

Øvre Revefaret 45



Velkommen til

Øvre Revefaret 45



Salgsoppgaven produsert 21. mars 2025

HAGLEBU/ØVRE REINSJØFJELL

Lekker hytte fra 2018 beliggende hele 970 m.o.h! Nydelig utsikt - Innerst i blindvei - Ski og tureldorado hele året!

Prisantydning	5 100 000,-
Omkostninger	148 350,-
Totalpris	5 248 350,-
P-rom	100 kvm
Bruksareal (BRA)	110 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Fritidseiendom

Byggeår	2018
Megler	Sebastian Høeg
Telefon	992 39 335
E-post	sh@nordvikbolig.no




hjemme bra
HYTTA BEST



Kort fortalt

- Velkommen til Øvre revefaret 45! En flott hytte ferdigstilt i 2018. Hytta ligger nydelig til på en fantastisk tomt ca. 970 moh. i veletablerte Øvre Reinsjøfjell hyttefelt.

- Hyggelig og rolig hytteområde med fantastisk utsikt, gode jakt og fiskemuligheter, flotte skiløyper, et fantastisk fjellterreng og kort avstand til Haglebu skisenter. Det er også mulighet for dagsturer til bla. Norefjell, Nesbyen, Bjørneparken i Flå, Gol og Turufjell.

- Flotte turmuligheter mot Reinsjøen, Berghammeren, Buvassli og og sherpa trappen opp mot Haglebunatten. Vinterstid finnes det milevis med skiløyper mot Haglebu, Buvassli, Tempelseter og Høgevarde.

- Hytta går over et plan + hems.
- 1.etasje: Entré, bod, 2 soverom, 2 bad, stue og kjøkken.
- Hems: Tv-stue og 2 soverom.

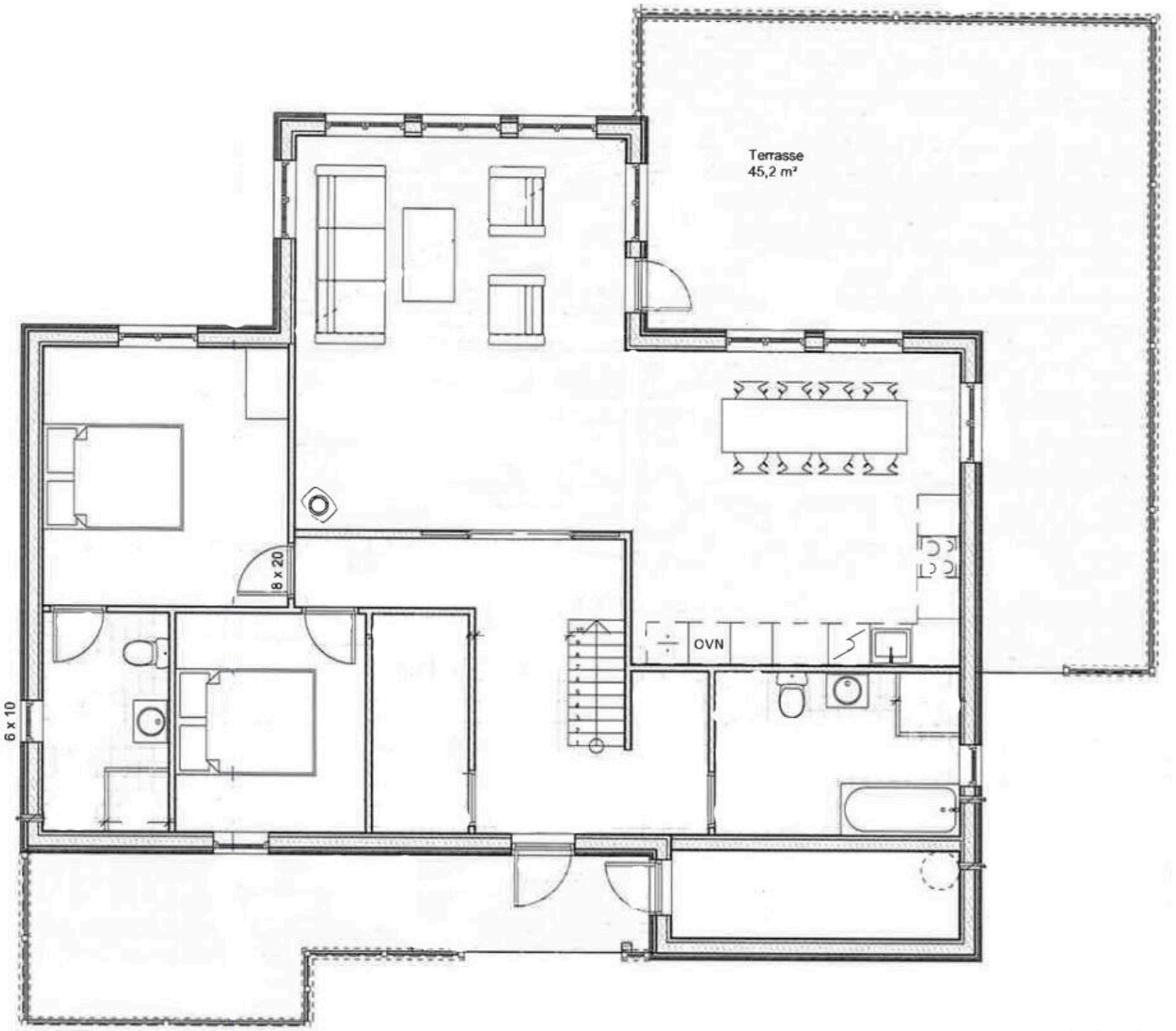
- Vel møtt til hyggelig visning!

Arealer og innhold

Bruksareal (BRA):	110 kvm
Primærrom	100 kvm
Sekundærrom	10 kvm

Beskrivelse

Bruksareal
1. etasje: 110 kvm
Primærrom
1. etasje: 100 kvm
Sekundærrom
1. etasje: 10 kvm



Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Øvre Revefaret 45

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0052/25

Boligtype
Fritidseiendom

Adresse og betegnelse
Øvre Revefaret 45, 3539 FLÅ
Gnr 18, bnr 427 i Flå kommune

Selgere
Tore Skalstad
Linda Kjelstrup

Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
127 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
128 850,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
148 350,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
5 228 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
5 248 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
2

Antall soverom
4

Innhold
Hytta inneholder:

1. etg: Bod, Bad, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Gang. Samt sportsbod.
Hems: Loftstue, Soverom 3, Soverom 4

Standard
Følgende punkter har fått tilstandsgrad 1:
- Taktekking
- Veggkonstruksjon
- Vinduer

- Dører
- Terrasse
- Innvendige overflater
- Etasjeskille/ gulv mot grunn
- Radon (Tg 0)
- Pipe og vedovn
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Gulv bad
- Himling bad
- Vegger bad
- Sluk og membran

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig nedløp og beslag - For å lukke avviket, må man montere stigetrinn på pipe. Dette er satt som anmerkning på feierapport
- Takkonstruksjon/loft - det er observert muselort innenfor knevegg
- Grunnmur og fundamenter - Sprekker kan ofte oppstå på ringmursplater, grunnet bevegelser. Påregnes lokalt utbedring med fuging og tetting av sprekk og synlig isopor mellom elementer.
- Våtrom - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen

Ingen punkter har fått tilstandsgrad 3!

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Hytta ble bygget i 2018 - av FH Gruppen

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: FH Gruppen - meldte om kondens på stålpipe inne. Ble utbedret og kontrollert av FH
Gruppen på garanti. Brannvesen hadde også en anmerkning på denne som er kvittert ut.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: VA fra hytte foreningen sitt felles anlegg.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hytta ble bygget i 2018 - av FH Gruppen
Montert Varmepumpe høsten 2023 -
dokumentasjon i Boligmappa!

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: Kondens stålpipe som nevnt over. Utbedert i 2021. Ingen problemer etter det

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? Tilstandsvurdering blir laget av megler sin leverandør ifrb med salg. Byggesak
inneholder FDV dokumentasjon med målsatte tegninger med mer.
Dokumentasjon ligger i Boligmappa

Egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Ole Morten Danielsen

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - gul

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med varmekabler og varmepumpe, samt vedovn.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 3 528,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
- Renovasjon kr. 2 422,- + mva
- Co2-avgift kr. 122,- + mva
- Branntilsyn kr. 206,62,-
- Feiing kr. 145,50,-

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

Velavgift
Kr 11 000,- pr. år
Selger opplyser om at det er pliktig avgift til Øvre Reinsjøfjell Hytteforening. For året koster det kroner 11 000. Dette blir fakturert i november.

Vann og avløp er inngått i velavgiften.

Link til vedtektene: https://www.ovrereinsjofjell.no/vedtekter/

Forøvrig vises det til velforeningens nettside for mer informasjon:
https://www.ovrereinsjofjell.no/

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 5 000,- pr år.
- Kabel-tv/internett kr 329,- pr mnd.
- fyringskostnader 2 000,- til ved.

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

Eiendomsskatt

Kr 7 020,- pr. 01.01.2024

Formuesverdi

Kr 1 050 000,- 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Servicetilbud
Nærmeste dagligvare/bensinstasjon sørfra er i Eggedal (25 km) og nordfra Bromma (12km) og Nesbyen (25km) langs riksvei 7 i Hallingdal. 3 km sør for hyttefeltet ligger Haglebu med hytteservice/ kafe, Haglebu fjellstue og Haglebu camping. Tempelseter Høyfjellshotell ligger 25 km mot sørøst.

Langrenn
I spektakulære omgivelser kan du suse avsted i milevis av skiløyper. Fra Øvre Reinsjøfjell går det både skiløyper sørover mot Haglebu, nordover mot Buvatn og vestover mot Reinsjøen og Øktern. For de som vil gå veldig langt er det løyper videre mot både Høgevarde, Hallingnatten og videre mot Nesbyen. Takket være Eggedal Turlag kan Eggedalsfjellet tilby et 350 km stort nettverk av maskinpreparerte løyper. Rundt påsketider arrangerer Eggedal IL det årlige «Holmevassløpet», et uhøytidelig skirenn for hele familien på drøye to mil fra Haglebu til Tempelseter. Se Eggedal IL for mer info. Få mer informasjon hos Eggedal turlag eller se løypestatus hos Skisporet.

Alpint
Haglebu skisenter
Kun 5 minutters kjøring unna hyttefeltet ligger alpintanlegget Haglebu Skisenter – "En bakke for alle". Med sju ulike nedfarter og varierende vanskelighetsgrader, kan alle finne en løype tilpasset sitt behov. Når du trenger en pust i baken kan du sette deg i den lune kafeteriaen. Her serveres lussekatter, risengrynsgrøt og andre lokale spesialiteter.

Nesbyen alpinsenter
Nesbyen alpinsenter ligger ca 35 km/40 minutter nordover. Alpinsenteret kan tilby velpreparerte bakker i alle vanskelighetsgrader. De har et eget, trygt område for barn og nybegynnere, samt en av Norges lengste parker.

Norefjell skisenter
Norefjell skisenter ligger ca 80 km/1,5 time mot sørøst. Skisenteret har Nord-Europas største fallhøyde i heisanlegget med 1010 meter, og består av 14 heiser, 30 nedfarter og løyper som passer alle nivåer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for hytta datert 24.01.2019

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonspliktig. Ved tinglysing av eiendomsoverdragelsen må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3320/18/427:
09.03.2017 - Dokumentnr: 212032 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3320 Gnr:18 Bnr:182

01.01.2020 - Dokumentnr: 32108 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0615 Gnr:18 Bnr:427

01.01.2024 - Dokumentnr: 276810 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3039 Gnr:18 Bnr:427

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 863,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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. mars 2025

Ansvarlig megler

Sebastian Høeg, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99239335

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Øvre Revefaret 45

Øvre Revefaret 45

Høyde over havet

972 moh

Avstand til byer

Hønefoss	1 t 32 min
Kongsberg	1 t 50 min
Drammen	2 t 4 min
Oslo	2 t 27 min

Aktiviteter

Stall Gulsrud	32 min
Nes Kino	32 min
Bjørneparken	37 min
Brøtobakken balløkke	20 min
Bromma sandvolleyballbane	21 min
Eggedal skole	31 min
Nesbyen idrettssenter	31 min
Briskebyen balløkke	32 min

Sport

Brøtobakken balløkke	20 min
Bromma sandvolleyballbane	21 min

Dagligvare

Spar Eggedal	28 min
Rema 1000 Nesbyen	31 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 358 m

Alpin

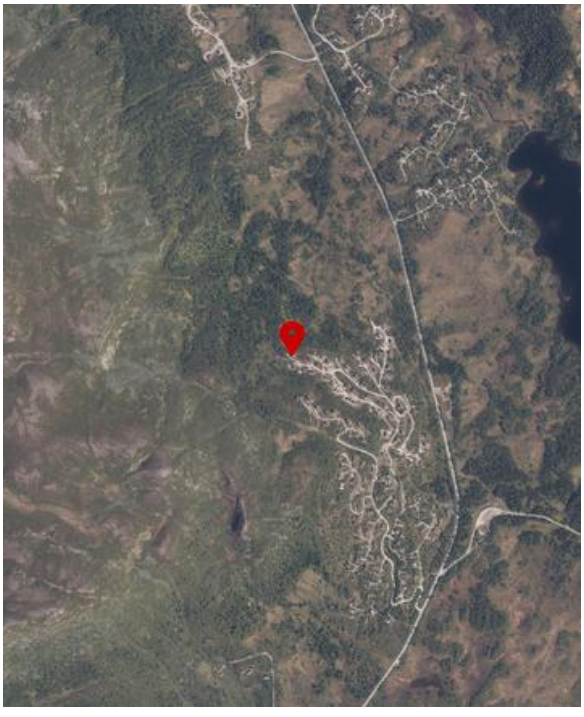
- Kjøretid til nærmeste anlegg: 10 min
- Skitrekk i anlegget: 3

Offentlig transport

Nesbyen stasjon Linje F4	32 min 27.7 km
Flå stasjon Linje F4	39 min 25.3 km
Bergshammeren Linje 105	6 min 3.3 km
Libu Linje 105	7 min 4.5 km

Varer/Tjenester

Nesbyen Kjøpesenter	32 min





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Ullevål kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Øvre Revefaret 45, 3539 FLÅ
FLÅ kommune
gnr. 18, bnr. 427

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 10.03.2025 Rapportdato: 12.03.2025 Oppdragsnr.: 13714-1477 Referansenummer: KK1305

Autorisert foretak: OMD PROSJEKT AS Sertifisert Takstingeniør: Ole Morten Danielsen Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

OMD Prosjekt

Rapportansvarlig

Ole Morten Danielsen
Uavhengig Takstingeniør
ole.morten.danielsen@outlook.com
932 40 385

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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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 ® Norsk takst 2023

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

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

Øvre Revefaret 45, 3539 FLÅ
Gnr 18 - Bnr 427
3320 FLÅ

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.
Tak av type saltak. Underlagstekking av folie/saranfil.
Takrenner og nedløp av lakkert stål.
Stålbelagt pipe over tak.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående villmarkskledning, og liggende kledning i øvre del av gavl.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i stue. Loft med A-takstoler.
Tilgang til knevegg på vestsida. Besiktiget fra luke.
På øvrig besiktigelse av takkonstruksjonen er ingen annen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt kompakt hovedytterdør og boddør. Malt terrassedør i tre med isolerglass.
Terrasse med trebjelkelag, spaltet terrassegulv av impregnert trevirke. Fundamenter av betong/blokker. Rekkverk i beiset tre med villmarkskledning og håndløper. Terrasse mot øst på 40 kvm og terrasse mot vest på 16 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har beiset trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Gulv på grunn er av betongdekke. Etasjeskiller av
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Skyvedører med glass inn til stue.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
Ferdigattest med ansvarsrett.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
Ferdigattest med ansvarsrett.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 29 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft ved spalte ved dørterskel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Nedfelt vaskekum.

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. Lufting via spalter i vinduer.
Det er installert varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Moderne El. Anlegg i boligen fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget ligger skjult i vegger og himling. Skap plassert i bod. Varmekabler i hall og på baderom. Spotter i stue, gang og baderom.
Anlegget er enkelt vurdert av takstmann, og dette er ingen garanti for at det ikke kan foreligge feil mangler ved anlegget. For en komplett tilstandsvurdering av el. anlegget anbefales det i alle tilfeller å kontakte autoriserte elektrikere.
Røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2018. Drenerende masser rundt hytta.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Betong sålefundamentering.
Hytta ligger i skrående naturlig fjellterreng.
Generelt plant rundt hytta.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er privat avløp via stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er privat vannforsyning via private stikkledninger. Øvre Reinsjøfjell Hytteforening.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

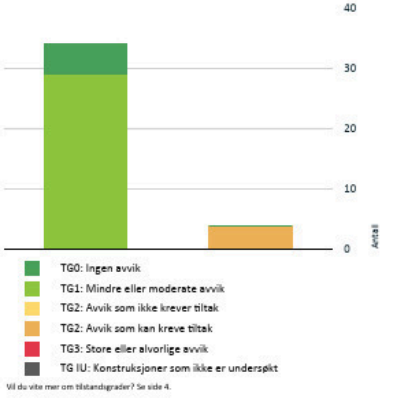
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Øvre Revefaret 45, 3539 FLÅ
Gnr 18 - Bnr 427
3320 FLÅ

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Snø begrenser deler av utvendig besiktigelse.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.
Tak av type saltak. Underlagstekking av folie/saranfil.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av lakkert stål.
Stålbelagt pipe over tak.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket, må man montere stigetrinn. Dette er satt som anmerkning på feierapport.



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående villmarkskledning, og liggende kledning i øvre del av gavl.

Øvre Revefaret 45, 3539 FLÅ
Gnr 18 - Bnr 427
3320 FLÅ

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i stue. Loft med A-takstoler.
Tilgang til knevegg på vestsida. Besiktiget fra luke.
På øvrig besiktigelse av takkonstruksjonen er det ingen annen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Spor etter gnagere i lukeåpning i knevegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier har ikke hatt noe problemer med tegn eller lyd fra gnagere. Det synes å være lokalt og begrenset. Det er ut i fra opplysninger fra eier ikke grunn til tiltak i dag.
Dersom dette skulle bli et problem, må det foretas tiltak med skadedyrkontroll.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt kompakt hovedytterdør og boddør. Malt terrassedør i tre med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med trebjelkelag, spaltet terrassegulv av impregnert trevirke. Fundamenter av betong/blokker. Rekkverk i beiset tre med villmarkskledning og håndløper. Terrasse mot øst på 40 kvm og terrasse mot vest på 16 kvm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har beiset trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn er av betongdekke. Etasjeskiller av

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til hems.
Det er ikke krav om utbedring av åpninger og montering av håndløper opp til dagens krav, da trapp ikke faller inn under trappeforskriften.
Grunnet sikkerhet ift. fall, anbefales trapp bedre sikret.





TG 1 Innvendige dører

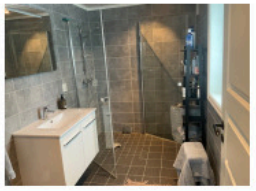
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Skyvedører med glass inn til stue.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger som stiller krav til godkjent firma med ansvarsrett for våtrom.





ETASJE > BAD

Øvre Revefaret 45, 3539 FLÅ
Gnr 18 - Bnr 427
3320 FLÅ

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31 mm.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

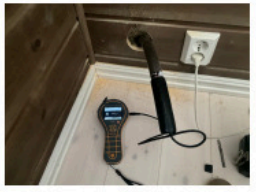
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via spalte ved dørterskel.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt uten å gjøre utslag på måleinstrumentet.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger som stiller krav til godkjent firma med ansvarsrett for våtrom.





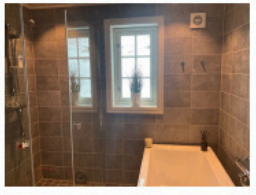
ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 29 mm.

Øvre Revefaret 45, 3539 FLÅ
Gnr 18 - Bnr 427
3320 FLÅ

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft ved spalte ved dørterskel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er benyttet eksisterende hull under kjøkkenbenk bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt uten å gjøre utslag på måleinstrumentet.





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Lufting via spalter i vinduer.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Øvre Revefaret 45, 3539 FLÅ
Gnr 18 - Bnr 427
3320 FLÅ

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



TG 1 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.

Moderne El. Anlegg i boligen fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget ligger skjult i vegger og himling. Skap plassert i bod. Varmekabler i hall og på baderom. Spotter i stue, gang og baderom.

Anlegget er enkelt vurdert av takstmann, og dette er ingen garanti for at det ikke kan foreligge feil mangler ved anlegget. For en komplett tilstandsvurdering av el.anlegget anbefales det i alle tilfeller å kontakte autoriserte elektrikere.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Dokumentasjon ligger i skap.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, brønntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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 Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

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?

Øvre Revefaret 45, 3539 FLÅ
Gnr 18 - Bnr 427
3320 FLÅ

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2018. Drenerende masser rundt hytta.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Betong sålefundamentering.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker kan ofte oppstå på ringmursplater, grunnet bevegelser.
Påregnes lokalt utbedring med fuging og tetting av sprekk og synlig isopor mellom elementer.





TG 0 Terrengforhold

Hytta ligger i skrående naturlig fjellterreng.
Generelt plant rundt hytta.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er privat avløpsanlegg via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er privatvannforsyning via stikkledninger. Øvre Reinsjøfjell Hytteforening

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

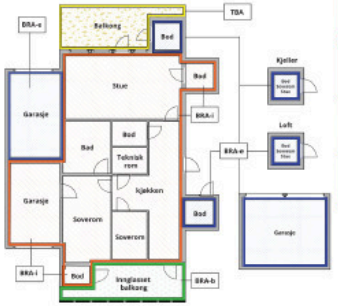
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

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)
Etasje	105	5		110	56		110
Hems						46	46
SUM	**105**	**5**			**56**	**46**	**156**
SUM BRA	**110**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod, Bad, Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken, Soverom 2, Gang	Sportsbod	
Hems	Loftstue, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Takhøyde på hems er 1,89 cm og er derfor ikke målverdig bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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: På hems er det innredet til soverom, det er for lav takhøyde (1,89cm) til at denne delen er godkjent som hoveddel iht. plan og bygningsloven.

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	100	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Ole Morten Danielsen	Takstingeniør
	Anders Jørgensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3320 FLÅ	18	427		0	784.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Revefaret 45

Hjemmelshaver
Kjelstrup Linda, Skalstad Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Beliggende på fjellet. Øvre Reinsjøfjell, ca 970 m.o.h
Gode utsiktsforhold mot øst.

Adkomstvei
Privat gruset bomvei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger. Øvre Reinsjøfjell Hytteforening

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet privat avløpsnett via private stikkledninger. Øvre Reinsjøfjell Hytteforening

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten
Hytta ligger i skrående naturlig fjellterreng.
Generelt plant rundt hytta.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
600 000	2017

Øvre Revefaret 45, 3539 FLÅ
Gnr 18 - Bnr 427
3320 FLÅ

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende.		Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	03.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.03.2025		Innhentet		Nei
FDV - Boligmappa.no	10.03.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	12.12.2017		Fremvist		Nei
Ferdigattest	24.01.2019		Fremvist		Nei
Energiattest	10.03.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Øvre Revefaret 45, 3539 FLÅ
Gnr 18 - Bnr 427
3320 FLÅ

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KK1305

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skalstad, Tore	9578-5994-4-3358063	2025-03-09 20:52:57
Kjelstrup, Linda	9578-5990-4-3299470	2025-03-09 20:54:33

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. mar. 2025

Oppdragsnummer
23-0052/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Revefaret 45, 3539 FLÅ

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Linda Kjelstrup, Tore Skalstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. november 2018

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: 663066/ 6366374
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Hytta ble bygget i 2018 - av FH Gruppen

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: FH Gruppen - meldte om kondens på stålpipe inne. Ble utbedret og kontrollert av FH Gruppen på garanti. Brannvesen hadde også en anmerkning på denne som er kvittert ut.

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

Eventuell kommentar: Hytta ble bygget i 2018 - av FH Gruppen

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

Eventuell kommentar: Hytta ble bygget i 2018 - av FH Gruppen.

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

Eventuell kommentar: Hytta ble bygget i 2018 - av FH Gruppen

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

Eventuell kommentar: Hytta ble bygget i 2018 - av FH Gruppen

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

Beskriv: VA fra hytte foreningen sitt felles anlegg.

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

Eventuell kommentar: Hytta ble bygget i 2018 - av FH Gruppen

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hytta ble bygget i 2018 - av FH Gruppen Montert Varmepumpe høsten 2023 - dokumentasjon i Boligmappa!

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

Eventuell kommentar: Hytta ble bygget i 2018 - av FH Gruppen

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Hytta ble bygget i 2018 - av FH Gruppen

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: Kondens stålpipe som nevnt over. Utbedert i 2021. Ingen problemer etter det.

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

Eventuell kommentar: Hytta ble bygget i 2018 - av FH Gruppen

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

Eventuell kommentar: Hytta ble bygget i 2018 - av FH Gruppen

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

Eventuell kommentar: Hytta ble bygget i 2018 - av FH Gruppen

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

Eventuell kommentar: Hytta ble bygget i 2018 - av FH Gruppen

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

Eventuell kommentar: Hytta ble bygget i 2018 - av FH Gruppen

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

Nei

Eventuell kommentar: Hytta ble bygget i 2018 - av FH Gruppen

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

Nei

Eventuell kommentar: Hytta ble bygget i 2018 - av FH Gruppen

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilstandsvurdering blir laget av megler sin leverandør ifrb med salg.

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? Tilstandsvurdering blir laget av megler sin leverandør ifrb med salg. Byggesak inneholder FDV dokumentasjon med målsatte tegninger med mer. Dokumentasjon ligger i Boligmappa

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 23-0052/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kjelstrup, Linda	**2025-03-09**	**Skalstad, Tore**	**2025-03-09**

Identifikasjon

bankID Kjelstrup, Linda

Identifikasjon

bankID Skalstad, Tore

SIGNICAT

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

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: Gbnr 18-427

Dato: 10.03.2025 Målestokk:1:500

0 5 10 15 20 m

FLÅ KOMMUNE
www.flaa.kommune.no



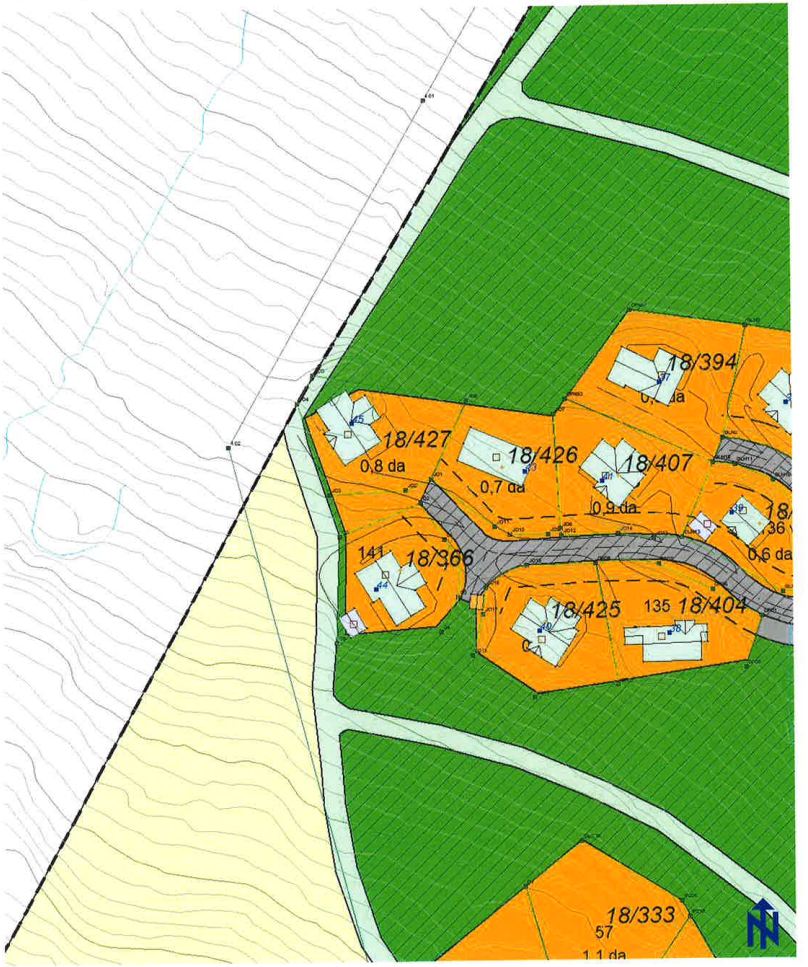
SITUASJONSKART

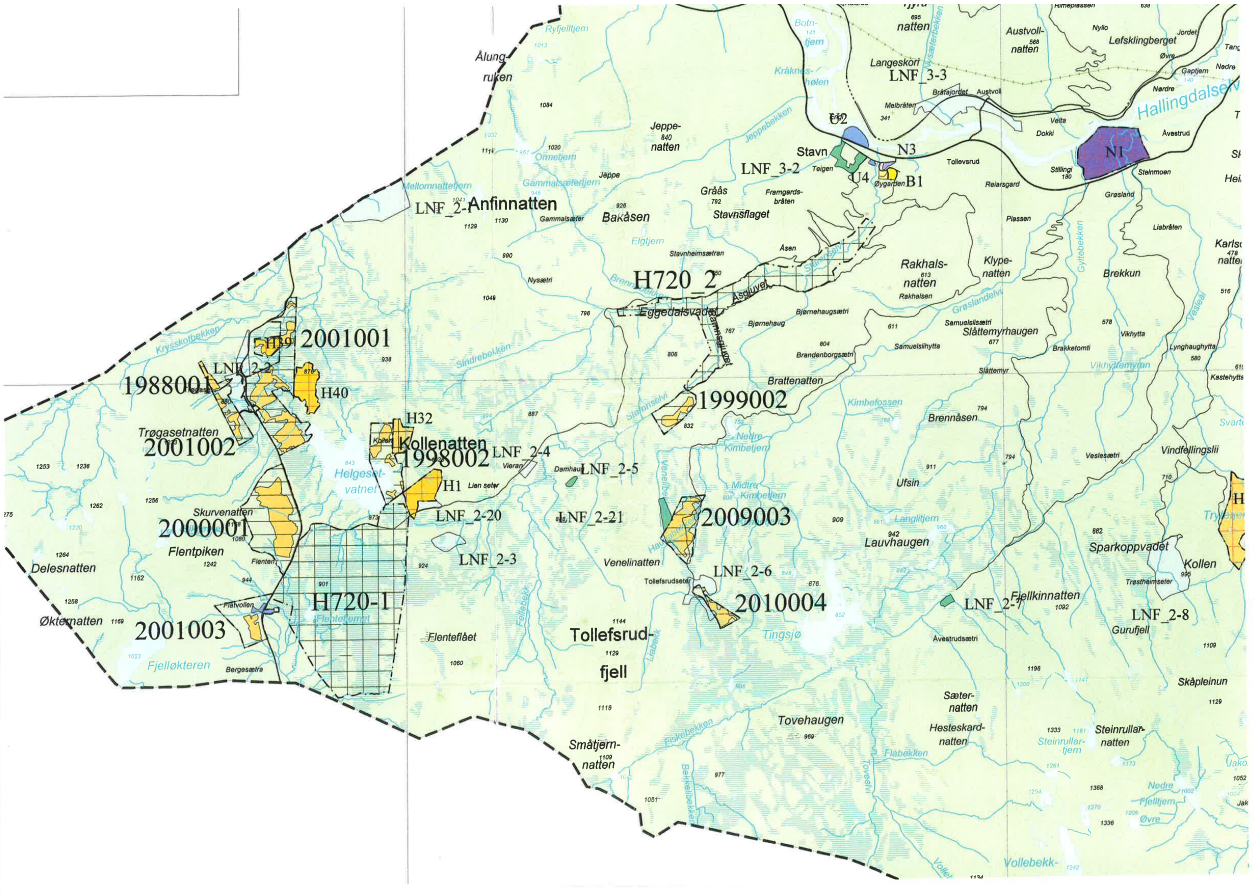
Gnr/Bnr: Gbnr 18-427

Dato: 10.03.2025 Målestokk:1:1000

0 10 20 30 40 m

FLÅ KOMMUNE
www.flaa.kommune.no




LNF_2-Anfinnatten
H720_2
LNF_2-2
H40
H32
Kollenatten
LNF_2-4
LNF_2-5
H1
LNF_2-20
LNF_2-21
LNF_2-3
H720-1
LNF_2-6
LNF_3-2
LNF_3-3
N3
B1
N1
LNF_2-7
LNF_2-8
Stavn
Tollefsrud-
fjell
Tingsjø
Flentefløet
Venelinatten
Delesnatten
Øktematten
Skurvenatten
Flentpiken
Trøgasetnatten
Helgeskar-
vatnet
Brattenatten
Ufsin
Lauvhaugen
Brennåsen
Rakhals-
natten
Klype-
natten
Brekkun
Sparkoppvadet
Kollen
Fjellkinnatten
Gurufjell
Tovehaugen
Sæter-
natten
Hesteskard-
natten
Steinrullar-
natten
Småtjern-
natten
Fjelløkteren
Hallingdalselv
Eggedalsvatnet
Stavnsflaget
Bakåsen
Gråås
Jeppe-
natten
Austvoll-
natten
Lefsklingberget
Rakhalsen
Brandenborgsætri
Samuelsætri
Slåttemyrhaugen
Vindfellingsli
Skåpleinun
Vollebekk-
1998001
2001001
2001002
2000001
2001003
1998002
1999002
2009003
2010004

96 62 54 25

feier@hbr.no

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Øvre Revefaret 45 H0101

Gårds- og bruksnr: 3039-18/427

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS gjennomførte brannforebyggende tilsyn 28.05.2021* i din bolig. 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 derfor avsluttet.

Anmerkninger som du må rette 1:

1.	
Dato:	28.05.2021
Gjelder:	Røykløp
Saksbehandler:	Endre Kvannefoss
Beskrivelse:	Dårlig tetta på toppen, renner rustvann inn mellom ytterrør og innerrør. Bør følges med på.

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

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Endre Kvannefoss på telefon 90241063 eller på e-post til endre.kvannefoss@hbr.no.

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

Signert

Flå kommune

sigvartsen DESIGN AS
Østre Aker vei 17
0581 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Dato	Delegert sak
Gbnr.18/427	17/00553-7	24.01.2019	Kommunestyret 2015-2019

FERDIGATTEST FOR OPPFØRING AV HYTTE PÅ EIEND. 18/427

Byggeplass: Øvre Revefaret 45

Søknad om ferdigattest mottatt:	Vedtaksnr:	Datert:
21.12.2018		08.03.2018

Ferdigattest er gitt med grunnlag i gjennomføringsplan datert: 20.12.2018
- jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og forskrift om byggesak § 8-1.

Det er vedlagt kvittering for levert avfall.

Mvh

Sven-Harald Ness
Leder, Byggesak/Utslipp

Kopi til: Tore Skalstad, Bj. Bjørnsons Vei 31 B, 1412 SOFIEMYR
Natalia P. Trommald, Økonomikontoret, her

Klagemulighet
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. 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.

Signert

Flå kommune

sigvartsen DESIGN AS
Østre Aker vei 17
0581 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Dato	Delegert sak
Gbnr.18/427	17/00553-6	24.01.2019	Kommunestyret 2015-2019

ANGÅENDE PLASSERING AV HYTTE PÅ EIEND. 18/427, TOMT NR.140 - REINSJØFJELL ØVRE.

Byggeplass: Øvre Revefaret 45

SAKSOPPLYSNINGER/VURDERING:
Ved søknad om ferdigattest datert den 21.12.2018, ble det ved innmåling av hyttas hjørner/takutstikk oppdaget at hytta var plassert henholdsvis 2.8m og 3.2m fra eiendomsgrense i nord.

Av hensyn til dette ba Bygningsmyndigheten om en tilbakemelding på hvordan dette kunne skje.

Den 21.01.2019, mottok Bygningsmyndigheten en tilbakemelding fra foretak som var ansvarlig for utstikking/plassering samt grunn- og terrengarbeider.

Tilbakemeldingen lyder som følger:» *Det som har skjedd her er at vi ble enige om plasering av hytta, nærmere enn 4m fra nabogrensa bla. for å komme unna hovedvannledningen som ligger i innkjørslen dette ble muntlig godkjent av Lars Haga som er en av de nye grunneierne fra nyttår ,han sier at de kan utstede en avstandserklæring. Så blir plasseringen foretatt og innmålt av Hallinkonsult, oversendt til Familiehytta som velger å bruke en annen plassering i byggesøknaden. Undertegnede har brukt plasseringen som ble stikket ut av Hallingkonsult*».

Ut fra tilbakemeldingen er det forhold som tyder på at her kan det ha vært noen misforståelser med tanke på hva som skulle sendes inn til kommunen. Som ansvarlig foretak, skal ikke dette la seg gjøre uten at dette blir oppdaget, spesielt når det er foretak som vet at 4-meters grensen blir overskredet og at det skal fremskaffes en Avstandserklæring.

Sentrumsvegen 24, 3539 FLÅ
www.flaa.kommune.no
postmottak@flaa.kommune.no
Tlf.: 32053600
Org.nr: 964951462
Kontonr: 23510540700
HALLINGDAL

Av hensyn til overnevnte forhold, samt at overskridelsen ikke får noen alvorlige konsekvenser for naboer og området i sin helhet, vil en i denne omgang ikke reagere med sanksjoner, bøter, gebyr eller lignende. Men neste gang dette, eller andre overtredelser skjer, vil Bygningsmyndigheten reagere med et overtredelsesgebyr pålydende kr.15000,- ++. Jeg kommer også til å sende en kopi av behandlingene til DIBK (Direktoratet for byggkvalitet). Vi kan ikke se for lett på overtredelser. Følges det ikke opp, vil det ikke blir bedre. Slike overtredelser skaper en god del ekstraarbeid for byggesaksavdelingen. Videre vil Bygningsmyndigheten vurdere tilsyn med foretakene, der foretakenes rutiner vil bli gjennomgått.

Det er mottatt en Avstandserklæring der grunneier gir sitt samtykke til at hytta kan plasseres nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrenser. Samtykket begrenser seg til 2 meter fra felles grense.

VEDTAK:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4, godkjennes hyttas plassering som omsøkt på følgende vilkår:

- Tiltakshaver skal overholde mottatt avstandserklæring.

Følgende tegninger godkjennes:		
Type tegning	**Dato**	**Tegn.nr/merket.**
Situasjonsplan	24.01.2019	Vedlegg nr.D-1

Gebyr for saksbehandlingen, sendes tiltakshaver.

Mvh
Sven Harald Ness

Sven-Harald Ness
Leder, Byggesak/Utslipp

Kopi til: Tore Skalstad, Bj. Bjørnsons Vei 31 B, 1412 SOFIEMYR

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

sigvartsen DESIGN as
Nortvedtveien 21
0953 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Dato	Delegert sak
Gbnr.18/427	17/00553-3	08.03.2018	Kommunestyret 2015-2019

SØKNAD OM OPPFØRING AV HYTTE PÅ EIEND. 18/427, TOMT NR.140 - ØVRE REINSJØFJELL

Byggeplass: Øvre Revefaret 45

Søknad om igangsetting mottatt:	**18.12.2017**	**Andre opplysninger:**	
Grad av utnytting	**Matrikkelareal**	**Bruksareal (BRA)**	**Bebygd areal (BYA)**
	119m²	119m²	129m²

SAKSOPPLYSNINGER/VURDERING:
Sigvartsen Design AS, søker for Tore Skalstad og Linda Kjelstrup om oppføring av hytte på gbnr.18/427, tomt nr.140 – Øvre Reinsjøfjell.

Hyttas utforming, størrelse og plassering er i tråd med reguleringsplanens betsemmelser.

Som en ser ut av mottatt situasjonsplan, er det foetatt makeskifte av areal for å få plassert hytta noe lengre opp på eiendommen. Plasseringen har også medført at det vil bli en forholdsvis stor fylling i nordvest på tomta. Dette har resultert i en forstøtningsmur i nordvest for å begrense fyllingshøyden. Dette er også i samsvar med planbestemmelsene for området.

Naboer er varslet. Det er ikke motatt merknader til byggeplanene. Bygningsmyndigheten har heller 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. 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.

4. 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.

5. 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	1	Sigvartsen Design AS	15.12.2017	Søker
PRO	1	Sigvartsen Design AS	15.12.2017	Prosjektering
UTF	1	Knut Harald Kolsrud	10.12.2017	Grunn- og terrengarbeid
UTF	1	BO Leer Byggeservice AS	06.12.2017	Mur- og betong, radon
UTF	1	Sigvartsen Design AS	15.12.2017	Tømrerarbeid
PRO/UTF	1	Hemsedal VVS	07.12.2017	VVS
UTF	1	Sigvartsen Design AS	15.12.2017	Pipe/ildsted/våtrom/flis
UTF	1	Knut Harald Kolsrud	10.12.2017	Utstikking/plassering

Følgende tegninger godkjennes:

Type tegning	Dato	Tegn.nr/merket.
Situasjonsplan	28.02.2018	Vedlegg nr.A-100
Fasader	28.02.2018	Vedlegg nr.A-104 og A-105
Terrengsnitt	28.02.2018	Vedlegg nr.A-104 og A-105
Snittegninger	28.02.2018	Vedlegg nr.A-103
Plantegninger	28.02.2018	Vedlegg nr.A-101

Gebyr for saksbehandlingen, sendes tiltakshaver.

Mvh

Sven-Harald Ness
Leder, Byggesak/Utslipp

TEUR SHN

17/00553 1
Gårdsnr 18/427

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
Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Skal tiltaket prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2? ☒ 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. 18	Bnr. 427	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune FLÅ	
	Adresse Øvre Revefaret 45				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.					

*) 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 – 2	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 1	☐
Tegninger	E	1 – 5	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 4	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	1 – 1	☐
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Andre vedlegg	Q	1 – 1	☐

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 5/3/18
Journalnr.: 17/00553
Sign:

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: sigvartsen DESIGN as	Org.nr.: 911638509	Navn: Skalstad, Tore og Kjelstrup, Linda
Adresse: Østre Aker vei 17		Adresse: Bjørnstjerne Bjørnsonsvei 31 B
Postnr.: 0581 Poststed: OSLO		Postnr.: 1411 Poststed: KOLBOTN
Kontaktperson: Jan Georg Askheim	Telefon: 93835696 Mobiltelefon:	Eventuelt organisasjonsnummer
E-post: ja@fhgruppen.no		E-post: tore.skalstad@aolnorge.no Telefon (dagtid)
Dato: 15.12.2017 Underskrift		Dato: 15.12.2017 Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver: JAN GEORG ASKHEIM		Gjentas med blokkbokstaver: JAN GEORG ASKHEIM

Vedlegg nr.
A-

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 8/3-18
Journalnr.: 17/00553
Sign:

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
18	427					FLÅ

Adresse: Øvre Revefaret 45

Postnr.: 3539 Poststed: FLÅ

Forhåndskonferanse

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

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)

Pbl Kap. 19 — ☐ 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

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

Navn på plan: REGULERINGSPLAN FOR DEL AV STAVN FJELLSAMEIE.

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv

Planstatus mv.

Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*

	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad
a. Grad av utnytting iht. gjeldende plan	%	135,00 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	BYA	BRA	BRA	BTA
f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	0 m²	135 m²	0 m²	m²	0 m²
g. Areal eksisterende bebyggelse	m²	0,00 m²	m²	m²	m²
h. Areal som skal rives	– m²	– 0,00 m²	– m²	– m²	– m²
i. Areal ny bebyggelse	+ m²	+ 127,40 m²	+ m²	+ m²	+ m²
j. Parkeringsareal på terreng	+ m²	+ 0,00 m²	+ m²	+ m²	
k. Areal byggesak	= 0 m²	= 127,40 m²	= 0 m²	= 0 m²	= 0 m²
Beregnet grad av utnytting (jf. e. og k.)***	%	127,40 m²	%	0 m²	

Bygnings-opplysninger som føres i Matrikkelen

l. Åpne arealer som inngår i k		– m²	– m²	
j. Parkeringsareal på terreng		– 0 m²	– m²	
m. Areal matrikkelen = k – l – j		= 127,40 m²	= 0 m²	= 0 m²
Antall etasjer: 1	Antall bruksenheter bolig: 1 / Antall bruksenheter annet: 0	Boliger 127,40 m² / Annet 0,00 m²	Boliger 116,80 m² / Annet 0,00 m²	Boliger m² / Annet m²

Redegjørelser

* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere — Vedlegg nr. D –

** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere — Vedlegg nr. D –

*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnytting i vedlegg — Vedlegg nr. D –

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen

Næringsgruppekode: Y

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.

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 –

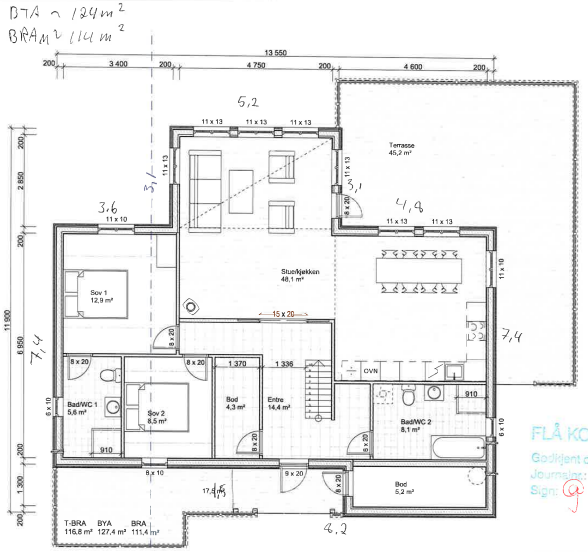
Overvann — Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng — Vedlegg nr. Q –

Løfteinnretninger

Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK?:	Søkes det om slik innretning installert?:	Hvis ja, sett X
☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei	☐ Heis ☐ Trappeheis ☐ Løfteplattform ☐ Rulletrapp eller rullende fortau

BYA = 129 m² – ok
BRA = 119 m² – ok
Takvinkel – 30° – ok
Plassering – ok
T-profiler – ok
Mønehøyde – 5,0 – ok
Gesimshøyde – 2,8 – ok
Ansvarsrett – ok
Nabovarsling – ok

BYA = 124 m²
BRA = 114 m²



FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 8/3-18
Journalnr.: 17/00553
Sign: CJ

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver
Tore Skalstad
Prosjektnr: 172283

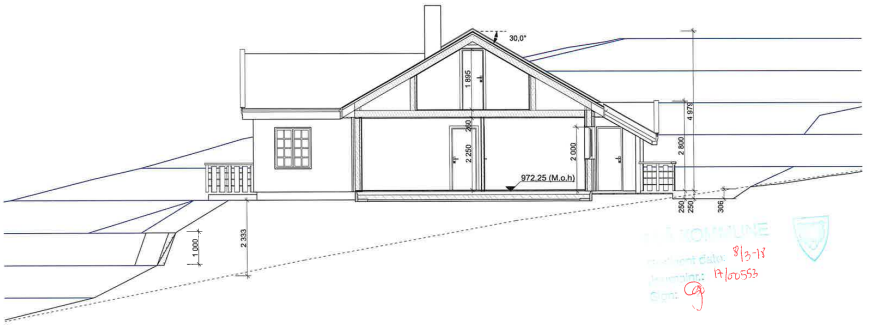
Adr

Familiehytta
Kragerudveien 140
3013 Skjetten
Tlf: 22163000
www.familiehytta.no

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
B	28.02.2018	Justert stattamur	OS	
A	18.01.2018	Naturstein/mur i fyllingsfot	OS	

FH 163 RONDABLIKK

Tegn. KSE	Gnr./bnr.: 18/427	Dato: 12.12.2017	Fag: ARK
Saksbh.	Flå kommune	Tegningsnr.: A-101	Rev. B
Kontr.	Plan 1 etasje	Målestokk: 1:100	mm



FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 8/3-18
Journalnr.: 17/00553
Sign: CJ

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver
Tore Skalstad
Prosjektnr: 172283

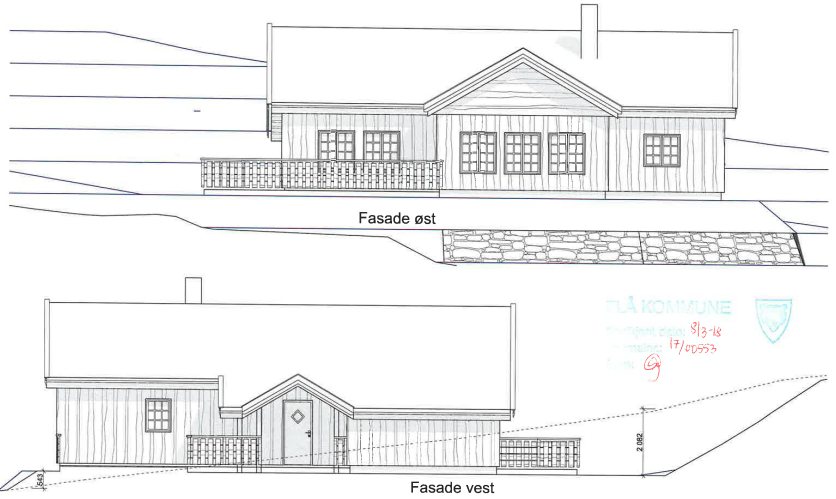
Adr

Familiehytta
Kragerudveien 140
3013 Skjetten
Tlf: 22163000
www.familiehytta.no

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
B	28.02.2018	Justert stattamur	OS	
A	18.01.2018	Naturstein/mur i fyllingsfot	OS	

FH 163 RONDABLIKK

Tegn. KSE	Gnr./bnr.: 18/427	Dato: 12.12.2017	Fag: ARK
Saksbh.	Flå kommune	Tegningsnr.: A-103	Rev. B
Kontr.	Snitt A	Målestokk: 1:100	mm



FLÅ KOMMUNE
8/3-18
17/00553

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver
Tore Skalstad
Prosjektnr: 172283

Adr

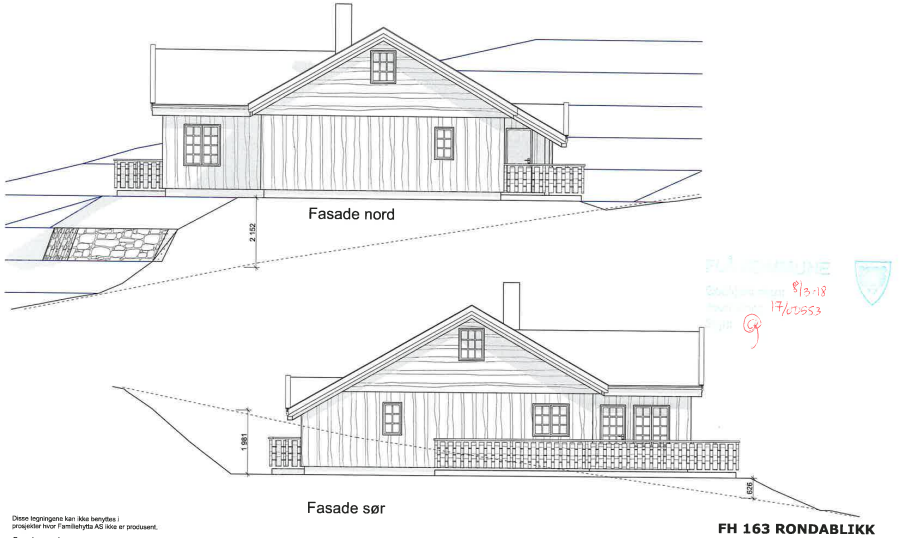
Familiehytta

Kragenutveien 140
2013 Skjetten
Tlf: 22163000
www.familiehytta.no

B	28.02.2018	Justert støttemur	OS	
A	18.01.2018	Natursteinsmur i fyllingsfot	OS	
Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

FH 163 RONDABLIKK

Tegn. KSE	Gnr./bnr.: 18/427	Dato: 12.12.2017	Fag: ARK
Saksbh.	Flå kommune	Tegningsnr.: A-104	Rev. B
Kontr.	Fasade øst og vest	Målestokk: 1:100	mm



FLÅ KOMMUNE
8/3-18
17/00553

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver
Tore Skalstad
Prosjektnr: 172283

Adr

Familiehytta

Kragenutveien 140
2013 Skjetten
Tlf: 22163000
www.familiehytta.no

B	28.02.2018	Justert støttemur	OS	
A	18.01.2018	Natursteinsmur i fyllingsfot	OS	
Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

FH 163 RONDABLIKK

Tegn. KSE	Gnr./bnr.: 18/427	Dato: 12.12.2017	Fag: ARK
Saksbh.	Flå kommune	Tegningsnr.: A-105	Rev. B
Kontr.	Fasade nord og sør	Målestokk: 1:100	mm

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hytte- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0052/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Øvre Revefaret 45 3539 FLÅ

Betegnelse: Gnr 18, bnr 427 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