
- Gårdsnummer: 28
- Bruksnummer: 162
- Festenummer: 0
- Seksjonsnummer: 0
- Adresse: Fjellseterhaugen 58, 3539 FLÅ
- Referanse: 8-0116/25
- Ordrenummer: 8344608

Følgende produkter ønskes levert pr. e-post til support@ambita.com

- WI33200010 Eiendomsmeglerpakke

I en eiendomsmeglerpakke ønsker vi oss alle tilgjengelige dokumenter for eiendommen som f.eks.

- V Kartutsnitt
- V Eiendomsopplysninger / Matrikkelbrev
- V Godkjente bygningstegninger
- V Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
- Restanser og legalpant
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
- V Gjeldende regulering med bestemmelser
- V Vei, vannforsyning og avløpsforhold PRIVAT
- V Tilsyn pipe/ildsted - SE VEDLEGG

Årlige gebyr for Gnr. 28 Bnr. 162 – Fjellseterhaugen 58

Eiendomsskatt	kr. 5.676,00
Renovasjon	kr. 2.422,00 + mva
Co2-avgift renovasjon	kr. 122,00 + mva
Branntilsyn 1/8 år	kr. 206,62
Feiing 1/8 år	kr. 72,75

Årlige avgifter betalt tom. 31.12.2024
Faktura for perioden 01.01.-20.04.2025 pålydende kr 3.076.16 har forfall 20.mars 2025

FLÅ KOMMUNE

Reguleringsplan for HØGEVARDE HV3 i Flå kommune.

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, har Flå kommunestyre i møte den 27.04.05, sak 12/05, vedtatt disse reguleringsbestemmelser med tilhørende reguleringsplankart. Reguleringsbestemmelsene er utformet i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Flå, 24.03.2006

Hans Bekken
ordfører

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HØGEVARDE HV-3

del av 28/1, 28/27, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 og 69, 30/17 og 18 og del av 30/1 og 2 I FLÅ KOMMUNE

Journalnr. 04/01019
Planen er datert 15.12.2004 rev.A 27.04.05
Bestemmelsene er datert 15.12.2004 rev.A: 26.04.05,
rev.B: planutv. 15.03.06, sak 14/06

1. gangs behandling i planutvalget den 19.01.2005, sak 0008/05
2. gangs behandling i planutvalget den 20.04.2005, sak 0035/05

Vedtatt av KOMMUNESTYRET den 27.04.2005, sak 0012/05

§ 1 HENSIKT

Planen legger til rette for fritidsbebyggelse med utnyttelse i henhold til vedtatt kommunedelplan for Gulsvikfjellet av 10.09.03 med justering som stadfestet av Miljøverndepartementet den 12.05.04.

§ 2 AVGRENSNING

Planens avgrensning er vist på plankartet med plangrenser. Det regulerte arealet er 715.2 daa.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

• Byggeområder for fritidsbebyggelse	PBL § 25, 1.ledd nr. 1	B1 – B26	285.9 daa
• Byggeområde for turistanlegg	"	N1 – N2	43.0 daa
• Område for jord- og skogbruk	PBL § 25, 1. ledd nr. 2	J1 – J3	172.8 daa
• Spesialområder, friluftsområde	PBL § 25, 1. ledd nr. 6	FR1 – FR9	115.1 daa
• Spesialområder, vann og avløpsanlegg	"	FVA1 - FVA15	16.8 daa
• Felles avkjørsel	PBL § 25, 1. ledd nr. 7	FT1 – FT14	53.2 daa
• Felles parkering	"	FP1 – FP3	5.7 daa

§ 4 FELLES BESTEMMELSER

§4.1 Søknad om delingstillatelse skal sendes Flå kommune for hver tomt. Det vil ikke bli gitt tillatelse til ytterligere fradelinger fra den enkelte tomt.

§ 4.1.1 Byggesøknad skal oppfylle kravene i henhold til PBL med forskrifter samt den dokumentasjon som kommunen forlanger. Dessuten skal situasjonsplan, plan, snitt og fasader av alle tiltak som søkes gjennomført også sendes til Gulsvikfjellet AS, 3539 Flå. Det vil i alle tillatelser til tiltak bli krevd at alle bygg skal innmåles i gjeldende koordinatsystem og dataene sendes til Flå kommune slik at kartgrunnlaget til enhver tid er best mulig oppdatert.

§4.1.2 Kulturminner: Dersom det under anleggsarbeidet skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

§ 4.2 Søknad om byggetillatelse. Det skal legges ved situasjonsplan i mål 1: 500 som viser plassering av alle bygninger, adkomstvei og plasser med terrengbehandling samt eventuelle forstøtningstiltak og gjerder. Eksisterende og nytt terreng skal klart fremgå av snitt og fasader.

§ 4.3 Inngrep i terrenget skal reduseres til et minimum. På hver tomt er det angitt en byggegrense. Innenfor denne skal alle tiltak og inngrep skje slik som graving, fyllinger, skjæringer, bygging av hytter, uthus og garasjer. Bare en innkjøring på 5 m bredde tillates bearbeidet utenfor byggegrense. Ledningsanlegg til bebyggelsen skal fortrinnsvis legges i innkjøringen. Ledninger lagt i terreng utenom veier skal legges som grunne grøfter, eventuelt med markisolasjon.

§ 4.4 Vann og avløp. Alle bygg med innlagt vann skal tilknyttes vann og avløpsanlegget som er etablert. Vannbesparende tiltak skal benyttes der det er mulig. Badestamper og lignende skal ha egne infiltrasjonsanlegg for utslipp i egnet løsmasse.

§ 4.5 Fyllinger og skjæringer. Høyere skjæringer enn 1 m skal utføres med forstøtningstiltak. Høyere fyllinger enn 1,0 meter over opprinnelig terreng tillates ikke. Tiltakshavere har ansvar for at fyllinger og skjæringer tildekkes med vekstmasse

og tilsås etterhvert som utbygging blir ferdig – senest ved første vekstsesong. Hovedutvalg for plansaker i Flå kommune kan pålegge reparasjoner av uheldige tiltak og inngrep.

§ 4.6 Skilting skal gjennomføres etter en helhetlig plan som skal være godkjent av planutvalget.

§ 5 BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE.

I feltene B1 – B23 kan det på hver tomt oppføres fritidsbebyggelse som hytter med uthus og garasjer. I feltene B24 – B26 kan det etableres hytter for utleie.

§ 5.1.1 Størrelse og utnytting på feltene B1 – B 23.

I feltene B1 – B23 er tillatt grad av utnyttelse %, BYA = 35 %, beregnet av tomteareal innenfor byggegrense, Maksimalt tillatt bebygd areal kan ikke overstige 250 m^2. Arealet innenfor byggegrensen er påført hver tomt i plankartet. Beregning av bebygd areal (BYA) utføres i hht. NS 3940 og skal omfatte alle bygninger, slik som hytte, overbygget terrasse, uthus og garasje.

Maksimum tillatt mønehøyde for hytter uten U-etg. er 6,0 m beregnet fra ferdig gulv inne. På de tomtene der det blir gitt tillatelse til underetasje skal ferdig planert terreng ikke ligge lavere enn 2,8 m under ferdig gulv i 1. etg. (jfr. vedlegg 1) og maksimal mønehøyde er 7,5 m målt fra ferdig innvendig gulv i U-etg. Møne defineres i henhold til Teknisk forskrift Kap. IV, § 4-2. Hyttene skal bygges med grunnmur minimum på byggets langsider. Maksimal høye på grunnmur for hytter uten U-etg., skal ikke overstige 1,0 m over ferdig terreng målt fra topp grunnmur. Ved bygging av underetasje, skal yttervegg forblendes med naturstein eller kles med panel til maks. 0,3 m over ferdig planert terreng. Maksimal høyde på fyllinger settes til 1,0 m over opprinnelig terreng

I vedlegg 1, som er en del av disse reguleringsbestemmelsene, er det for hver tomt angitt en høyde for innvendig ferdig gulv 1. etg. Denne høyden skal benyttes som utgangspunkt for innpassing av hovedhytta på tomta. Mindre fravikelser på inntil +/- 0,25 meter kan godkjennes av bygningsmyndighetene hvis dette bedrer den terrengmessige tilpasningen av bygget. I vedlegg 1 er det også oppgitt tillatt bebygd areal (jfr. imidlertid maksimalgrensen på 250 m^2 BYA nevnt ovenfor) og hvilke tomter som kan egne seg for U-etasje.

§ 5.1.2 Størrelse og utnytting på feltene B 24 – B 26.

I feltene B24 – 26 er tillatt %, BYA = 30 %, beregnet innenfor byggegrense. Hvert av feltene B24 – 26 kan deles i flere tomter. Før bygging og/eller fradeling tillates innenfor det enkelte område (B24 – B26), skal det utarbeides og godkjennes bebyggelsesplan for området. Arealet innenfor byggegrensen er påført hvert område i plankartet. Beregning av utnyttelse skal omfatte alle bygninger som hytte, overbygget terrasse, uthus og garasje. Maksimum tillatt mønehøyde for hytter uten U-etg. er 6,0 m beregnet fra ferdig gulv inne. På de tomtene der det blir gitt tillatelse til underetasje skal ferdig planert terreng ikke ligge lavere enn 2,8 m under ferdig gulv i 1. etg. (jfr. vedlegg 1) og maksimal mønehøyde er 7,5 m målt fra ferdig innvendig gulv i U-etg. Møne defineres i henhold til Teknisk forskrift Kap. IV, § 4-2.

§ 5.2 Plassering, utforming.

§ 5.2.1 Bebyggelsen kan deles opp i flere bygninger. Dette gjelder hovedhytte, uthus og garasje. Flere bygg på samme tomt skal arrangeres som tun. Hovedhytta skal ikke være over 200m^2 BYA.

Bygningsvolumene skal tilpasses terrenget slik at unødig eksponering til omgivelsene unngås. Åpninger under bebyggelse skal tettes.

Garasje oppføres som separat bygning. Garasje kan tillates oppført inntil kjøreadkomst ved vei, men da skal garasjen plasseres med langside langs veien og min 3 m fra formålsgrense vei. Langside mot vei skal ikke ha åpninger. Areal innenfor byggegrensen justeres tilsvarende.

§ 5.2.2 Energibruk.

Utbygger oppfordres til å inngå privatsrettslige avtaler, slik som utbyggingsavtaler eller salgskontrakter, hvor hensynet til energibruk og bruk av alternative energikilder ivaretas.

§ 5.2.3 Tillatt takform er saltak med takvinkel 22^o – 36^o . Hovedmøneretningen skal være langs byggets lengderetning. Det tillates bygg i vinkler og tak med opplett og arker.

§ 5.3 Materialbruk

Alle utvendige flater skal utføres som trekonstruksjon og/eller mur. Bindingsverk skal kles med stående eller liggende trepanel. Mur skal forblendes med natursten. Taktekking skal være tre (maks. takvinkel =36^o) eller torv (maks. takvinkel = 32^o).

§ 5.4 Farger.

Det er ikke tillatt med beis og malingtyper som bryter med naturbildet og fargespekteret som ligger i naturen. Det skal benyttes jordfargete, mørke beistyper uten sterke kontraster i vindskier og omramninger. Synlig pusset grunnmur med høyde max 0,3 m kan være mørk grå til sort.

§ 5.5 Belysning.

Ved utvendig belysning skal lyskilden være skjermet slik at det oppfattes som indirekte belysning.

Fargetemperatur skal være tilnærmet lik glødelys.

§ 5.6 Grunnarbeider og utomhus.

Anleggs- og byggetiltak skal skje innenfor angitt byggegrense for hver tomt. Før grunnarbeider påbegynnes, skal byggegrense og innkjørsel være stukket ut og markert. Terreng utenfor denne markeringen skal være uberørt.

Det er forbudt å fjerne vegetasjon utenfor angitt byggegrense. Bunnvegetasjon er like viktig å bevare som trær og busker.

Alle inngrep på tomta, slik som adkomst, byggegrop, tun og terrasse osv. skal utføres ved at overflatemasse tas vare på i anvist depot for senere å kunne legges ut på bearbeidet areal innenfor byggegrensen. Torv eller vekstmasse legges på alle flater som skal settes i stand. Flatene bearbeides med tilsåing for grasetablering senest til første vekstsesong.

Planeringer utover byggegrensene er ikke tillatt.

§ 5.7 Kjøreadkomst til hyttetomt.

Sted for avkjørsel til hver tomt er vist med pil på plankartet og skal opparbeides med ferdig veibredde maks 3 m. Kjøretrasé og plasser skal tilsåes for grasetablering.

§ 5.8 Gjerder.

Det er ikke tillatt å sette opp gjerder i tomtegrensen. Men begrenset areal nærmest hytta kan vernes mot inntrengning av dyr ved oppsetting av gjerder av naturmaterialer, tre og stein med høyde maks 1.2 m. Gjerdeender skal være knyttet til vegg, og bygningene skal således være en del av inngjerdingen.

§ 5.9 Ledninger, kabler og antenner.

Alle ledninger skal legges i grunn og fortrinnsvis i veier og plasser. Forgreining til hver hyttetomt er vist med pil på plankartet. Maks bredde for ledningstrasé er 5 m. Ledninger lagt i terreng utenom veier skal legges som grunne grøfter, eventuelt med markisolasjon. Maks bredde for slik ledningstrasé er 3 m.

Dersom utvendig parabolantenne monteres, skal den plasseres så diskret som mulig og gis en farge som ikke bryter med naturbildet og fargespekteret som ligger i naturen.

§ 5.10 Parkering

Hver hytte skal opparbeide plass for 2 biler utenfor garasje.

§ 6 BYGGEOMRÅDE FOR TURISTANLEGG N1 – N2

Feltene N 1 og N 2 kan bebygges med anlegg for overnatting og felles service, drift og vedlikehold. Hvert felt kan deles i flere tomter. Før bygging og/eller fradeling tillates innenfor det enkelte område (N1 og N2), skal det utarbeides og godkjennes bebyggelsesplan for området.

I anleggsperioden kan deler av områdene benyttes som depot for midlertidige overskuddsmasser fra veianlegg og hyttetomter. Før depotetablering skal plan for istandsetting og etterbruk være godkjent av Flå kommune.

§ 6.1 Størrelse, utnytting

Tillatt grad av utnytting er %, BYA = 30 %. Areal innenfor byggegrense er angitt på plankartet. Anlegg for innendørs parkering tas ikke med i denne beregning. Tillatt høyde er 2 normaletasjer med max gesimshøyde 6 m og maks mønehøyde 10 m.

§ 6.2 Plassering, utforming

§ 6.2.1 Bebyggelsen. Alle bygg skal plasseres innefor byggegrense som vist i plankartet. Flere bygg på samme tomt skal arrangeres som tun. Det tillates bygg i vinkler og tak med opplett og arker. Bygningsvolumene skal tilpasses terrenget slik at unødig eksponering til omgivelsene unngås. Åpninger under bebyggelse skal tettes.

§ 6.2.2 Tillatt takform er saltak med takvinkel 22^{O} – 36^{O}. Hovedmøneretningen skal være langs byggets lengderetning. Det tillates bygg i vinkler og tak med opplett og arker.

§ 6.3 Materialbruk.

Alle utvendige flater skal utføres som trekonstruksjon og/eller mur. Bindingsverk skal kles med stående eller liggende trepanel. Mur skal forblendes med naturstein. Taktekking skal være tre eller torv. Takvinkel tilpasses konstruksjonen. Ved bygging av underetasje, skal ytervegg forblendes med naturstein eller kles med panel til max. 0, 3 m over planert terreng.

§ 6.4 Farger.

Det er ikke tillatt med beis og malingtyper som bryter med naturbildet og fargespekteret som ligger i naturen. Det skal benyttes jordfargete, mørke beistyper uten sterke kontraster i vindskier og omramninger. Synlig pusset grunnmur med høyde max. 0,3 m kan være mørk grå til sort.

§ 6.5 Grunnarbeider og utomhus.

Anleggs- og byggetiltak skal skje innenfor angitt byggegrense for hver tomt. Før grunnarbeider påbegynnes, skal byggegrense og innkjørsel være stukket ut og markert. Terreng utenfor denne markering skal være uberørt.

Det er forbudt å fjerne vegetasjon utenfor angitt byggegrense. Bunnvegetasjon er like viktig å bevare som trær og busker.

Alle inngrep på tomta, slik som adkomst, byggegrop, osv. skal utføres ved at overflatemasse tas vare på i anvist depot for senere å kunne legges ut på bearbeidet areal innenfor byggegrensen. Torv eller vekstmasse legges på alle flater som skal settes i stand etter bearbeiding med tilsåing for grasetablering senest til første vekstsesong.

Planeringer utover byggegrensene er ikke tillatt.

§ 6.6 Ledninger, kabler og antenner.

Alle ledninger skal legges i grunn og fortrinnsvis i veier og plasser. Maks bredde for ledningstrasé er 5 m. Ledninger lagt i terreng utenom veier og plasser skal legges som grunne grøfter, eventuelt med markisolasjon. Maks bredde for slik ledningstrasé er 3 m.

Det er ikke tillatt å montere utvendig parabolantenne på enkeltenheter.

§ 6.7 Parkering

I bebyggelsesplanen skal det avsettes plass for et begrenset antall utvendige kortidsparkeringer. All annen bilparkering skal skje innendørs.

§ 7 OMRÅDE FOR JORD- OG SKOGBRUK J1 – J3

Feltene J 1 – J 3 skal benyttes til drift av jord- og skogbruk.

Jordlovens § 12 gjelder innenfor området.

I områdene kan det anlegges stier, turveier og skiløyper. Et hvert slikt tiltak skal skje etter en helhetlig plan.

I etablerte stier/ løyper og andre tiltak for allmennt bruk kan vegetasjonen trimmes uten ytterligere varsling og søknad. Trimmingen er begrenset til vedtatt trasébredde i følge helhetsplan.

§ 8 SPESIALOMRÅDER.

§ 8.1 Friluftsområde. FR1 – FR9

Feltene FR 1 – FR 9 er friluftsområder for allmenn benyttelse. Det kan etableres stier, turveier, skiløyper og enkle tilbringertiltak (tau-skitrekk) i områdene. Herunder også eventuelle mindre varmestuer, gapahuker, lavo, o.l. Maks bebygd areal for slike tiltak skal ikke overstige 50 m^2. Ansvarlig for drift og vedlikehold er grunneier.

Et hvert tiltak i feltene som etablering av stier,/ løyper, fjerning av vegetasjon, trær og busker skal skje etter en helhetsplan. En overordnet sti- og løypeplan skal utarbeides for Høgevardeområdet/Gulsvikfjellet. Den delen av sti- og løypenettet som kommer innenfor reg.området for HV3 skal inntegnes på reguleringskartet. En slik overordnet plan skal forelegges Flå kommune.

I etablerte stier/ løyper og andre tiltak for allment bruk kan vegetasjonen trimmes uten ytterligere varsling og søknad. Trimmingen er begrenset til vedtatt trasébredde i følge helhetsplan.

§ 8.2 Vann og avløpsanlegg. FVA1 – FVA14

Feltene FVA 1 – FVA 13 er areal for installasjon av tekniske anlegg for vann- og avløpshåndtering. Dessuten kan tiltak for el-forsyning og avfallshåndtering plasseres her. Pumpehus, trafo og containere skal skjermes for sjenerende innsyn og fjernvirkning.

Plassene skal opparbeides samtidig med felles avkjørsel. Skuldre, grøfter, fyllinger, skjæringer og flater skal tilføres vekstmasse og tilsåes for grasetablering senest til første vekstsesong.

Felt FVA 14 er et areal på ca 12 daa for infiltrasjon av avløpsvann. Dette arealet ligger på eget regulert område tilknyttet felles avkjørsel til Miljosetra. Arealet har stor kapasitet og kan bli hovedresipient for hele utbyggingsområdet i fjellet.

§ 9 FELLESOMRÅDER

§ 9.1 Felles avkjørsel FT1 – FT14

Veiene FT 1 - FT 14 er felles avkjørsel til alle tomter i byggeområdene og eksisterende bebyggelse utenfor planen. Veibredder er angitt med mål på plankartet. FT 1, FT 4 og FT 5 tillates opparbeidet med kjørebane bredde 6 m inkl. skuldre på 0,5 m. FT 2 – FT 3 og FT 6 – FT 14 tillates opparbeidet med kjørebane bredde 5 m inkl. skuldre på 0,5 m.

FT 1 er del av felles avkjørsel som fører trafikk til dette utbyggingsområdet. Veien fortsetter som FT 4 .

FT 2 er felles avkjørsel til felles parkeringsplass åpen for allmennheten.

FT 3 er felles avkjørsel til seterområdet Gulsviksætran og private hytter helt opp til Sauvallnatten.

FT 4 er felles avkjørsel i forlengelse av FT 1 til område for herberge og bevertning, N 1 og N 2 og FVA 1. Det er regulert inn en mulig forlengelse til eksisterende seteranlegg. Denne veien gir adgang til stikkveiene FT 5, FT 6 og FT 7. Veien betjener følgende hyttetomter: 1 – 17, 27 – 29.

FT 5 er felles avkjørsel til hyttefeltene B 5 – B 20 og B 26 og FVA 2 – FVA 6, FVA 9 - 13 og P 3. Veien betjener følgende hyttetomter: 18 – 19, 32 – 42, 75, 78 – 79, 81, 83, 86, 93, 99 – 104.

FT 6 er felles avkjørsel til hyttefeltene B 21 – 25, FVA 8 og P 2. Det er regulert inn en mulig forlengelse til nabofelt HV 2. Veien betjener følgende hyttetomter: 112 – 119 og 130 – 131.

FT 7 er felles avkjørsel til hyttefeltet B 4 og FVA 7. Veien betjener følgende hyttetomter: 20 – 26

FT 8 er felles avkjørsel til hyttefeltet B 19, B 20, B 26 og FVA 9. Veien betjener følgende hyttetomter: 105 – 111.

FT 9 er felles avkjørsel til hyttefeltet B 17 - B18 og FVA 10. Veien betjener følgende hyttetomter: 87 – 92 og 94 – 98.

FT 10 er felles avkjørsel til hyttefeltene B 7, B 8, B 9 og FVA 6. Veien betjener følgende hyttetomter: 43 – 53.

FT 11 er felles avkjørsel til hyttefeltene B 16, B17. Veien betjener følgende hyttetomter: 77, 80, 82, 84 og 85.

FT 12 er felles avkjørsel til hyttefeltene B 10, B11 og FVA 12. Veien betjener følgende hyttetomter: 54 – 62.

FT 13 er felles avkjørsel til hyttefeltet B 13 og B 14. Veien betjener følgende hyttetomter: 67- 68, og 72 – 74.

FT 14 er felles avkjørsel til hyttefeltet B 12 og B 13, FVA 13 og P 3. Veien betjener følgende hyttetomter: 63- 66, og 69 – 71.

Skuldre, grøfter, fyllinger og skjæringer skal tilføres vekstmasse og tilsåes for gressetablering senest til første vekstsesong.

Det tillates ikke parkering langs felles avkjørsler.

Plan for veibelysning skal utarbeides og forelegges kommunen før utførelse. Alle lyskilder som monteres innen planområdet skal ha fargetemperatur mest mulig tilnærmet lik glødelys.

§ 9.2 Felles parkering FP1 – FP3

FP1 - FP3 er parkering for allmenn benyttelse.

Skuldre, grøfter, fyllinger og skjæringer skal tilføres vekstmasse og tilsåes for grasetablering senest til første vekstsesong.

§10 Rekkefølgebestemmelser

a):

Før ny hyttebebyggelse ut over tidligere godkjent volum innenfor planområdet (HV-1, R1 og R2; til sammen 67 hytter) kan tas i bruk, skal kryss mellom riksveg 7 og fylkesveg 202 (Vetern-krysset) være utbedret med dråpeøy i sekundærvegen, og tilfredsstillende frisikt i henhold til vegnormalenes krav skal være etablert.

b):

Før ny hyttebebyggelse ut over 300 tradisjonelle hytter og/eller turistanlegg innenfor området som omfattes av godkjent kommunedelplan for Gulsvikfjellet kan tas i bruk, skal kryss mellom riksveg 7 og fylkesveg 202 (Vetern-krysset) være ombygd til fullkanalisert kryss i henhold til vegnormalenes krav, og fylkesveg 202 skal være opprustet med hensyn til bredde og bæreevne samt at miljøforholdene langs fylkesvegen skal være utredet og eventuelle tiltak være iverksatt.

c):

Byggeområde for turistvirksomhet og områdene B24-B26:

Utbygging i planens område N1, N2, B24, B25 og B26 kan ikke igangsettes før krysset Rv.7 – Fv.202 er utbedret til fullkanalisert kryss i henhold til vegnormalenes krav og at Fv.202 er rustet opp til tilfredsstillende standard.

d):

Alle hytter i område HV3 skal tilkobles felles vann- og avløpsystem. Hyttene tillates ikke tatt i bruk før utslippstillatelse er gitt og avløpsanlegget inkl. infiltrasjonsanlegget er utbygd i hht. utslippstillatelsen.

VEDLEGG 1 TIL REGULERINGSBESTEMMELSENE FOR HØGEVARDE HV-3.

Det vises til reguleringsbestemmelsenes § 5.1.1.

Følgende kolonner i tabellen nedenfor er rettsgyldige og knyttet direkte til bestemmelsene: "Tillatt bebygget areal" og "Høyde 1. etg. gulv"

Tomt nr.	Tomte-areal ca. daa	Bygge-areal m2	Tillatt bebygget areal BYA 35%	Høyde 1.etg gulv + kote	Anbefalt ca. mønehøyde over 1. etg gulv	Topografi	Egnet for u-etasje	Utsikt	Pumpe for avløp til fellesledn	Merknader
001	1,2	399	139	+882,5	5,0 m	Flat / hell	ja	V	ja	Skog
002	1,3	471	165	+883,5	6,0 m	Flat / hell		Hv v		Skog / myr
003	1,7	611	214	+885,5	6,0 m	Skrå	Ja	Hv v		Åpent / skog
004	1,3	502	176	+887,1	6,0 m	Hell		V		Åpent
005	1,3	474	166	+887,1	6,0 m	Kul / flat		Sj		Eldre tomt /skog
006	1,7	543	190	+886,5	6,0 m	Skrå	Ja	Sj		Åpent / skog
007	2,0	620	217	+891,5	6,0 m	Flat		Sj		Åpent
008	2,5	777	250	+892,5	6,0 m	Flat		Sj		Tun, skog
009	2,7	726	250	+893,2	6,0 m	Skrå / flat	-	Sj	Ja	Skog, bekk
010	2,3	656	229	+891,5	6,0 m	Skrå	Ja	Sj		Skog, bjørk
011	1,8	575	201	+891,5	6,0 m	Skrå	Ja	Sj		Skog, bjørk
012	1,5	598	209	+896,5	6,0 m	Flat		Sj		Skog
013	1,5	489	171	+897,5	6,0 m	Hell		Sj		Skog
014	1,9	608	212	+900,5	6,0 m	Flat		Sj		Åpent
015	2,3	588	206	+902,5	6,0 m	Skrå	Ja	Sj		Skog
016	1,6	519	182	+900,5	6,0 m	Hell	Ja	Sj		Skog
017	1,6	568	199	+899,5	6,0 m	Hell		Sj		Skog
018	1,1	483	169	+907,1	6,0 m	Hell / skrå	Ja	Sj		Skog
019	2,6	737	250	+909,0	6,0 m	Hell / skrå	Ja	Sj		Skog
020	1,3	636	223	+893,5	6,0 m	Hell / kul		Hv sj		Skog
021	1,8	693	243	+901,0	6,0 m	Skrå	Ja	Sj v		Skog
022	1,8	502	176	+909,0	5,0 m	Kul / flat		Hv v sj b		Skog
023	1,8	672	235	+909,0	5,0 m	Flat / hell		Hv v sj b		Åpent
024	1,5	662	231	+905,1	4,5 m	Flat / hell		Hv v sj b		Åpent
025	1,4	634	222	+900,2	6,0 m	Flat		Sj v		Åpent
026	1,9	727	250	+892,5	6,0 m	Skrå		Sj v		Åpent
027	1,8	622	218	+894,5	6,0 m	Skrå	Ja	Sj v		Åpent
028	1,5	562	197	+893,2	6,0 m	Skrå	Ja	Hv v		Åpent
029	2,1	576	202	+888,3	6,0 m	Skrå	Ja	Hv v		Åpent
030	1,7	030	178	+888,5	6,0 m	Skrå+	Ja	Hv v		Åpent / skog
031	1,2	441	154	+888,5	5,0 m	Skrå+	Ja	Hv v		Skog
032	1,9	544	190	+902,0	6,0 m	Flat / hell		Hv		Åpent
033	1,8	578	202	+910,5	6,0 m	Skrå+	Ja	Sj		Skog
034	1,6	550	192	+911,5	6,0 m	Skrå	Ja	Sj		Skog
035	1,9	614	215	+920,0	6,0 m	Flat		Hv sj set		Skog
036	1,4	471	165	+920,5	6,0 m	Hell		Sj set		Skog
037	1,7	644	225	+925,5	6,0 m	Skrå	Ja	Hv sj set		Skog
038	2,4	776	250	+924,3	6,0 m	Hell / flat		Hv sj set		Hylle
039	3,0	766	250	+924,3	6,0 m	Hell		Hv sj set		Åpent
040	2,6	866	250	+924,3	6,0 m	Skrå	Ja	Hv sj set		Haug i syd

Tomt nr.	Tomte-areal ca. daa	Bygge-areal m2	Tillatt bebygget areal BYA35 %	Høyde 1.etg gulv + kote ca	Anbefalt mønehøyde over 1. etg gulv	Topografi	Egnet for u-etasje	Utsikt	Pumpe for avløp til fellesledn	Merknader
041	2,6	671	235	+930,5	6,0 m	Skrå / hell	Ja	Hv sj set		Åpent
042	2,6	724	250	+929,3	6,0 m	Hell		Hv sj set		Høy skog i SØ
043	2,2	631	221	+925,5	6,0 m	Flat		Hv sj set		Høy skog i SØ
044	2,5	669	234	+931,5	6,0 m	Flat / hell		Hv sj set		Høy skog i SØ
045	2,4	532	186	+928,3	6,0 m	Flat		Hv sj set		Høy skog i SØ
046	2,0	658	230	+928,3	6,0 m	Flat		Hv set		Høy skog i SØ
047	1,8	481	168	+930,5	6,0 m	Kul	Ja	Sj set		Bjørkeskog
048	2,9	725	250	+939,5	4,5 m	Kul / flat		Hv sj set		Bj.skog høy flate
049	2,0	589	206	+941,3	6,0 m	Kolle	Ja	Hv sj		Bj.skog
050	1,7	581	203	+937,8	6,0 m	Flat		Hv sj		Hylle
051	2,5	543	190	+936,3	5,0 m	Flat / topp		Hv sj		Bj.skog
052	2,1	947	250	+940,3	6,0 m	Skrå	Ja	Vestover set		NV
053	2,0	660	241	+940,8	6,0 m	Flat / senkn		Hv		Lite tun, skog
054	2,0	459	160	+955,3	4,5 m	Kul		Hv sj		Liten kolle, skog
055	2,8	554	194	+957,3	4,5 m	Flat / kul		Hv sj set		Liten kolle
056	2,7	732	250	+954,3	4,5 m	Flat		Hv sj set		Tun
057	2,6	734	250	+955,6	6,0 m	Flat		Hv set		Tun, åpent
058	2,8	895	250	+955,3	6,0 m	Flat		Hv set		Tun, åpent
059	1,7	672	235	+959,3	6,0 m	Flat		Hv sj set		Tun, åpent
060	2,4	665	232	+964,3	5,0 m	Kupert	Ja	Hv sj set		Spes, to plan
061	2,8	736	250	+962,8	6,0 m	Flat		Hv sj set		Tun, stor åpent
062	3,9	838	250	+965,7	6,0 m	Flat		Hv sj set		Tun, åpent
063	3,1	672	235	+962,3	6,0 m	Flat		Hv sj		Åpent
064	4,2	1193	250	+962,3	6,0 m	Flat / hell		Hv sj set		Tun, åpent, stor
065	3,2	846	250	+970,3	5,0 m	Kupert		Hv sj		Tun, åpent
066	3,2	1031	250	+975,1	6,0 m	Flat / kupert	Ja	Hv v		Spes, åpent
067	3,6	1017	250	+965,6	6,0 m	Flat		Hv sj		Spes, åpent fritt
068	2,7	1101	250	+970,4	6,0 m	Flat		Hv sj		Åpent
069	2,8	1040	250	+973,3	6,0 m	Flat		Hv sj		Åpent
070	3,3	1068	250	+976,5	6,0 m	Hell		Hv sj		Åpent
071	3,8	1109	250	+978,3	6,0 m	Hell		Hv sj		Åpent
072	3,3	856	250	+968,7	6,0 m	Flat		Hv sj v		Tun, åpent
073	2,3	602	210	+964,8	4,5 m	Skrå	Ja	Hv sj v		Lav, åpent
074	2,6	701	245	+958,3	6,0 m	Flat / hell		Hv sj		Åpent
075	1,9	697	244	+958,1	5,0 m	Hell		Hv sj		Åpent
076	2,5	794	250	+961,3	4,5 m	Flat		Hv sj		Åpent
077	2,9	786	250	+954,3	6,0 m	Hell / flat		Sj v		Åpent, hylle
078	1,7	670	234	+952,3	6,0 m	Hell / falt		Hv sj		Åpent
079	1,7	593	208	+953,7	6,0 m	Flat / hell		Hv sj		Åpent
080	1,6	617	216	+954,3	6,0 m	Flat		Hv sj v b		Åpent
081	2,6	796	250	+953,3	6,0 m	Hell		Hv sj		Åpent
082	2,5	673	236	+955,5	6,0 m	Skrå / hell	Ja	Hv sj		Åpent, rygg
083	1,9	610	214	+939,8	6,0 m	Hell		Hv sj		Åpent, rygg
084	1,5	666	233	+946,3	6,0 m	Flat / hell		Hv sj		Åpent

Tomt nr.	Tomteareal ca. daa	Bygge-areal m2	Tillatt bebygget areal BYA35 %	Høyde 1.etg gulv + kote ca	Anbefalt mønehøyde over 1. etg gulv	Topografi	Egnet for u-etasje	Utsikt	Pumpe for avløp til fellesledn	Merknader
085	1,5	632	221	+946,6	6,0 m	Flat		Hv sj		Åpent
086	1,7	748	250	+939,5	6,0 m	Flat		Hv sj v		Åpent, rygg
087	1,4	640	224	+938,3	6,0 m	Flat		Hv sj		Åpent
088	2,1	575	201	+940,3	4,5 m	Flat		Hv sj v		Åpent
089	2,8	776	250	+939,7	6,0 m	Flat		Hv sj-		Åpent N
090	2,1	594	208	+941,3	5,0 m	Flat		Hv sj v b		Åpent N
091	2,6	765	250	+941,6	4,5 m	Hell		Hv sj v b		Åpent N
092	2,7	748	250	+946,1	4,5 m	Hell		Sj v b		Åpent N
093	1,4	538	188	+1935,3	5,0 m	Skrå		Hv sj v		Åpent, NV
094	2,3	719	250	+937,2	4,5 m	Flat		Hv sj v b		Åpent
095	2,1	631	221	+937,3	6,0 m	Hell / flat		Hv sj v b		Åpent
096	2,1	781	250	+935,5	6,0 m	Hel l / flat		Hv sj v b		Åpent
097	1,7	597	209	+935,2	6,0 m	Hel l / flat		V		Åpent
098	1,6	699	244	+939,0	5,0 m	Hell		Hv sj v		Åpent
099	1,5	438	153	+931,7	6,0 m	Skrå / flat		Sj		Åpent NV
0100	1,3	510	179	+931,5	6,0 m	Flat		Hv		Skog
0101	1,4	666	233	+932,4	5,0 m	Flat / hell		Hv sj		Åpent
0102	1,1	548	191	+926,3	6,0 m	Hell / flat		Hv sj		Åpent, delvis
0103	1,6	560	196	+927,5	6,0 m	Flat / hell		Hv sj v b		Åpent
0104	1,4	562	196	+922,2	5,0 m	Flat / hell		Hv sj		Åpent
0105	1,7	601	210	+924,3	5,0 m	Flat / hell		Hv sj v		Åpent
0106	1,9	558	195	+930,3	4,5 m	Flat		Hv sj v b		Åpent, hylle
0107	1,6	650	228	+928,2	6,0 m	Skrå		V b		Åpent NØ
0108	1,7	656	230	+927,7	6,0 m	Skrå		V b		Åpent NØ
0109	1,4	662	231	+929,5	5,0 m	Skrå		V b		Åpent NØ
0110	2,1	494	173	+919,3	6,0 m	Flat		V b		Åpent, hylle
0111	1,9	625	219	+918,2	6,0 m	Hell		Hv sj v b		Åpent
0112	1,8	532	186	+881,5	6,0 m	Flat	Ja	V		Skog
0113	2,8	816	250	+877,1	6,0 m	Flat / hell				Skog, tun
0114	1,9	689	241	+882,1	6,0 m	Skrå	Ja	V b		Åpent NØ
0115	1,5	607	212	+883,5	6,0 m	Flat	Ja	V b		Åpent NØ
0116	1,5	704	246	+886,5	6,0 m	Flat		V b		Åpent Ø
0117	3,6	1119	250	+898,6	4,5 m	Flat / hell		Hv v b sj		Åpent
0118	1,3	644	225	+906,0	5,0 m	Flat / skrå	Ja	Hv v b		Åpent NØ
0119	1,1	514	180	+907,2	5,0 m	Flat / skrå		Hv v b		Åpent NØ

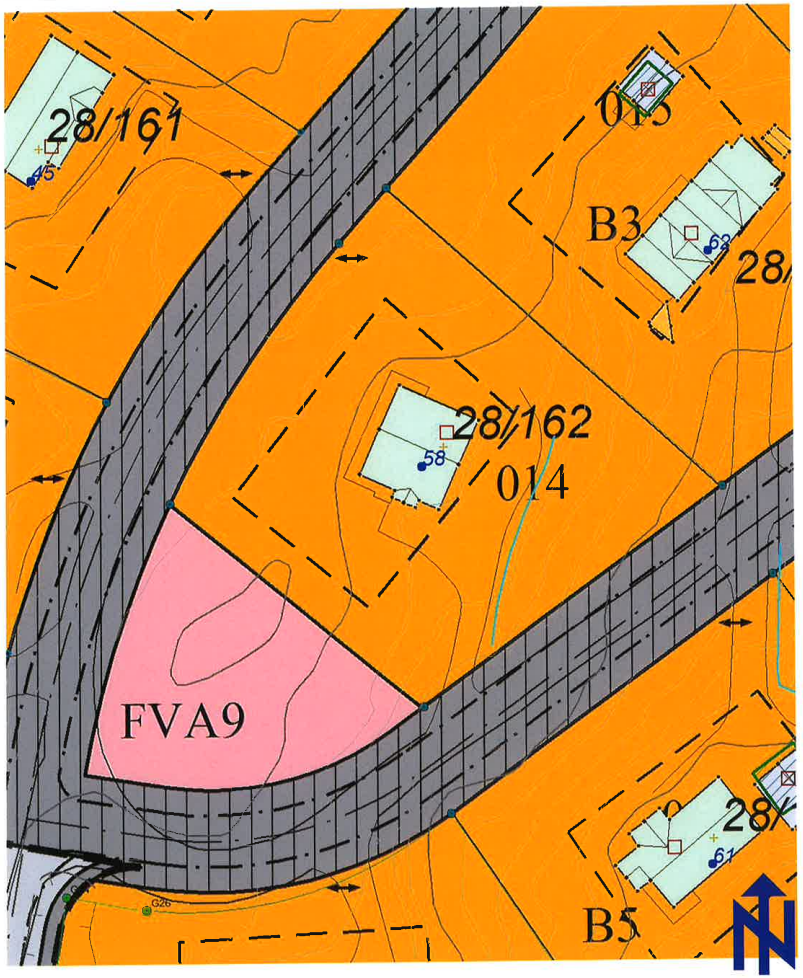
SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: Gbnr 28-162

Dato: 05.03.2025 Målestokk:1:500

0 5 10 15 20 m

FLÅ KOMMUNE
www.flaa.kommune.no



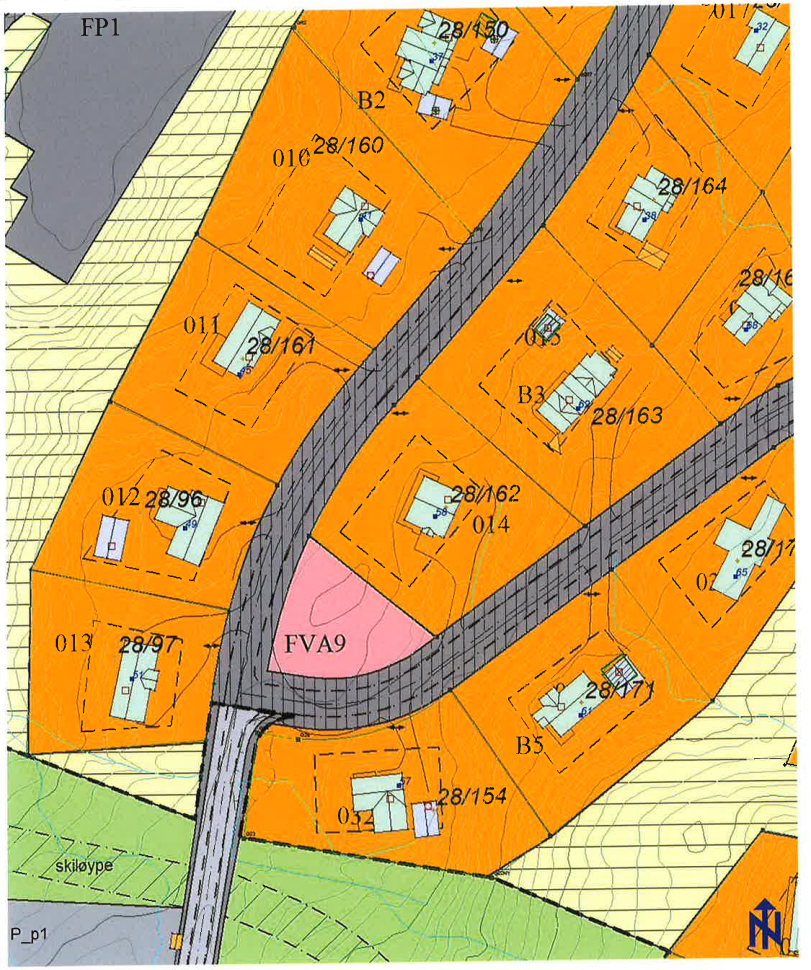
SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: Gbnr 28-162

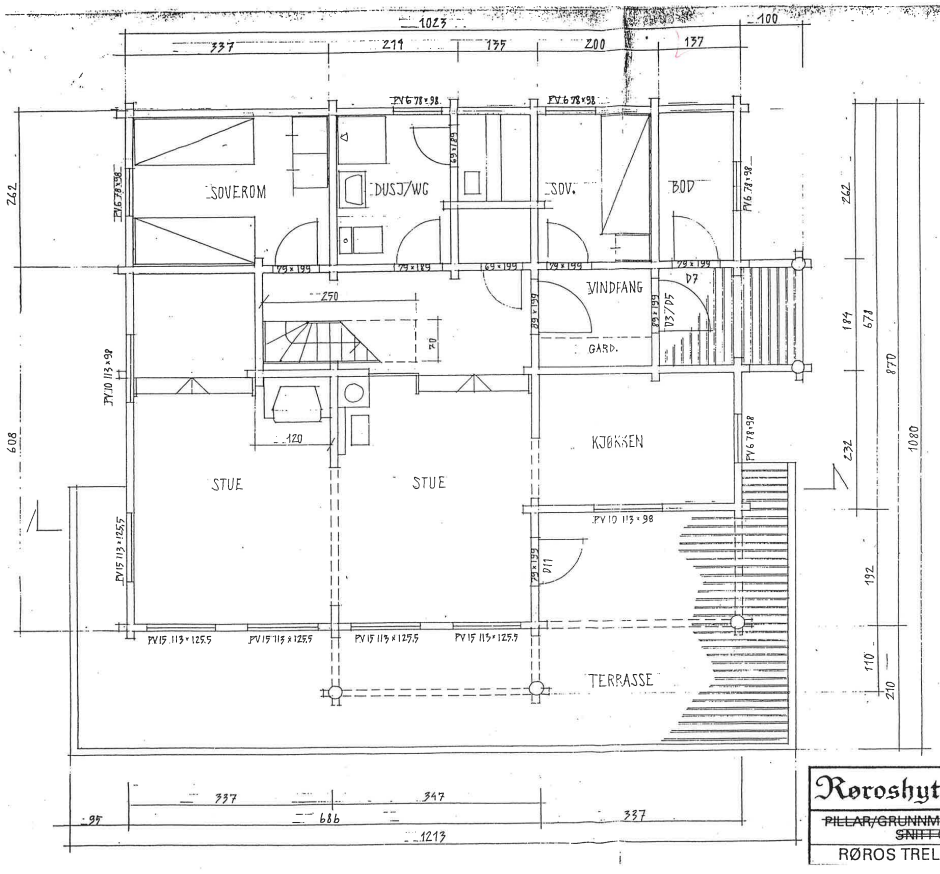
Dato: 05.03.2025 Målestokk:1:1000

0 10 20 30 40 m

FLÅ KOMMUNE
www.flaa.kommune.no



E 1

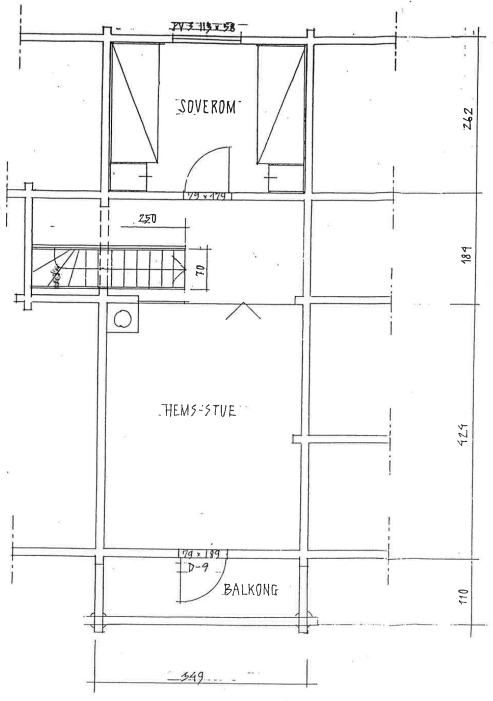


BYA = 86,8 m²
BRA = 72,6 m² } 96,6 m²
BRA Hems = 24 m²

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 4/7-97
Journalnr.: 97/461
Sign: 603

Røroshytta	REV.:
~~PILLAR/GRUNNMURPLAN~~ - GRUNNPLAN ~~SNITT OG FASADER~~	MÅL: 1:50 TEGN.: 15.01.96 SS
RØROS TRELAST, 7460 RØROS	TLF. 074-11 311

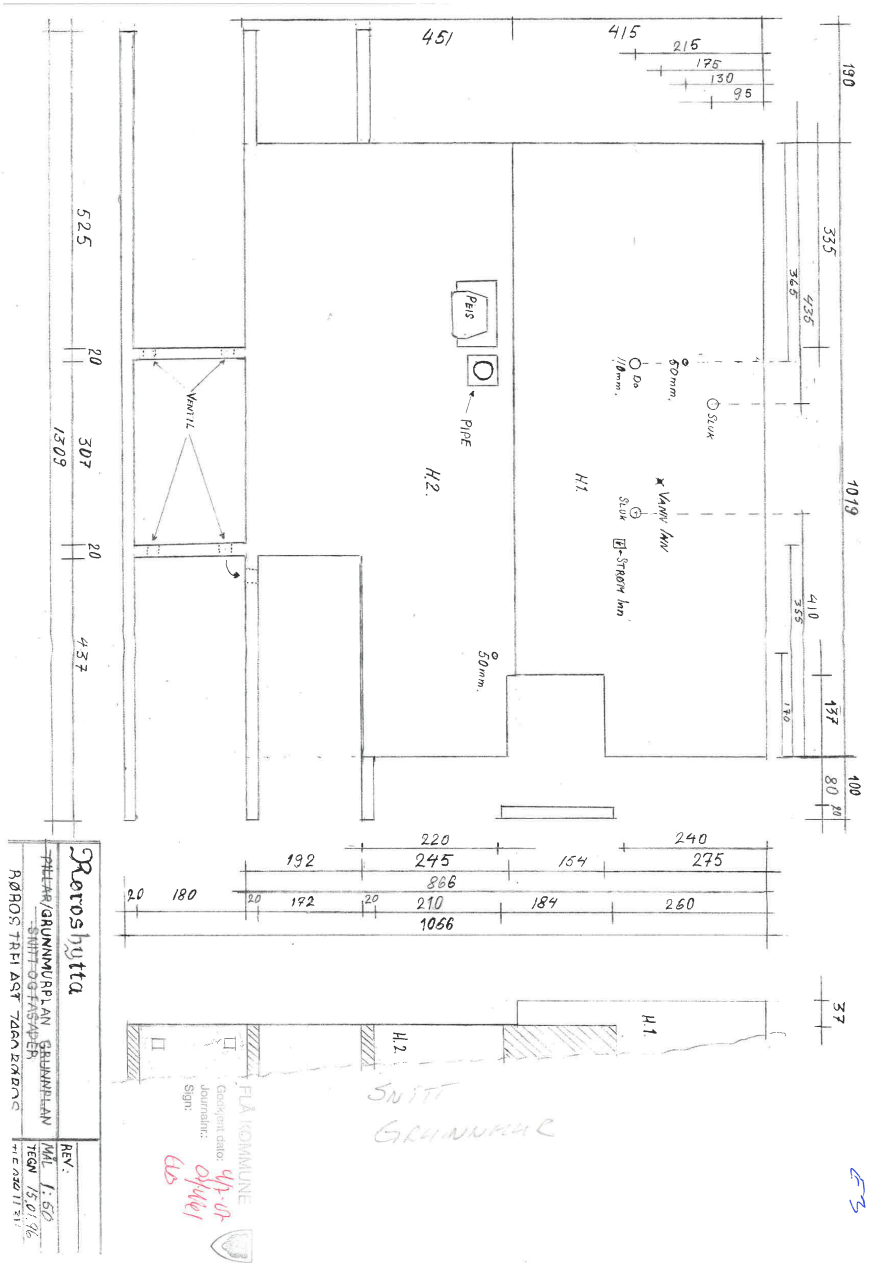
E2

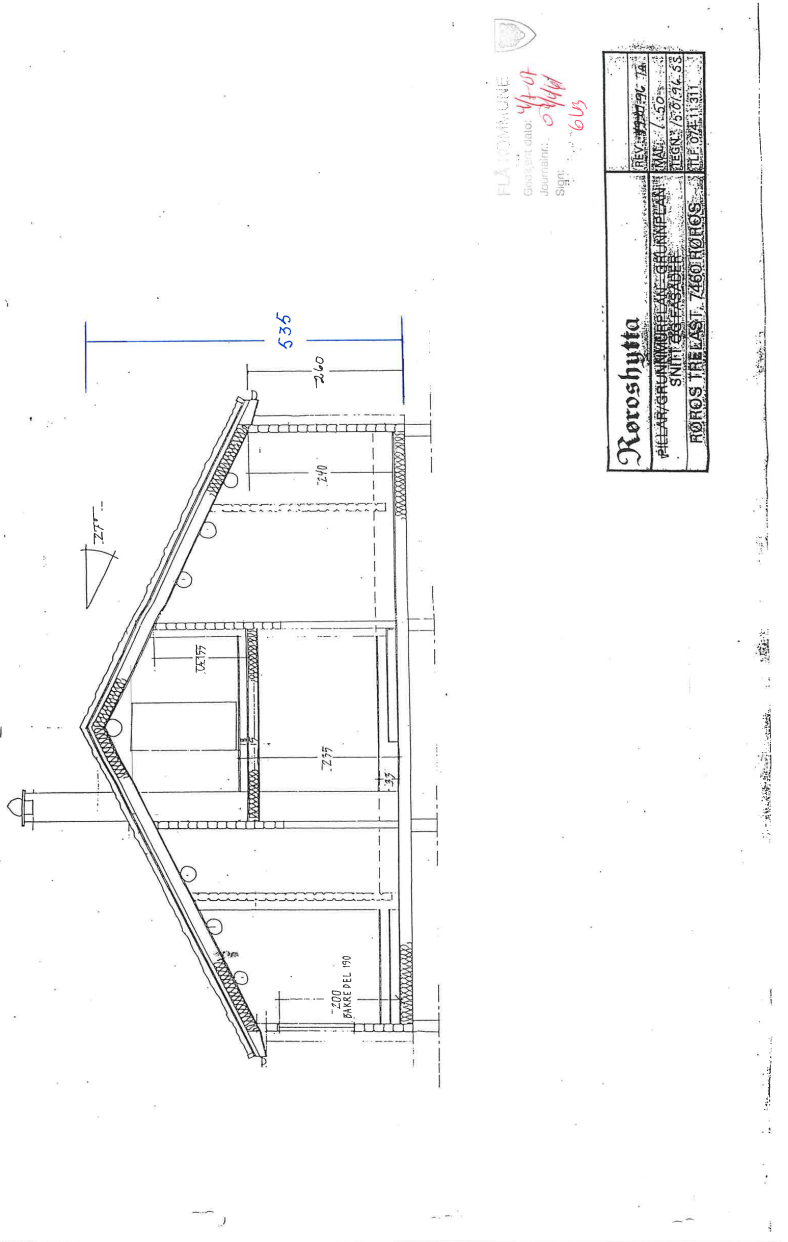


BRA = 24 m²

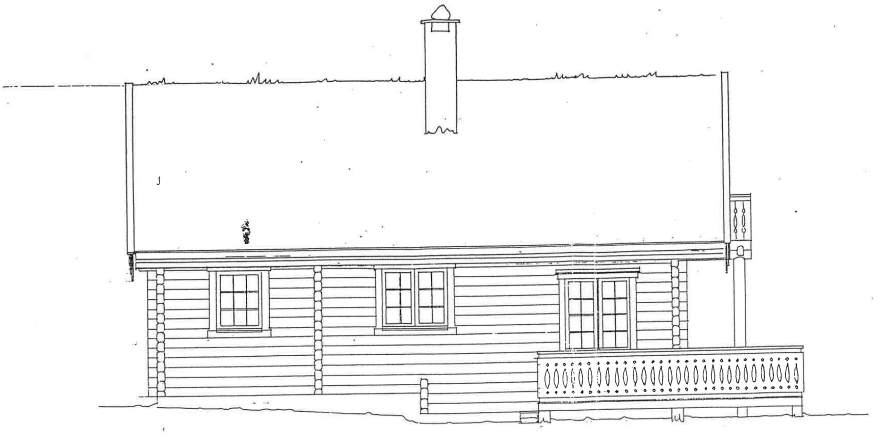
FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 4/7-97
Journalnr.: 97/461
Sign: 603

Røroshytta	REV.:
~~PILLAR/GRUNNMURPLAN~~ - GRUNNPLAN ~~SNITT OG FASADER~~	MÅL: 1:50 TEGN.: 15.01.96 SS
RØROS TRELAST, 7460 RØROS	TLF. 074-11 311


451
415
215
175
130
95
190
525
20
307
20
437
1509
335
365
436
1019
PEIS
PIPE
VENTIL
80mm.
Ø110mm.
Ø50mm.
VANN INN
STRØM INN
H1
H2
410
355
137
180
100
80
10
220
245
866
1066
192
154
240
275
20
180
172
210
184
260
37
SNITT
GRUNNRISS
Røroshytta
RØROS TREAST 7460 RØROS
GRUNNPLAN
SNITT OG FASADER
REV:
MÅL: 1:50
TEGN
FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 4/7-07
Journalnr.:
Sign:
GS
2/4/61


536
760
240
155
275
35
100
BÆREBJELKE 190
Røroshytta
RØROS TREAST. 7460 RØROS
SNITT OG FASADER
REV:
MÅL: 1:50
TEGN: 26.06.06 SS
TLF. 074 11 311
FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 4/7-07
Journalnr.:
Sign:
GS
2/4/61

E4



FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 4/7-97
Journalnr.: 97/461
Sign: GB

Røroshytta	REV.:
~~PILLAR/GRUNNMURPLAN GRUNNPLAN~~ ~~SNITT OG~~ FASADER	MÅL: 1:50
	TEGN.: 15.01.96 SS
RØROS TRELAST, 7460 RØROS	TLF. 074-11 311

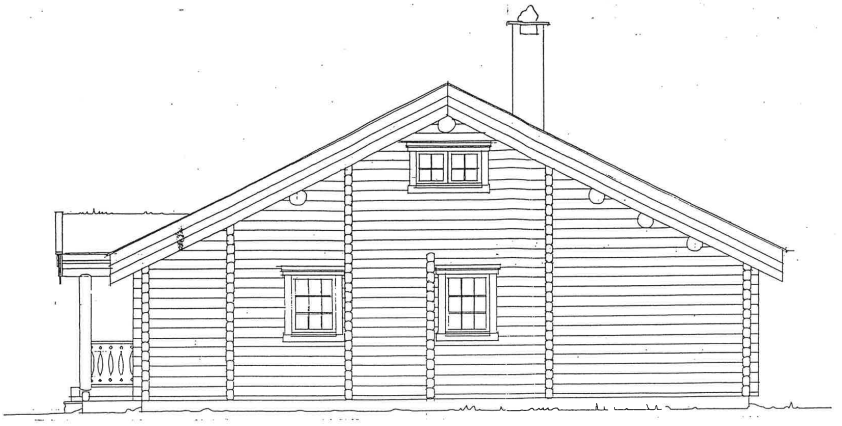
E1



FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 4/7-97
Journalnr.: 97/461
Sign: GB

Røroshytta	REV.:
~~PILLAR/GRUNNMURPLAN GRUNNPLAN~~ ~~SNITT OG~~ FASADER	MÅL: 1:50
	TEGN.: 15.01.96 SS
RØROS TRELAST, 7460 RØROS	TLF. 074-11 311

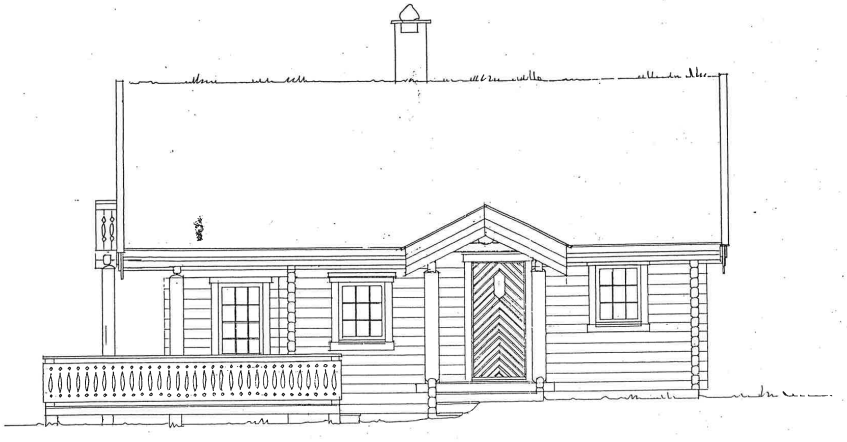
E6



FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 4/7-97
Journalnr.: 97/461
Sign: GS

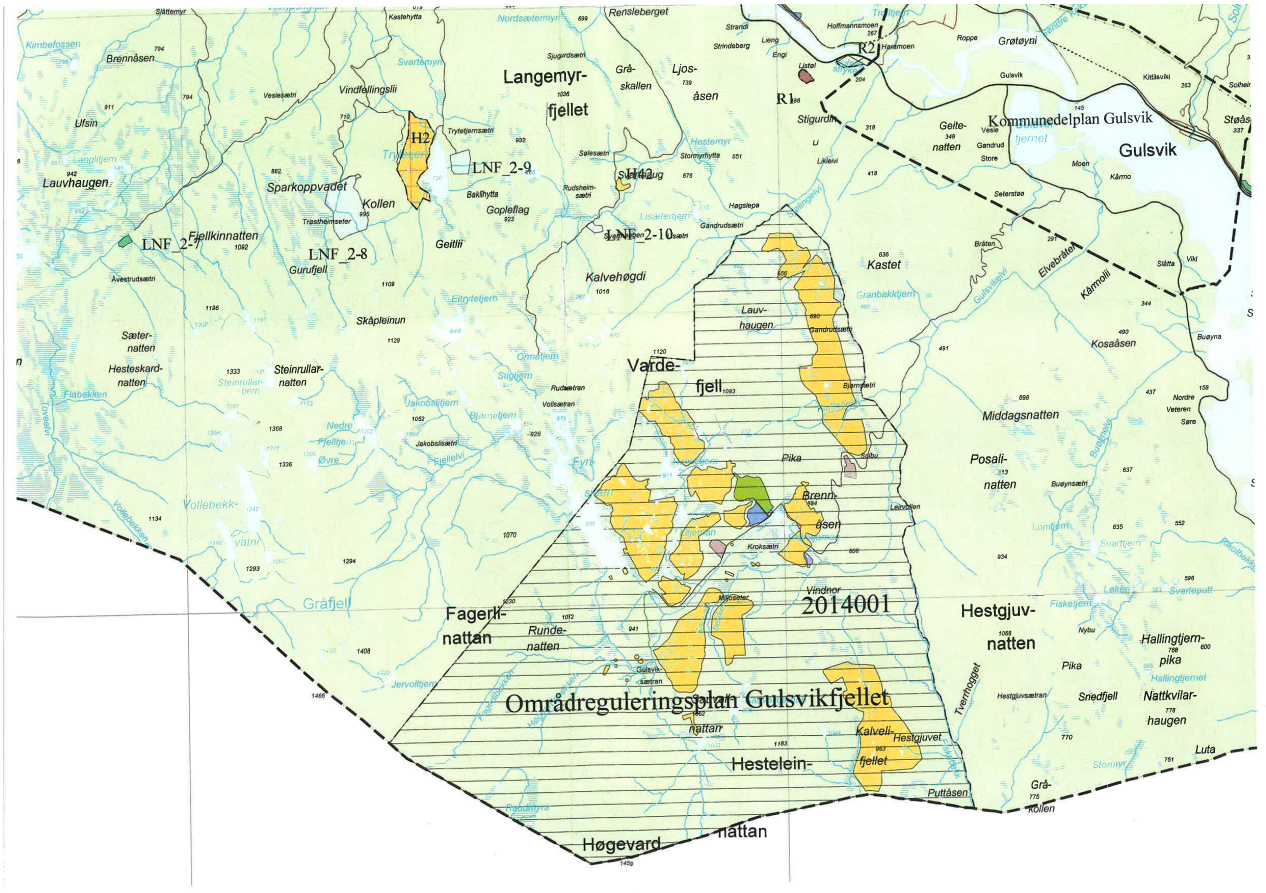
Røroshytta	REV.:
~~PILLAR/GRUNNMURPLAN - GRUNNPLAN - SNITT OG~~ FASADER	MÅL: 1:50
	TEGN.: 15.01.96 SS
RØROS TRELAST, 7460 RØROS	TLF. 074-11 311

E7



FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 4/7-97
Journalnr.: 97/461
Sign: GS

Røroshytta	REV.:
~~PILLAR/GRUNNMURPLAN - GRUNNPLAN - SNITT OG~~ FASADER	MÅL: 1:50
	TEGN.: 15.01.96 SS
RØROS TRELAST, 7460 RØROS	TLF. 074-11 311


Områdreguleringsplan Gulsvikfjellet
2014001
Kommunedelplan Gulsvik
Gulsvik
Langemyr-
fjellet
Varde-
fjell
Hestgjuv-
natten
Fagerli-
nattan
Hestelein-
nattan
Høgevard
Middagsnatten
Posali-
natten
Kosaåsen
Kalvehøgdi
Kastet
Lauv-
haugen
Brenn-
åsen
Pika
Sparkoppvadet
Kollen
Lauvhaugen
Fjellkinnatten
Steinrullar-
natten
Hesteskard-
natten
Sæter-
natten
Runde-
natten
Kalveli-
fjellet
Hestgjuvet
Nattkvilar-
haugen
Hallingtjern-
pika
Luta
Grå-
Kollen
Puttåsen
Sniedfjell
Gråfjell
LNF_2-7
LNF_2-8
LNF_2-9
LNF_2-10
H2
R1
R2

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no

YGRANES JAN ANDRE
LEILH 206, MØRTELVERKSBAKKEN 7
0580 OSLO

21.06.2022

Rapport etter feiing

Adresse: Fjellseterhaugen 58-H0101

Gårds- og bruksnr: 3039-28/162

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS gjennomførte feiing 20.06.2022.

Anmerkninger som du må rette 0:

Anmerkninger på fyringsanlegget er eiers plikt å utbedre.

For å fastsette neste dato for feiing, er det gjort en risikoanalyse av ditt fyringsanlegg. Der er det flere faktorer som avgjør resultatet.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med Martin Hillestad Holmen på telefon 90241063 eller på e-post til martin.hillestad.holmen@hbr.no.

Flå kommune

Planbestemmelser
Arealdel av kommuneplan for Flå, 2015 - 2027

Vedtatt av kommunestyret den 26.5.2016, sak 41/16

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 kraftledningen 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
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 skravering: 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.

Reguleringsbestemmelser 26.5.2016

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, bebygd 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 m^2 BYA pr. tomt. Innenfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks være på inntil 120 m^2. Annekset kan ikke være større enn 30 m^2. Uthus kan være inntil 50 m^2. Det er krav om to parkeringsplasser à 18 m^2 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 m^2 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 friluftsformål (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	Trytetjern	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 m^2 (§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).

MÅLEBREV

[X] Uten grensejust.
[ ] Med grensejust.

Flå kommune

J.nr. 32/06
Målebrev nr. 5/07
Evet.midl.forr.,dato

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	28	162	
	Bruksnavn: Tomt nr. 14 – Høgevarde HV3		
Areal	2040,3 m²		

Dagbokstempel

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

Dato for forretningen	18.01.2007
Rekvirent	Høgevarde AS
Bestyrer	HallingKonsult AS
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.28, bnr.69 i Flå kommune. Parsellen omfatter tomt nr. 14 i godkjent reg.plan for Høgevarde HV3 i Flå kommune.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Flå	18.01.2007	V. Seterstøen	FLÅ KOMMUNE 3539 FLÅ

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	24/1-07 614

Påtegninger (rettelser og lignende)

Gnr	Bnr	Festenr
28	162	

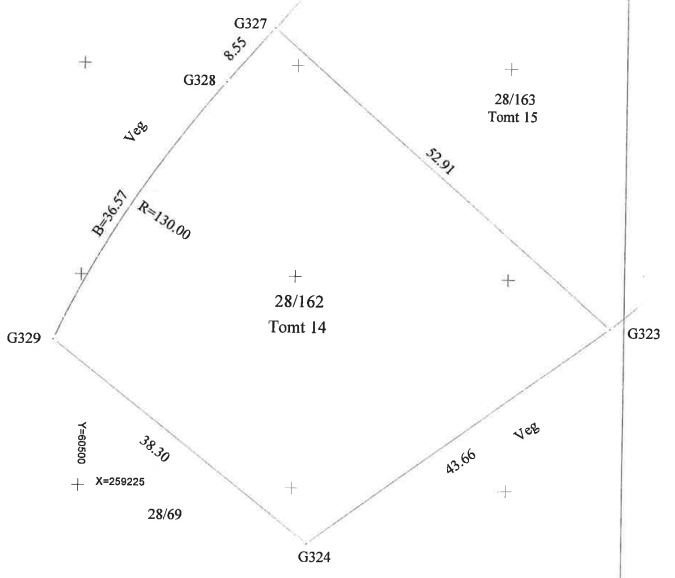
Representasjonspunkt: X 259249 Y 60529 Z

Kartblad: BX055-5-3 [X] Landsnett: NGO II

Målestokk: 1:500 Areal: 2040.3 M²

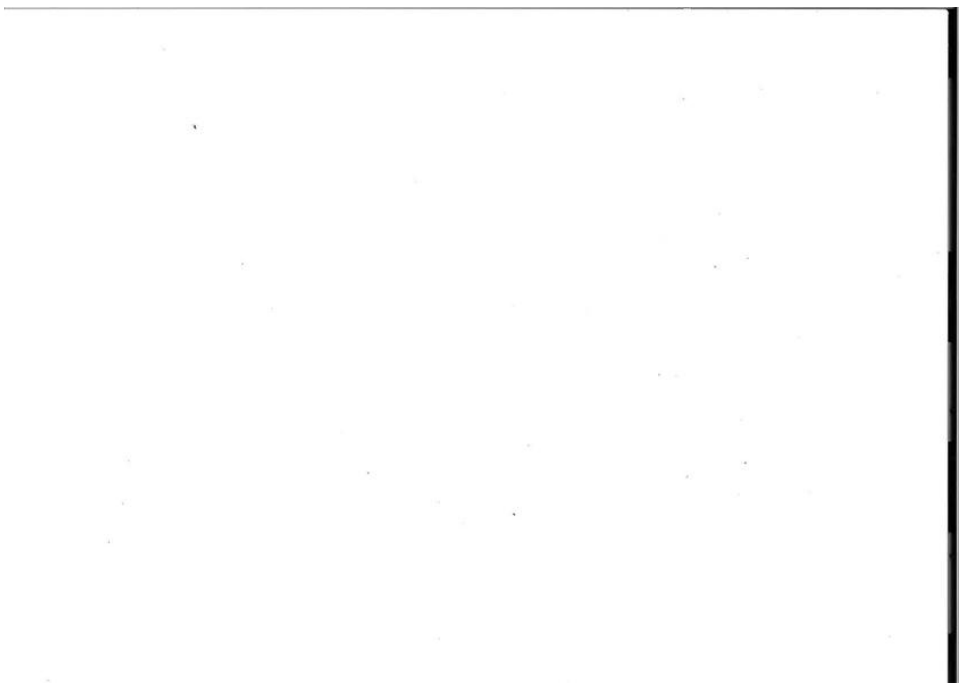
MÅLEBREVKART

Jnr: 32/06
Målebrev nr: 2007005



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
G329	Off.gkj.grmr. i jord	259242.31	60496.83	36.57	130.00
G328	Off.gkj.grmr. i jord	259272.91	60516.65	8.55	
G327	Off.gkj.grmr. i jord	259279.36	60522.26	52.91	
G323	Off.gkj.grmr. i jord	259244.41	60561.98	43.66	
G324	Off.gkj.grmr. i jord	259218.51	60526.84	38.30	

HallingKonsult a.s



Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

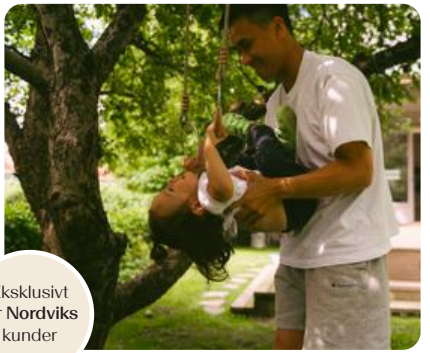
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0116/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fjellseterhaugen 58 3539 FLÅ

Betegnelse: Gnr 28, bnr 162 (ideell andel 1/1) i Flå kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no