

Rabbevegen 3



Velkommen til

# Rabbevegen 3



Salgsoppgaven produsert 12. desember 2025

# Høgevarde i Hallingdal

Lekker hytte fra 2015 med nydelig utsikt og solrik terrasse. Ski, tur -og sykkelterreng. 2 soverom. Generøs takhøyde på 3,35 m.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 6 000 000,- |
| Omkostninger | 151 380,- |
| Totalpris | 6 151 380,- |
| BRA-i | 109 kvm |
| Totalt BRA | 109 kvm |
| Soverom | 2 |
| Boligtype | Fritidseiendom |
| Byggeår | 2015 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Kjetil Nilssen |
| Telefon | 990 07 770 |
| E-post | k.nilssen@nordvikbolig.no |
| Megler | Line Fjeldstad |
| Telefon | 452 43 222 |
| E-post | l.fjeldstad@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Tiltalende, arkitekttegnet hytte fra 2015
- Lekker entré med glassvinduer mot utsikten
- God standard med gode og påkostede løsninger og detaljer
- Effektiv planløsning med gode oppbevaringsløsninger
- Snekkertilpasset kjøkken og garderobeløsninger i gang
- Hytta ligger solrikt til med flott utsikt mot Høgevardetoppen, Fyrisjø og friområder rundt
- Store vindusflater som gir rikelig med lys inn i hytta
- Lekker peis i stue
- 37 kvm sørvendt terrasse med tilgang fra stue og entré
- 10 kvm nordvendt terrasse ved inngangspartiet
- De skrå takkonstruksjonene åpner rommet oppover og gir en behagelig følelse av høyde
- Varmekabler i gang, entre, baderom. WC og vaskerom
- Praktisk tilgang til vaskerommet fra utsiden
- Harmoniske farge- og materialvalg i hytta

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 109 kvm |
| Totalt BRA: | 109 kvm |
| TBA: | 47 kvm |

Beskrivelse

Hovedbygg
1. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom, gang med lagring og vaskerom, toalettrom og bad.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 47 kvm. 37 kvm sørvendt og 10 kvm nordvendt terrasse fra entré.

**RABBEVEGEN 3**
**1.ETG**




GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.


























oda
oda
swix
swix
100% STEARIN
20 cm
Parlys


OMO
ANTISTAIN TECHNOLOGY























Informasjon

# Rabbevegen 3

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
8-0689/25

### Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

### Adresse og betegnelse
Rabbevegen 3, 3539 FLÅ
Gnr 29, bnr 361 (ideell andel 1/1) i Flå kommune

### Selgere
Hilde Harbo
Alexander August Rein
Inni Rein
Nanna Rein Barstad

### Kjøpesum og omkostninger
6 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
150 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 151 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 170 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
2015

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 109 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 47 kvm

**Beskrivelse:**
Hovedbygg
1. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom, gang med lagring og vaskerom, toalettrom og bad.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 47 kvm. 37 kvm sørvendt og 10 kvm nordvendt terrasse fra entré.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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.

## Innhold

Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom og vaskerom og bad.
37 kvm sørvendt terrasse med tilgang fra stue og entré.
10 kvm nordvendt terrasse ved inngangspartiet.

## Standard

Entre: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utgang til terrasse.

Stue: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Peis.

Kjøkken: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Vaskerom: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, bereder, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og stoppekran . Sikringsskap (underfordeling).

Soverom 1: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Soverom 2: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, wc, dusjhjørne, innfellbare dusjdører og mekanisk avtrekk.

Toalett: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, wc og servant.

Gang: Flis på gulv og malt panel på vegger. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler med TG2
Vinduer og dører: TG2 pga utvendig slitasje, og pga justeringsbehov.
Utstyr på tak TG2: pga manglende snøfangere.
Ildsted/Skorstein: TG2 pga innkledd del av pipe utvendig.
Toalettrom: TG2 pga naturlig ventilasjon

Bygningsdeler med TG-IU
Elektrisk: Anbefaler elkontroll pga manglende samsvarserklæring.

## Parkering

Godt med biloppstillingsplasser på gårdsplass

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Bygget i 2014 og tror ikke noe er gjort siden

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: Tror det ble gjort noe med pipen i 2024, men vet ikke hva

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vet bare at det er innlagt vann., strøm og avløp

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Noe flass på peisen på innsiden i stuen, men ingen feil så vidt jeg ka se av tilstandsrapport mottatt nettopp

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?
Nei
Eventuell kommentar: Se tilstandsrapport. Alt OK mener jeg

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Kan ikke tenke meg det med en hytte som ble bygget i 2014

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget

## Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

## Byggemåte

Fritidsbolig er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i esp-elementer og bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med trebord. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2014.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

### Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

## Energi og oppvarming

### Energimerking

D - rød

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming ved panelovner og gulvvarme i enkelte rom
- Peis i stue

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17467 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

## Økonomi

### Velavgift

Kr 250,- pr. år

Høgevarde Velforening

### Andre utgifter

Kommunale avgifter

Eiendomsskatt Kr 7143,99

Renovasjon Fritid Kr 3027,48

Co2 avg renovasjon Kr 152,52

Branntitsyn fritid Kr 275,49

Feiing pipe 1, fritid Kr 145,50

Totale kostnader for 2025 Kr 10744,98

Oppgitte priser er inkludert mva.

Kommunale avgifter faktureres 3 ganger årlig.

Feiing:

Hyppighet 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.

Priser for 2025 vann og avløp, vei og service:
- Brøyting privat helårsvei fra fylkesvei 2902 og frem til Eiendommen med det beløp som til enhver tid blir fastsatt av Høgevarde AS eller av veglaget Gulsvikveien kr. 6373,-
- Serviceavgift (for skiløyper, stier, varmestue, båter etc.) i henhold til beløp som til enhver tid blir fastsatt av Høgevarde AS kr. 4660,-
- Bomavgift til enhver tid gjeldende fastsatt takst av Høgevarde AS. Bomavgiftene skal dekke vedlikehold av privat vei fra Fylkesvei 2902 og frem til Eiendommen (Bomavgift kr. 80,- pr tur, eller det kan kjøpes årskort 2 biler for kr 1.500,-/ 3 biler for kr. 2250.)
- 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 kr. 12660,-

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 2025).
Priser for 2026 er ikke vedtatt av velforeningen pr. dags dato.

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.

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 7,991.00,- pr år.
- Kabel-tv/internett:3 000 kr per år for bredbånd + ca. 500 per mnd for kabel-tv.

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

### Formuesverdi

Kr 147 656,- pr. 2023
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

WaterCircles
Polisenr: 1212094

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 350 kvm (Eiertomt)
Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1350 kvm, og er oppført som ett selveiet areal. Tomten fremstår som veletablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse. Dels noe naturtomt med stedlig vegetasjon på deler. Forøvrig ligger den på en

naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom. Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til vakre Høgevarde i Hallingdal!

Flott hytte beliggende i majestetiske og naturskjønne Høgevarde! 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.

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 og sosialt samvær i spennende småskog.

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 eiendommen datert 10.06.2015

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

### 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.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### 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:

3320/29/361:
16.06.2008 - Dokumentnr: 486052 - Forbud mot næringsvirks.
Overført fra: Knr:3320 Gnr:29 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2013 - Dokumentnr: 770360 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3320 Gnr:29 Bnr:77

01.01.2020 - Dokumentnr: 1589762 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0615 Gnr:29 Bnr:361

01.01.2024 - Dokumentnr: 278717 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3039 Gnr:29 Bnr:361

### 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.

## Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

## Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

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

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

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 117 000,-

Grunnpakke Fritid kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra Large - målrettet annonsering kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 26 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 209 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. desember 2025

### Ansvarlig megler

Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

## Megler

Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

## 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

# Rabbevegen 3

# Rabbevegen 3

## Høyde over havet

882 moh



## Avstand til byer

| | |
|---|---|
| Hønefoss | 1 t 9 min |
| Sandvika | 1 t 51 min |
| Oslo | 2 t 2 min |

## Aktiviteter

| | |
|---|---|
| Hallingporten Sandvolleyballbane | 25 min |
| Flå stadion | 29 min |
| Flå skole | 30 min |
| Tunnellen nærmiljøanlegg | 31 min |
| Bjørneparken | 32 min |

## Sport

| | |
|---|---|
| Hallingporten Sandvolleyballba... | 25 min |
| Flå stadion | 29 min |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Flå | 30 min |
| Rema 1000 Flå | 30 min |

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 113 m
- 512 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 6 min
- Skitrekk i anlegget: 2

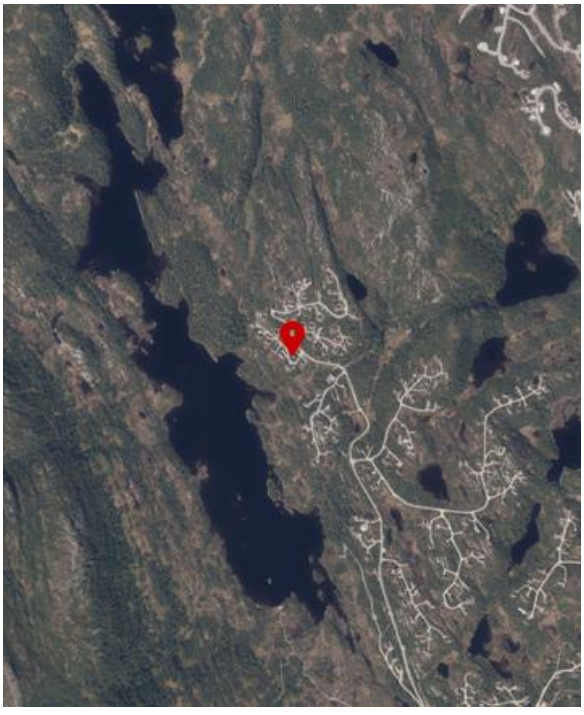


## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Flå stasjon<br>Linje F4 | 30 min<br>23.6 km |
| Vetervegen<br>Linje 302 | 21 min<br>13.5 km |
| Gamle sentralen<br>Linje VY170, VY175, 302, 307 | 22 min<br>14.7 km |
| Oslo Gardermoen | 2 t 7 min |

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Bjørneparken Kjøpesenter | 31 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

# Rabbevegen 3
# 3539 Flå

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 2015
BRA: 109 m²
BRA-i: 109 m²
Rapportdato: 8.12.2025 (Gyldig til 8.12.2026)

### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 18 | 4 | 0 | 1 |

Supertakst
GNR: 29 BNR: 361
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Rabbevegen 3
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. 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/38274

## 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

**Bygningsdeler med TG2**

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Vinduer og dører | TG2 pga utvendig slitasje, og pga justeringsbehov. |
| Utstyr på tak | TG2 pga manglende snøfangere. |
| Ildsted/Skorstein | TG2 pga innkledd del av pipe utvendig. |
| Toalettrom | TG2 pga naturlig ventilasjon |

**Bygningsdeler med TG-IU**

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Elektrisk | Anbefaler elkontroll pga manglende samsvarserklæring. |

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**3.12.2025**

Rapportdato
**8.12.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **John Alexander Rein (død)** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Hilde Harbo** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen** Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom** Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

**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: **Rabbevegen 3, 3539 Flå**

Kommunenr: **3320** Gårdsnr: **29** Bruksnr: **361** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2015**
Boligtype: **Fritidsbolig**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Byggemåte

Fritidsbolig er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i esp-elementer og bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med trebord. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2014.

Innhold

Primærrom:
1. etasje: Entre, stue, kjøkken, vaskerom, 2 soverom, bad, toalett, gang.

Standard

1. etasje

Entre: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utgang til terrasse.

Stue: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Peis.

Kjøkken: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det



er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Vaskerom: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, bereder, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og stoppekran . Sikringsskap (underfordeling).

Soverom 1: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Soverom 2: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, wc, dusjhjørne, innfellbare dusjdører og mekanisk avtrekk.

Toalett: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, wc og servant.

Gang: Flis på gulv og malt panel på vegger. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

# 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) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 109 | 109 | 0 | 0 | 47 |
| **Totalt m²** | **109** | **109** | **0** | **0** | **47** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 109 | 109 | 0 | Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom og bad. | Ingen sekundærrom. |
| **Totalt m²** | **109** | **109** | **0** | | |

## 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 37 kvm sørvendt og 10 kvm nordvendt terrasse fra entré.
Parkering: Biloppstillingsplasser på egen tomt.
Interne boder: Ingen innvendige boder. Lagringsplass i vaskerom og i garderobeskapene.
Eksterne boder: Ingen eksterne boder.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 3,35 cm i stuen.



# 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** |

Ingen merknader.

## 6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Plate på mark |
| Type byggegrunn | Byggegrunn av pukk/stein |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |
| **Oppsummering av grunnmur og fundament** | **TG-1** |

Ingen merknader.
Tilgjengelige overflater er vurdert uten vesentlige sprekker eller setninger.

## 6.3 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Terrasse |
| 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? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

Terrasse med tregulv på trebjelkelag på sørsiden og nordsiden av bygget. Gulvet har normalt bruksslitasje og fremstår med vedlikeholdsbehov, men det er ikke registrert vesentlige skader.

## 6.4 Vinduer og dører

| Beskrivelse |
| --- |
| Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår. Heve/skyvedør mot terrasse på sørsiden.<br>Innerdører: Enspeils massive sortmalte innerdører.<br>Ytterdører: Isolert ytterdør. |

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| 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**

Tilstandsgrad 2 settes pga slitasje på utvendige flater på enkelte vinduer. F.eks baderomsvinduet. Vinduer har stedvis justeringsbehov men det er ikke registrert vesentlige avvik eller skader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens på kort sikt. Dersom vinduene ikke justeres kan karmene og hengsler slites raskere og økt friksjon ved bruk kan gjøre at overflatebehandlingen slites ut og treverket får økt fuktbelastning, som over tid kan føre til råte.
Tiltak: Påregn utvendig vedlikehold innen 0-3 år, og justering av enkelte karmer. Dette vil kunne forlenge levetiden med minst 10-15 år.

## 6.5 Yttervegger

| | |
| --- | --- |
| Type fasade | Liggende kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Nei |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |



**Oppsummering av yttervegger** — **TG-1**

Ytterkledningen er vurdert uten feil/mangler. Stedvis er det sprekker i panelbord, men dette er normalt og må forventes på ytterkledning som utsettes for vær og vind.
Lufting og musetetting er vurdert med stikkprøvekontroll.

Panel ligger stedvis tett mot gulv/terreng og dette kan i noen tilfeller resultere i råte, men den aktuelle hytta fremstår uten råteskader og løsningen virker å fungere tilstrekkelig slik den står. En årsak kan være at det er mye vind i området som gjør at fuktighet hurtig ventileres fra utvendige overflater.

## 6.6 Renner og nedløp

| | |
| --- | --- |
| Type | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |

**Oppsummering av renner og nedløp** — **TG-1**

Renner og nedløp av stål. Enkelte nedløpsrør går til drensrør i bakken som leder vann bort fra boligen. Ingen merknader til renner og nedløp.

## 6.7 Takkonstruksjon

| | |
| --- | --- |
| Takkonstruksjon | Saltak |
| Inspisert fra | Fra bakken, 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.

## 6.8 Taktekking

| | |
| --- | --- |
| Type tekking | Tretak |
| Inspisert fra | På tak |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| 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? | Nei |

| **Oppsummering av taktekking** | **TG-1** |
|---|---|

Taktekkingen er vurdert uten vesentlige mangler.

Ingen merknader.

## 6.9 Utstyr på tak

| | |
|---|---|
| Er det krav til snøfanger? | Ja |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? | Ja |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Ja |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei |

| **Oppsummering av utstyr på tak** | **TG-2** |
|---|---|

Tilstandsgrad 2 settes pga manglende snøfangere på taket. Som hovedregel er det krav om snøfangere for å forebygge takras vinterstid. Konsekvens kan være personskade, men dette kan også enkelt forebygges ved å måke taket med jevne mellomrom.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Støpt gulv på grunn |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |



| **Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** | **TG-1** |
|---|---|

1. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 7 mm.

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

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 4 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 0 mm (midt på gulvet).
Avvik: 4 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

## 6.11 Ildsted/Skorstein

| | |
|---|---|
| Type pipe | Element |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Peis |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? | Ja |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
| 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 |
|---|---|

Åpen peis i stuen tilknyttet elementpipe med teglsteinsforblending over tak.
Utvendig del av pipe er delvs kledd inn med trepanel, og derfor ikke synlig for kontroll.
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er ikke behov for strakstiltak. Det anbefales å innhente uttalelse fra feiervesenet i forbindelse med kommende feierinnspeksjon for å klargjøre evt behov for bedre inspeksjonsmulighet for pipa. Normalt skal elementpiper ha synlig overflate slik at eventuelle sprekker lett kan oppdages.

## 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-1 |
|---|---|

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring tilkoplet hovedstoppekran. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje 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? | 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? | Nei |
| 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 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
| Type ventilasjon | Naturlig avtrekk |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne? | Nei |

| Oppsummering av toalettrom | TG-2 |
|---|---|

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

## 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.

Ingen merknader.

## 6.16 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| 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-1

Ingen merknader.

## 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? | Ukjent |
| 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-IU

Sikringsskapet er plassert i vegg på vaskerom.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i utvendig tilknyttingsskap.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

**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 | |
| Vaskerom | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2014 | |
| Størrelse | |
| 200 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** TG-1

Ingen merknader.

## 6.19 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

**Oppsummering av ventilasjon** — TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

## 6.20 Våtrom

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| 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? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Ja |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |



**Oppsummering av overflater** — TG-1

TG2 settes pga sopp/misfarging i silikonfuge i dusjsonen. Avviket vurderes ikke som vesentlig ettersom det ligger i fugemasse som forholdsvis enkelt kan skiftes ut.

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: >25 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: >15 mm flislagt vegg under dørterskelen.

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 3 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

### 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? | Nei |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-1 |
|---|---|
| Ingen merknader. | |

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Gulvmontert toalett. |
| Dusjhjørne. |
| Servantskap med blandebatteri. |
| Mekanisk avtrekk. |

| | |
|---|---|
| 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 | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|
| Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen. | |
| Ingen merknader. | |

### 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 |
|---|---|
| Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet. | |
| Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |



## 6.21 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Krypkjeller
- Støttemur
- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Rein, Alexander August | 9578-5999-4-1249377 | 2025-12-10 20:14:34 |

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
10. des. 2025

Oppdragsnummer
8-0689/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Rabbevegen 3, 3539 FLÅ

**Meglerfirma**
Nordvik Majorstuen

**Selgere**
Nanna Rein Barstad, Hilde Harbo, Alexander August Rein, Inni Rein

**Fullmektige**
Alexander August Rein for Nanna Rein Barstad, Hilde Harbo, Inni Rein

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. desember 2014

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Ja. John Alexander Rein

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 1212094
Forsikret i: Winterbergh by Watercircles

## Utført arbeid

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

**Eventuell kommentar:** Bygget i 2014 og tror ikke noe er gjort siden

**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:** Tror det ble gjort noe med pipen i 2024, men vet ikke hva

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

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

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

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

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

**Eventuell kommentar:** Vet bare at det er innlagt vann., strøm og avløp

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

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

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

## Feil og mangler

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

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

**Beskriv:** Noe flass på peisen på innsiden i stuen, men ingen feil så vidt jeg ka se av tilstandsrapport mottatt nettopp



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

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

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

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

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

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Se tilstandsrapport. Alt OK mener jeg

**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

**Eventuell kommentar:** Kan ikke tenke meg det med en hytte som ble bygget i 2014

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

Nei



## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 8-0689/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Rein, Alexander August** | **2025-12-10** |

Identifikasjon

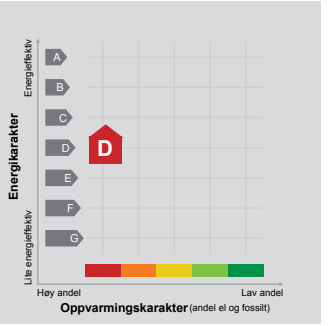
bankID Rein, Alexander August

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Rabbevegen 3 |
| Postnummer | 3539 |
| Sted | FLÅ |
| Kommunenavn | Flå |
| Gårdsnummer | 29 |
| Bruksnummer | 361 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300486860 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-204103 |
| Dato | 10.12.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
**- Fyr riktig med ved**
**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Fritidsbolig |
| **Byggeår** | 2014 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 109 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 22: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Flå kommune
Sentrumsvegen 24
3539 Flå

Gbnr : 29/361

## Megleropplysninger

| | | |
|---|---|---|
| Eiendommen er: | ☐ uregulert ☒ regulert til: | FRITIDSEIENDOM |
| Kopi av reguleringsplan m/bestemmelser for området | | ☒ Vedlegges ☐ Finnes ikke |
| Utsnitt av kommunens arealdelsplan for dette området | | ☒ Vedlegges ☐ Finnes ikke |
| Kopi av grunnkart/situasjonskart | | ☒ Vedlegges ☐ Finnes ikke |
| Kopi av målebrev/matrikkelbrev | | ☒ Vedlegges ☐ Finnes ikke |
| Utskrift av eiendomsopplysninger/bygningsdata GAB | | ☒ Vedlegges ☐ Finnes ikke |
| Kopi av godkjente bygningstegninger | | ☒ Vedlegges ☐ Finnes ikke |
| Kopi av | ☒ ferdigattest ☐ midl. brukstillatelse | ☒ Vedlegges ☐ Finnes ikke |
| Dersom ikke ferdigattest, er bygningen lovlig oppført? | | ☐ Ja ☐ Nei |

| | | |
|---|---|---|
| Kommunale avgifter pr. år | | Kr. se eget ark ✓ |
| Eventuelle restanser kommunale avgifter | | Kr. 0 |
| Eventuell kommunal eiendomsskatt pr. år | | Kr. 5.727,99 |
| Hvor ofte innkreves kommunal eiendomsskatt? | | ☐ Pr. mnd. ☒ Pr. år x3 |
| Vei: | ☐ Offentlig ☒ Privat | |
| Vann: | ☐ Offentlig ☒ Privat | ☒ Godkjent ☐ Ikke godkjent |
| Avløp: | ☐ Offentlig ☒ Privat | ☒ Godkjent ☐ Ikke godkjent |
| Foreligger det forslag til planer eller endringer som berører eiendommen? | | ☐ Ja ☒ Nei |
| Hvis ja, i tilfelle hvilke? | | |
| Er det spesielle forhold knyttet til eiendommen, naboeiendommer eller nærområdet? | | ☐ Ja ☒ Nei |
| Hvis ja, i tilfelle hvilke (eks. nabovarsel, risikoområde for radon, pålegg vedr. vann/avløp/pipe, ulovlighetsoppfølging etc.)? | | |

✓

Årlige gebyr 2025 for Gnr. 29 Bnr. 361 – Rabbevegen 3, 3539 Flå

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | Kr 7143,99 |
| Renovasjon Fritid | Kr 3027,48 |
| Co2 avg renovasjon | Kr 152,52 |
| Branntilsyn fritid | Kr 275,49 |
| Feiing pipe 1, fritid | Kr 145,50 |
| Tot 2025 | Kr 10744,98 |

Ingen restanser pr 011225. Alle terminer er betalt i 2025.

## GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 29 /361 /0 /0

**HOVEDOPPLYSNINGER**

| GNR | BNR | FNR | SNR | EIENDOMSTYPE | ETABLERT | BER.AREAL | HIST.OPPG.AR. | HIST.AREAL KILDE | BRUK-GRUNN | BRUKSNAVN | T.LYST | SIST OPPDATERT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29 | 361 | 0 | 0 | Grunneiendom | 12.09.2013 | 1350,9 | 0 | Ikke oppgitt | Fritidseiendom | Tomt nr. 610 - Høgevarde HV7 | Ja | 09.09.2025 |

**KOMMENTARER TIL EIENDOMMEN**

| TYPE | TEKST | SAKSNR | DATO |
|---|---|---|---|
| | "Fiktive" grenser endret til "ikke hjelpelinje" | | 26.05.2014 |

**TINGLYSTE EIERFORHOLD**

| FØDSELSNR/ORG | NAVN | ADRESSE | POSTSTED | ANDEL | PERSONSTATUS | ROLLE | ERVERVET | SEKSJON |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | REIN JOHN ALEXANDER | | Adresse mangler. | 1/2 | Død | Hjemmelshaver | 30.09.2013 | |
| | HARBO HILDE | Tidemands gate 4, H0101 | 0266 OSLO | 1/2 | Bosatt | Hjemmelshaver | 30.09.2013 | |

**EIERHISTORIKK (1)**

| ROLLE | ANR | ANDEL | NAVN | ERVERVET | AVGITT |
|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | 1 | 1/1 | GULSVIK GEORG | 27.10.1995 | 30.09.2013 |

**TIDLIGERE IKKE TINGLYSTE EIERFORHOLD**

| FØDSELSNR/ORG | NAVN | ADRESSE | POSTSTED | ANDEL | PERSONSTATUS | FRADATO | TILDATO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | GULSVIK GEORG | | | / | Død | | 17.09.2013 |

**FORRETNINGER (4) 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oppmåtingsforretning | Fradeling av grunneiendom | 1459,5 | | 11.09.2013 | 11.09.2013 | 20130487 | 0615sev | 29/77 | Tinglyst | 17.09.2013 | | | |
| Oppmåtingsforretning | Fradeling av grunneiendom | 0 | | 26.05.2014 | 26.05.2014 | 20140241 | 0615sev | 29/373<br>29/77 | Tinglyst | 31.05.2014 | | | |
| Oppmåtingsforretning | Fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning ML | 0 | | 25.06.2015 | 29.07.2015 | 20140241 | 0615sev | 29/373<br>29/77 | | | | | |
| Oppmåtingsforretning | Fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning ML | 1350,9 | | 25.06.2015 | 29.07.2015 | 20130487 | 0615sev | 29/77 | | | | | |

**TEIGER**

| TEIGID | KORDSYS | NORD | ØST | AREAL | AREAL MERKNAD | MERKNAD | INFO | EIENDOMMER |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 464824073 | 22 | 6689385 | 525651 | 1350,9 | | | | |
| Ant.Teiger | 1 | | | | | | | |

**REFERANSER**

| KODE | REFERANSE |
|---|---|
| J | 2013036 |

**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 | 300486860 | 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. o) | Ferdigattest | Annet som ikke er næring | 0 | 1 | 0 | 116 | 116 | 134 | 01.01.2024 |  |

**ETASJER**

| ETASJE | ANT.BOENH | BRA BOLIG | BRA ANNET | BRA TOTALT | ALT.AREAL | ALT.AREAL2 | BTA BOLIG | BTA ANNET | BTA TOTALT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 116 | 116 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| sum | 0 | 0 | 116 | 116 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

**BRUKSENHETER**

| ADRESSE | BOLIG | BRA | BAD | WC | ROM | TYPE | KJØKKEN | EIENDOM | SIST ENDRET | KOSTRAFORMÅL | LEIET AREAL | KOSTRAVIRKSOMHET | SKAL UTGÅ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 332005116 Rabbevegen 3 | H0101 | 116 | 2 | 2 | 4 | Fritidsbolig | Kjøkken | 29/361/0/0 | 01.01.2024 | | Nei | | |

**REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER**

| STATUS | DATO | ÅRSAK TIL FØRING | REFERANSE | SIGNATUR | REG.DATO | SLETTET DATO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 18.02.2015 | | | | 18.02.2015 | |
| Ferdigattest | 10.06.2015 | | | | 10.06.2015 | |
| Igangsettingstillatelse | 10.06.2015 | | | | 10.06.2015 | |

**BYGNINGSREFERANSER**

| TYPE | REFERANSE |
|---|---|
| Journalnummer | 2012000574 |

| ADRESSE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| VEGADRESSE | ADR.TIL.NAVN | POSTNUMMEROMRÅDE | KOORD/KART REFERANSE | VIS |
| 332005116 Rabbevegen 3 | | 3539 FLÅ |  | Detaljer |

**Matrikkelrapport** **MAT0011**

# Matrikkelbrev

**For matrikkelenhet:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kommune: | 0615 - FLÅ | Utskriftsdato/klokkeslett: | 29.07.2015 kl. 12:34 |
| Gårdsnummer: | 29 | Produsert av: | Vidar Seterstøen |
| Bruksnummer: | 361 | Attestert av: | Flå kommune |

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

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

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikkelbrev**



## Matrikkelenhet

| | |
|---|---|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn: | Tomt nr. 610 - Høgevarde HV7 |
| Etableringsdato: | 12.09.2013 |
| Skyld: | 0 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Nei |

### Arealrapport

| Tekst | Areal (m2) | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 29 / 361 | 1 350,9 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 080959 | HARBO HILDE | H0601 | MARCUS THRANES GATE 4 F<br>0473 OSLO | 1 / 2 |
| Hjemmelshaver | | 031051 | REIN JOHN ALEXANDER | | LØCHENVEIEN 14 A<br>0286 OSLO | 1 / 2 |

## Forretninger

| Forretningstype | Årsak til feilretting | Tinglysingsstatus | Tinglysingsstatusdato | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Signatur |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Oppmålingsforretning | | Tinglyst | 31.05.2014 | 26.05.2014 | 26.05.2014 | 0615sev |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Avgiver | 0615 - 29/77 | -1 512,9 |
| Mottaker | 0615 - 29/373 | 1 512,9 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Annen forretningstype | | | | 26.05.2014 | 26.05.2014 | 0615sev |
| Oppmålingsforretning | | Tinglyst | 17.09.2013 | 11.09.2013 | 11.09.2013 | 0615sev |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Avgiver | 0615 - 29/77 | -1 459,5 |
| Mottaker | 0615 - 29/361 | 1 459,5 |

| | |
|---|---|
| 25.06.2015 | 29.07.2015 0615sev |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Avgiver | 0615 - 29/77 | -1 350,9 |

| Forretningstype | Årsak til feilretting | Tinglysingsstatus | Tinglysingsstatusdato | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Signatur |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Mottaker | 0615 - 29/361 | | 1 350,9 |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode | Adressenr | Kretser | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Rabbevegen | 5116 | 3 | Grunnkrets | 0109 | GRÅFJELL |
| | | | | Valgkrets: | 1 | FLÅ |
| | | | | Kirkesogn: | 04080202 | Flå |
| | | | | Postnr.område: | 3539 | FLÅ |
| | | | | Tettsted: | | |

## Bygning og bygningsendring

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 300 486 860 | Bebygd areal: | 134 | Ant. boliger: | 0 | Datoer: | |
| **Løpenr:** | | Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: | 18.02.2015 |
| Bygningsendringskode: | | BRA annet: | 116 | Vannforsyning: | Privat innlagt | Igangsettingstillatelse: | 10.06.2015 |
| Bygningstype: | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol | Bruksareal totalt: | 116 | Avløp: | Privat kloakk | Tatt i bruk: | |
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Alternativt areal: | 0 | Har heis: | Nei | Midl. brukstillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | Alternativt areal 2: | 0 | | | Ferdigattest: | 10.06.2015 |
| Energikilder: | Biobrensel<br>Elektrisitet | Oppvarming: | Elektrisk | | | | |

### Etasje

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt |
|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 116.0 | 116.0 |

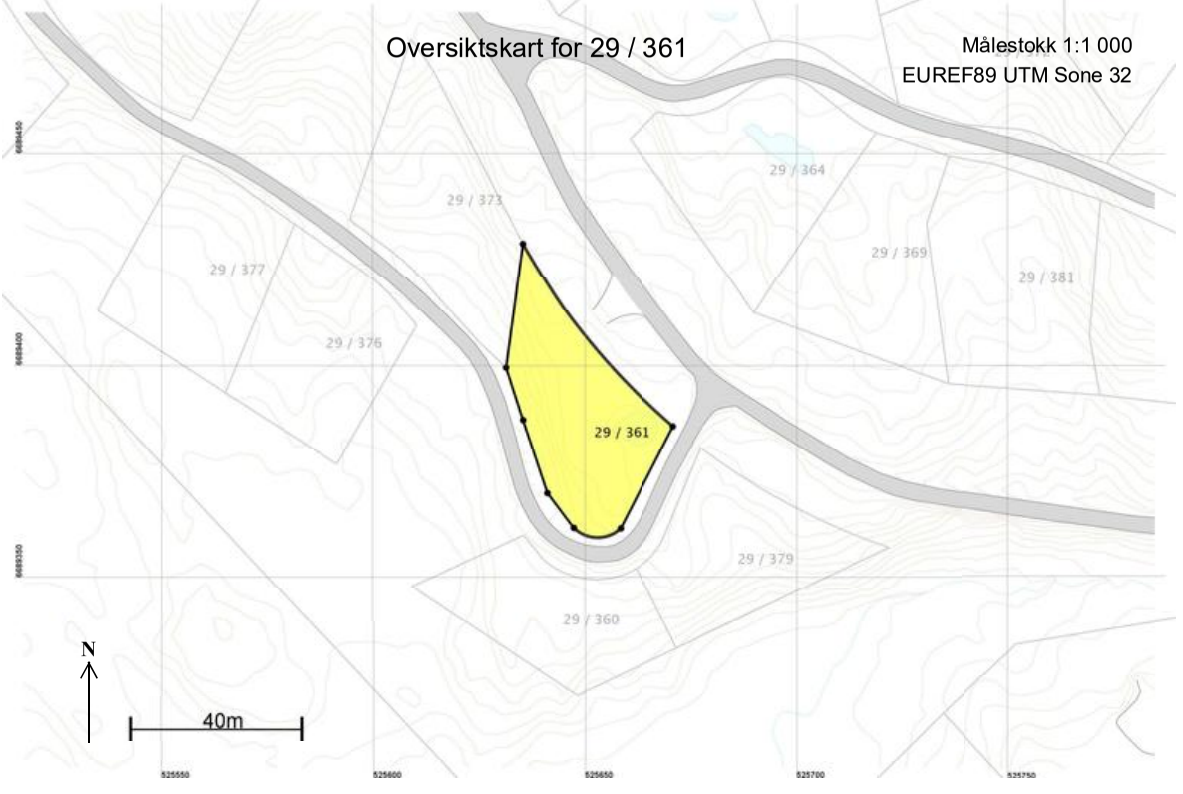
### Bruksenheter

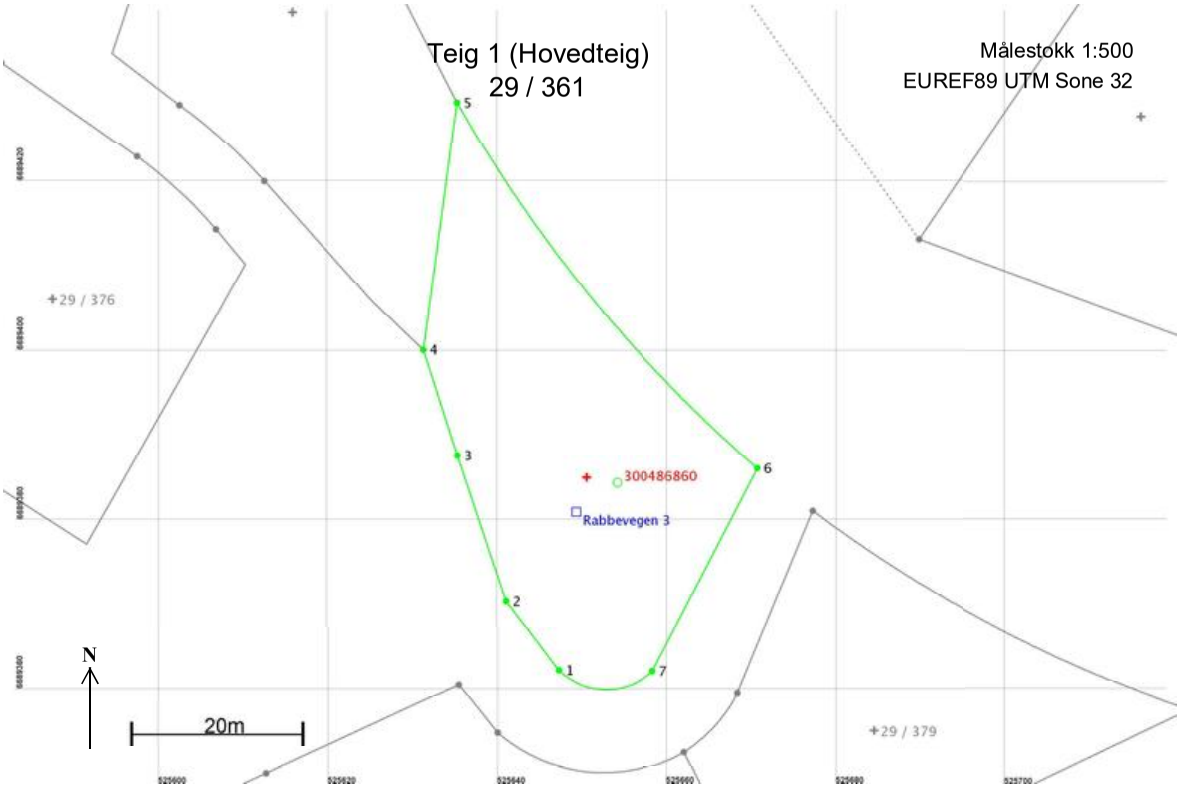
| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5116 Rabbevegen 3 | H0101 | Fritidsbolig | 116 | 4 | Kjøkken | 2 | 2 | 29/361 |

### Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | | John A. Rein | | Løchenveien 14A<br>286 OSLO |
| Kontaktperson | 980371581 | STØRE HOLDING AS | | Postboks 6 Vinderen<br>319 OSLO |










## Areal og koordinater

**Areal:** 1 350,9 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6689385 **Øst:** 525651

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

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde | Grensepunkttype / Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6689362,60 | 525647,22 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 10,23 | Ikke hjelpelinje | | | |
| 2 | 6689370,75 | 525641,03 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 18,17 | Ikke hjelpelinje | | | |
| 3 | 6689388,00 | 525635,32 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 13,05 | Ikke hjelpelinje | | | |
| 4 | 6689400,42 | 525631,31 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 29,52 | Ikke hjelpelinje | | | |
| 5 | 6689429,67 | 525635,27 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | -163,00 |
| | | | 56,12 | Ikke hjelpelinje | | | |
| 6 | 6689386,49 | 525670,68 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 27,02 | Ikke hjelpelinje | | | |
| 7 | 6689362,48 | 525658,29 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | 8,00 |
| | | | 12,23 | Ikke hjelpelinje | | | |

Flå kommune

Jon H. Støre as
Postboks 6, Vinderen
0319 OSLO

| Deres ref. | Vår ref. | Dato | Delegert sak |
|---|---|---|---|
| Gbnr.29/361 | 13/00574-8 | 10.06.2015 | Kommunestyret |

## SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR OPPFØRING AV HYTTE PÅ EIEND. GBNR 29/361, TOMT 610, HV7, HØGEVARDE

| Søknad om ferdigattest mottatt: | Vedtaksnr: | Datert: |
|---|---|---|
| 27.05.2012 | | 30.10.2013 |

**Ferdigattest er gitt med grunnlag i gjennomføringsplan datert: 26.05.2015**
**- jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1.**

Mvh

FLÅ KOMMUNE 3539 FLÅ

Sven-Harald Ness
Teknisk rådgiver

Kopi til: John A. Rein, Løchenveien 14 A, 0286 OSLO
Mary-Ann Sævre, Økonomikontoret, her

**Klagemulighet**
Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker fra den dagen vedtaket blir mottatt. Klage skal sendes til Flå kommune, 3539 Flå. De må opplyse hvilket vedtak klagen gjelder, endringer de ønsker, og hvilke grunner klagen støtter seg på. Klagen må være underskrevet. De blir også bedt om å opplyse når vedtaket ble mottatt dersom de klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.
Selv om det er mulighet til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det kan søkes om å få utsatt iverksetting til klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

Sentrumsvegen 24, 3539 Flå
postmottak@flaa.kommune.no
www.flaa.kommune.no
Tlf.: 32 05 36 00
Faks: 32 05 36 01
Kontonr: 2351.05.40700
Org.nr: 964951462

HALLINGDAL

Flå kommune

Jon H. Støre as
Postboks 6, Vinderen
0319 OSLO

| Deres ref. | Vår ref. | Dato | Delegert sak |
|---|---|---|---|
| Gbnr.29/361 | 13/00574-6 | 07.05.2014 | Kommunestyret |

## SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR OPPFØRING AV HYTTE PÅ EIEND. GBNR 29/361, TOMT 610, HV7, HØGEVARDE

| Søknad om igangsetting mottatt: | 11.04.2014 | Andre opplysninger: | |
|---|---|---|---|
| Grad av utnytting | Matrikkelareal | Bruksareal (BRA) | Bygd areal (BYA) |
| | 116m$^2$ | 116m$^2$ | 134m$^2$ |

**SAKSOPPLYSNINGER/VURDERING:**
Det søkes om igangsettingstillatelse for oppføring av hytte på gbnr.29/361 HV-7. Det ble gitt rammetillatelse for tiltaket den 30.10.2013. Det ble gitt dispensasjon fra planbestemmelsene for plassering av hyttas 1.etasje gulv på kote 886.0 moh.
Vilkår for øvrig er etterkommet og funnet i orden.

Foretaket XO entreprenør AS, har i sak datert den 07.05.2014, fått lokal godkjenning for grunn- og terrengarbeider samt grunnmur og radonsperre i grunn.

Kommunen har ingen innsigelser til tiltaket, og tiltakshaver kan påbegynne arbeidene straks denne tillatelsen foreligger.

**VEDTAK:**
Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 blir igangsettingssøknaden godkjent med følgende vilkår:

1. Tillatelsen faller bort dersom arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanser i lenger tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

2. Byggesaken, godkjente tegninger, gjennomføringsplan og denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Postadresse: 3539 Flå
E-post: postmottak@flaa.kommune.no
Internett: www.flaa.kommune.no
Sentralbord: 32 05 36 00
Faks: 32 05 36 01
Bankgiro: 2351.05.40700
Org.nr.: 964951462

Hallingdal

3. Tiltakshaver er ansvarlig for at byggets hjørner innmåles med koordinater i gjeldende koordinatsystem. De innmålte data skal sendes Flå kommune, senest sammen med søknad om ferdigattest.

4. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

| Følgende foretak og ansvarsretter godkjennes for dette tiltaket: | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Funksjon** | **T.kl** | **Foretak** | **Dato** | Ansvarsområde |
| SØK | 1 | Jon H. Støre AS | 29.10.2013 | Søker |
| PRO | 1 | Jon H. Støre AS | 29.10.2013 | Prosjektering |
| UTF | 1 | XO Entreprenør AS | 11.04.2014 | Grunn- og terrengarbeid |
| UTF | 1 | XO Entreprenør AS | 10.04.2014 | Mur- og betong |
| UTF | 1 | Sigvartsen Design AS | 27.03.2014 | Tømrerarbeid/Våtrom |
| PRO/UTF | 1 | Hemsedal VVS AS | 31.03.2014 | VVS |
| UTF | 1 | Murermestrene Sveen og Co | 10.04.2014 | Pipe/ildstedsarbeider |
| PRO/UTF | 1 | HallingKonsult AS | 11.04.2014 | Innmål, utstikk, plasseri |

| Følgende tegninger godkjennes: | | |
|---|---|---|
| **Type tegning** | **Dato** | **Tegn.nr/merket.** |
| Situasjonsplan | 03.02.2014 | Vedlegg nr.D-1 |
| Fasader | 12.09.2013 | Vedlegg nr.E-1 |
| Terrengsnitt | 12.09.2013 | Vedlegg nr.E-1 |
| Snittegninger | 12.09.2013 | Vedlegg nr.E-1 |
| Plantegninger | 29.10.2013 | Vedlegg nr.A-1 |

Mvh

Sven-Harald Ness
Teknisk rådgiver

Kopi til: John A. Rein, Løchenveien 14 A, 0286 OSLO

**Klageadgang**
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen vedtaket kom frem. Klage skal sendes til Flå kommune, 3539 Flå. De må opplyse hvilket vedtak De klager på, endringer De ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. De må også opplyse hvilken dato vedtaket kom frem dersom De klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.
Selv om det er adgang til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan fremme krav om utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.



# Søknad om igangsettingstillatelse

FLÅ KOMMUNE
Løpe nr. | Enhet TEKK | Saksb STN
14 APR 2014
Journalnr. | Dok.nr.
Arkivkode 13/00574 | 5
Kopi til GNR 29/77
Kassasjonsfr. | Gradering

etter plan-og bygningsloven § 20-1, jf 21-2

**Søknaden gjelder**

**Eiendom/Byggested**

| Kommunens saksnummer | Kommune | Gnr. | Bnr. | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| 13/00574 | Flå | 29 | 77 | Høgevarde HV7, tomt 610, 3539 FLÅ |

**Ansvarlig søker**

| Navn | Organisasjonsnummer | Kontaktperson | Telefon | Mobiltelefon | e-postadresse |
|---|---|---|---|---|---|
| JON H STØRE AS | 980371581 | Jon Henry Støre | 22146137 | 93202900 | jon@stoere.no |

**Det søkes om igangsettingstillatelse for**

Hele tiltaket

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 7/5-14
Journalnr.: 13/00574
Sign:

**Merknader fra ByggSøk**

**Kontroll av søknaden viser at følgende sider mangler obligatorisk informasjon:**
Parter - Foretak

**Vedlegg**

| Vedleggstype | Gruppe | Beskrivelse av vedlegget | Hvordan oversendes vedlegget? |
|---|---|---|---|
| Søknad om ansvarsrett | G | G1-Gjennomføringsplan | vedlegges som papir |
| Søknad om ansvarsrett | G | G2-Oppmåling | vedlegges som papir |
| Søknad om ansvarsrett | G | G3-Sanitæranlegg | vedlegges som papir |
| Søknad om ansvarsrett | G | G4-Tømrer og våtrom | vedlegges som papir |
| Søknad om ansvarsrett | G | G5-Mur | vedlegges som papir |
| Søknad om ansvarsrett | G | G6-Grunn og terreng | vedlegges som papir |
| Søknad om ansvarsrett | G | G7-Vedlegg til G6 | vedlegges som papir |
| Revisjonserklæring | G | G8-Revisjonserklæring til G6 | vedlegges som papir |
| Søknad om ansvarsrett | G | G9-Referanseprosjekt til G6 | vedlegges som papir |

# Søknad om igangsettingstillatelse

**Signering**

**Ansvarlig søker**

Dato 11/4. 2014

Signatur Jon H. Støre

Gjentas med blokkbokstaver

JON H. STØRE



Flå kommune

Jon H. Støre as
Postboks 6, Vinderen
0319 OSLO

| Deres ref. | Vår ref. | Dato | Delegert sak |
|---|---|---|---|
| Gbnr.29/361 | 13/00574-2 | 29.10.2013 | Kommunestyret |

**SØKNAD OM RAMMETILLATELSE SAMT DISPENSASJON FRA PLANBESTEMMELSENE FOR OPPFØRING AV HYTTE PÅ EIEND. GBNR 29/361, TOMT 610, HV7, HØGEVARDE**

| **Søknad om rammetillatelse mottatt:** | **29.10.2013** | **Andre opplysninger:** | |
|---|---|---|---|
| **Grad av utnytting** | **Matrikkelareal** | **Bruksareal (BRA)** | **Bygd areal (BYA)** |
| | 116m$^2$ | 116m$^2$ | 134m$^2$ |

**SAKSOPPLYSNINGER/VURDERING:**
Det søkes om dispensasjon fra planbestemmelsene for plassering av hyttas 1. etasje gulv på kote 886,0 moh. Planen tilsier at hytta skal plasseres på kote 885.3 +/- 0.5 m. Dette vil si at det er et avvik på ca.20cm som det må søkes om dispensasjon for.
Tiltaket for øvrig er i samsvar med planens bestemmelser.

Søker begrunner dispensasjonssøknaden med følgende grunner:

- Plasseringen av hytta innebærer at hytta blir liggende i en senkning i terrenget, hvor oppsamling av vann er et problem. Grunnen er generelt fuktig
- Hyttas mønehøyde og gesimshøyde er under plankravet.
- Hevingen av hyttas 1. etasje medfører ingen fyllinger/skjæringer.
- Det nye terrengnivået vil på en naturlig måte spleises inn mot det opprinnelige terrenget.

Tiltaket er delvis nabovarslet. Grunneier er varslet ved innsendelse av søknaden. Nabo på gbnr.29/360, Marius Aabø er ikke varslet. Dette skyldes antageligvis at Aabø har kjøpt eiendommen etter at søkers nabovarsling ble utsendt. Søker bør ta kontakt med Aabø å legge frem saken, slik at han/de er informert om saken.

Som nevnt ovenfor er hyttas størrelse, mønehøyde, gesimshøyde, utforming, plassering, osv. innenfor planbestemmelsene for området HV-7.

Postadresse: 3539 Flå
E-post: postmottak@flaa.kommune.no
Internett: www.flaa.kommune.no
Sentralbord: 32 05 36 00
Faks: 32 05 36 01
Bankgiro: 2351.05.40700
Org.nr.: 964951462

Hallingdal

Vedlagte terrengprofiler viser hyttas høyde på 1. etasje gulv på henholdsvis kote 885.3 og 886.0 moh. Profiltegningene viser også vannansamlingen i senkningen. Undertegnede har forståelse for at søker ønsker å heve 1.etasje gulv for å unngå vannansamlingen i terrenget. Vann kan medføre skader på bygninger hvis det ikke blir gjennomført tiltak.
Om hytta plasseres på kote 886.0 moh, vil ikke dette medføre til stor sjenanse for området eller naboer i området, slik undertegnede ser det. Men det er et avvik fra planens bestemmelser og må vurderes særskilt.
Som søker selv påpeker i søknaden, er det riktig at det nye terrenget vil spleises med det opprinnelige terrenget. Det vil heller ikke medføre skjemmende fyllinger eller skjæringer rundt hytta.

Formidlende omstendigheter kan også sies å være at hytta ikke får en høyere mønehøyde enn 4.6 meter. Søker kan, hvis han ønsker det, oppføre en hytte med mønehøyde 5.0 meter i henhold til planbestemmelsene.
Men i og med at han ønsker å heve 1. etasje gulv med 0.7 meter, vil han kompensere hevingen ved å redusere mønehøyden på hytta med ca.40cm.

I henhold til Naturmangfoldlovens §7, skal prinsippene i lovens §§8-12, legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet, vurdering og vektlegging skal gå frem av vedtaket. En utbygging, enten det gjelder bygninger, installasjoner og veianlegg vil føre til at naturen blir nedbygget, og vil ut fra denne grunn bli berørt av Naturmangfoldlovens prinsipp.

En kan ikke se at Naturmangfoldlovens prinsipper i §§8-12, blir berørt i denne konkrete saken. Ut fra dette vil ikke kommunen vurdere saken ytterligere i forhold til nevnte lov.

I henhold til Plan- og bygningslovens §19-2, skal fordelene ved å gi dispensasjon være vesentlig større enn ulempene.
Tar en i betraktning hyttas lave mønehøyde (4.6m) i forhold til det som tillates i planen (5.0m), terrengutforming/vannansamlingsområde samt minimale fyllinger/skjæringer rundt hytta, vil ikke en økning av 1. etasje gulv på 70cm, medføre et skjemmende uttrykk for området i sin helhet. En kan heller ikke si at planens intensjoner brytes.
Etter en helhetsvurdering av saken, finner kommunen å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for plassering av hyttas 1. etasje gulv på kote 886.0 som omsøkt. Dette begrunnes ut fra ovennevnte vurderinger.

**VEDTAK:**
**I medhold av Plan- og bygningslovens §19-2, gis det dispensasjon fra planbestemmelsene for plassering av hyttas 1. etasje gulv på kote 886.0 som omsøkt på følgende vilkår:**

- **En forutsetning for denne tillatelsen, er at naboer/grunneier er varslet, og ikke har innvendinger mot dispensasjonssøknaden.**

**Kommunen anser fordelene ved å gi dispensasjon som vesentlig større enn ulempene. Kommunen kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir tilsidesatt.**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 blir rammesøknaden godkjent med følgende vilkår:

1. Tiltaket må utføres i henhold til Plan- og bygningsloven, gjeldende forskrifter og de lokale bestemmelser.



2. Det forutsettes at ansvarlige foretak som skal forestå de ulike fagområdene, er på plass ved søknad om igangsettingstillatelse.
3. Tillatelsen faller bort etter 3 år jfr. plan- og bygningsloven § 21-9. Igangsetting av tiltak er avhengig av at rammetillatelsen følges opp med en igangsettingstillatelse.

**Følgende foretak og ansvarsretter godkjennes:**

| Funksjon | T.kl | Foretak | Dato | Ansvarsområde |
|---|---|---|---|---|
| SØK | 1 | Jon H. Støre AS | 29.10.2013 | Søker |
| PRO | 1 | Jon H. Støre AS | 29.10.2013 | Prosjektering |

Godkjenningene gjelder så lenge det enkelte prosjektet varer. Godkjenningene kan trekkes tilbake i samsvar med plan og bygningsloven § 22-4.

**Følgende tegninger godkjennes:**

| Type tegning | Tegn. nr/merket | Dato |
|---|---|---|
| Situasjonsplan | Vedlegg D-1 | 12.08.2013 |
| Fasader | Vedlegg E-1 | 12.09.2013 |
| Terrengsnitt | Vedlegg E-1 | 12.09.2013 |
| Snittegninger | Vedlegg E-1 | 12.09.2013 |
| Plantegninger | Vedlegg A-1 | 29.10.2013 |

Gebyr for dispensasjons- og saksbehandlingen, sendes tiltakshaver.

Mvh

Sven-Harald Ness
Teknisk rådgiver

Kopi til: John A. Rein, Løchenveien 14 A, 0286 OSLO

**Klageadgang**
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen vedtaket kom frem. Klage skal sendes til Flå kommune, 3539 Flå. De må opplyse hvilket vedtak De klager på, endringer De ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. De må også opplyse hvilken dato vedtaket kom frem dersom De klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute.
Selv om det er adgang til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan fremme krav om utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

# Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1

## Søknaden gjelder

FLÅ KOMMUNE
Løpe nr. | Enhet: TEKS | Saksb: SHN
29 OKT 2013
Journalnr. 13/00574 | Dok.nr. 1
Arkivkode GBNR 29/361
Kopi til
Kassasjonsår | Gradering

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.

### Eiendom/Byggested

| Kommune | Gnr. | Bnr. | Adresse |
|---|---|---|---|
| Flå | 29 | ~~77~~ 361 | Høgevarde HV7, tomt 610, 3539 FLÅ |

### Tiltakets art

| Søknadstype | Tiltakstype | Næringsgruppekode | Bygningstypekode | Formål |
|---|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | Nytt bygg - Boligformål | X Bolig | 161 | fritidsbolig |

### Tiltakshaver

| Partstype | Navn | Adresse | Telefon | e-postadresse |
|---|---|---|---|---|
| privatperson | John A. Rein | Løchenveien 14 a, 0286 OSLO | 22146137 | jon@stoere.no |

### Ansvarlig søker

| Navn | Organisasjonsnummer | Adresse | Kontaktperson | Telefon |
|---|---|---|---|---|
| JON H STØRE AS | 980371581 | Postboks 6 Vinderen, 0319 OSLO | Jon Henry Støre | 22146137 |

| Mobiltelefon | e-postadresse |
|---|---|
| 93202900 | jon@stoere.no |

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 30/10-13
Journalnr.: 13/00574
Sign:

### Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

### Følgebrev

Det søkes om tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig.
Fritidsboligen er prosjektert innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser, bortsett fra på ett punkt; se vedlagte dispensasjonssøknad.

## Dispensasjonsøknad

### Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:Arealplaner
Begrunnelse for dispensasjon:
Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes §3.1.1, hva gjelder høyde for ferdig innvendig gulv 1.etasje. Det er ønskelig å plassere hytten så høyt i terrenget at det blir et naturlig fall fra hytteveggen og ut mot terrenget i syd der veien ligger. Topp grunnmur må ligge høyere enn veien i syd, slik at det kan bli en naturlig avrenning for overvann fra nytt terreng rundt hytten.
Bakgrunnen for dette er at det er registrert vannansamliger på tomten som man er redd for kan bli betydelig ved vårsmelting og stor nedbørsmengder.
Prosjektert bygning er liten og hyttens totale høyde vil fortsatt være lav, selv ved innvilget dispensasjon. En stor hytte vil kunne rage vesentlig mer i landskapet og likevel være innenfor reguleringsbestemmelsene.
De forhold reguleringsbestemmelsene er satt for å ivareta, blir derfor ikke vesentlig satt til side ved å gi dispensasjon.

## Arealdisponering

### Planstatus mv.

| Type plan | Navn på plan |
|---|---|
| Reguleringsplan | Detaljregulering for områdene F/H1 og F/H2 (HV7) Høgevarde, del av bgnr 29/77 |

Reguleringsformål
Område for frittliggende fritidsbebyggelse



Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1

| Beregningsregel angitt i gjeldende plan | Grad av utnytting iht. gjeldende plan |
|---|---|
| %BYA | 19% |

### Tomtearealet

| | |
|---|---|
| Byggeområde/grunneiendom | 1300,00 m² |
| - Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler | 0,00 m² |
| = Beregnet tomteareal | 1300,00 m² |

### Bebyggelsen

| | |
|---|---|
| Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan | 247,00 m² |
| Areal eksisterende bebyggelse | 0,00 m² |
| - Areal som skal rives | 0,00 m² |
| + Areal ny bebyggelse | 135,00 m² |
| + Parkeringsareal | 36,00 m² |
| = Sum areal | 171,00 m² |

### Grad av utnytting

| | |
|---|---|
| Beregnet grad av utnytting | 13,15 |

### Plassering av tiltaket

Høyspent kraftlinje er ikke i konflikt med tiltaket .
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

## Bygningsopplysninger

| | m² BYA | m² BRA | | | Antall bruksenheter | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Bolig | Annet | I alt | Bolig | Annet | I alt |
| Eksisterende | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0 | 0 |
| Ny | 171,00 | 106,63 | 0,00 | 106,63 | 1 | 0 | 1 |
| Åpne arealer/Enheter som fjernes | 45,80 | 9,80 | 0,00 | 9,80 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 125,20 | 96,83 | 0,00 | 96,83 | 1 | 0 | 1 |

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 1

## Krav til byggegrunn

**Flom**
Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

**Skred**
Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

**Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)**
Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

## Tilknytning til veg og ledningsnett

**Adkomst**
Tiltaket gir ny/endret adkomst.

# Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1

Tomta har adkomst til privat veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel.Tinglyst erklæring foreligger IKKE.

**Vannforsyning**
Tomta er tilknyttet offentlig vannverk
Vanntilførsel krysser IKKE annens grunn.

**Avløp**
Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg
Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn.

**Overvann**
Takvann/overvann føres til terreng

## Løfteinnretninger

**Løfteinnretninger**
Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen
Det planlegges IKKE en slik innretning

## Vedlegg

| Vedleggstype | Gruppe | Beskrivelse av vedlegget | Hvordan oversendes vedlegget? |
|---|---|---|---|
| Kvittering for nabovarsel | C | C1 - Opplysninger gitt i nabovarsel | Ettersendes per post |
| Kvittering for nabovarsel | C | C2 | Ettersendes per post |
| Kvittering for nabovarsel | C | C3 | Ettersendes per post |
| Situasjonsplan | D | D1 - Kart med tiltak | Ettersendes per post |
| Tegning ny fasade | E | E1 - Fasader og snitt | Ettersendes per post |
| Tegning ny plan | E | E2 - Plan | Ettersendes per post |
| Beskrivelse | F | F1 - Beskrivelse / følgebrev | Ettersendes per post |
| Kart | F | F3 - Detaljreguleringskart | Ettersendes per post |
| Situasjonskart | F | F2 - Kart uten tiltak<br>F4 - Kart med markert vannansamling | Ettersendes per post |
| Søknad om ansvarsrett | G | G1 - Gjennomføringsplan | Ettersendes per post |
| Søknad om ansvarsrett | G | G2 - Søknad om ansvarsrett arkitektur | Ettersendes per post |
| Foto | Q | Q3 | Ettersendes per post |



Søknad om rammetillatelse
etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1

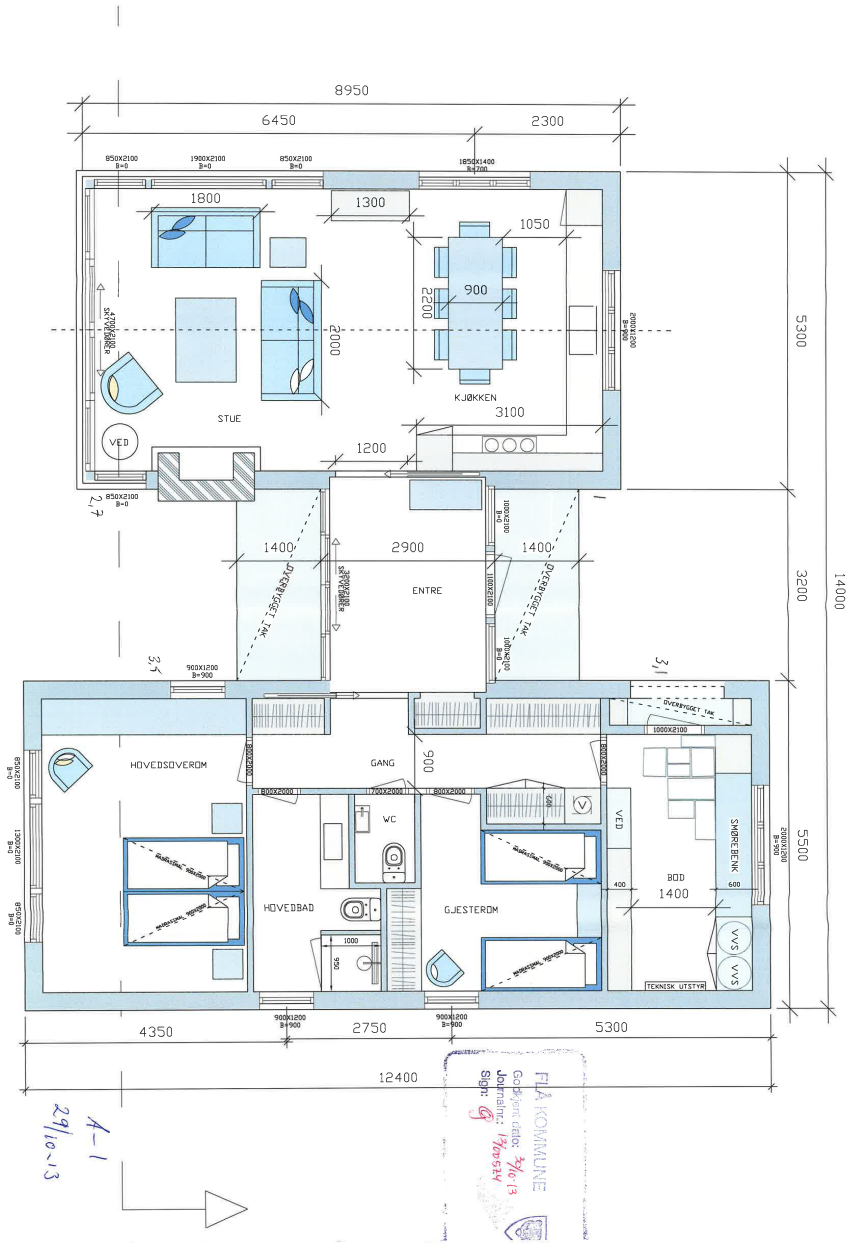
| Foto | Q | Ettersendes per post |
|---|---|---|

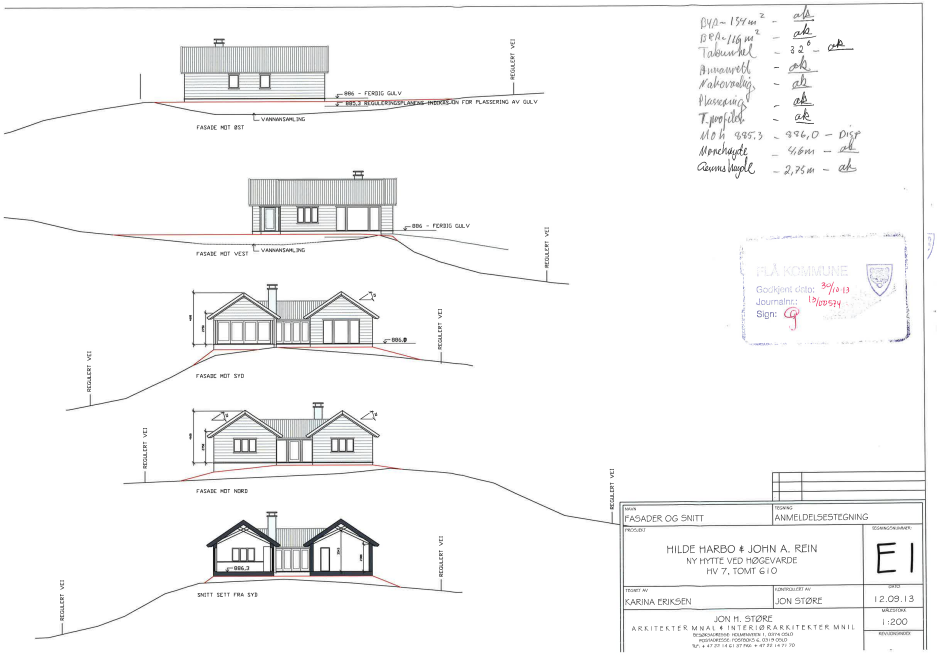
**Erklæring og signering**

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket beskrives med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. Er er kjent med regleme om straff og sanksjoner i pbl. Kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger

Ansvarlig søker
Dato 16/9 - 2013
Signatur Vern H. Stine
Gjentas med blokkbokstaver Vern H. Stine

Tiltakshaver
Dato 16/9 - 2013
Signatur Johnny Flein
Gjentas med blokkbokstaver JOHN A. FLEIN


8950
6450
2300
1800
1300
1050
900
2200
2000
STUE
KJØKKEN
3100
VED
1200
1400
2900
1400
ENTRE
5300
3200
5500
14000
HOVEDSOVEROM
GANG
WC
HOVEDBAD
GJESTEROM
BOD
1400
VED
SMØREBENK
VVS
TEKNISK UTSTYR
4350
2750
5300
12400
A-1
29/10-13
FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 30/10-13
Journalnr.: 13/00574
Sign:


FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SYD
FASADE MOT NORD
SNITT SETT FRA SYD
VANNAVSAMLING
REGULERT VEI
FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 30/10-13
Journalnr.: 13/00574
Sign:
FASADER OG SNITT
ANMELDELSESTEGNING
HILDE HARBO & JOHN A. REIN
NY HYTTE VED HØGEVARDE
HV 7, TOMT 610
E1
KARINA ERIKSEN
JON STØRE
12.09.13
1:200
JON M. STØRE
ARKITEKTER MNAL & INTERIØRARKITEKTER MNIL

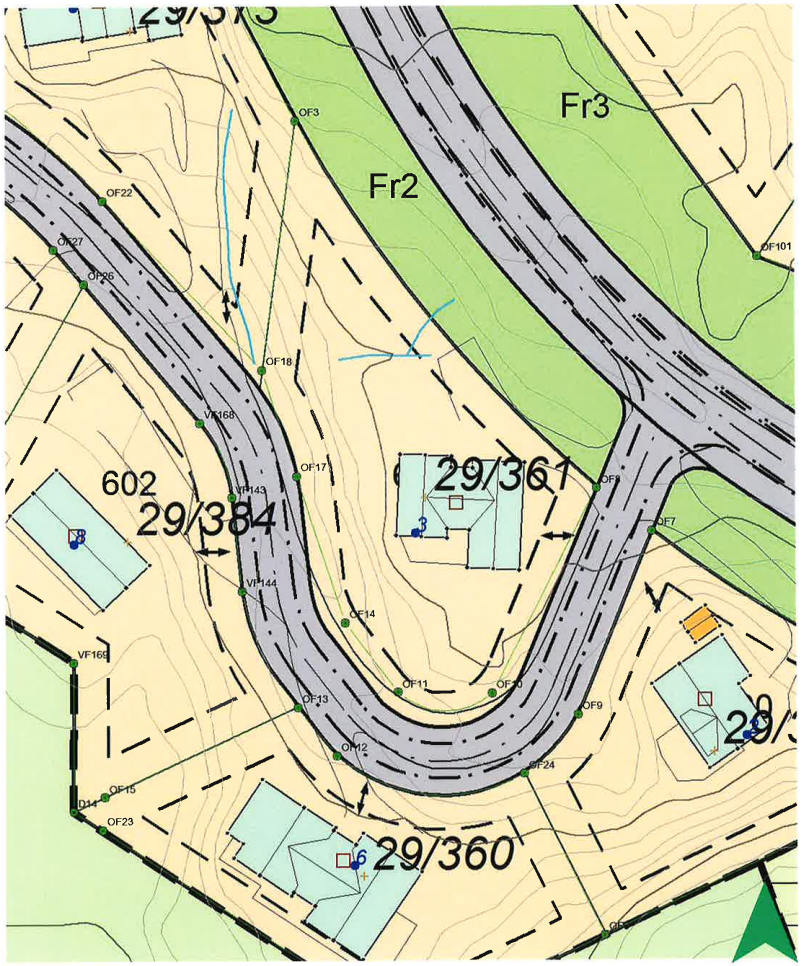
## SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: Situasjonskart gbnr 29-361

Dato: 02.12.2025 Målestokk:1:500

0 5 10 15 20 m

FLÅ KOMMUNE
www.flaa.kommune.no



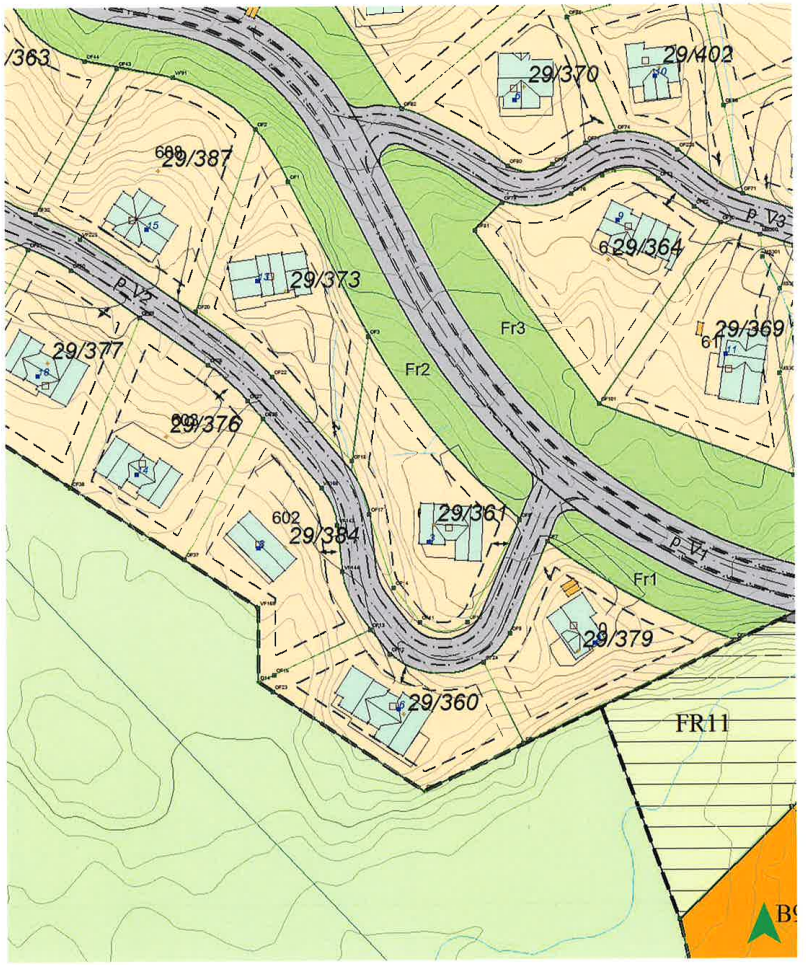

## SITUASJONSKART

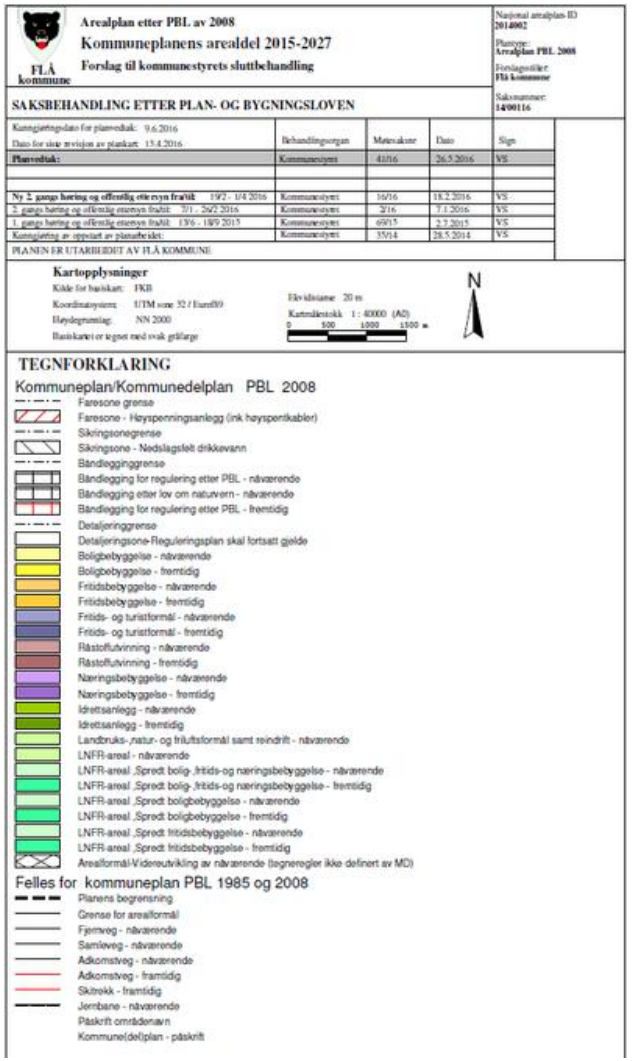
Gnr/Bnr: Situasjonskart gbnr 29-361

Dato: 02.12.2025 Målestokk:1:1000

0 10 20 30 40 m

FLÅ KOMMUNE
www.flaa.kommune.no





**Arealplan etter PBL av 2008**

**Kommuneplanens arealdel 2015-2027**

**Forslag til kommunestyrets sluttbehandling**

FLÅ kommune

National arealplan ID: **20140002**

Plantype: **Arealplan PBL 2008**

Forslagsstiller: **Flå kommune**

Saksnummer: **14/00116**

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

| Kunngjøringsdato for planvedtak: 9.6.2016<br>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

**Flå kommune**

# Detaljregulering for: *Områdene F/H1 og F/H2 i reguleringsplan for Høgevarde 7.*

**REGULERINGSBESTEMMELSER (med vedlegg) del av gbnr.: 29/77**

**PLANID: 2012001**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 11.10.2012 (i henhold til kommunestyrets vedtak)
Dato for siste revisjon av plankartet: 08.10.2012 (i henhold til kommunestyrets vedtak)

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg i henhold til vedtatt reguleringsplan for HV6-HV9, samt kommunedelplan for Gulsvikfjellet av 10.09.03 med justering som stadfestet av Miljøverndepartementet den 12.05.04. Det regulerte området er vist på plankart datert 3.1.2012. Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense (1201) på kart i målestokk M 1:2000.

## §1. GENERELT.

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

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

**1.3 Søknad om byggetillatelse**: 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 samtidig til Høgevarde 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 senest ved anmodning om ferdigattest / midl.brukstillatelse slik at kartgrunnlaget til enhver tid er best mulig oppdatert. Det skal legges ved situasjonsplan i mål 1: 500 som viser plassering av alle bygninger, atkomstvei og plasser med terrengbehandling samt eventuelle forstøtningstiltak og gjerder. Eksisterende og nytt terreng skal klart fremgå av tilstrekkelig antall tverrprofiler. System for handtering av overflatevann skal fremgå av søknaden.

**1.4 Avfall**: Sammen med begjæring om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse må det innsendes dokumentasjon på at bygningsavfallet fra byggeprosjektet er levert til godkjent mottak for slikt avfall. Det gjøres oppmerksom på at levering av bygningsavfall i de kommunale containerne for forbruksavfall under ingen omstendighet må forekomme!



**1.5 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.
De angitte byggegrensene er ikke satt ut i terreng. Ansvarlig utførende avgrenser byggeplassen slik at terrenget blir liggende urørt 3 m ut fra bygningskropp (grunnmur). Uteplasser og gårdsplass innskrenkes til et minimum. Det er forbudt å fjerne vegetasjon utenfor angitt byggegrense. Bunnvegetasjon er like viktig å bevare som trær og busker. Innkjøringer på inntil 3,5 m kjørebanebredde tillates bearbeidet utenfor byggegrense. Ledningsanlegg til bebyggelsen skal legges i innkjøringen.

**1.6 Ledningsanlegg**. Består av vann- og avløp, kabler og antenner. Alle ledninger skal legges i grunne grøfter og fortrinnsvis i veier og plasser. Maks bredde for ledningstrasé inn på tomt er 3 m. Avkjørsel til hver hyttetomt er vist retningsgivende med pil på plankartet.
Vann og avløp. Alle bygg med innlagt vann skal tilknyttes vann og avløpsanlegget som er etablert i området. Vannbesparende tiltak skal benyttes der det er mulig. Alle vann- og avløpsledninger legges med varmekabler. Badestamper og lignende (må byggemeldes) skal ha egne infiltrasjonsanlegg for utslipp i egnede løsmasser. Utvendig parabolantenne er ikke tillatt.

**1.7 Gjerder**. Det er ikke tillatt å sette opp gjerder i tomtegrensen. Et areal inntil 200 kvm 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. Det gjøres oppmerksom på at slik inngjerding skal omsøkes til Flå kommune og gjerding må ikke igangsettes før tillatelse fra kommunen foreligger.

**1.8 Skilting** skal gjennomføres etter en helhetlig plan for Høgevardeområdet.

## §2. REGULERINGSFORMÅL.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

- **Bebyggelse og anlegg, (PBL § 12-5, nr.1).**
  - område for frittliggende fritidsbebyggelse, (tomt nr. 600-624). 38,5 daa
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, (PBL § 12-5, nr.2).**
  - område for privat kjøreveg, p_V1-p_V3. 7,8 daa
  - område for parkeringsplass, p_P1 0,9 daa
  - område for privat kjøreveg, stikkveger 0,2 daa
- **Landbruks, natur og friluftsformål, (PBL § 12-5, nr.5).**
  - område for friluftsformål, Fr1-Fr7. 9,2 daa.

## §3 BEBYGGELSE OG ANLEGG, (PBL § 12-5, nr.1).

**3.1 Område for frittliggende fritidsbebyggelse,** (tomt nr. 600-624).

**3.1.1 Grad av utnytting og høyder**
Hver tomt er definert med en egen utnyttelsesgrad. I vedlegg 1, en tabell som er en del av disse reguleringsbestemmelsene, er det gitt en kotehøyde for ferdig innvendig gulv 1. etg. Høyden for innvendig ferdig gulv 1. etg. skal benyttes som utgangspunkt

for innpassing av hovedhytta på tomta. Mindre fravikelser på inntil +/- 0,50 meter kan godkjennes av bygningsmyndighetene hvis dette bedrer den terrengmessige tilpasningen av bygget.
I tabellen er det også blant annet oppgitt maksimal mønehøyde og hvilke tomter som kan egne seg for U-etasje. Tomter med mønehøyde maks. 5,0 m har også maks. gesimshøyde 3,1 m. Tabellen angir blant annet ca tomtestørrelser, tillatt BYA i % av tomteareal. Maksimal hyttestørrelse er satt til BRA 200 m2. Ønsker man allikevel å bygge mer, skal volumene deles opp og bebyggelsen arrangeres som hyttetun - bygninger samlet om en gårdsplass. På de tomtene der det blir gitt tillatelse til underetasje skal ferdig planert terreng ikke ligge lavere enn 0,6 m under ferdig gulv i U. etg., og maksimal mønehøyde er 7,5 m målt fra ferdig innvendig gulv i U-etg.
Beregning av bebygd areal (BYA) utføres i henhold til NS 3940 og skal omfatte alle bygninger, slik som hytte, overbygget terrasse, uthus, anneks og garasje.
Anneks og uthus som enkeltbygninger skal i BYA være under 50 % av hovedhytta (jfr. også § 3.1.2).

**3.1.2 Bebyggelsen** kan deles opp i flere bygninger. Dette gjelder hovedhytte, uthus og garasje. Flere bygg på samme tomt skal arrangeres som tun. Bebyggelsen skal i sin helhet ligge innenfor angitte byggegrenser. Bygningsvolumene skal tilpasses terrenget slik at unødig eksponering til omgivelsene unngås. Åpninger under bebyggelse skal tettes. Uthus og anneks skal ikke ha større mønehøyde enn 5.0 m over ferdig innvendig gulv. Gesims skal ikke være høyere enn 3.1 m over ferdig innvendig gulv.
Garasje som oppføres som separat bygning skal ha maks BYA 49 m2. Mønet kan maksimum være 4,5 m over ferdig innvendig garasjegulv, og gesims ikke over 2,6 m over ferdig innvendig gulv.

**3.1.3 Tillatt takform** er saltak med takvinkel 22 – 33 grader. Hovedmøneretningen skal være langs byggets lengderetning. Det tillates bygg i vinkler og tak med opplett og arker.

**3.1.4 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 fortrinnsvis torv, alternativt mørkbeiset tre.

**3.1.5 Farger.** Det er ikke tillatt med beis og malingstyper 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 skal være mørk grå til sort.

**3.1.6 Belysning.** Ved utvendig belysning skal lyskilden være skjermet slik at det oppfattes som indirekte belysning. Fargetemperatur skal være tilnærmet lik glødelys.

**3.1.7 Grunnarbeider og utomhus.** 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.
I ubebygde deler av byggeområdet skal vegetasjon og naturlig terreng bevares.
Hyttene skal bygges med grunnmur minimum på byggets langsider. Maksimal høyde



på grunnmur skal ikke overstige 1,0 m over ferdig terreng målt fra topp innv. gulv 1. etg. Grunnmurer som ikke skjules av tilbakefylling skal forblendes med naturstein. Den kan alternativt kles med panel til maks. 0.3 m over ferdig planert terreng.
Høyere skjæringer enn 1 m skal utføres med forstøtningstiltak. Høyere fyllinger enn 1,5 meter over opprinnelig terreng tillates ikke. Tiltakshavere har ansvar for at fyllinger og skjæringer tildekkes med vekstmasse og tilsås etter hvert som utbygging blir ferdig – senest ved første vekstsesong.

**3.1.8 Kjøreadkomst til hyttetomter.** Sted for avkjørsel til hver tomt er vist med pil på plankartet og skal opparbeides med ferdig kjørebanebredde maks 3,5 m. Kjøretrasé og plasser skal tilsåes for grasetablering.

**3.1.9 Parkering.** Det areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting med BYA=36 m2, jfr. TEK.

**3.1.10 Universell utforming.** Alle tiltak for ute- og innebruk skal tilfredsstille lovens krav til universell utforming og bruk.

**3.2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, (PBL § 12-5, nr.2).**

**3.2.1 Område for privat kjøreveg, p_V1-p_V3.**
Adkomst til området skjer via private veger, p_V1- p_V3. Regulerte vegbredder er angitt med mål på plankartet. Der skjæring/fylling går ut over regulert veibredde, blir veiarealet utvidet tilsvarende. Vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås senest påfølgende vekstsesong. Planen viser to korte stikkveier som kan opparbeides med ferdig kjørebanebredde maks 3 m.

**3.2.2 Område for parkering.**
Området, p_P1, er gjesteparkering. Skuldre, grøfter, fyllinger og skjæringer skal tilføres vekstmasse og tilsåes for grasetablering senest til første vekstsesong.

**3.3 LANDBRUKSOMRÅDER, (PBL § 12-5, nr.5).**

**3.3.1 Område for friluftsformål, Fr1-Fr7.**
Områdene Fr1-Fr7 er friluftsområder for allmenn benyttelse. Det kan etableres stier, turveier, skiløyper og enkle tiltak som fremmer formålet, feks , gapahuker, lavo, o.l. Maks. areal for slike tiltak skal ikke overstige T-BRA = 50 m2. Ansvarlig for drift og vedlikehold er grunneier.
Forskjellige tekniske anlegg/infrastruktur kan bli etablert i friluftsområdene, så som trafoer og fordelingsbokser for el- anleggene, og brønner for vanntilførsel og kummer for avløpsanlegget. Disse skal ikke legges til hinder for friluftslivet. Event. pumpehus, trafoer, etc., skal skjermes for sjenerende innsyn og fjernvirkning. Etter at tiltakene er ferdig opparbeidet skal skuldre, grøfter, fyllinger, skjæringer og flater tilføres vekstmasse og tilsåes for grasetablering senest til første vekstsesong.

## §4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

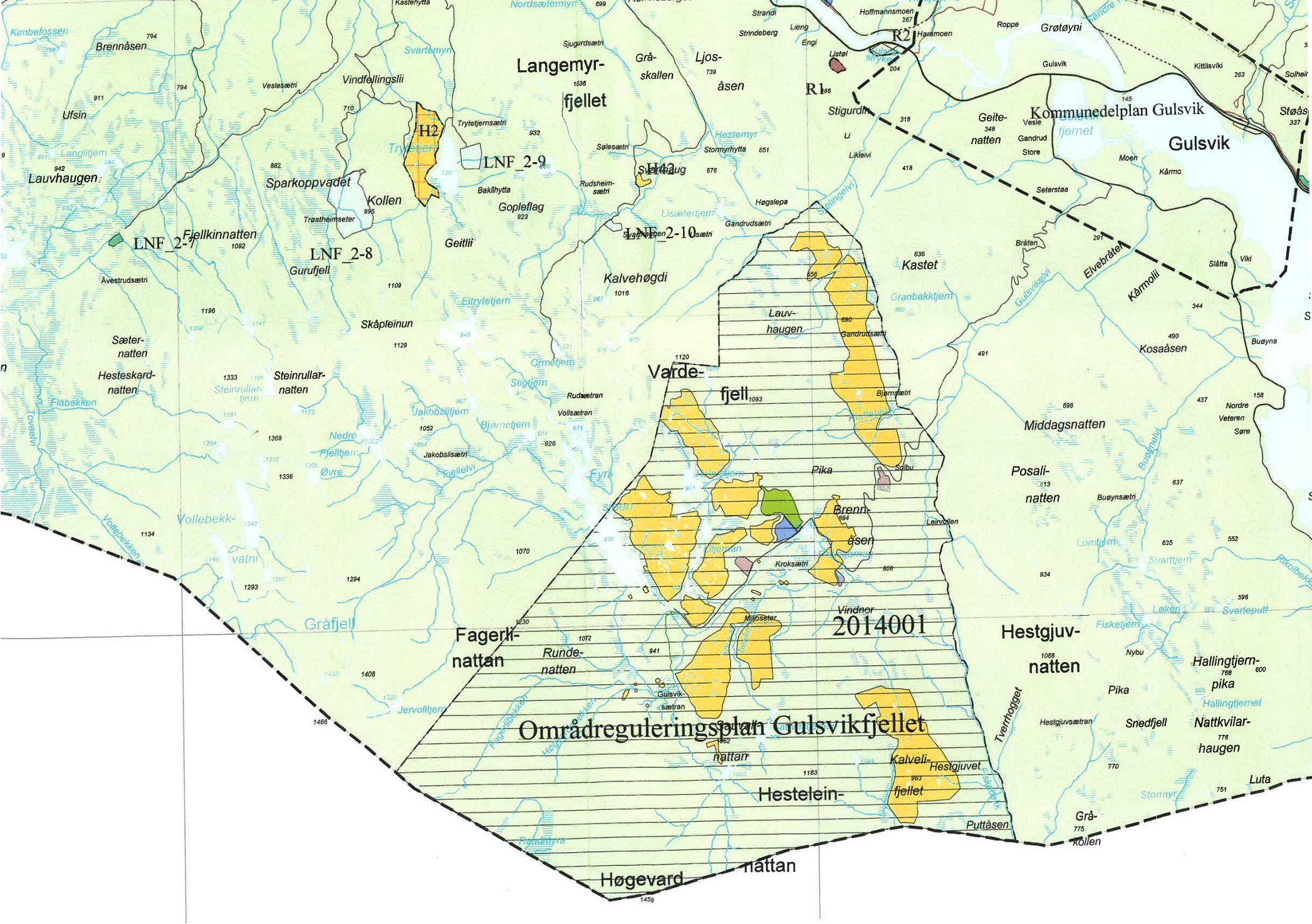
a):
Før ny hyttebebyggelse ut over 300 tradisjonelle hytter og/eller turistanlegg innenfor området som omfattes av godkjent kommunedelplan for Gulsvikfjellet kan tas i bruk, skal kryss mellom riksveg 7 og fylkesveg 202 (Veteren-krysset) være ombygd til fullkanalisert kryss i henhold til vegnormalenes 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.

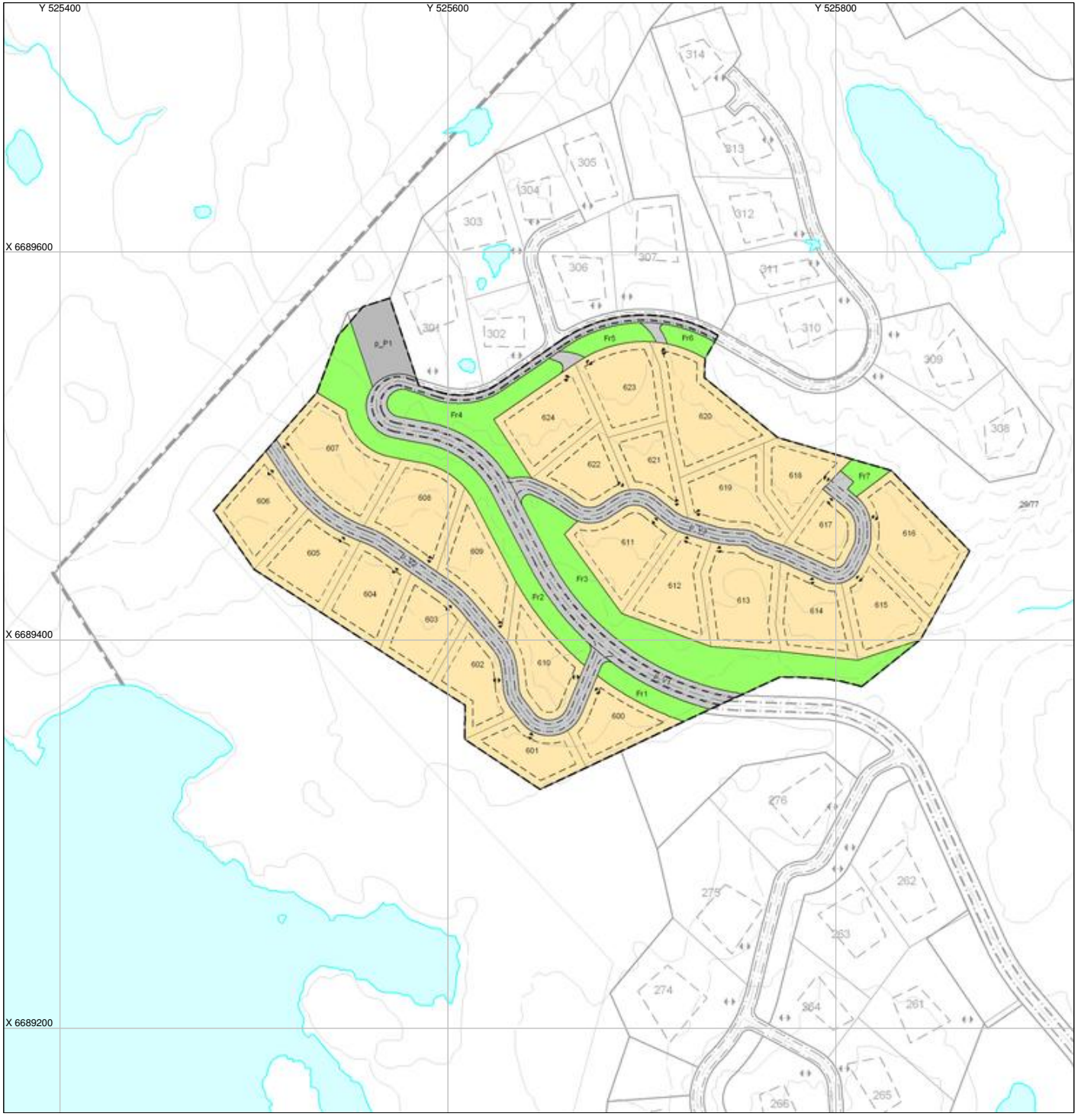
b):
Før den enkelte hytte/bruksenhet kan tas i bruk, skal disse være tilkoblet det felles vann-og avløpsanlegget etablert i Høgevardeområdet.

Vedlegg til bestemmelsene:



| Tomt nr. | Tomte-areal<br><br>ca. dda | Tillatt BYA i % av<br><br>Tomte-areal | Høyde 1.etg gulv<br><br>(lem høyde)+ høyde over terreng (innvått terreng-høyde) | Maksimal mone høyde over 1. etg gulv i m<br><br>*Gesims-høyde maks 3.1 m | Topografi<br><br>F=Flat<br><br>Hell=helling<br><br>Kup=kupert<br><br>Sk=skrå<br>Br=brott | Egnet for u-etasje<br><br><br><br><br><br><br>(J/N=Nei | Utsikt<br><br>V - Venderfjell<br><br>B - Brennåsen<br><br>He - Heslgjuvnelten<br><br>S- Sauekinatten<br>H - Høgevarde<br>F - Fagerlinatten<br>va - vann | Merknader<br><br>N-nord -vendt<br><br>Ø-aust-vendt<br><br>S-syd-vendt<br><br>V-vest-vendt<br>f - fellgrunn<br>m - myrlendt<br>å - åpent<br>v- vegetasjon |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tomtenr: | Areal i dda | %-BYA | høyde innm +/- | Gårdstot | | | | |
| 600 | 1100 | 21 | 883,4 | 6,0 | Kup-kupert | Nei | F - Fagerlinatten | V |
| 601 | 1000 | 22 | 879,7 | 5,0 | Skr-skrå | Nei | F - Fagerlinatten | S-syd-vendt |
| 602 | 1100 | 21 | 879,6 | 5/7,5 | Skr-skrå | (J/2) | F - Fagerlinatten | S-syd-vendt |
| 603 | 1200 | 20 | 878,5 | 6,0 | Skr-skrå | Nei | F - Fagerlinatten | S-syd-vendt |
| 604 | 1300 | 20 | 879,0 | 6,0 | Skr-skrå | Nei | F - Fagerlinatten | S-syd-vendt |
| 605 | 1300 | 20 | 878,2 | 6,0 | Skr-skrå | Nei | F - Fagerlinatten | S-syd-vendt |
| 606 | 1300 | 20 | 883,5 | 5/7,5 | Skr-skrå | (J/2) | F - Fagerlinatten | S-syd-vendt |
| 607 | 2100 | 12 | 892,8 | 5/7,5 | Br-brott | (J/2) | F - Fagerlinatten | S-syd-vendt |
| 608 | 1600 | 16 | 885,3 | 6,0 | Br-brott | Nei | F - Fagerlinatten | S-syd-vendt |
| 609 | 1300 | 19 | 886,6 | 6,0 | Skr-skrå | Nei | F - Fagerlinatten | S-syd-vendt |
| 610 | 1300 | 19 | 885,3 | 5,0 | Skr-skrå | Nei | F - Fagerlinatten | S-syd-vendt |
| 611 | 1500 | 17 | 894,2 | 6,0 | Hell-helling | Nei | F - Fagerlinatten | S-syd-vendt |
| 612 | 1400 | 18 | 893,2 | 6,0 | Hell-helling | Nei | F - Fagerlinatten | S-syd-vendt |
| 613 | 1800 | 15 | 890,3 | 6,0 | Skr-skrå | Nei | F - Fagerlinatten | S-syd-vendt |
| 614 | 1400 | 18 | 896,0 | 5,0 | Skr-skrå | Nei | F - Fagerlinatten | S-syd-vendt |
| 615 | 1300 | 19 | 893,2 | 6,0 | Skr-skrå | Nei | F - Fagerlinatten | V |
| 616 | 2200 | 12 | 904,4 | 5,0 | Br-brott | (J/2) | F - Fagerlinatten | S-syd-vendt |
| 617 | 800 | 24 | 901,6 | 5,0 | Skr-skrå | Nei | F - Fagerlinatten | S-syd-vendt |
| 618 | 1100 | 21 | 906,4 | 5,0 | Skr-skrå | Nei | F - Fagerlinatten | S-syd-vendt |
| 619 | 1500 | 17 | 898,7 | 5/7,5 | Skr-skrå | (J/2) | F - Fagerlinatten | S-syd-vendt |
| 620 | 2000 | 13 | 903,0 | 5,0 | Br-brott | Nei | F - Fagerlinatten | S-syd-vendt |
| 621 | 900 | 23 | 899,2 | 5,0 | Skr-skrå | Nei | F - Fagerlinatten | S-syd-vest |
| 623 | 1000 | 22 | 898,4 | 5,0 | Hell-helling | Nei | F - Fagerlinatten | S-syd-vest |
| 623 | 1500 | 17 | 907,1 | 5,0 | Hell-helling | Nei | F - Fagerlinatten | S-syd-vest |
| 624 | 1500 | 17 | 903,0 | 5,0 | Skr-skrå | Nei | F - Fagerlinatten | S-syd-vest |


Kommunedelplan Gulsvik
Områdereguleringsplan Gulsvikfjellet
2014001
H2
LNF_2-9
LNF_2-10
LNF_2-8
LNF_2-7
R1
R2
Langemyr-fjellet
Varde-fjell
Gulsvik
Lauvhaugen
Sparkoppvadet
Kollen
Gopleflag
Geitli
Gurufjell
Skåpleinun
Kalvehøgdi
Kastet
Lauv-haugen
Pika
Brenn-åsen
Fagerli-nattan
Runde-natten
Hestelein-nattan
Kalveli-fjellet
Hestgjuvet
Hestgjuv-natten
Middagsnatten
Posali-natten
Kosaåsen
Høgevard
Puttåsen
Gulsvik-sætran
Hestgjuvsætran
Vollebekk-vatni
Gråfjell
Tovelvi
Gulsvikelvi
Elvebråten
Kårmolli
Geite-natten
Grå-skallen
Ljos-åsen
Stigurdin
Hestemyr
Stormyrhytta
Sølsætrin
Rudsheim-sætri
Gandrudsætri
Lisætertjern
Granbakktjern
Eittytetjern
Ormetjern
Stottjern
Jakobslitjern
Bjørnetjern
Fyri
Nedre Fjelltjern
Øvre Fjelltjern
Steinrullar-tjern
Hesteskard-natten
Sæter-natten
Avestrudsætri
Sparkoppvadet
Fjellkinnatten
Trytetjernsætri
Trytetjern
Baklihytta
Trøstheimseter
Jakobslisætri
Rudsætran
Vollsætran
Kroksætri
Bjørnsætri
Sdlbu
Miljøseter
Vindnor
Buøynsætri
Nordre Veteren
Søre Veteren
Hallingtjern-pika
Nattkvilar-haugen
Snedfjell
Luta
Grå-kollen
Stormyr
Svartetjern
Svartepytt
Løken
Fiskeltjern
Nybu
Lomtjern
Buøyna
Kittilsviki
Grøtøyni
Roppe
Hoffmannsmoen
Strandi
Strindeberg
Lieng
Engi
Listøl
Haramoen
Solheir
Støås
Kimbefossen
Brennåsen
Ufsin
Langlitjern
Veslesætri
Vindfellingslii
Svartemyr
Sjugurdsætri
Nordsætermyr
Kastehytta
Vesle Gandrud Store
Li
Likleivi
Moen
Kårmo
Seterstøa
Bråten
Slåtta
Viki
Kosaåsen
Tverrhogget
Hallingtjernet
Pika
Flabekken
Vollebekken
Jervolltjern
Fagerlivollbekken
Høgevardbekken
Ryggmyra
Skjerdalsbekken
Prikolbekken
Nordre Veteren
Søre Veteren
Lairvollen
Sdlbu
Buøynsætri
Hestgjuvsætran
Nattkvilar-haugen
Hallingtjernet
Stormyr
Grå-kollen
Luta
Puttåsen
Høgevard
Fagerli-nattan
Runde-natten
Hestelein-nattan
Kalveli-fjellet
Hestgjuvet
Hestgjuv-natten
Middagsnatten
Posali-natten
Kosaåsen
Varde-fjell
Langemyr-fjellet
Gulsvik
Lauv-haugen
Pika
Brenn-åsen
Kroksætri
Miljøseter
Vindnor
Gulsvik-sætran
Hestgjuvsætran
Bjørnsætri
Sdlbu
Buøynsætri
Nordre Veteren
Søre Veteren
Lairvollen
Hallingtjern-pika
Nattkvilar-haugen
Snedfjell
Luta
Grå-kollen
Stormyr
Svartetjern
Svartepytt
Løken
Fiskeltjern
Nybu
Lomtjern
Buøyna
Kittilsviki
Grøtøyni
Roppe
Hoffmannsmoen
Strandi
Strindeberg
Lieng
Engi
Listøl
Haramoen
Solheir
Støås
Kimbefossen
Brennåsen
Ufsin
Langlitjern
Veslesætri
Vindfellingslii
Svartemyr
Sjugurdsætri
Nordsætermyr
Kastehytta
Vesle Gandrud Store
Li
Likleivi
Moen
Kårmo
Seterstøa
Bråten
Slåtta
Viki
Kosaåsen
Tverrhogget
Hallingtjernet
Pika
Flabekken
Vollebekken
Jervolltjern
Fagerlivollbekken
Høgevardbekken
Ryggmyra
Skjerdalsbekken
Prikolbekken
Nordre Veteren
Søre Veteren
Lairvollen
Sdlbu
Buøynsætri
Hestgjuvsætran
Nattkvilar-haugen
Hallingtjernet
Stormyr
Grå-kollen
Luta
Puttåsen
Høgevard




# TEGNFORKLARING

**PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL**

**1. Bebyggelse og anlegg** (PBL §12-5 nr.1)

Fritidsbebyggelse - frittliggende (600-624).

**2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** (PBL §12-5 nr.2)

Privat kjøreveg, (pV1-pV3).

Parkering.

**5. Landbruks-,natur- og friluftsformål (LNFR)** (PBL §12-5 nr.5)

Friluftsformål, (Fr1-Fr7).

Juridiske linjer og punkt

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert vegkant

**Påskrift**

- Abc Påskrift bredde
- Abc Reguleringsplan - påskrift
- Avkjørsel, retningsgivende
- Målelinje/Avstandslinje

**Basiskartet er tegnet med gråfarge**
**Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89**
**Høydegrunnlag: NGO 1954**
**Ekvidistanse: 5 m**

Målestokk: 1:2000

Dato for utskrift: 08.10.2012

0 20 80 m

N

FLÅ KOMMUNE

## DETALJREGULERING FOR:

**Områdene F/H1 og F/H2 (HV7) Høgevarde, del av gbnr 29/77.**

| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNIGNSLOVEN | Saksnr. | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeidet, frist for uttalelse 19.8.2011 | | 23.06.11 | T.K |
| 1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker | 5/12 | 29.03.12 | V.S |
| Offentlig ettersyn fra- til: 04.05.12 - 18.06.12 | | | |
| 2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker | 14/12 | 05.09.12 | V.S |
| Kommunestyrets vedtak: | 79/12 | 20.09.12 | V.S |
| | | | |
| Søknad om mindre vesentlig endring: | | | |

HallingKonsult a.s
Datatjenester og konsulentoppdrag

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

**Deres ref.:/deres dato:** REIN
JOHN ALEXANDER
Tidemands gate 4
0266 OSLO

**Vår ref.:**
Hbr Iks

**Dato: 27.06.2025**

**Resultat etter brannforebyggende tiltak**

**Tilsynsadresse:** Rabbevegen 3-H0101
**Gårds- og bruksnr:** 3320-29/361

Vi varslet brannforebyggende tiltak på eiendommen 3320-29/361, Rabbevegen 3-H0101 den

| | |
|---|---|
| Tiltak: | Feiing |
| Status: | Ikke utført |
| Årsak ikke utført: | Varslet tiltak passer ikke. Eier tar kontakt for ny avtale. |

Tiltaket ble ikke gjennomført.

**Har du spørsmål?**

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med Hbr Iks på telefon 96625425 eller på e-post til feier@hbr.no.

**Definisjoner**

| | |
|---|---|
| Fyringsanlegg: | Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel. |
| Avvik: | Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6. |
| Anmerkning: | Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. |
| Kommentarer: | Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold. |

**Aktuelt regelverk**

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Med vennlig hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

**Deres ref.:/deres dato:**
HARBO HILDE
Tidemands gate 4
0266 OSLO

**Vår ref.:**
Hbr Iks

**Dato: 27.06.2025**

**Resultat etter brannforebyggende tiltak**

**Tilsynsadresse:** Rabbevegen 3-H0101
**Gårds- og bruksnr:** 3320-29/361

Vi varslet brannforebyggende tiltak på eiendommen 3320-29/361, Rabbevegen 3-H0101 den

| | |
|---|---|
| Tiltak: | Feiing |
| Status: | Ikke utført |

Årsak ikke utført: Varslet tiltak passer ikke. Eier tar kontakt for ny avtale.

Tiltaket ble ikke gjennomført.

**Har du spørsmål?**

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med Hbr Iks på telefon 96625425 eller på e-post til feier@hbr.no.

**Definisjoner**

| | |
|---|---|
| Fyringsanlegg: | Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel. |
| Avvik: | Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6. |
| Anmerkning: | Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. |
| Kommentarer: | Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold. |

**Aktuelt regelverk**

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Med vennlig hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

TORHOV LINDA ELDHOLM
NIELS HØEGHS VEI 6 B
1465 STRØMMEN

03.10.2022

**Tilsynsrapport**

**Tilsynsadresse**: Turufjellvegen 455-H0101

**Gårds- og bruksnr**: 3039-10/470

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS gjennomførte brannforebyggende tilsyn hos deg 03.10.2022

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

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

**Det ble ikke avdekket avvik.**

Tilsynet er herved formelt avsluttet.

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

**Antall anmerkninger 0:**

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

**Antall andre forhold 0:**

Har du spørsmål?

Ta kontakt med Jon Sundrehagen på telefon 91884565 eller på e-post til jon.sundrehagen@hbr.no.

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

TORHOV ROGER
NIELS HØEGHS VEI 6 B
1465 STRØMMEN

03.10.2022

**Tilsynsrapport**

**Tilsynsadresse**: Turufjellvegen 455-H0101

**Gårds- og bruksnr**: 3039-10/470

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS gjennomførte brannforebyggende tilsyn hos deg 03.10.2022

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

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

**Det ble ikke avdekket avvik.**

Tilsynet er herved formelt avsluttet.

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

**Antall anmerkninger 0:**

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

**Antall andre forhold 0:**

Har du spørsmål?

Ta kontakt med Jon Sundrehagen på telefon 91884565 eller på e-post til jon.sundrehagen@hbr.no.

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no

Nordvik

# Kontaktinformasjon

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: 19 200,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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: 8-0689/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Rabbevegen 3 3539 FLÅ

**Betegnelse:** Gnr 29, bnr 361 (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