

Istjernvegen 54



Velkommen til

Istjernvegen 54



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2025

Turufjell i Flå

Istjern- Under to timer fra Oslo - Nyere hytte beliggende solrikt mot friområde - Utsikt - Skiløype like ved

Prisantydning	5 400 000,-
Omkostninger	136 350,-
Totalpris	5 536 350,-
BRA-i	90 kvm
Totalt BRA	94 kvm
Soverom	2
Boligtype	Fritidseiendom
Byggeår	2023

Ansvarlig megler	Christer Barman Gabrielsen
Telefon	950 41 364
E-post	c.gabrielsen@nordvikbolig.no
Megler	Line Fjeldstad
Telefon	452 43 222
E-post	l.fjeldstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nyere hytte på attraktive Turufjell

Hytta er en populær modell, Polar 110 fra Nordlyshytter og har et moderne uttrykk med panoramavindu i front som slipper naturen inn. Hytta er meget innholdsrik med mange sengeplasser og bad med badstu. Godt med oppbevaringsplass og praktiske løsninger.
Praktisk og romslig hems som skaper mange muligheter!

Det kan nevnes

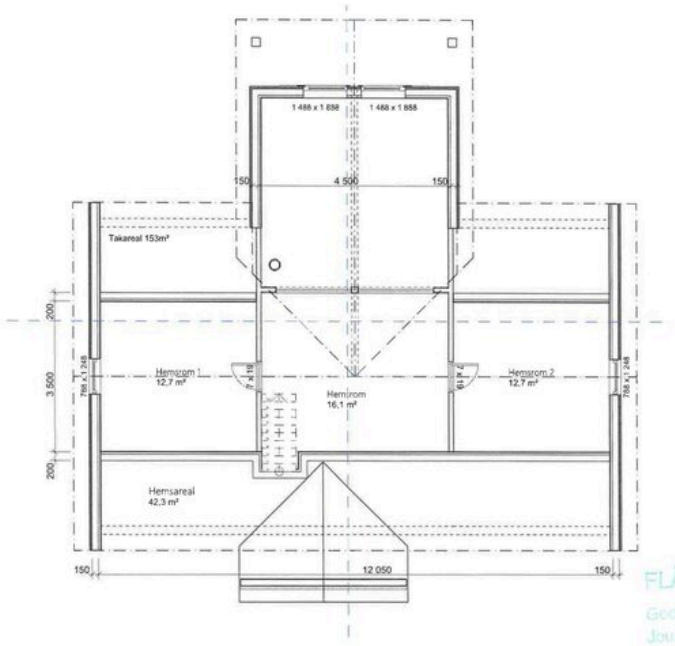
- Tiltalende hytte oppført 2023
- Høy standard med gode og påkostede løsninger og detaljer
- Skjult el-anlegg og gjennomgående flotte tregulv
- Badstue i tilknytning til baderom
- Terrasse på 38 kvm med fantastiske solforhold gjennom dagen
- Mørke vinduer og detaljer
- Varmekabler i alle flislagte rom
- Romslig planløsning med god soneinndeling
- Flere biloppstillingsplasser på egen tomt og praktisk utvendig bod

Arealer og innhold

BRA-i:	90 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	94 kvm
TBA:	38 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Badstue, Bod, Soverom, Toalettrom, Soverom 2, Stue, Spisestue, Kjøkken
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 38 kvm. Terrasse med tilgang fra stue

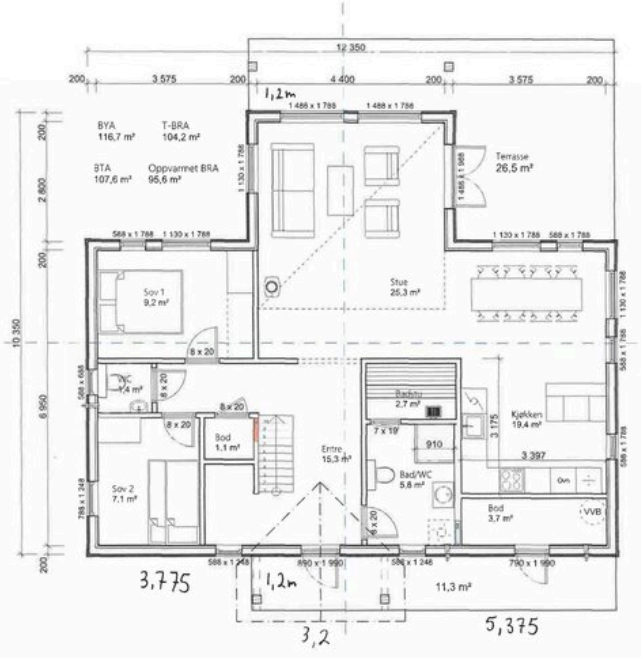


FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 10/6 21
Journalnr.: 2021/1413
Sign: SHS

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendige mål.

POLAR 110

Oppdragsgiver Navn: Marius og Rakel Pettersen Prosjektnr: 2041006					Tegn. PG	Gnr./bnr.: 10/524 Turufjell	Dato: 07.01.2021	Fag: ARK
Nordlyshytter Østre Aker vei 17 0581 Oslo Tlf: 22 16 35 00 www.nordlyshytter.no					Sakbh.	Flå kommune	Tegningsnr.: A-101	Rev.
	Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.	Plan hems	Målestokk: 1:100	mm



Byggesaksinfo

BYA	114,8	m2
BTA	105,2	m2
BRAp	99,0	m2
BRAm	91,9	m2
Takvinkel	V	OK
Plassering	V	OK
T-profil	V	OK
Ansvarsrett	V	OK
Nabovarsling	V	OK
Mønehøyde	V	OK
Gesimshøyde	V	OK

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 10/6 21
Journalnr: 2021/1413
Sign: SHS

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendige mål.

POLAR 110

Oppdragsgiver Navn: Marius og Rakel Pettersen Prosjektnr: 2041006					Tegn. PG	Gnr./bnr.: 10/524 Turufjell	Dato: 07.01.2021	Fag: ARK
Nordlyshytter Østre Aker vei 17 0581 Oslo Tlf: 22 16 35 00 www.nordlyshytter.no					Sakbh.	Flå kommune	Tegningsnr.: A-100	Rev.
	Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.	Plan 1 etasje	Målestokk: 1:100	mm








Nordpeis






TURUFJELL


TURUFJELL






Whirlpool
INVERTER MOTOR
9 kg
















Til salgs




Til salgs


TURUFJELL







Informasjon

Istjernvegen 54

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0244/25

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Istjernvegen 54, 3539 FLÅ
Gnr 10, bnr 524 (ideell andel 1/1) i Flå kommune

Selgere
Marius Pettersen
Rakel Erla Sævarsdottir

Kjøpesum og omkostninger
5 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
135 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
136 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
155 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 536 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 555 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2023

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 94 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Badstue, Bod, Soverom, Toalettrom, Soverom 2, Stue, Spisestue, Kjøkken
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 38 kvm. Terrasse med tilgang fra stue

Ikke målbare arealer:
Hemsen utgjør totalt 43 kvm gulvareal, det er mindre enn 1,9 meter under taket. Arealet på hemsen er ikke målbart ihht. takstbransjens måleregler.

Innhold

1. etasje: Hall m/trapp og garderoberom, to soverom, bad/vaskerom, badstue, innvendig bod, toalettrom , stue med utgang til terrasse på 38 kvm. Kjøkken i delvis åpen løsning mot stue.
2. etasje: Et åpent og to lukkede hemsrom.

Tilgang til utvendig bod på 4 m2 ved inngangsparti

Standard

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av beiset furu, eikegulv i stuen og kjøkkenet, og fliser i gangen. Veggene har beiset trepanel. Innvendige tak har beiset trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke og bjelkelag av tre.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Trappen går ikke under "normale" trapperegler, men er underlagt et regelverk for hyttebransjen om at dette er en "leider eller stige". Derfor utgår kravet om åpninger mellom opptrinn og rekkverk på begge sider.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

BAD/ VASKEROM
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.
Veggene har fliser og beiset panel. Taket har beiset panel.
Det ble ikke observert riss eller sprekker i fliser på befaringsdagen.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm i dusjnisjen.
Det er et motfall på det øvrige gulvet ved døren til badstuen.
I 2017 skriver Oslo Advokatkontor AS følgende:
Lagmannsretten har klart kommet til at levetiden på bad er 30-50 år.
Levetiden bestemmes av grundigheten ved utførelse og type produkter som er brukt i tettesjiktene. Den øvrige konstruksjonen i gulv og vegger er også avgjørende, og vil ha betydning for våtrommets levetid. Totalvurderingen av badet lar seg derfor ikke vurdere. Derfor er kun kontroll av membran i sluk, fuktsøk på
overflater, og boring i tilstøtende konstruksjoner utført, og er bakgrunn for beskrivelsen i rapporten.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra uteboden.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

BADSTU
Det er sittebenker og tremmegulv av tre, og badstueovn av typen Harvia.

TOALETTROM
Det er furugulv, beiset panel på veggene og i himlingen. Det er veggmontert toalett, servant og avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget er skjult. El- tavlen har automatsikringer og styring av astrour. Det er brannvarslere plassert sentralt i hytta, og det er brannslukningsapparat lett tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Bygningen har betonggrunnmur og fundamenter av betong. Bygget er oppført med plate på mark og fundamenter av betong. Terrenget er flat og opparbeidet som naturtomt. Biloppstillingsplass på tomten.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Det er kun gitt TG1 og TG0 på hytta
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrader.

Parkering

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:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lekkasje i bod som følge av feil hos rørlegger/defekt del. Fall i bod ble utbedret og det ble installert ekspansjonstank. Eikegulv inkludert isolasjon i stue og kjøkken ble byttet. Utført av Faun montasje (fall i bod). Polygon utførte ekspansjonstank og bytte av gulv i stue/kjøkken. Utført i 2023/2024.

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: Pålegg om ekstra trinn på brannstige til pipe ved branntilsyn. Dette er utbedret av Faun montasje ifm 1-års befaring.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: En hakkespett har hakket et lite hull i veggkledningen (i nota på en plank). Dette skal utbedres.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: O-ring i trykk-regulator sprang lekk. Dette ble fikset av rørlegger. Se punkt 2.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport til forsikring utført av Polygon 2023 ifm. vannlekkasje nevnt i punkt 2 og 17
Innmeldt til forsikring om hakkespett i 2025, hvor det også foreligger skaderapport hos forsikring.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Byggesøknad 2021

Samsvarserklæring:
Det er ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Charles Andre Lindberg

Byggemåte
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er takrenner, nedløp og beslag av lakkert stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler og sperrekonstruksjon i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er stripemur med trebjelkelag og terrassegulv.

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
Ønsker du å leie ut din fritidsbolig kan Turufjell administrere din utleie med vask, nøkkelhåndtering og kontakt før, under og etter gjestens opphold.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i alle flislagte rom.
Peisovn i stue.

Alle ovnene i første etasje (eks ekstra toalett) + varmekabler i gang og bad har wifi styring, slik at man kan sette på varme via tlf.

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. 8-9000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter

Eiendomsskatt kr 5667,00,-
Renovasjon kr 3027,50,-
Co2 avgift renovasjon kr 152,50,-
Fastavgift vann kr 3091,25,-
Fastavgift kloakk kr 3321,25,-
Forbruk vann kr 26,05,- pr. m3
Forbruk kloakk kr 51,30,- pr. m3
Branntilsyn 1/8 kr. 206.62,-
Feiing 1/4 kr. 145,50,-

Oppgitte priser er inkludert mva.
Kommunale avgifter faktureres to 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.
For gjeldende eiendom utføres det branntilsyn hvert 8. år og feiing hvert 4. år.
Avgift betales årlig.

VELFORENING
Årlig velavgift, andre avgifter og bestemmelser i Turufjell
Veiavgift inkludert brøyting av hovedveier kr 4 175,00
Aktivitetsavgift (løypekjøring og utvikling av langrennsløyper, sykkel-og tursti utvikling m.m) kr 2 200,00
Pliktig medlemskap i Turufjell Vel kr 200,00
Bomavgift kr 60,00 per innkjøring. Mulighet for kjøp av årskort kr 1000,00 per bil per år.

Avgifter nevnt i punktene over betales f.o.m. overdragelse av fritidseiendommen.

Tomteeiers/ Hytteeiers plikter:
Å være medlem av hytteiernes vel, med avgift som vellet fastsetter. Å betale grunneier for andel av driftskostnader for stier og løyper i hytteområdet og å støtte løypelag. Løyplelaget sørger for rett til, opparbeider, vedlikeholder og preparerer stier og skiløyper for turbruk. Avgiften betales til Turufjell AS som forhandler med og betaler kostnader til driftsselskap og støtte til løypelaget på vegne av hytteeierne.

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

Generell informasjon
Det er ikke tillat å drive næringsvirksomhet på hyttetomtene eller i boligseksjoner, uten skriftlig samtykke fra Turufjell AS.
Turufjell AS kan kreve at tomteeier innen 2 måneder fra varsel, fjerner eller beskjærer trær på eiendommene høyere enn 6 meter.
Uten samtykke fra Turufjell AS er det ikke tillat med droneflyging o.l. annet enn for fotografering for markedsføring av tomt.
Kjøper plikter å innta ajourførte bestemmelser om Turufjell hytteområde i avtale om videresalg.
Jakt- og fiskerett medfølger ikke tomten.

For bruk av privat helårs bilvei fra fylkesvei 202 og frem til tomten plikter tomteeier å betale bomavgift og veiavgift i henhold til de til enhver tid gjeldende regler. Grunneier vil holde bomanlegg, hovedvei og -grøfter i forsvarlig stand, inklusive brøyting og strøing. Grunneiers drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles på tomteeierne og faktureres inntil 2 ganger hvert år. Årsavgift løper fra 01.01 påfølgende kalenderår etter tomtens overdragelse.

Velavgift
Kr 250,- pr. år
Turufjell Vel

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

Årlig bygningsforsikring kr 7719,- pr år.
Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1600 pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 667,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Flå kommune.

Formuesverdi
Kr 1 500 000,- 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
Fremtind forsikring
Polisenr: 29280092

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 909 kvm (Eiertomt)
Tomten er flat og opparbeidet som naturtomt.

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 Turufjell, Norges kanskje mest spennende helårsdestinasjon. Under 2 timer fra Oslo.

Turufjell ligger i Flå (mellom Hønefoss og Geilo/Hemsedal), hvor store aktører i Olav Thon gruppen og Fredensborg fritid utvikler området. På Turufjell legges det vekt på varierte aktiviteter hele året hvor man på vinteren finner et familievennlig alpinanlegg og et fantastisk langrennsterreng innover i Vassfarfjellet.
Her er det flotte familieløyper mellom Veneli og Solheimseter. For langturen kan man komme inn på Eventyrløypa og gå milevis på snaufjellet!
Se også løypekart her:
https://skisporet.no/setView/60.4686424/9.4962215/11/norges_grunnkart

I dag finnes det 2 skiheiser og 7 alpinbakker for alle nivåer, alt fra barnevennlige familiebakker til viderekommende nedfarter. Det planlegges også en lengre stolheis/fjellheis opp mot Kristnatten med flere bakker. Se også her:
https://turufjell.no/aktiviteter/

På sommeren byr Turufjell på et flott turterreng med flere turmuligheter og toppturer i nærområdet, samt lengre fotturer innover i Vassfaret. Både korte og lengre turstier via idylliske fiskevann og gamle setervoller, herunder Vassfaret natur- og kultursti, Veneli fjellskog- og kultursti for å nevne noen. For toppturer er det også mange muligheter og man kan fra hytta gå til blant annet Kristnatten (1077 moh), (Blåfjell 1154 moh), Likkistefjell (990 moh), Sørbølfjell (1284 MOH) m.m.

På Turufjell finnes Hallingdals største og en av Norges største Pump Track's samt en BMX park med løyper i ulike vanskelighetsgrader, alt fra de aller minste til de mest spenstige kan utfolde seg på sykkelen. i 2023 kommer det også en "Flytsti" for sykkel i alpinanlegget. Videre utvikles det flere sykkelstier og turstier i fjellet.

Flå sentrum ligger 15 min unna og har et kjøpesenter (Bjørneparken kjøpesenter) med et godt utvalg av det meste man trenger og like ved ligger Bjørneparken dyrepark. Bjørneparken er åpen fra tidlig vår til sen høst og er et fantastisk sted for dyreopplevelser. Alt fra typiske Norske skogsdyr til mer eksotiske skapninger kan oppleves der.

Turufjell er med andre ord en hyggelig familiedestinasjon med et bredt aktivitetstilbud for alle aldre. Alt sammen venter på deg under 2 timer fra Oslo, omtrent halvparten av tiden du bruker til de mer tradisjonelle hytteområdene lenger opp i dalen.

Turufjell, et område med utallige muligheter for storslåtte naturopplevelser for hele familien, året rundt. Her har man vidstrakt utsikt mot sydvest, meget gode solforhold og rikelig med "boltreplass". Her kan du sitte i solveggen på den nye hytta eller gå rett inn i turterreng like utenfor døren.

For mer informasjon om området se www.turufjell.no eller ta kontakt for visning og mer informasjon.
Christer B Gabrielsen 950 41 364.

Velkommen til Turufjell!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.01.2023.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse.
Eiendommen ligger i et område som er under utvikling. Det må påregnes byggearbeider på eiendommene som ligger til gjeldende eiendom i årene som kommer.

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:

3320/10/524:
10.11.2020 - Dokumentnr: 3307964 - Forbud mot næringsvirksomhet

10.11.2020 - Dokumentnr: 3307964 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om pliktig medlemskap av løypelag

10.11.2020 - Dokumentnr: 3307964 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk

10.11.2020 - Dokumentnr: 3307964 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3320 Gnr:10 Bnr:12
Rettighetshaver: Knr:3320 Gnr:10 Bnr:352
Bestemmelse om avgift i forbindelse med vedlikehold av tilkomstveier

10.11.2020 - Dokumentnr: 3307964 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

28.10.2020 - Dokumentnr: 3242824 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3320 Gnr:10 Bnr:352
Feilregistrert opprettet fra gnr. 9 bnr. 487
Rettet etter tingl. §18
05.11.2020 Arkivref. 20/60576-2

01.01.2024 - Dokumentnr: 274777 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3039 Gnr:10 Bnr:524

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave 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. 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.

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11.

Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil.

Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 108 000,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden (Ekstra markedsføring, valgfritt) 10.900,- kr. 0,-
Grunnpakke Fritid kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large. (Ekstra markedsføring, valgfritt) 11.900,- kr. 0,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 180 590,- 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 21. januar 2026

Ansvarlig megler

Christer Barman Gabrielsen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95041364

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

Istjernvegen 54

Istjernvegen 54

Høyde over havet

680 moh



Avstand til byer

Hønefoss	1 t 13 min
Sandvika	1 t 56 min
Oslo	2 t 8 min
Bergen	229 km
Stavanger	268.6 km

Aktiviteter

Bjørneparken	21 min
Tunnellen nærmiljøanlegg	19 min
Flå stadion	20 min
Flå skole	20 min
Hallingporten Sandvolleyballbane	29 min
Bromma sandvolleyballbane	33 min

Sport

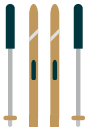
Tunnellen nærmiljøanlegg	19 min
Flå stadion	20 min

Dagligvare

Kiwi Flå	20 min
Rema 1000 Flå	20 min

Vintersport

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 60 m
- 189 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 600 m
- Skitrekk i anlegget: 1



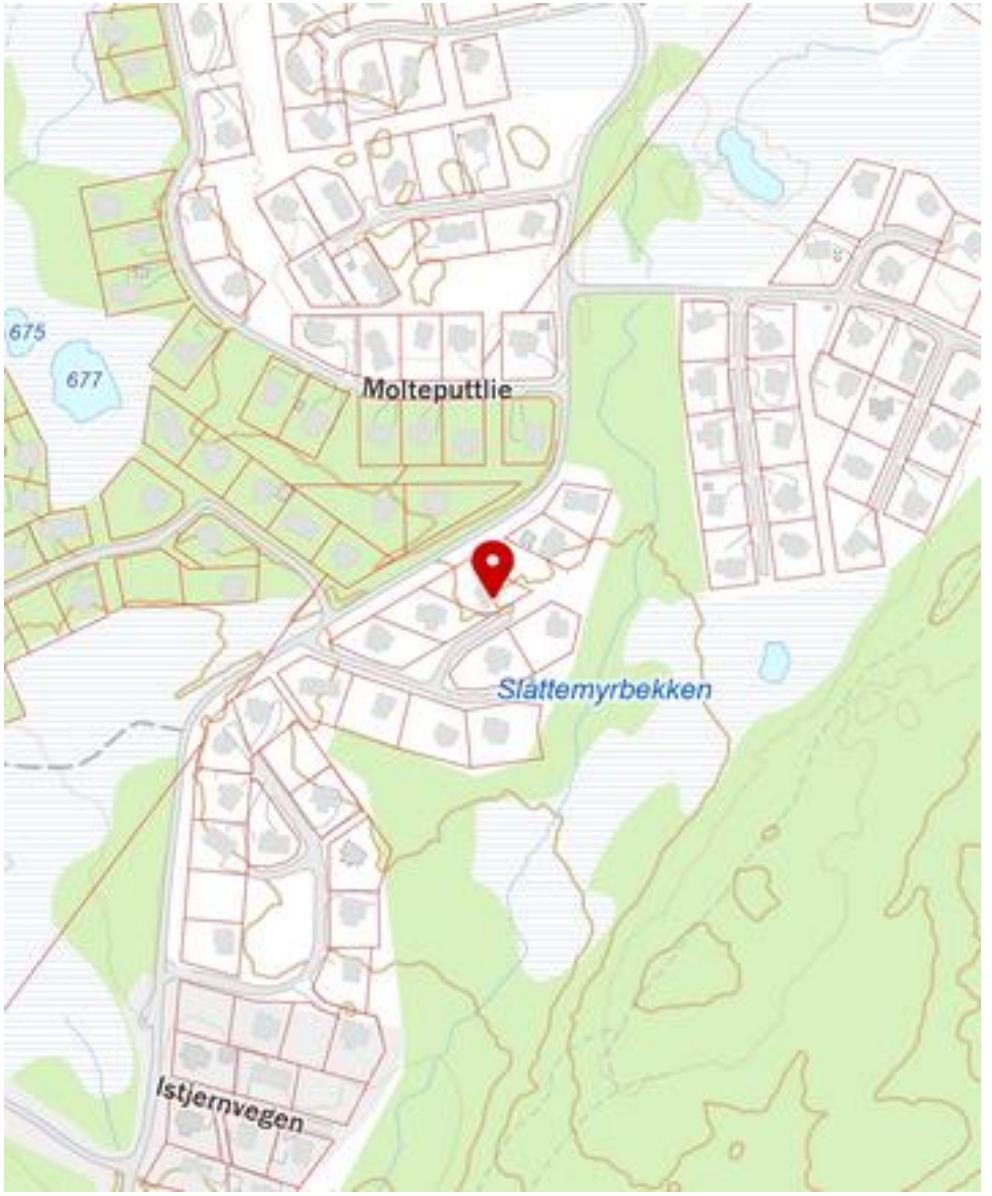
Offentlig transport

Flå stasjon	18 min	
Linje F4	9 km	
Heiengen	17 min	
Linje 307	8.3 km	
Flå stasjon	18 min	
Linje 307	8.9 km	
Oslo Gardermoen	2 t 11 min	

Varer/Tjenester

Bjørneparken Kjøpesenter	21 min





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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Istjernvegen 54, 3539 FLÅ
FLÅ kommune
gnr. 10, bnr. 524

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 30.04.2025 **Rapportdato:** 08.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20294-1250 **Referansenummer:** UY7616

Autorisert foretak: Norsk-Bygningskontroll AS **Sertifisert Takstingeniør:** Charles André Lindberg **Vår ref:**

Takstsentralen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norsk- Bygningskontroll AS

NORSK BYGNINGSKONTROLL AS

Rapportansvarlig

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

Istjernvegen 54, 3539 FLÅ
Gnr 10 - Bnr 524
3320 FLÅ

Norsk-Bygningskontroll AS
Sentrumsvegen 24
3539 FLÅ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Istjernvegen 54, 3539 FLÅ
Gnr 10 - Bnr 524
3320 FLÅ

Norsk-Bygningskontroll AS
Sentrumsvegen 24
3539 FLÅ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om 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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Norsk-Bygningskontroll AS
Sentrumsvegen 24
3539 FLÅ

Istjernvegen 54, 3539 FLÅ
Gnr 10 - Bnr 524
3320 FLÅ

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er romslig med 4 soverom stor stue og spisestue og ligger solrike og åpne omgivelser.

Fritidsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er takrenner, nedløp og beslag av lakkert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler og sperrekonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er stripemur med trebjelkelag og terrassegulv.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av beiset furu, eikegulv i stuen og kjøkkenet, og fliser i gangen. Veggene har beiset trepanel. Innvendige tak har beiset trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke og bjelkelag av tre.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Trappen går ikke under "normale" trappereregler, men er underlagt et regelverk for hyttebransjen om at dette er en "leider eller stige". Derfor utgår kravet om åpninger mellom opptrinn og rekkverk på begge sider.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.
Veggene har fliser og beiset panel. Taket har beiset panel.
Det ble ikke observert riss eller sprekker i fliser på befaringsdagen.
I 2017 skriver Oslo Advokatkontor AS følgende:
Lagmannsretten har klart kommet til at levetiden på bad er 30-50 år. Levetiden bestemmes av grundigheten ved utførelse og type produkter som er brukt i tettesjiktene. Den øvrige konstruksjonen i gulv og vegger er også avgjørende, og vil ha betydning for våtrommets levetid. Totalvurderingen av badet lar seg derfor ikke vurdere. Derfor er kun kontroll av membran i sluk, fuktsøk på overflater, og boring i tilstøtende konstruksjoner utført, og er bakgrunn for beskrivelsen i rapporten.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm i dusjnisjen.
Det er et motfall på det øvrige gulvet ved døren til badstuen.
I 2017 skriver Oslo Advokatkontor AS følgende:
Lagmannsretten har klart kommet til at levetiden på bad er 30-50 år. Levetiden bestemmes av grundigheten ved utførelse og type produkter som er brukt i tettesjiktene. Den øvrige konstruksjonen i gulv og vegger er også avgjørende, og vil ha betydning for våtrommets levetid. Totalvurderingen av badet lar seg derfor ikke vurdere. Derfor er kun kontroll av membran i sluk, fuktsøk på overflater, og boring i tilstøtende konstruksjoner utført, og er bakgrunn for beskrivelsen i rapporten.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra uteboden.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstu.
Det er sittebenker og tremmegulv av tre, og badstueovn av typen Harvia
Toalettrom.
Det er furugulv, beiset panel på veggene og i himlingen.
Det er veggmontert toalett, servant og avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget er skjult.
El- tavlen har automatsikringer og styring av astrour.
Det er brannvarslere plassert sentralt i hytta, og det er brannslukningsapparat lett tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2021.
Bygningen har betonggrunnmur. og fundamenter av betong.
Bygget er oppført med plate på mark og fundamenter av betong.
Terrenget er flat og opparbeidet som naturtomt.
Biloppstillingsplass på tomten.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

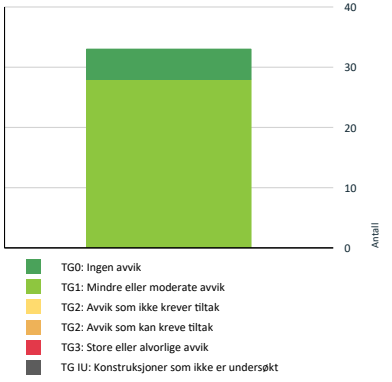
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Norsk-Bygningskontroll AS
Sentrumsvegen 24
3539 FLÅ

Istjernvegen 54, 3539 FLÅ
Gnr 10 - Bnr 524
3320 FLÅ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er gitt opplysninger av eier som ikke er mulig å kontrollere, og det er derfor viktig at rekvirenten leser igjennom dokumentet og gir tilbakemelding til sakkyndig så raskt som mulig om det er avvik i rapporten, og ikke under noen omstendighet distribuerer rapporten før avvikene er korrigert.
Har rekvirenten spørsmål eller er i tvil om noe av innholdet i rapporten, rapporteres dette tilbake til sakkyndig umiddelbart.
Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Undertegnede har ikke nødvendig kompetanse innen VVS-, elektriske installasjoner eller pipe/ildsteder, og kan følgelig ikke fagmessig kontrollere dette.
Rapporten er kontrollert og godkjent av rekvirent.
Eier/rekvirent skal lese igjennom rapporten før bruk, og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger ihht. feil/mangler som ikke kunne ha blitt oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
Det er ikke flyttet på møbler eller annet for å avdekke evt. skjulte feil eller mangler, og det foreligger bilder av objektets møblering på befaringstidspunktet lagret lokalt hos Takstingeniøren.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

Norsk-Bygningskontroll AS
Sentrumsvegen 24
3539 FLÅ

Istjernvegen 54, 3539 FLÅ
Gnr 10 - Bnr 524
3320 FLÅ

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2023

Kommentar
Oppført etter TEK17

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Fritidsboligen er tilnærmet ny.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.







TG 1 Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløp og beslag av lakkert stål.

Norsk-Bygningskontroll AS
Sentrumsvegen 24
3539 FLÅ

Istjernvegen 54, 3539 FLÅ
Gnr 10 - Bnr 524
3320 FLÅ

Tilstandsrapport





TG 1 Veggkonstruksjon

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





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler og sperrekonstruksjon i tre.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Norsk-Bygningskontroll AS
Sentrumsvegen 24
3539 FLÅ

Istjernvegen 54, 3539 FLÅ
Gnr 10 - Bnr 524
3320 FLÅ

Tilstandsrapport





TG 1 **Dører**

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.




TG 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Det er stripemur med trebjelkelag og terrassegulv.




INNVENDIG

Norsk-Bygningskontroll AS
Sentrumsvegen 24
3539 FLÅ

Istjernvegen 54, 3539 FLÅ
Gnr 10 - Bnr 524
3320 FLÅ

Tilstandsrapport

TG 1 **Overflater**

Innvendig er det gulv av beiset furu, eikegulv i stuen og kjøkkenet, og fliser i gangen. Veggene har beiset trepanel. Innvendige tak har beiset trepanel.






TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er av betongdekke og bjelkelag av tre.

TG 0 **Radon**

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 **Pipe og ildsted**

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.



TG 1 **Innvendige trapper**

Boligen har malt tretrapp.
Trappen går ikke under "normale" trapperegler, men er underlagt et regelverk for hyttebransjen om at dette er en "leider eller stige". Derfor utgår kravet

Tilstandsrapport

om åpninger mellom opptrinn og rekkverk på begge sider.





TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser og beiset panel. Taket har beiset panel.
Det ble ikke observert riss eller sprekker i fliser på befaringsdagen.
I 2017 skriver Oslo Advokatkontor AS følgende:
Lagmannsretten har klart kommet til at levetiden på bad er 30-50 år.
Levetiden bestemmes av grundigheten ved utførelse og type produkter som er brukt i tettesjiktene. Den øvrige konstruksjonen i gulv og vegger er også

Istjernvegen 54, 3539 FLÅ
Gnr 10 - Bnr 524
3320 FLÅ

Norsk-Bygningskontroll AS
Sentrumsvegen 24
3539 FLÅ

Tilstandsrapport

avgjørende, og vil ha betydning for våtrommets levetid. Totalvurderingen av badet lar seg derfor ikke vurdere. Derfor er kun kontroll av membran i sluk, fuktsøk på overflater, og boring i tilstøtende konstruksjoner utført, og er bakgrunn for beskrivelsen i rapporten.





Overgang fliser på vegg og panel ved dusjnisjen.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm i dusjnisjen.
Det er et motfall på det øvrige gulvet ved døren til badstuen.
I 2017 skriver Oslo Advokatkontor AS følgende:
Lagmannsretten har klart kommet til at levetiden på bad er 30-50 år.
Levetiden bestemmes av grundigheten ved utførelse og type produkter som er brukt i tettesjiktene. Den øvrige konstruksjonen i gulv og vegger er også avgjørende, og vil ha betydning for våtrommets levetid. Totalvurderingen av badet lar seg derfor ikke vurdere. Derfor er kun kontroll av membran i sluk, fuktsøk på overflater, og boring i tilstøtende konstruksjoner utført, og er bakgrunn for beskrivelsen i rapporten.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Norsk-Bygningskontroll AS
Sentrumsvegen 24
3539 FLÅ

Istjernvegen 54, 3539 FLÅ
Gnr 10 - Bnr 524
3320 FLÅ

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.






1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

Norsk-Bygningskontroll AS
Sentrumsvegen 24
3539 FLÅ

Istjernvegen 54, 3539 FLÅ
Gnr 10 - Bnr 524
3320 FLÅ

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra uteboden.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.






KJØKKEN

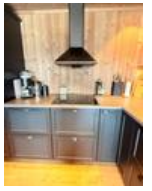
1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1 ETASJE > BADSTUE

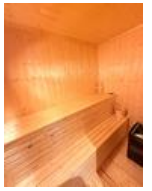
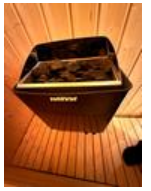
TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Badstu.
Det er sittebenker og tremmegulv av tre, og badstueovn av typen Harvia

Istjernvegen 54, 3539 FLÅ
Gnr 10 - Bnr 524
3320 FLÅ

Norsk-Bygningskontroll AS
Sentrumsvegen 24
3539 FLÅ

Tilstandsrapport



1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom.
Det er furugulv, beiset panel på veggene og i himlingen.
Det er veggmontert toalett, servant og avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Norsk-Bygningskontroll AS
Sentrumsvegen 24
3539 FLÅ

Istjernvegen 54, 3539 FLÅ
Gnr 10 - Bnr 524
3320 FLÅ

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Norsk-Bygningskontroll AS
Sentrumsvegen 24
3539 FLÅ

Istjernvegen 54, 3539 FLÅ
Gnr 10 - Bnr 524
3320 FLÅ

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er skjult.
El- tavlen har automatsikringer og styring av astrour.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei



TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Det er brannvarslere plassert sentralt i hytta, og det er brannslukningsapparat lett tilgjengelig.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2021 da platen ble støpt..

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. og fundamenter av betong.
Bygget er oppført med plate på mark og fundamenter av betong.





TG 0 Terrengforhold

Terrenget er flat og opparbeidet som naturtomt.
Biloppstillingsplass på tomten.

Norsk-Bygningskontroll AS
Sentrumsvegen 24
3539 FLÅ

Istjernvegen 54, 3539 FLÅ
Gnr 10 - Bnr 524
3320 FLÅ

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

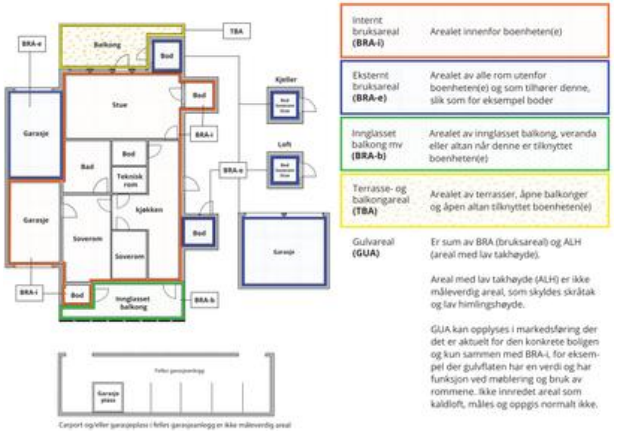
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Istjernvegen 54, 3539 FLÅ
Gnr 10 - Bnr 524
3320 FLÅ

Norsk-Bygningskontroll AS
Sentrumsvegen 24
3539 FLÅ

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje	90	4		94	38		94
Hems						43	43
SUM	**90**	**4**			**38**	**43**	**137**
SUM BRA	**94**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Badstue, Bod, Soverom, Toalettrom, Soverom 2, Stue, Spisestue, Kjøkken	Bod 2	
Hems	Trapperom, Loftstue, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Det er mindre enn 1,9 meter under taket.
Arealet på hemsen er ikke målbart ihht. takstbransjens måleregler.
Under romfordeling plasseres rommene under BRA-I automatisk gjennom programmet, og uten at jeg kan korrigere dette. Plasseringen av romfordelingen er feil fra programleverandørens side.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	90	4

Kommentar

Fritidsbolig

Det er mindre enn 1,9 meter under taket. Gulvarealet på hemsen er målt til 42,84m2.
Arealet på hemsen er ikke målbart ihht. takstbransjens måleregler.
Under romfordeling plasseres rommene under BRA-I automatisk gjennom programmet, og uten at jeg kan korrigere dette. Plasseringen av romfordelingen er feil fra programleverandørens side.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Charles André Lindberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3320 FLÅ	10	524		0	909.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Istjernvegen 54

Hjemmelshaver
Pettersen Marius, Sævarsdóttir Rakel Erla

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig på Turufjell.
Turufjell er en moderne fritidsdestinasjon med hyttetomter og skisenter som ligger på solsiden i Flå – først i Hallingdal. Turufjell ligger mellom 650 moh. til 1 000 moh. Det er inngått et samarbeid med Telenor for leveranse av fiber til alle hyttene.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er flat og opparbeidet som naturtomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
875 000	2020

Istjernvegen 54, 3539 FLÅ
Gnr 10 - Bnr 524
3320 FLÅ

Norsk-Bygningskontroll AS
Sentrumsvegen 24
3539 FLÅ

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.04.2025	De avvik som er kommentert er også utbedret.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2025	
2	16.05.2025	Dreneringen er utført i 2021 i følge eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Istjernvegen 54, 3539 FLÅ
Gnr 10 - Bnr 524
3320 FLÅ

Norsk-Bygningskontroll AS
Sentrumsvegen 24
3539 FLÅ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et sprisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sævarsdóttir, Rakel Erla	9578-5998-4-940566	2025-10-28 14:11:41
Pettersen, Marius	9578-5995-4-2072150	2025-10-28 13:36:41

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
28. okt. 2025

Oppdragsnummer
8-0244/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Istjernvegen 54, 3539 FLÅ

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Marius Pettersen, Rakel Erla Sævarsdottir

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 29280092
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lekkasje i bod som følge av feil hos rørlegger/defekt del. Fall i bod ble utbedret og det ble installert ekspansjonstank. Eikegulv inkludert isolasjon i stue og kjøkken ble byttet. Utført av Faun montasje (fall i bod). Polygon utførte ekspansjonstank og bytte av gulv i stue/kjøkken. Utført i 2023/2024.

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

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: Pålegg om ekstra trinn på brannstige til pipe ved branntilsyn. Dette er utbedret av Faun montasje ifm 1-års befaring.

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?

Ja

Beskriv: En hakkespett har hakket et lite hull i veggkledningen (i nota på en plank). Dette skal utbedres.

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?

Ja

Beskriv: O-ring i trykk-regulator sprang lekk. Dette ble fikset av rørlegger. Se punkt 2.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport til forsikring utført av Polygon 2023 ifm. vannlekkasje nevnt i punkt 2 og 17. Innmeldt til forsikring om hakkespett i 2025, hvor det også foreligger skaderapport hos forsikring.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Byggesøknad 2021

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0244/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Pettersen, Marius	**2025-10-28**	**Sævarsdôttir, Rakel Erla**	**2025-10-28**

Identifikasjon

bankID Pettersen, Marius

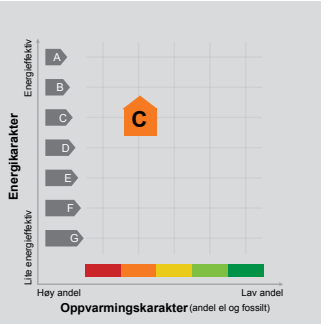
Identifikasjon

bankID Sævarsdôttir, Rakel Erla

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

ENERGIATTEST

Adresse	Istjernvegen 54
Postnummer	3539
Sted	FLÅ
Kommunenavn	Flå
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	524
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300890147
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-110096
Dato	24.04.2025



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 6 685 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 553 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved

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)

- Redusér innetemperaturen
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	95.6
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk 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/beregning-av-energikarakteren/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

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 18: 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.

Flå kommune
Sentrumsvegen 24
3539 Flå

Gbnr : 10/524

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. 5.667
Hvor ofte innnkreves 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.)?		

0/0

Årlige gebyr for Gnr. 10 Bnr. 524 – Istjernvegen 54

Eiendomsskatt	kr. 5.667,00
Renovasjon	kr. 2.422,00 + mva
Co2-avgift renovasjon	kr. 122,00 + mva
Fastavgift vann	kr. 2.473,00 + mva
Fastavgift kloakk	kr. 2.657,00 + mva
Forbruk vann	kr. 20,84 + mva pr. m3
Forbruk kloakk	kr. 41,04 + mva pr. m3
Branntilsyn 1/8 år	kr. 206,62
Feiing 1/4 år	kr. 145,50

Årlige avgifter er betalt tom 30.04.2025

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3039 - FLÅ
Gårdsnummer:	10
Bruksnummer:	524

Utskriftsdato/klokkeslett:	10.08.2022 kl. 09:23
Produsert av:	Knut Aavestrud
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:	
Etableringsdato:	28.10.2020
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 10 / 524	909,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		170186	PETTERSEN MARIUS	H0302	SVERRES VEI 39 1473 LØRENSKOG	1 / 2
Hjemmelshaver		030488	SÆVARSDÔTTIR RAKEL ERLA	H0302	SVERRES VEI 39 1473 LØRENSKOG	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6703330	527223		909,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	23.10.2020	Tinglyst	30.10.2020	knutaave	23.10.2020
Oppmålingsforretning	20200644				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	3039 - 10/352	-905,7
Mottaker	3039 - 10/524	905,7

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	05.07.2022			knutaave	10.08.2022
Oppmålingsforretning	20221906				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	3039 - 10/352	-909,6
Mottaker	3039 - 10/524	909,6
Berørt	3039 - 10/566	0

Landmålernummer	Navn
000027	Bjørn Kolsrud

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	01.02.2021	Tinglyst	09.02.2021	knutaave	01.02.2021
Oppmålingsforretning	20210058				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	3039 - 10/352	-907,7
Mottaker	3039 - 10/566	907,7
Berørt	3039 - 10/500	0
Berørt	3039 - 10/524	0

Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	05.07.2022			knutaave	08.08.2022
Oppmålingsforretning	20221903				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	3039 - 10/352	-915,4
Mottaker	3039 - 10/566	915,4
Berørt	3039 - 10/500	0
Berørt	3039 - 10/524	0

Landmålernummer	Navn
000027	Bjørn Kolsrud

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Istjernvegen	5166	54			Grunnkrets	0104	VOLD ØSTRE	Nei
						Stemmekrets:	1	FLÅ	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080202	Flå	
				6703324	527231	Postnr.område:	3539	FLÅ	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 890 147
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6703327 Øst: 527228
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder: Elektrisitet
Annen energikilde
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	115	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	10.06.2021
Bruksareal annet:	92	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	10.06.2021
Bruksareal totalt:	92			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	105	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	105				
Alternativt areal:	7				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	92	92	0	105	105	7	0

Bruksenheter

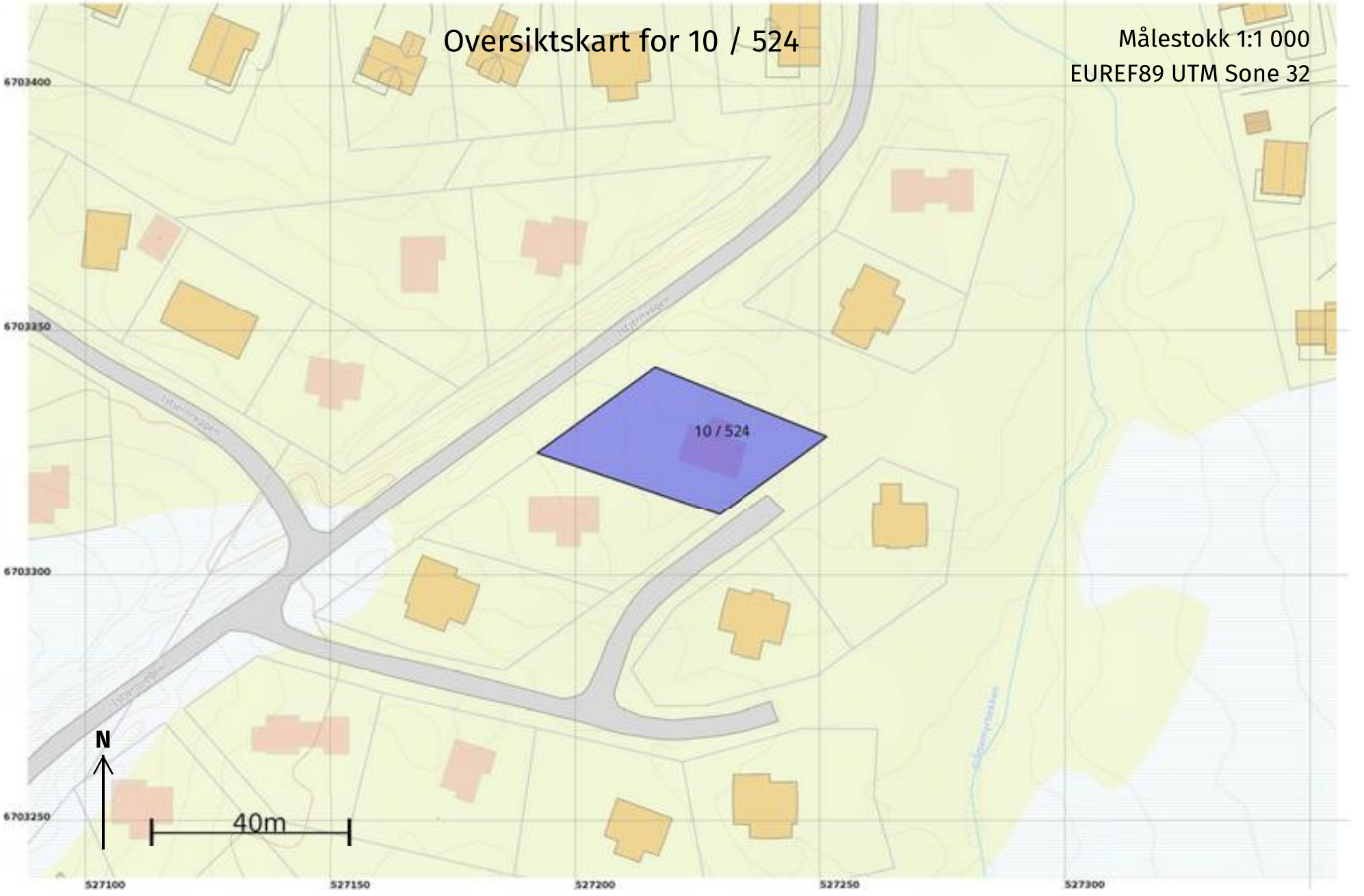
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5166 Istjernvegen 54	H0101	Fritidsbolig	92	3	Kjøkken	1	2	10/524

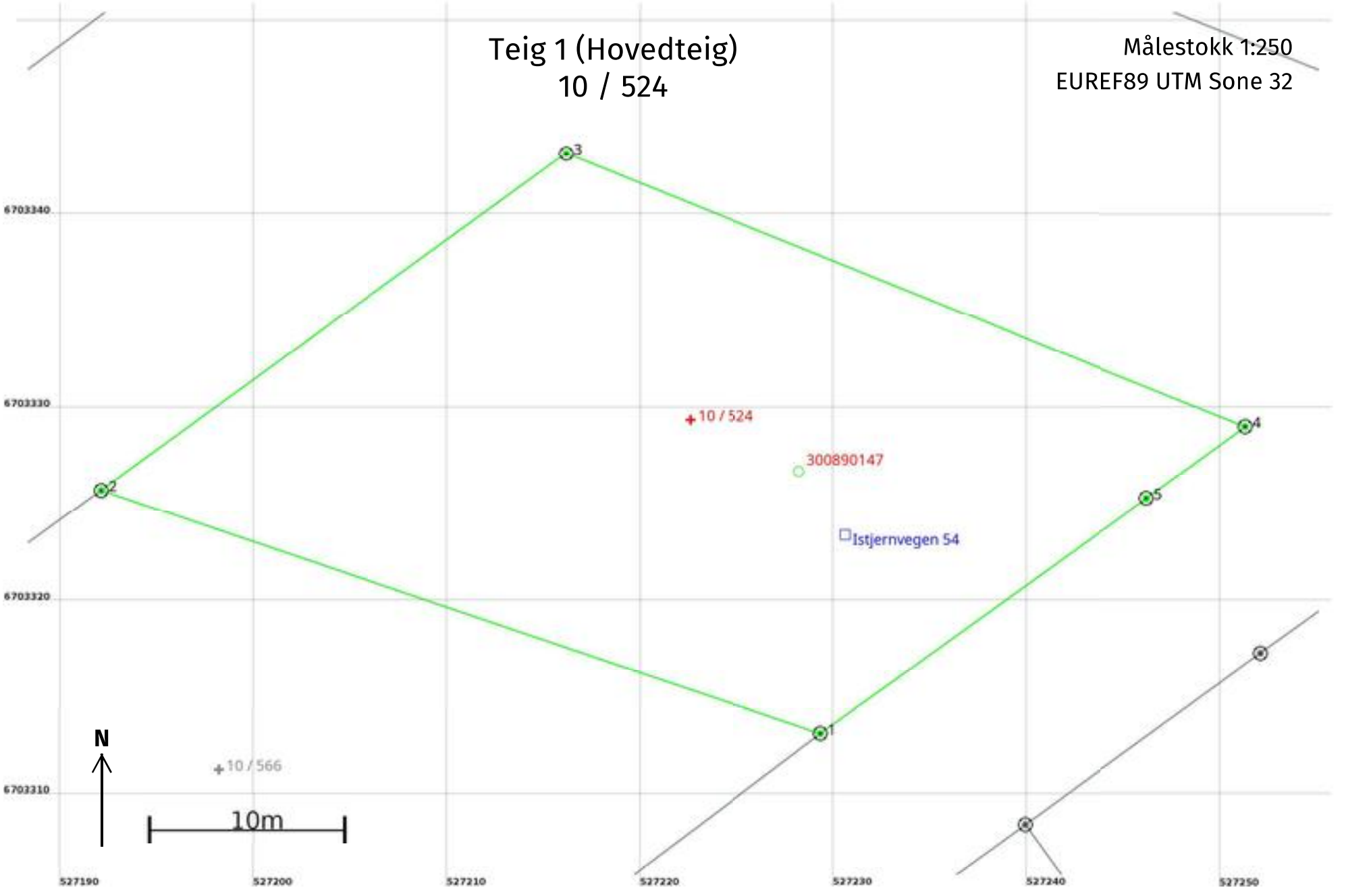
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	920318479	FH GRUPPEN AS		Postboks 6350 Etterstad 604 OSLO
Tiltakshaver	170186	PETTERSEN MARIUS	H0302	SVERRES VEI 39 1473 LØRENSKOG
Tiltakshaver	030488	SÆVARSDÔTTIR RAKEL ERLA	H0302	SVERRES VEI 39 1473 LØRENSKOG

Oversiktskart for 10 / 524

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
10 / 524
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6703340
6703330
6703320
6703310
10 / 524
300890147
Istjernvegen 54
10 / 566
N
10m
527190
527200
527210
527220
527230
527240
527250

Areal og koordinater

Areal: 909,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6703330 **Øst:** 527223

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6703313,31	527229,31	Jord 39,27	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6703325,92	527192,12	Jord 29,68	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6703343,32	527216,16	Jordfast stein 37,83	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6703329,21	527251,26	Jord 6,30	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6703325,48	527246,18	Jord 20,80	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

REGULERINGSFØRESEGN
OMRÅDEPLAN TURUFJELL

Plan- og bygningsloven § 12-7 gjer heimel til å lage reguleringsføresegn. Saman med plankartet er føresegnene eit juridisk dokument. Føresegnene utfyller og utdjupar arealbruken sett i plankartet.

§ 1. AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet, dagsett 21.07.2017.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Innanfor plangrensa gjeld følgande reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr 1)
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse – frittliggende
- Skianlegg
- Vatn- og avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Kombinerte byggeformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2)
- Veg
- Køyreveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 3)
- Turveg
- Grønnstruktur
- Kombinerte grønnstrukturformål

Landbruks-, natur- og fritidsformål samt reindrift (PBL §12-5, nr 5)
- Landbruksformål

Hensynsoner (PBL §12-6)
- Bevaring naturmiljø
- Høgspenningsanlegg (inkl. Høyspentkabler)
- Nedslagsfelt drikkevann
- Andre sikringsoner

§ 3. FELLESFØRESEGN

§3.1 Plankrav
Områda H1-H210, BSA1, BKB-BFT/BFK, BRE, SPA1-SPA5 kan byggast ut etter føresegna i denne planen.

Det er krav om utarbeiding av detaljplan for områda BFR1-BFR45, BSA2 og BKB-BSM/BVA/BL (ved uttak av over 10000m3 fastmasse) før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor desse byggjeområde.
Innanfor byggeområda i planen kan det byggast ca. 2000 einingar. Områda BRF33,34 og 40-45 er tidlegare godkjente planar som er teken inn i denne planen og er ikkje ein del av total talet. Ei ca. fordeling på tal einingar er synt i tabell nedanfor. Tabellen er rettleiande, det kan gjerast omdisponeringar.

Område	Einingar	Område	Einingar
BFR1	25	BFR20	20
BFR2	30	BFR21	10
BFR3	20	BFR22	90
BFR4	20	BFR23	185
BFR5	30	BFR24	60
BFR6	10	BFR25	80
BFR7	40	BFR26	5
BFR8	30	BFR27	25
BFR9	115	BFR28	5
BFR10	5	BFR29	40
BFR11	3	BFR30	190
BFR12	20	BFR31	45
BfR13	165	BFR32	80
BFR14	20	BFR33,34 og 40-45	50 (Tidl. godkjent)
BFR15	105	BFR35	60
BFR16	20	BRF36	2
BFR17	10	BFR37	2
BFR18	4	BFR38	20
BFR19	10	BFR39	20

- Det kan lagast detaljreguleringsplan for heile eller delar av eit område, ein kan og detaljere fleir område samtidig.
- Prinsipp lagt i denne områdeplan skal i hovudsak vidareførast i detaljplanane.
- Områda BSA2 og BFR30 skal regulerast i same plan.
- Åtkomst til dei ulike byggeområda er synt i plankartet og kan ved detaljregulering flyttast.
- Førekomstar av rødlisteartar skal vurderast og tas omsyn til ved detaljregulering.

§ 3.2 Rekkefølgjekrav
1) Krav i samband med utbyggingsrekkjefølge:
1. BSA 1 skal vere opparbeidd med heis og nedfart innan igangsettingsløyve vert gjeven for fritidseining nr. 100.

2) Krav i samband med vegar, vann- og avlaupsleidningar og teknisk infrastruktur
1. Omlegging av veg forbi Heimoen bustadfelt, og breddeutviding av vegen mellom FV. 203 og jernbaneundergang, skal vere ferdigstilt før anleggsarbeid i områdeplan Turufjell eller H29 - Veneliskogen i arealdelen vert sett i gang.
2. Gangveg langs Fv. 203 frå Flå stasjon til kryss Heivegen og frå kryss Heivegen til byggefelt på Heimoen skal vere bygd før igangsettingsløyve for fritidseining nr. 100 vert given innan områdereguleringsplanen eller H29 – Veneliskogen i arealdelen.
3. Teknisk infrastruktur skal vere graven til området før utbygging
4. Renovasjonspunkt BRE skal vere opparbeidd med nødvendig utstyr før det vert gjeven bruksløyve for 1. eining i byggesteg 1.
5. Veg SKV 22 til Skarsdalen skal vere opparbeidd innan igangsettingsløyve vert gjeve for fritidseining nr. 100.
6. Før det vert gjeven IG på eining nr. 420 (byggetrinn 1) skal det føreligge ny trafikkvurdering for trafikkbelastninga området har på rv.7.

§ 3.3 Utbyggingsrekkjefølge:
Utbygging av kvart byggeområde kan vurderast ut frå marknaden, men utbygginga innanfor området skal i hovudsak følgje oppsett synt nedanfor. Områda BFR33, 34 og 40-45 er tidlegare godkjente område som er teke inn i planen og er ikkje med i oppstillinga for byggetrinn.

- Byggetrinn 1: H1-H210, BSA1, BKB-BFT/BFK, BKB-BSM/BVA/BL, BRE, SPA1-SPA2 og SPA5
- Byggetrinn 2: BFR1-7, BFR14-19, BFR 24, BFR26-27 og BFR35-38
- Byggetrinn 3: BFR8-13, BFR30-32 og SPA4
- Byggetrinn 4: BFR20-23, BFR25, BFR28-29, BSA2 og SPA3

§ 3.4 Kulturminner
Om det under anleggsarbeid eller annan verksemd i området dukkar opp automatisk freda kulturminne, må arbeidet stoppast ratt, og regional mynde varslast, j.f kulturminneloven § 8. 2.ledd.

§ 3.5 Landskapstilpassing og terrenginngrep

1. Ved utbygging skal det leggjast vekt på god tilpassing til landskapet og terreng. Område med snaufjell skal haldast fri for hytter.
2. Ved tilrettelegging av fritidseiningar i terreng brattare enn 1:6 må det settast krav til behandling av tomta og utforming av bygnaden for å innpasse seg terrenget.
3. Skjøtsel av areal som ikkje er byggjeområde skal skje etter skoglova
4. Det skal ikkje gjerast endringar i terrenget ut over det som er naudsynt for grunn- og terrengarbeid for infrastruktur, alpinanlegg, bygd del av tomt, tilkomst og parkering
5. Det skal leggast vekt på best mogleg terrengtilpassing ved plassering av bygg innanfor byggegrensa
6. Terrenginngrep i samband med opparbeiding av veg, teknisk infrastruktur og parkering skal utførast så skånsamt som mogleg. Vegar skal følgje og tilpassast terrenget. Teknisk infrastruktur skal i hovudsak leggjast i køyreveg for å redusere terrenginngrep.
7. Masseuttak skal leggjast slik at terrenginngrep vert redusert.

§ 3.6 Grøne og blå strukturar

1. Samanhengande grønstruktur skal sikrast ved etablering av korridorar gjennom område og ut til dei større samanhengande naturområda. Bekkar, tjern og myrdrag skal sikrast i desse korridorane. Byggegrense til Olaseterbekken er 50 m. Byggeavstand til andre vassdrag med årsikker vassføring er 20 meter.
2. Naturlege flaumvegar skal i størst mogleg grad bevarast, ved behov må areal settast av til etablering av nye flaumvegar.
3. Økologisk tilstand i tjern, bekkar og elver skal ikkje forringast jf.miljømål for desse "Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021"
4. Trua artar og områder med rikt biologisk mangfald skal ikkje byggjast ned.

§ 3.7 Utredingskrav

1. Forhold som førar til endring av våtmarker og naturleg drenering.

§ 3.8 Parkering

1) Fritids- og turistformål/fritidsbyggnad-konsentrert (BKB-BFT/BFK):
Følgande tal skal nyttast for utrekning av parkering i utleigebygg:

- 1 p-plass for eining under 65 m^2 BRA.
- 1,5 p-plass for einingar mellom 65 m^2 og 85 m^2.
- 2 p-plass for einingar over 85 m^2.

Om det vert bygd felles parkeringsanlegg for fleire enn 10 einingar kan krav over reduserast med inntil 25%, dog skal kvar eining ha minst 1 biloppstillingsplass.

2) Frittliggande fritidsbustader(H1-210 og BRF1-45):
Det skal opparbeidast 2 biloppstillingsplassar á 18m2 kvar pr. eining.

3) Skianlegg og aktivitetsområde:

- For BSA1 og aktivitetsområde G1 skal det opparbeidast minimum 300 p-plassar for dagsparkering på SPA1, SPA2 og BKB-BFT/BFK
- For BSA2 skal det opparbeidast minimum 150 p-plassar for dagsparkering på SPA 4
- På SAP3 skal det opparbeidast minimum 150 p-plassar for dagsparkering

§ 3.9 Energi og miljø

ENØK-tiltak og alternative energikjelder skal vere ivaretatt if. gjeldande forskriftskrav. Utandørs kabel for elektrisitet og informasjonsteknologi skal i hovudsak gravast ned.

§ 3.10 Universell utforming

For alle deler av planen skal det jobbast med tilpassing til universell utforming. Det skal vere tilrettelagt mellom hovudinngang(er) og alle plan med inngang til bueiningar, til parkeringsetasjar og elles til areal med publikumsretta funksjonar og daglege arbeidsoppgåver. Grøntområde skal fungere som likeverdig rekreasjonsområde for alle brukarar så langt det let seg gjere terrengmessig. Det skal leggast vekt på universell utforming i område som skal kunne nyttast av så mange som mogleg på like vilkår.

§ 3.11 Vatn- og avløpsanlegg

1. Det skal lagast leidningsnett for vatn- og avløp fram til tomtegrense. Ny bygnad skal kople seg til kommunal vassforsyning og avløpsanlegg for planområdet. Eksisterande hytter har også tilkoplingsplikt dersom det skal leggast inn vatn.
2. Alle tekniske anlegg som skal overtakast av kommuna skal byggast etter Flå kommune sin standard.

§ 3.12 Vegar

1. Stikkrenner og grøfter må sikrast tilstrekkeleg dimensjon for noverande og framtidige tilhøve.

2. Kryssing av Olaseterbekken skal gjerast med bru. For andre vassdrag i området må type kryssing vurderast ut frå vassføring og flaumsituasjon på staden.
3. Der hovudskiløyper kryssar hovudvegar skal dette skje planfritt med kultvert eller bru.

§ 3.13 Flaumfare

1. For områda der det er planlagt bygnad og som er dekka av faresoner for flaum, eller ligg lågare en 0,5 meter over faresonen, skal det gjennomførast risikoreduserande tiltak.
2. For sidebekkar til Olasæterbekken anbefaler ein å nytte sikkerheitsmargin på 1 meter mot planlagt bygnad over regulert vegetasjonsbelte.
3. Bruer og kulvertar som kryssar vassdrag internt i planområdet skal dimensjonerast for en 200-årsflom. Det skal også sikres trygge flaumvegar.
4. Mindre bekkar i forbindelse med planområdet som ikkje er omfatta av rapporten må handsamast tilstrekkeleg med tanke på flaum. Det skal utarbeidast ein felles flomvurdering for øvre del av Østre Slåttemyrbekk. Denne skal være på plass før byggesaksbehandling av tomter langs vassdraget.
5. Ved detaljregulering av skal flaumfaren vurderast og det skal visas korleis sikkerhet mot flom er ivareteke.
6. Overvatn må hansamast på ein hensiktsmessig måte internt i planområdet som ikkje gjer auka risiko for flaum og skred for nedstraums bygnad. Opparbeiding av tette flater og endring av drensvegar kan potensielt auke flaumvassføringa i bekkane. Overvasshandtering skal derfor inngå i samband med byggeplan for kvart enkelt felt.
7. Det er vurdert at fastsatt vegetasjonsbelte langs bekkeløpa gjev tilstrekkeleg sikkerheit mot erosjon mot planlagt bygnad. Om bygnad vert lagt nærare bekkekant enn 20 meter bør erosjonssikring vurderast på byggeplannivå.

Aktuelle tiltak er omtala i rapport nummer 17085-01-1 frå Skred As, "Flå, Turufjell – flomvurdering".

§ 3.15 Andre felles høver

1. Det skal ikkje nyttast raudt lys i slalåmbakkar, gatelys og bygningar grunna lysforureining som vil vere synleg i fleire mils omkrets.
2. Ved etablering av snøproduksjonsanlegg skal det søkast om løyve. Med søknaden skal det følgje ei vurdering rundt uttak av vatn.

§ 4. BYGG OG ANLEGGSFØREMÅL

§4.1 BRE - Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegget er felles for fritidsbygnad innanfor områdeplan. Området skal til ei kvar tid vere opparbeidd med nok utstyr til å betene dei einingane som er ferdigstilt innan planområdet. Det er lov å etablere trafo-stasjon og kommunalteknisk anlegg/bygg for vatn i området.

§ 4.2 BKT - Kommunalteknisk anlegg

Det kan lagast kommunalteknisk anlegg og bygg for handtering av vatn og avløp.

§ 4.3 BSA - Skianlegg

Område for skiheis/gondol, løyper, turstiar, sykkelstigar, sykkelpark, aktivitetsområde, skianlegg, hoppanlegg, friluftsområde, anlegg for kommunalteknikk og andre trasear.
Vegetasjon kan ryddast i alpintrasear og terrengarbeid kan utførast for å oppnå ynskt løypekvalitet. Etter terrengarbeid skal det såast for å sikre et godt visuelt uttrykk.
Det kan setjast opp:

- Skiheisar med tilhøyrande bygningar.
- Servicebygg med bevertning i samband med heisanlegga
- Lysanlegg for løyper.
- Sikringstiltak for alpinløyper i form av gjerde eller anna stengsle.
- Snø- og vindskjermar.
- Anlegg for snøproduksjon. Støy frå snøproduksjon og drift av anlegga er ikkje grunnlag for støydempande tiltak mot bygnad og opphaldsareal.

Ein må ta omsyn til bekkar og flaumløp innanfor områda ved opparbeiding av nedfartar for å sikre avrenning av overflatevatn. Stikkrenner og grøfter må sikrast tilstrekkeleg dimensjon for noverande og framtidige tilhøve.

§4.4 BKB - BFT/BFK - Fritids og turistføremål/ fritidsbyggnad-konsentrert

1) Utnytting og plassering

- Det kan oppførast bygg for forretning, næring, service, bevertning og einingar til fritidsføremål.

- Utnyttingsgrad BYA=50% av tomtas areal, utvendig trafikk- og parkeringsareal skal ikkje reknast med i %BYA.
- Bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.
- Bygg skal plasserast med omsyn til terreng, og ligge mest mogleg i balanse mellom skjering og fylling.

2) Utforming og materialbruk i bygg.
- Bygnad kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Maksimal gesimshøgde ved flatt tak 15 meter, pulttak 16 meter og saltak 12 meter. Maksimal mønehøgde for saltak er 16 meter. Alle mål er målt over gjennomsnittsnivå på terreng.
- I fasaden på bygningane skal det, i tillegg til konstruksjonsmaterialet (for eksempel betong, stål) nyttast materiale som tre, glas og/eller stein.
- Taktekking skal vere torv, tre, skifer eller andre byggjemateriale i matt svart eller gråtonar.

3) Andre høve.
- Renovasjon for næringsverksemd skal løysast på eige tomt.
- Parkering skal løysast på eigen tomt, eller i samband med parkeringsformål i samsvar med føresegnenes § 3.8.

§ 4.5 BFR – Fritidsbygnad

Områda BFR1-BFR45 kan byggjast ut til fritidsbygnad. Heile eller delar av eit område kan detaljerast. Fleire av områda kan deltaljerast under eitt. Prinsipp lagt i denne områdeplan skal i hovudsak vidareførast i detaljplanane, samt at:
- Vegar mellom dei ulike utbyggingsføremåla kan etablerast i LNF-område i samband med detaljreguleringar.
- Bygnad skal utformast i samsvar med støyretningslinje T-1442 (2005).
- Det skal utarbeidast VA-planar for delområda
- I områda BFR32- BFR34 skal hytter som vert lagt i terreng over 855 moh. gjeld følgjande:
  * Lengderetninga på hytta følgje høgdekotene
  * Bygningar skal ha saltak, max mønehøgde er 5,5 meter over planert terreng
  * Møner skal ligge i hytta si lengderetning, tverrmøne er berre tillate som mindre tak over inngangsparti.
- I område BFR30 gjeld følgjande:
  * Lengderetninga på hytta følgje høgdekotene.
  * Møner skal ligge i hytta si lengderetning, tverrmøne er berre tillate som mindre tak over inngangsparti.

§ 4.6 H – Fritidstomter

1) Utnytting og plassering
- Kvar tomt kan ha inntil tre bygg, dvs. eit fritidshus, eit anneks og eit uthus/garasje
  Bygg skal plasserast med omsyn til terreng, og ligge mest mogleg i balanse mellom skjering og fylling.
- På tomter med gjennomsnittleg stigning over 1:6 skal lengderetninga på hytta følgje høgdekotene.
- På tomter med gjennomsnittleg stigning mellom 1:6-1:4 skal hytta trappast i terrenget, eller ikkje vere breiare enn 6 meter.
- På tomter med gjennomsnittleg stigning over 1:4 skal hytta trappast i terrenget, eller ikkje vere breiare enn 5 meter. Ved pulttak på tomter med stigning over 1:4 skal tak falle i same retning som terrenget
- Utnyttingsgrad for kvar tomt kan vere maksimalt 236 m2 BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 150 m2. Annekset kan ikkje vere større enn 50 m2. Uthus/garasje kan vere på inntil 50 m2. Det er krav om to parkeringsplassar á 18 m2 pr. fritidsbustad som vert rekna med i utnyttingsgraden for tomta.

2) Utforming og materialbruk i bygg.
- Fritidshus kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Maksimal gesimshøge ved flatt tak er 4 meter og ved pulttak 6 meter. Maksimal mønehøgde for saltak er 6 meter. Alle mål er målt over gjennomsnittsnivå på terreng.
- I fasaden på bygningane skal det nyttast materiale som tre, glas og/eller stein, bortsett i frå grunnmur.
- Taktekking skal vere jord/torvtak, tre, skifer eller papp i svart/gråtonar.

- Anneks og uthus/garasje kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Maksimal gesimshøge ved flatt tak 3,5 meter og pulttak 5 meter. Maksimal mønehøgde for saltak er 5 meter. Alle mål er målt over gjennomsnittsnivå på terreng.
- Anneks og uthus/garasje skal vere tilpassa hovudeininga.

3) Andre høve.
- Etter søknad til kommuna er det tillate å gjerde inn inntil 200 m2 av tomta, under føresetnad av at det vert nytta sauesikkert gjerde av naturmateriale. Grind skal svinge utover.
- Parabolantenne skal ikkje monterast over takflata, farga skal vere lik hytta.
- Vindskier skal ha same farge som hovudfarga på hytta.
- Vegfyllingar og skjeringar kan ligger innover tomtene. Ved opparbeiding av tomtene må ein ta omsyn til eventuelle fyllingar og skjeringar. Bratte skjeringar og fyllingar skal sikrast med gjerde. Fyllingar skal såast til og plantas, eventuelt lagast som støttemur.
- Lyskjelde utvendig skal vere skjerma, for å minimere lysforureining og blending.
- Flaggstang er ikkje tillate
- Badestamp/jacuzzi er det kun tillate å sette opp etter søknad/utsleppsløyve frå kommuna.
- H210 er ei eksisterande tomt.

§ 4.7 BKB-BSM/BVA/BL

Ved uttak av massar over 10000m3 fastmasse må det utarbeidast detaljreguleringsplan for området.

1) Masseuttak BSM:
- I området sett av til steinbrot og masseuttak kan det gjerast uttak, knusing, transport og lagring av steinmassar.
- Sprenging og knusing av steinmasser skal konsentrerast til maks 3 gonger i året og ha ei varighet på maks 30 dagar pr gong.
- Driftstida for knuseverk er 7-19 på kvardagar. Graving, lasting og transport av masser kan skje på kvardagar heile året.
- Støy frå verksemda skal ligge innanfor rammer omtala i "Retningslinje for støy i arealplanlegging"(T-1442).
- Samla uttak av mineralforekomstar over 10 000m3 krev driftskonsesjon frå Direktoratet for mineralforvaltning. Søknad om konsesjon skal innehalde driftsplan.
- Driftsplanen skal fastsette utforming og rekkefølge for gjennomføring av uttaket.
- Uttaksområdet skal vere sikra slik at det er utilgjengelig for allmenta med gjerder og skilt.
- Før utsprenging tar til skal avdekkingsmasse gravast av.
- Etter at uttaket er avslutta skal området ha ei trygg terrengmessig utforming som er så lik eksisterande omkringliggjande terreng som mogleg. Det vil seie at brotkantar m.m. ikkje må ha brattare helling enn 1:2. Alle skråningar skal revegeterast.
- Dei midlertidige veggane skal formast slik at dei passar så godt inn i terrenget som mogleg og ha skråningar/fyllingar som er så slakke at en unngår erosjon og problem for beitedyr.
- Når masseuttaket er avslutta skal heile området ha føremål renovasjonsanlegg.
- Masseuttaket skal være avslutta og område ferdig opparbeidd innan 60 år etter at reguleringsplanen er godkjent.

2) Avløpsanlegg BVA:
- Det kan etablerast nødvendige bygg og anlegg for behandling av avløp.

3) Lager BL:
- Det kan etablerast nødvendige bygg/lager og uteområde for verksemd innanfor planen.

§ 4.8 LNF2_26 – Område for spreidd fritidsbygnad

- Det kan byggjast ei bueining (eitt kjøkken) pr. tomt. Kvar tomt kan ha tre bygg, dvs. Eitt fritidshus, eitt anneks og eitt uthus/garasje
- Utnyttingsgraden er 186 m2 BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidsbustad og anneks vere på inntil 120 m2. Fritidsbustaden kan maks vera 100 m2, annekset kan ikkje vere større enn 30 m2. Uthus kan vere på inntil 30 m2. Om det er veg fram til tomta, er det krav om to parkeringsplassar à 18 m2 pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og anneks skal vera maks. 3 meter.
- Bygningar skal leggjast i balanse mellom skjering og fylling. Fylling skal ikkje overstige 1,0 meter og kan ikkje strekkje seg lenger enn 3 meter frå yttervegg.
- Mønehøgde, form og materialbruk skal samsvare med omkringliggande bygg. Som regel skal det nyttast naturmateriale og mørke jordfarger i fasadar.
- Det er ikkje tillate med flaggstong, spir eller klokketårn.

- Det er tillate å gjerde inn inntil 400 m2 av tomta, inklusiv bygg, under føresetnad av at det vert nytta sauesikkert gjerde. Grind skal svinge utover.
- Det kan førast fram infrastruktur som veg, straum, breiband, vatn, avløp osb. Det er ei førutsetting at dette vert planlagt og utført med tanke på minst mogleg terrenginngrep pg hogst av skog

§ 5. GRØNSTRUKTUR

§ 5.1 G - Grønstruktur
Område for grønstruktur. Innanfor området kan det lagas løyper/stigar for tur-, sykkel- og ski. Det kan førast opp tilhøyrande bygg for desse aktivitetane. Det kan også lagast grøfter til å grave ned teknisk infrastruktur, samt etablerast nødvendige bygg for vatn og avløp. Det skal ikkje gjerast tiltak som hindrar framkomme.

§ 5.2 GKG - Kombinerte grøntstrukturformål
GKG1 og 4 er sklitrase for alpin. Område GKG 2 og 3 er trase langrennsløype. Innanfor området kan det lagas løyper/stigar for tur-, sykkel- og ski. Det kan også lagast grøfter til å grave ned teknisk infrastruktur.

§ 6. SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Generelt
Fyllingar og skjeringar skal revegeterast/såast, dette må skje seinast første vekstsesong . Ny botnvegetasjon skal harmonere med eksisterande vegetasjon. Større fyllingar kan lagast som støttemur for å ta opp høgdeforskjellar. Alle nye vegar skal halde seg innanfor stigningskravet i skogsbilvegklasse III på 1:10.

Innan frisiktline markert i plankartet er det ikkje tillate med bygg, konstruksjon, terreng eller vegetasjon som stikk meir enn 0,5 m over vegarealet som frisiktlina gjeld for.

§ 6.2 SKV - Køyrevegar
Hovudvegar: Veg SKV 1 og 3. Regulert breidde 12 meter. Vegbreidda er 6 meter inkl. 0,5 meter skulder på kvar side. Teknisk areal er 3,0 meter på kvar side.

Internvegar: Veg SKV 2, 4-48. Regulert breidde 10 meter. Vegbreidda er 5 meter inkl. 0,25 meter skulder på kvar side. Teknisk areal er 2,5 meter på kvar side.

§ 6.3 SVG - Annan veggrunn - tekniske anlegg
Område for skjering/fylling, samt tekniske anlegg i samband med vegen

§ 6.4 SV - Veg
Fellesvegar: Veg SV1-5. Regulert breidde 5 meter. Vegbreidda er 5 meter inkl. 0,5 meter skulder på kvar side.

- SV1 er felles for tomt H77-H78
- SV2 er felles veg for tomt H87-H90
- SV3 er felles veg for tomt H142-H145
- SV4 er felles veg for tomt H157-H158
- SV5 er veg for tomt H209
- SV6 er veg for tomt H210

§ 7. LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL

§ 7.1 L - Landbruksformål
- Det skal ikkje gjerast tiltak som hindrar framkomme.
- Tekniske anlegg som trafoar, fordelingsskap, brunnar, fangdammar, leidningstrasear osv. kan lagast innanfor området. Bygningar i samband med tekniske anlegg skal skjermast med vegetasjon.
- Innanfor området kan det lagast løyper for tur-, sykkel- og ski. Det kan førast opp tilhøyrande bygg og anlegg for desse aktivitetane.

Reguleringsbestemmelser
Områdeplan Turufjell
Flå kommune- Plan ID: 2016004

- Vegar mellom dei ulike utbyggingsføremåla kan etablerast i LNF-område i samband med detaljreguleringar.

Skjøtsel av areal som ikkje er byggjeområde skal skje etter skoglova. Elles gjeld dei generelle reglane for bygging i LNF-område.

§ 8. HENSYNSONE I REGULERINGSPLAN

§ 8.1 H110 - Sikringssone
H110 Nedslagsfelt drikkevatn: Sikringsone for drikkevasskjelde

§ 8.2 H120 - Sikringssone
H120 Område for grunnvassforsyning: Sikringsone for boring etter grunnvatn. Det er konsesjons- og utgreiingsplikt for denne type aktivitet etter vassressurslova, det må derfor søkast om løyve.

§ 8.3 H140 - Sikringssone
H140 Frisikt: I frisiktsona er det ikkje tillate med bygg, konstruksjon, terreng eller vegetasjon som stikk meir enn 0,5 m over vegarealet som frisiktsona gjeld for.

§ 8.4 H320 - Faresone
H_320 Flaumfare: Faresone for flaum. Tiltak som omfattar flaumsona er list opp i § 3.16 Flaumfare.

§ 8.5 H370 - Faresone
H_370 Høgspenningsanlegg: Faresone for høgspent gjennom planområdet. Innan området merka hensynsone H_370, må utbygging etablerast med avstand til kraftleidning slik at krav etter regelverk under el-tilsynlova (LOV-2009-06-19-103) forvalta av Direktoratet for samfunnsikkerheit og beredskap vert overhalde.

§ 8.6 H560 - Angitt hensynsone
H560_1 Bevaring naturmiljø: Regulert for naturtypelokalitet Slåttemyrtjern. Det skal ikkje gjerast tekniske inngrep eller hogst innanfor området. I samband med anleggverksend skal området merkast godt, og det skal ikkje settast maskiner eller utstyr på eller i nærleiken av hensynsona.

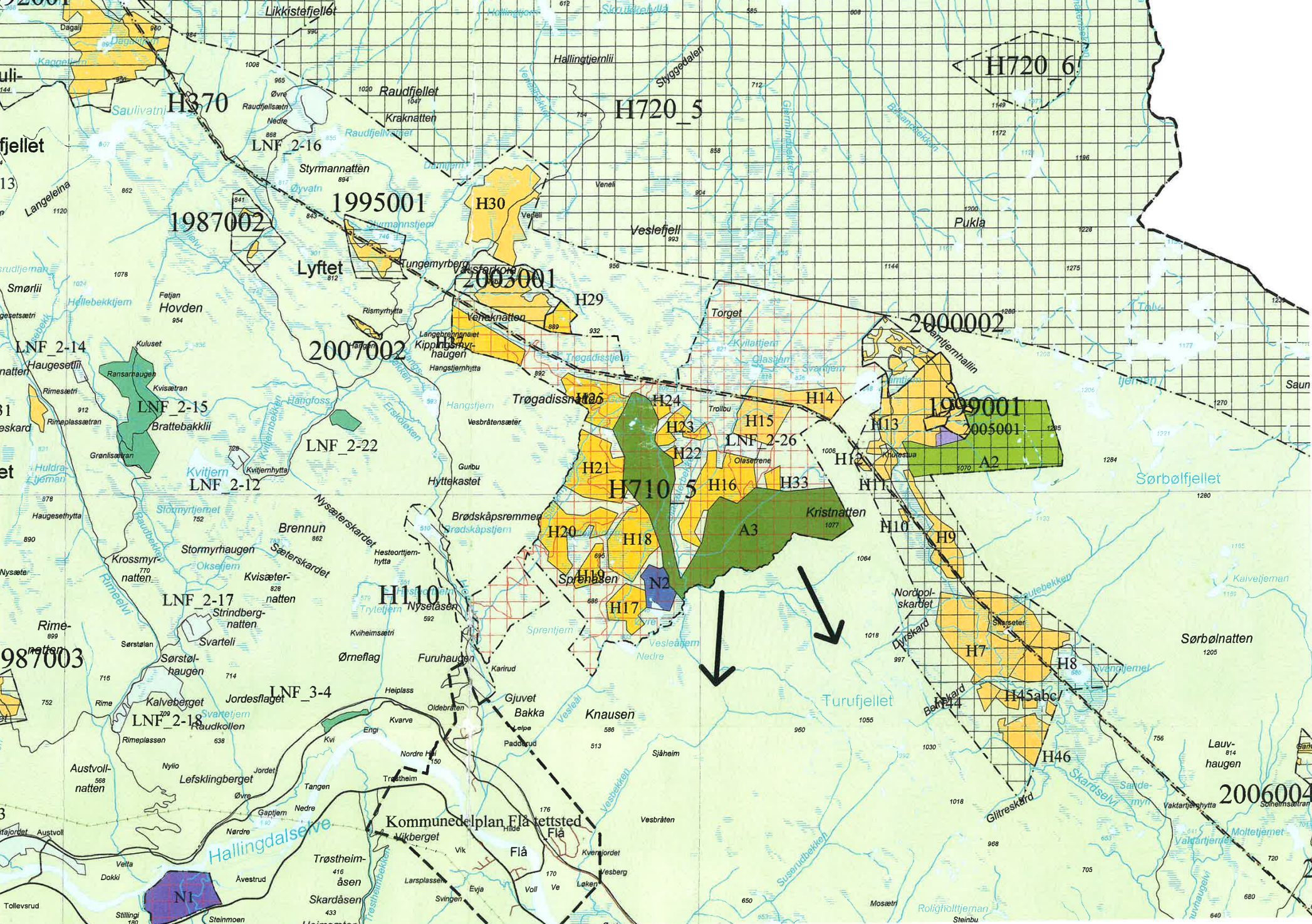
H560_2 Bevaring naturmiljø: Regulert for tjern og eit belte på 20 m frå kant på tjern i tillegg. All oppføring av byggverk innan sona er forbode.

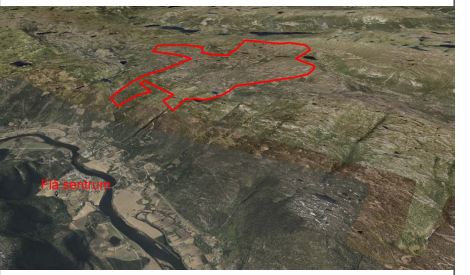
H560_7 – H560_8 Bevaring naturmiljø: Regulert for bekkekløft i eit belte på 20 m til kvar side av bekk. Det er lov å krysse bekkekløft med veg, kryssing skal forgå med bru. All annan oppføring av byggverk innan sona er forbode.

H560_9 Bevaring naturmiljø: Regulert som buffersone for naturtypelokalitet Slåttemyr i eit belte på 20 m rundt lokaliteten.

§ 8.7 H570 - Angitt hensynsone
H570_1- H570_2 Bevaring kulturmiljø: "Hensynsonene omfatter et bufferareal for det automatisk fredete kulturminnet ved Olasetra og et sammenhengende område omkring de 11 automatisk fredete kulturminnene ved Gøffeputten. Innenfor H570_1 og H570_2 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen. Skogsdrift skal utføres skånsomt, slik at markdekket og grunnen ikke tar skade."

§ 8.8 H730 - Båndleggingsone
H730_1- H730_14 Båndlagt etter kulturminneloven: "Hensynsoner for automatisk fredete kulturminner - et jernvinneanlegg ved Olasetra og et jernvinneanlegg samt 9 kullgroper ved Gøffeputten fra yngre jernalder-middelalder {700-1400 e.kr.)- båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje. Dette gjelder kulturminnet og en sikringssone på 5 meter utenfor kulturminnets synlige yttergrense."


H370
H720_6
H720_5
1987002
1995001
2003001
2000002
1999001
2005001
2007002
1987003
H1101
H710_5
H30
H29
H25
H24
H23
H22
H21
H20
H18
H17
H16
H15
H14
H13
H12
H11
H10
H9
H8
H7
H46
H45abc
H33
A3
A2
N1
N2
LNF_2-12
LNF_2-14
LNF_2-15
LNF_2-16
LNF_2-17
LNF_2-18
LNF_2-22
LNF_2-26
LNF_3-4
Kommunedelplan Flå tettsted
Likkistefjellet
Raudfjellet
Kraknatten
Styrmannatten
Lyftet
Hovden
Veslefjell
Pukla
Torget
Trøgadissnatten
Kristnatten
Brennun
Sørbølfjellet
Sørbølnatten
Turufjellet
Knausen
Hallingdalselva
Flå
Vikberget
Kalveberget
Jordesflaget
Raudkollen
Austvollnatten
Lefsklingberget
Trøstheimåsen
Skardåsen
Rimenatten
Krossmyrnatten
Kvisæternatten
Strindbergnatten
Sørstolhaugen
Svarteli
Stormyrhaugen
Haugesetlii
Brattebakklii
Hellebekktjern
Langeleina
Saulivatni
Raudfjellsætri
Raudfjellvatnet
Øyvatn
Tungemyrberget
Kippingsmyrhaugen
Hangstjernhytta
Hangsfjern
Vesbråtensæter
Hyttekastet
Brødskåpsrommen
Sprenhasen
Nysætersknatten
Sætersknatten
Nysætersknatten
Furuhaugen
Ørneflag
Gjuvet
Bakka
Padderud
Sjåheim
Vesbråten
Kvernjordet
Vesberg
Løken
Voll
Evja
Svingen
Larsplassen
Nordre Hall
Trøstheim
Tangen
Gaptjern
Nedre
Nordre
Øvre
Engi
Kvi
Kvarve
Oldebråten
Heiplass
Karirud
Hilde
Vik
Ve
Velta
Dokki
Åvestrud
Austvoll
Nylio
Jordet
Rimeplassen
Rime
Svartetjern
Sørstølan
Tollevsrud
Stillingi
Steinmoen
Heimsmoen
Rismyrhytta
Fetjan
Kuluset
Ransarhaugen
Kvisætran
Rimesætri
Rimeplassætran
Grønlisætran
Kvitjernhytta
Kvitjern
Stormyrtjernet
Oksetjern
Tryletjern
Kviheimsætri
Nysætern
Nysetåsen
Hesteorttjernhytta
Guribu
Trollbu
Olasetrene
Olasjern
Kvilartjern
Trøgadisstjern
Svartjern
Knutestua
Vaktartjernhytta
Vaktartjernet
Molteltjernet
Solheimsætran
Skarsæter
Skarsætra
Nordpolskardet
Dyrskard
Bekkjet
Glitreskard
Skardselvi
Sandemyr
Kaivetjernet
Evangjernet
Lauvhaugen
Mosætri
Roligholttjernet
Steinbu
Saun
Hallingtjernlii
Veslefjellet
Vesleåsen
Vesleåsen Nedre
Sprentjern
Vestbekken
Susrudbekken
Skarsåselvi
Rimaelvi
Raudbekken
Kvitjernbekken
Erskjeløken
Hangsfossen
Nysætersknatten
Sætersknatten
Hollingsbekken
Skarsåsbekken
Vesleåa
Bjørnsbekken
Gjermundsbekken
Svyggedalen
Skarsåsbekken
Dagali
Dagalitjern
Kaggeltjern
Øvre
Nedre
Fetjan
Rismyrhytta
Langebrennsætret
Kvilartjern
Olasjern
Svartjern
Trøgadisstjern
Hangstjernhytta
Vesbråtensæter
Guribu
Trollbu
Olasetrene
Knutestua
Vaktartjernhytta
Vaktartjernet
Molteltjernet
Solheimsætran
Skarsæter
Skarsætra
Nordpolskardet
Dyrskard
Bekkjet
Glitreskard
Skardselvi
Sandemyr
Kaivetjernet
Evangjernet
Lauvhaugen
Mosætri
Roligholttjernet
Steinbu
Saun
Hallingtjernlii
Veslefjellet
Vesleåsen
Vesleåsen Nedre
Sprentjern
Vestbekken
Susrudbekken
Skarsåselvi
Rimaelvi
Raudbekken
Kvitjernbekken
Erskjeløken
Hangsfossen
Nysætersknatten
Sætersknatten
Hollingsbekken
Skarsåsbekken
Vesleåa
Bjørnsbekken
Gjermundsbekken
Svyggedalen
Skarsåsbekken



HOVEDKART

Tegnforklaring

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
- BFR Fritidsbebyggelse
- H Fritidsbebyggelse - frittliggende
- BSA Skianlegg
- BKT Vann- og avløpsanlegg
- BRE Renovasjonsanlegg
- BKB- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastrukur (PBL § 12-5, nr. 2)
- SKV Veg
- SV Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- SPA Parkeringsplasser - grønnalisert

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)
- Grønnstruktur
- G Turveg
- GKG Kombinerte grøntstrukturformål

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5
- Landbruksformål

Hensynssoner (PBL § 12-6)
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- H320 Flomfare
- H370 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenkabler)
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Friskt
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Linjesymbol
- Plangrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheve
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje i veikryss
- Sikringsgrense
- Angitt hensynsgrense
- Faregrense
- Sikringsgrense
- Båndleggingsgrense

Punktsymbol
- Brukar

Reguleringsplanen består av to kart.
Hovedkart og utsnitt av delområder som er detaljert.

Dette er Hovedkart 1-2

Dato: 21.03.2017
Sist revisjon (dato): 21.07.2017
Plan ID: 2016 004

Kartopplysninger:

Kilde for basiskart:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem:
Høydegrunnlag:

Ekvidistanse: 5 meter
Kartmålestokk: 1:10000 (A1)

Områdeplan Turufjell

Forslagstiller:
Turufjell AS

REVISJONER		DATO	SIGN
Endring etter høring: Kulturminner, friskttsoner, reduksjon byggeområder flom og tilkomst BFR31		21.07.17	THH
Endring etter høring: Faresone - flom		28.06.17	THH

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SIGN
Kunngjøring oppstart		08.06.16	
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	15/17	23.03.17	
Offentlig ettersyn fra 06.04.17 til 01.06.17			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak:	57/17	17.08.17	JAA

PLANEN UTARBEIDET AV:	SAKSNR	TEGNNR.	SAKSBEH
ARKITEKTHAGEN			

Arealplan etter PBL av 2008

Kommuneplanens arealdel 2015-2027

Forslag til kommunestyrets sluttbehandling

FLÅ kommune

Nasjonal arealplan-ID: **2014002**

Plantype: **Arealplan PBL 2008**

Forslagsstiller: **Flå kommune**

Saksnummer: **14/00116**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Kunngjøringsdato for planvedtak: 9.6.2016 Dato for siste revisjon av plankart: 15.4.2016				
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: 7/1 - 29/2 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 basiskart: FKB

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Høydegrunnlag: NN 2000

Basiskartet er tegnet med svak grålarge

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

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

PETTERSEN MARIUS
SVERRES VEI 39
1473 LØRENSKOG

11.07.2023

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Istjernvegen 54-H0101

Gårds- og bruksnr: 3039-10/524

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

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 1:

1.	Annet
Dato:	11.07.2023
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen
1.	Annet
Beskrivelse:	Det er ikke tilfredsstillende adkomst på tak, takstige mangler. Refererer til Forskrift om brannforebygging §6, tilfredsstillende atkomst. Det mangler noen trinn opp til pipa.

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

Antall andre forhold 1:

1.	Info om sotuttak
Dato:	11.07.2023
Gjelder:	Ildsted - Plassering: Stue
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen
Beskrivelse:	Informasjon om fjerning av sot etter feiing av skorstein på dette fyringsanlegget. Soten vil etter feiing ligge over hvelvplaten øverst i ildstedet (innvendig). Å fjerne soten her er mye mer omfattende enn der det finnes en tradisjonell sotluke i skorsteinen. Dersom du ønsker at vi fjerner soten, kan vi å utføre dette med vår medbragte sotsuger under forutsetting av at ingen innvendige deler må demonteres. Eier må selv gi oss beskjed dersom du ønsker vi skal utføre dette.

Har du spørsmål?

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

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

SÆVARSDÔTTIR RAKEL ERLA
SVERRES VEI 39
1473 LØRENSKOG

11.07.2023

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Istjernvegen 54-H0101

Gårds- og bruksnr: 3039-10/524

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

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 1:

1.	Annet
Dato:	11.07.2023
Gjelder:	Bruksenhet
1.	Annet
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen
Beskrivelse:	Det er ikke tilfredsstillende adkomst på tak, takstige mangler. Refererer til Forskrift om brannforebygging §6, tilfredsstillende atkomst. Det mangler noen trinn opp til pipa.

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

Antall andre forhold 1:

1.	Info om sotuttak
Dato:	11.07.2023
Gjelder:	Ildsted - Plassering: Stue
Saksbehandler:	Martin Hillestad Holmen
Beskrivelse:	Informasjon om fjerning av sot etter feiing av skorstein på dette fyringsanlegget. Soten vil etter feiing ligge over hvelvplaten øverst i ildstedet (innvendig). Å fjerne soten her er mye mer omfattende enn der det finnes en tradisjonell sotluke i skorsteinen. Dersom du ønsker at vi fjerner soten, kan vi å utføre dette med vår medbragte sotsuger under forutsetting av at ingen innvendige deler må demonteres. Eier må selv gi oss beskjed dersom du ønsker vi skal utføre dette.

Har du spørsmål?

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

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no

Flå kommune

Faun Gruppen AS
Postboks 6350 Etterstad
0604 OSLO

Deres ref:	Vår ref:	Dato:	Delegert til:	Delegert saksnr.
Gbnr.10/524	2022/2513	06.01.2023	Delegert kommunestyret	7/2023

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Byggested:	Istjernvegen 54, 3539 Flå	Gnr/Bnr:	10/524
Tiltakshaver:	Marius Pettersen	Adresse:	Sverres vei 39, 1473 LØRENSKOG
Søker:	Faun Gruppen AS	Adresse:	Postboks 6350 Etterstad, 0604 OSLO
Tiltakets art:	202	Bruksareal:	

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10 og Byggesaksforskriften kapittel 8.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ferdigattesten er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Flå kommune, Sentrumsvegen 24, 3539 Flå.

Dersom behandling av eventuell klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Med hilsen
Sven Harald Ness
Leder byggesak/utslipp

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Kopi til:
Marius Pettersen
Marit Grøtt Grinde

Sverres vei 39

Flå kommune

FH GRUPPEN AS

Østre Aker vei 17
OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Dato	Delegert til	Delegert saksnr.
	2021/1413-2	10.06.2021	Delegert kommunestyret	513/2021

Søknad om oppføring av hytte på eiend. gbnr. 10/524, tomt H 242, Turufjell

Byggeplass: Istjernvegen 54

Søknad om igangsetting mottatt:	21.05.2021	Andre opplysninger:	
Grad av utnytting	**Matrikkelareal**	**Bruksareal (BRA)**	**Bebygd areal (BYA)**
	91,9 m²	99,0 m²	114,8 m²

SAKSOPPLYSNINGER/VURDERING:
FH Gruppen AS, søker for Marius Pettersen og Rakel Sævarsdottir om oppføring av hytte på gbnr. 10/524, tomt nr. H242– Turufjell.

Tiltaket er i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser for området Turufjell.

For øvrige vilkår i denne sammenheng, se under avsnittet «Vedtak».

Naboer/grunneiere er varslet. Det er ikke mottatt merknader til omsøkte tiltak.

Bygningsmyndigheten har ingen innsigelser til tiltaket, og tiltakshaver kan med dette påbegynne arbeidene straks denne tillatelsen mottas.

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

1. Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.
2. Byggesaken, godkjente tegninger, gjennomføringsplan og denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.
3. ***Det skal være et stake/spylepunkt i kum på stikkledning innenfor egen tomt. Punktet skal merkes.***
4. ***Det skal monteres vannmåler og trykkreduksjonsventil i bygget.***

Sentrumsvegen 24, 3539 Flå
postmottak@flaa.kommune.no
Orgnr: 964 951 462

Tlf: 32 05 36 00
www.flaa.kommune.no
Kontonr: 2351 05 40700

HALLINGDAL

5. ***Det blir ikke gitt ferdigattest før søknad om tilkobling til det kommunale VA-ledningsanlegget er godkjent.***
6. Tiltakshaver er ansvarlig for at byggets hjørner innmåles med koordinater i gjeldende koordinatsystem. De innmålte data skal sendes Bygningsmyndigheten, senest sammen med søknad om ferdigattest.
7. 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.
8. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak. Ved søknad om ferdigattest skal det fremlegges en kvittering eller annen beskrivelse av hvor, hvordan og hvor mye avfall som er behandlet/levert mottak.

Følgende foretak har innsendt erklæringer om ansvarsrett for dette tiltaket:				
Funksjon	**T.kl**	**Foretak**	**Dato**	**Ansvarsområde**
SØK/PRO	1	FH Gruppen AS	21.05.2021	Søker/Arkitekturprosjekt.
UTF	1	FH Entreprenør AS	21.05.2021	Tømrerarbeid
PRO	1	Terratec AS	08.04.2021	Oppmålingsteknisk prosjekt.
UTF	1	Turufjell Drift AS	06.04.2021	Utstikking/plassering
UTF	1	Turufjell Drift AS	06.04.2021	Grunnarbeid, VA-ledninger
UTF	1	Turufjell Drift AS	06.04.2021	Mur- og betong, Radon
UTF	1	FH Entreprenør AS	21.05.2021	Våtrom
UTF	1	FH Entreprenør AS	21.05.2021	Pipe/ildsted
PRO/UTF	1	Hallingdal Varme og Sanitær AS	06.04.2021	Sanitæranlegg

Følgende tegninger godkjennes:		
Type tegning	**Dato**	**Tegn.nr/merket.**
Situasjonsplan	08.04.2021	Tegn. nr. D-1
Fasader	07.01.2021	Tegn. nr. A-103 og A-104
Terrengsnitt	01.03.2021	Tegn. nr. 904, 905, 907, 908 og 909
Snittegninger	07.01.2021	Tegn. nr. A-102
Plantegninger	07.01.2021	Tegn. nr. A-100 og A-101

Gebyr for saksbehandlingen, sendes tiltakshaver.

Mvh

Arne Hilde
Teknisk konsulent/Byggesaksbehandler

Kopi:
Marius Pettersen og Rakel Sævarsdottir, Sverres vei 39, 1473 LØRENSKOG
Turufjell Drift AS

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen vedtaket kom frem. Klage skal sendes til Flå kommune, Sentrumsvegen 24, 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.

FLÅ KOMMUNE
Løpe nr. | Enhet PEI | Saksb. AHI
21 MAI 2021
Journalnr. 2021/1413 | Dok.nr. 1
Arkivkode 6B148 10/524
Kopi til
Kassasjonsår | Gradering

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

☐ **Rammetillatelse**
☒ **Ett-trinns søknadsbehandling**
Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☒ Ja ☐ Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Tiltaksklasse SØK: 1

Foreligger sentral godkjenning? ☐ Ja ☒ Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 10	Bnr. 524	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr. / Bolignr. / Kommune: Flå
	Adresse: Istjernvegen 54				Postnr. 3539 / Poststed: FLÅ
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig ☒ Fritidsbolig ☐ Garasje ☐ Annet:				Beskriv:	Bygn.typekode (jf. s. 2): 161

Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☒ Nytt bygg *)	☐ Parkeringsplass *)	☐ Anlegg	☐ Veg	☐ Vesentlig terrenginngrep
Endring av bygg og anlegg	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)	☐ Fasade			
	☐ Konstruksjon	☐ Reparasjon	☐ Ombygging	☐ Anlegg	
Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
Riving	☐ Hele bygg *)	☐ Deler av bygg *)	☐ Anlegg		
Bygn.tekn. installasj.)**	☐ Nyanlegg *)	☐ Endring	☐ Reparasjon		
Endring av bruks-enhet i bolig	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
☐ **Annet:**	Beskriv				

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)
**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	1 – 2	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	☒
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 13	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 2	☐
Tegninger	E	1 – 11	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 6	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	1 – 1	☐
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Andre vedlegg	Q	1 – 2	☐

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 10/6-21
Journalnr.: 2021/1413
Sign: SRS

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven.
En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak	Org.nr.	Navn	
FH Gruppen AS	920318479	Pettersen, Marius og Rakel Sævarsdottir	
Adresse		Adresse	
Østre aker vei 17		Sverres vei 39	
Postnr. / Poststed		Postnr. / Poststed	
0581 OSLO		1473 LØRENSKOG	
Kontaktperson / Telefon / Mobiltelefon		Eventuelt organisasjonsnummer	
Per Cappelen / +4748139185			
E-post		E-post / Telefon (dagtid)	
pc@fhgruppen.no		marius.pettersen86@gmail.com / 92244771	
Dato / Underskrift		Dato / Underskrift	
21.05.2021 Per Cappelen		21.05.2021 Per Cappelen	
Gjentas med blokkbokstaver		Gjentas med blokkbokstaver	
PER CAPPELEN		PER CAPPELEN	

Fakturaadresse
Navn
Pettersen, Marius og Rakel Sævarsdottir
Adresse
Sverres vei 39
Postnr. / Poststed
1473 LØRENSKOG
Eventuelt organisasjonsnummer

Vedlegg nr.
A-

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

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

Opplysningene gjelder

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	10	524					Flå
Adresse					Postnr.	Poststed	
Istjernvegen 54					3539	FLÅ	

Forhåndskonferanse

Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger	☐ Ja ☒ Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK

Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) ☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter ☐ Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl ☐ Arealplaner ☐ Vegloven	Vedlegg nr. B –
Pbl § 31-2	☐ Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg	Vedlegg nr. B –

Arealdisponering

Planstatus mv.

Sett kryss for gjeldende plan: ☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan

Navn på plan: Detaljplan BFR 7 og 38 - Turufjell, PlanID.: 2018008

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: Fritidsbebyggelse - H242

Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*

	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad
a. Grad av utnytting iht. gjeldende plan	%	236,00 m²	%	m²	
Tomtearealet					
b. Byggeområde/grunneiendom**	m²		m²		m²
c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	– m²		– m²		
d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m²
e. Beregnet tomteareal (b – c) eller (b + d)	= 0 m²		= 0 m²		= 0 m²
Grad av utnytting	Arealbenevnelser	BYA	BRA	BRA	BTA
f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	0 m²	236,00 m²	0 m²	m²	0 m²
g. Areal eksisterende bebyggelse	m²	m²	m²	m²	m²
h. Areal som skal rives	– m²	– m²	– m²	– m²	– m²
i. Areal ny bebyggelse	+ m²	+ 116,70 m²	+ m²	+ m²	+ m²
j. Parkeringsareal på terreng	+ m²	+ 36,00 m²	+ m²	+ m²	
k. Areal byggesak	= 0 m²	= 152,70 m²	= 0 m²	= 0 m²	= 0 m²
Beregnet grad av utnytting (jf. e. og k.)***	%	152,70 m²	%	0 m²	
Bygnings-opplysninger som føres i Matrikkelen					
l. Åpne arealer som inngår i k		– m²		– m²	
j. Parkeringsareal på terreng		– 36,00 m²		– m²	
m. Areal matrikkelen = k – l – j		= 116,70 m²		= 0 m²	= 0 m²
Antall etasjer: 1	Antall bruksenheter bolig: 1 / Antall bruksenheter annet: 0	Boliger 116,70 m² / Annet 0,00 m²		Boliger 95,60 m² / Annet 0,00 m²	Boliger 107,60 m² / Annet 0,00 m²

Redegjørelser

* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere
** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere
*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnytting i vedlegg

Vedlegg nr. D –
Vedlegg nr. D –
Vedlegg nr. D –

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen

Næringsgruppekode	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. **Unntak:** Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.
X	

Næringsgrupper – gyldige koder

- A Jordbruk, skogbruk og fiske
- B Bergverksdrift og utvinning
- C Industri
- D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning
- E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet
- F Bygge- og anleggsvirksomhet
- G Varehandel, reparasjon av motorvogner
- H Transport og lagring
- I Overnattings- og serveringsvirksomhet
- J Informasjon og kommunikasjon
- K Finansierings- og forsikringsvirksomhet
- L Omsetning og drift av fast eiendom
- M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting
- N Forretningsmessig tjenesteyting
- O Offentlig administrasjon og forsvar, trygdeordninger underlagt offentlig forvaltning
- P Undervisning
- Q Helse- og sosialtjenester
- R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter
- S Annen tjenesteyting
- T Lønnet arbeid i private husholdninger
- U Internasjonale organisasjoner og organer
- X Bolig
- Y Annet som ikke er næring.

Plassering av tiltaket

Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei — Vedlegg nr. Q –

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei — Vedlegg nr. Q –

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:	☐ F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år) ☐ F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) ☐ F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)	Vedlegg nr. F –
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:	☐ S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) ☐ S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) ☐ S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)	Vedlegg nr. F –
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	☒ Nei ☐ Ja	Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg		Vedlegg nr. F –

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4

Gir tiltaket ny/endret adkomst? ☒ Ja ☐ Nei

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

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

Vann-forsyning pbl § 27-1

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk

☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann

☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv — Vedlegg nr. Q –

Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl § 27-2

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Vedlegg nr. Q –

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng — Vedlegg nr. Q –

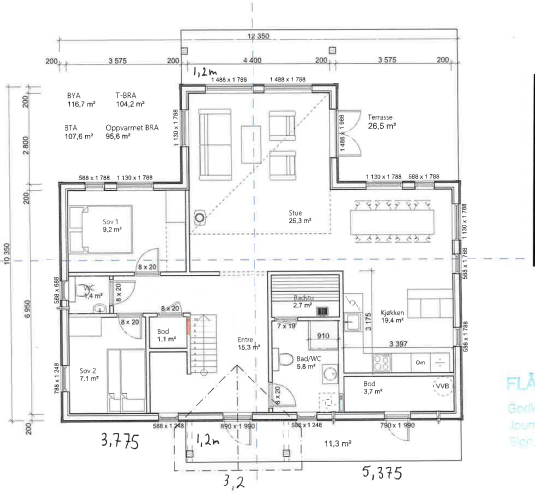
Lofteinnretninger

Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK?: ☐ Ja ☒ Nei

Søkes det om slik innretning installert?: ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, sett X

☐ Heis ☐ Trappeheis ☐ Løfteplattform ☐ Rulletrapp eller rullende fortau



Byggesaksinfo

BYA	114,8	m2
BTA	105,2	m2
BRAp	99,0	m2
BRAm	91,9	m2
Takvinkel	V	OK
Plassering	V	OK
T-profil	V	OK
Ansvarsrett	V	OK
Nabovarsling	V	OK
Mønehøyde	V	OK
Gesimshøyde	V	OK

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 10/6-21
Journalnr: 2021/1413
Sign: SHS

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendige mål.

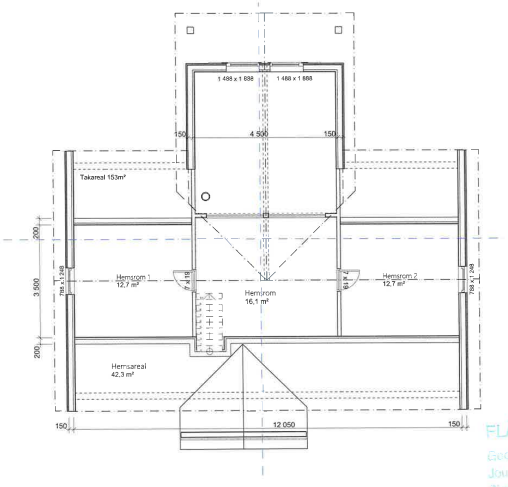
Oppdragsgiver
Navn: Marius og Rakel Pettersen
Prosjektnr: 2041006

Nordlyshytter — Østre Aker vei 17, 0581 Oslo, Tlf. 22 16 35 00, www.nordlyshytter.no

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

POLAR 110

Tegn. PG	Gnr./bnr.: 10/524	Dato: 07.01.2021	Fag: ARK
Sakshh.	Turufjell Flå kommune	Tegningsnr.: A-100	Rev.
Kontr.	Plan 1 etasje	Målestokk: 1:100	mm

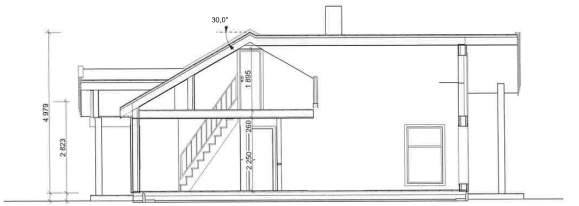


FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 10/6-21
Journalnr.: 2021/1413
Sign: SHS

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendige mål.

POLAR 110

Oppdragsgiver Navn: Marius og Rakel Pettersen Prosjektnr: 2041006		Tegn: PG	Gnr./bnr.: 10/524	Dato: 07.01.2021	Fag: ARK
Nordlyshytter Østre Aker vei 17 0581 Oslo Tlf: 22 16 35 00 www.nordlyshytter.no		Saksbh.	Turufjell Flå kommune	Tegningsnr.: A-101	Rev.
		Kontr.	Plan hems	Målestokk: 1:100	mm
Rev. Dato Rev. gjelder Tegn. Kontr.					



FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 10/6-21
Journalnr.: 2021/1413
Sign: SHS

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendige mål.

POLAR 110

Oppdragsgiver Navn: Marius og Rakel Pettersen Prosjektnr: 2041006		Tegn: PG	Gnr./bnr.: 10/524	Dato: 07.01.2021	Fag: ARK
Nordlyshytter Østre Aker vei 17 0581 Oslo Tlf: 22 16 35 00 www.nordlyshytter.no		Saksbh.	Turufjell Flå kommune	Tegningsnr.: A-102	Rev.
		Kontr.	Snitt A	Målestokk: 1:100	mm
Rev. Dato Rev. gjelder Tegn. Kontr.					



Fasade 4



Fasade 1

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 10/6-21
Journalnr.: 2021/1413
Sign: SHS

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendige mål.

POLAR 110

Oppdragsgiver
Navn: Marius og Rakel Pettersen
Prosjektnr: 2041006

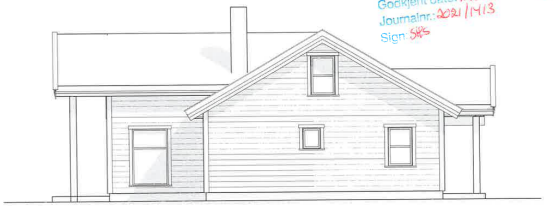
Nordlyshytter
Østre Aker vei 17
0581 Oslo
Tlf: 22 16 35 00
www.nordlyshytter.no

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn	Kontr.

Tegn: PG
Saksbh:
Kontr:
Grnr./bnr.: 10/524
Turufjell
Flå kommune
Fasade 1 og 4
Dato: 07.01.2021
Tegningsnr.: A-103
Rev.
Målestokk: 1:100
Fag: ARK
m/m



Fasade 3



Fasade 2

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 10/6-21
Journalnr.: 2021/1413
Sign: SHS

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendige mål.

POLAR 110

Oppdragsgiver
Navn: Marius og Rakel Pettersen
Prosjektnr: 2041006

Nordlyshytter
Østre Aker vei 17
0581 Oslo
Tlf: 22 16 35 00
www.nordlyshytter.no

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn	Kontr.

Tegn: PG
Saksbh:
Kontr:
Grnr./bnr.: 10/524
Turufjell
Flå kommune
Fasade 2 og 3
Dato: 07.01.2021
Tegningsnr.: A-104
Rev.
Målestokk: 1:100
Fag: ARK
m/m

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: 8-0244/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Istjernvegen 54 3539 FLÅ

Betegnelse: Gnr 10, bnr 524 (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