PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

BEKKEKOLLHELLINGA 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

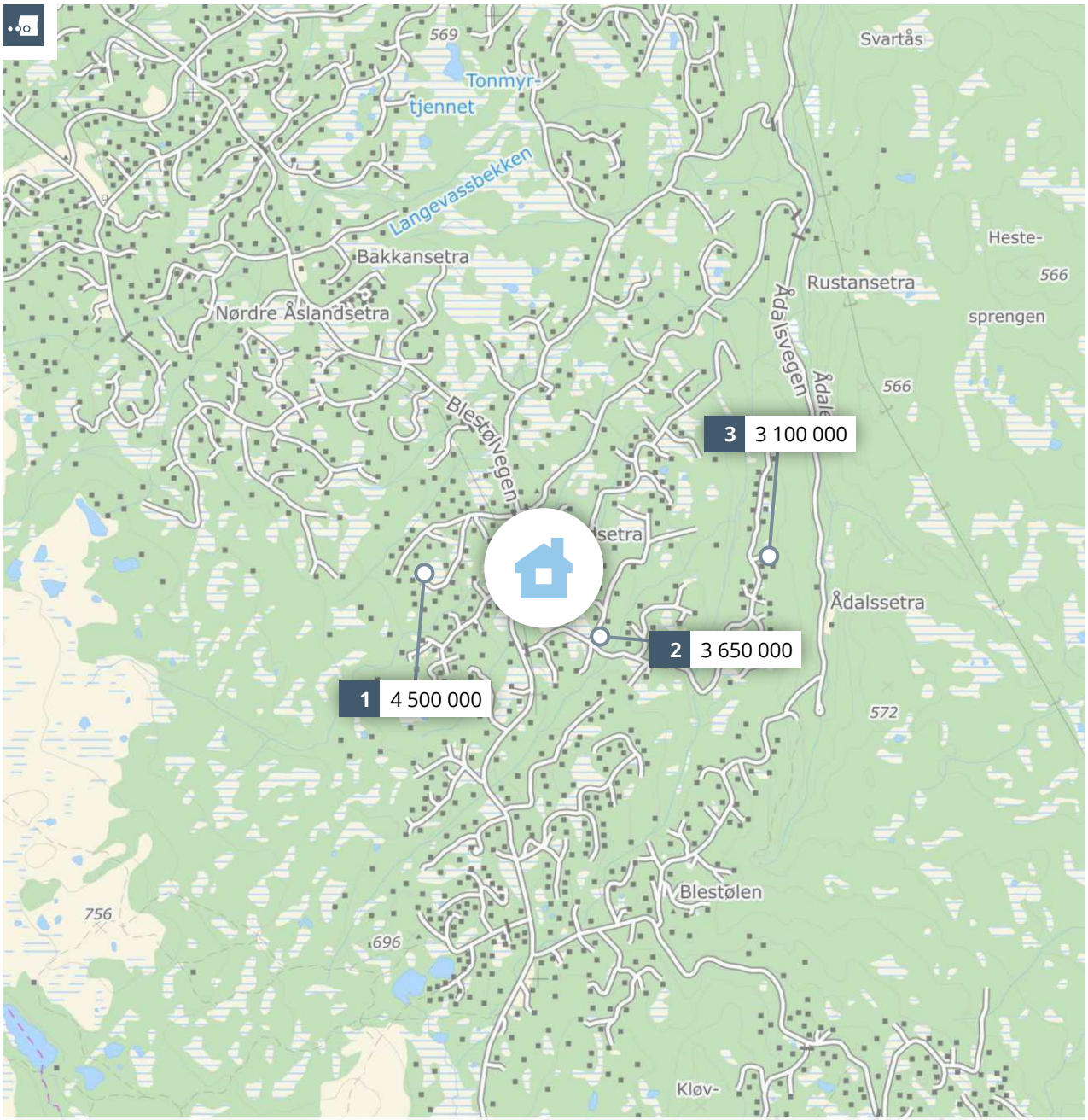
Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BEKKEKOLLHELLINGA 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 15.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian Foss.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bekkekollhellinga 10, 3623 LAMPELAND

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 18 BNR 26 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3334 FLESBERG GRUNNKRETS SNAPRUD

Verdivurdert til

3 700 000

-	3 700 000	60 656
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvre Åslandsetervegen 27 94 m² 2021 1 011 m² 3 sov	25.11.2024	4 790 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**47 872**
2 Tjuvelivegen 4 81 m² 2018 1 005 m² 2 sov	20.10.2025	3 400 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**45 062**
3 Vesleådalsvegen 132 57 m² 2021 720 m² 2 sov	12.07.2025	3 400 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**54 386**

Bekkekollhellinga 10 er en nyere og flott fritidsbolig med attraktiv beliggenhet på Blefjell, ca. 600 moh. Hytta ligger fint til i naturskjønne omgivelser med nydelig utsikt og svært gode muligheter for friluftsaktiviteter året rundt. Vinterstid er det kun ca. 124 meter til nærmeste langrennsløype, med et omfattende løypenett i området.

Hytta fremstår moderne og innbydende med et lunt og tradisjonelt hyttepreg. Kjøkkenet har stilren, mørk innredning med integrerte hvitevarer og god plass til spisebord. Badet er praktisk innredet med dusj, servantinnredning og toalett. I andre etasje er det hems med oppholdsrom og soverom, som gir gode ekstra bruksarealer. En tiltalende fjellhytte med god standard, flott utsikt og attraktiv beliggenhet på Blefjell.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.09.2020		29.09.2020	-	870 000	-	870 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris. tomtepris

Fritidsboliger til salgs i SNAPRUD grunnkrets nå

19
fritidsboliger til salgs

2.7M
2.6M
2 516 000 Prisantydning i snitt
2.4M
2.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
113
dager

Fritidsboliger solgt i SNAPRUD grunnkrets siste 6 mnd

13
fritidsboliger solgt

3 255 000 Prisantydning i snitt
3 069 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
183
dager

for 6.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Fagtakst

Bekkekollhellinga 10, 3623 LAMPELAND

Gnr: 18
Bnr: 26
Snr: 0

Tilstandsrapport



Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2020

BRA: 61 m²

BRA-i: 57 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

0	22	3	1	1
TG-0	TG-1	TG2	TG3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

TG-IU

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.09.2026

Rapportdato
02.10.2026

Hjemmelshavere

Navn
Svein Olav Wibe

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Bente Sørensen

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

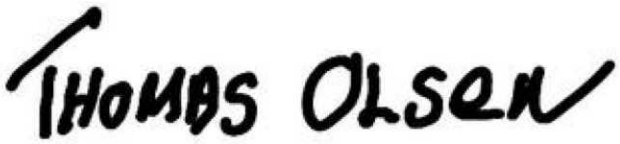


Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst AS er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen med oppdrag på hele østlandet. Virksomheten utfører hovedsakelig tilstandsrapporter og eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, samt øvrige takserings- og kontrolloppdrag for privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere.

Foretaket har erfaring innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak.

Den bygningssakkyndige er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget, og er utdannet takstmann gjennom BMTF. Taksering av bygg har vært utført siden 2017.

Det er i tillegg gjennomført relevante kurs og videreutdanning gjennom blant annet FFV og NEAK, med fagområder som våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Den bygningssakkyndige er medlem av NITO og har ansvarsforsikring knyttet til virksomheten. Vedkommende er også utvikler av FagTakst AS-systemet, et digitalt verktøy for utarbeidelse og håndtering av takstrapporter.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsak og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	61	57	4	0	72
2. etasje	0	0	0	0	0
Totalt m2	**61**	**57**	**4**	**0**	**72**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	61		61
2. etasje	0	32	32
Totalt m²	**61**	**32**	**93**

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Soverom
- Soverom 2
- Stue
- Utvendig bod

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Sovealkove
- Hems

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).

Arealer på 2.etg/loft er ikke målbar pga takhøyde 190/-cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)
Rommene er ikke godkjent for «varig opphold».

Byggemåte:

- - Grunnfohold av fjell.
- - Bygget er oppført med støpt plate på mark.
- - Yttervegger oppført i laftet tømmer.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med pappshingel.
- - Renner og nedløp av plastbelagt stål.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	**Plate på mark**
Type byggegrunn	**Byggegrunn av fjell**

Grunnforhold av fjell.
Bygget er oppført med støpt plate på mark.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	**Nei**
Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?	**Nei**

Oppsummering av fundament TG-1

Grunnforhold av fjell.
Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Det ble ikke avdekket skjevheter i konstruksjon/såle ved kontrollmåling av laser.

6.2 Drenering

Oppsummering av drenering TG-1

Boligen er oppført med støpt plate på mark med drenerende masser.
Taknedløp er avsluttet med utkast
Boligen vurderes å ikke være utsatt for overflatevann.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Det er etablert en platting på ca 72m2	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plattinger ble utvidet/etablert i 2023/2024	

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	Nei

Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en platting på ca 72m2.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28×120 terrassebord.
Det ble utført utvidelse i perioden 2023/2024..
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.4 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 2-lags glass med datostempling 2020.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid:

6.5 Yttervegger



Type fasade	**Tømmer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Yttervegger er overflatebehandlet i 2026.	
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Nei**

Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt?	**Nei**
Er det etablert musesperre på boligen?	**Nei**
Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	**Ja**

Oppsummering av yttervegger TG-1

Bygget er oppført med laftet tømmer.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.6 Takkonstruksjon

Type	**Saltak**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?	**Nei**
Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
Det er ingen antydninger til utilstrekkelig ventilering.

6.7 Taktekking





Type tekking	**Pappshingel**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?	**Nei**
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av taktekking TG-1

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taket er tekket med pappshingel.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Pappshingel har en forventet levetid på ca 25år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

6.8 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak TG-1

Det er tilfredstillende adkomst for brann/feiervesen.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	**Innredet loft (lukket konstruksjon)**

Loftet er innredet.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller synlige fuktmerker i undertak?	**Nei**
Er det tegn til sopp/råter?	**Nei**
Er det tegn til museaktivitet eller andre skadedyr?	**Nei**
Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår?	**Ikke kontrollerbart**
Er det etablert dampsperre mot loftkonstruksjon?	**Ikke kontrollerbart**
Er det tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	**Ja**

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon/loft TG-1

Loftet er innredet.
Det er ikke mulig å gjennomføre tilstrekkelig håndtrykk av oppbygging.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.10 Renner og nedløp

Type	**Metall**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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

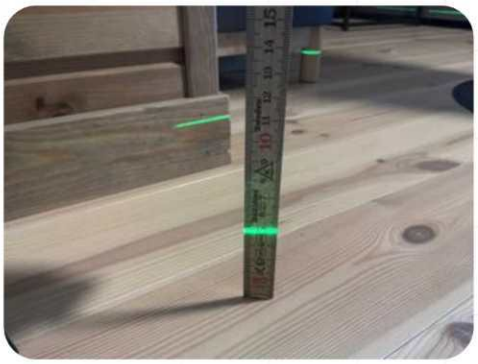
Oppsummering av takrenner/nedløp TG-1

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra 2020.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 24år

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn





Type	**Støpt gulv på grunn**

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Bygget er oppført med støpt plate på mark.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600-2025.
Der er utført nivelering med Bosch GCL-50 laser og registreres det følgende:
7 mm høydeforskjell i stue.
4 mm høydeforskjell på soverom
22 mm høydeforskjell i hems.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte skjevheter/høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 tillegg A, punkt A.2.11.1

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-22 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-22mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.12 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype	**Stål**
Er det montert ildsted?	**Ja**
Type peis	**Peis**
Ildsted plassert i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**
Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen	

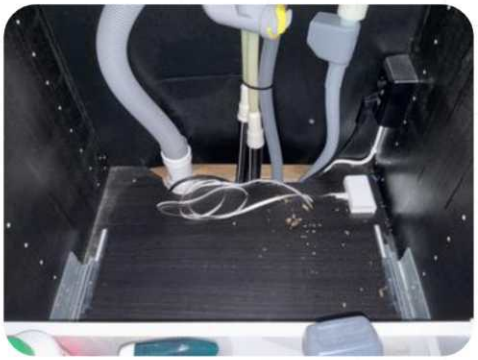
Oppsummering av ildsted TG-1

Ildsted er plassert i stue.
Pipe er med stålpipe.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur eller brennplate.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

6.13 Kjøkken







Kjøkkenleverandør	
Ikea Kjøkken	

Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er nytt fra 2020.	

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2020 og levert av Ikea Kjøkken. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp samt kjøl/fryseskap.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**

Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**

Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk	TG-1

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

6.14 Trapp



Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk/håndløper?	Ja

Er det tilfredsstillende høyde på rekkverk?	Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-1

Det er montert en bratt trapp uten håndløper til hems. Hemsen er ikke godkjent som rom for varig opphold, og det stilles derfor ikke krav til fullverdig trappeløsning i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17). Løsningen anses som tilstrekkelig for adkomst til hems med begrenset bruk (lager/oppbevaring), og er dermed å anse som godkjent i henhold til gjeldende forskrifter for fritidsboliger

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Avløpsrør er oppført i plast.

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

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra byggeår 2020.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i utvendig bod.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

6.16 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system**

Rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Samlsestokk er plassert i utvendig bod.
Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør som anbefalt. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for anleggets funksjon eller lekkasjesikkerhet.
Stoppekran ble registrert i utvendig bod,fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

6.17 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

Oppsummering av elektrisk anlegg TG-1

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår.
Sikringsskap er plassert i utvendig bod.
Anlegget er utført som skjult anlegg.
Den bygningssakkyndige har foretatt en forenklet visuell kontroll av synlige og tilgjengelige komponenter samt sikringsskap, i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-18. Skjulte føringer og installasjoner er ikke kontrollert. Det er heller ikke utført elektriske målinger, funksjonstesting, kontroll av jordfeil eller verifisering av jordings- og beskyttelseslederforhold.

Ved den visuelle kontrollen ble det ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for særskilte merknader innenfor undersøkelsens begrensede omfang.

Det foreligger samsvarserklæring fra Alt-I-El AS på anlegget. Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet eller Det lokale eltilsyn (DLE) de siste fem årene.

Undersøkelsen kan ikke sidestilles med en fullstendig elektrofaglig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlig tilsyn. Anleggets fulle tekniske og sikkerhetsmessige tilstand kan derfor ikke verifiseres gjennom denne undersøkelsen alene. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan medføre behov for videre undersøkelser og utbedringer.

Tilstandsgrad for det elektriske anlegget settes ikke.
Kontroll og arbeid på elektriske anlegg skal utføres av kvalifisert elektrofaglig personell i samsvar med gjeldende regelverk.

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
2020	

Størrelse
198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fast tilkobling**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder TG-1

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 6år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom med avrenning til sluk.
Bereder er direktetilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 14år.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Boligen er etablert med naturlig ventilasjon.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er det tilstrekkelig ventilering?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Avtrekk skjer gjennom ventiler og kanaler fra kjøkken og våtrom, mens frisk luft tilføres via vegg- og vindusventiler.
Dette er en vanlig løsning for fritidsboliger, og gir normalt tilfredsstillende luftutskifting når ventiler holdes åpne og luftstrømmen ikke hindres.
For fritidsboliger med bruksareal under 150 m² stilles det ikke krav til mekanisk ventilasjon etter teknisk forskrift.
Løsningen vurderes derfor som forskriftsmessig og i samsvar med krav på oppføringstidspunktet.

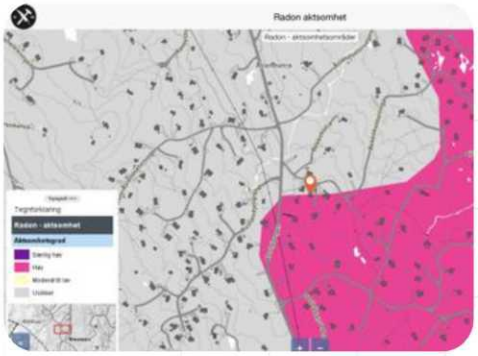
6.20 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	**Nei**

Oppsummering av støy Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.21 Radon

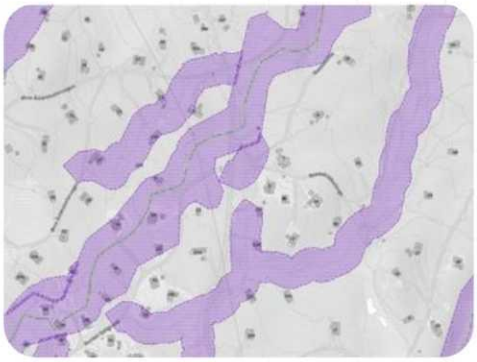


Har bygget radonsperre?	**Ja**
Ligger bygget i et område med høy radonaktsomhet?	**Ja**
Er det foretatt radonmåling?	**Nei**

Radonaktsomhet

Eiendommen ligger i et område markert i område i nærheten av høy aktsomhetsgrad for radon ifølge NGUs aktsomhetskart. Boligen er oppført i 2020 og er dermed utført med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette innebærer at det er etablert radonforebyggende tiltak i grunnen, som radonsperre og tilrettelegging for eventuelt radonbrønn.

6.22 Skred/flomfare



Ligger eiendommen i området med høy skred/flomfare? **Nei**

Oppsummering av skred/flomfare **Ikke satt**

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.23 Lovlighet

Er det avvik fra byggegodkjente tegninger? **Ikke kontrollerbart**

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? **Nei**

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? **Ja**

Det foreligger ferdigattest datert 16.12.2020

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.24 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Rommet er nytt i 2020.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid.

6.25 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Ja**

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Ja**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres 17mm fall fra terskel til sluk. (1:100)
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Vindu er plassert i våtsone.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 19år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG2 settes da vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Vindu er plassert i våtsone. Konsekvens: Vindu som er plassert i våtsone har økt risiko for fuktskader og råte i karm og omramming grunnet direkte vannsprut i våtsone. Anbefalte tiltak: Forbedre fuktbeskyttelse rundt vinduet og utfør jevnlig kontroll av fuger og overflater. Utskifting vurderes ved tegn til skader.

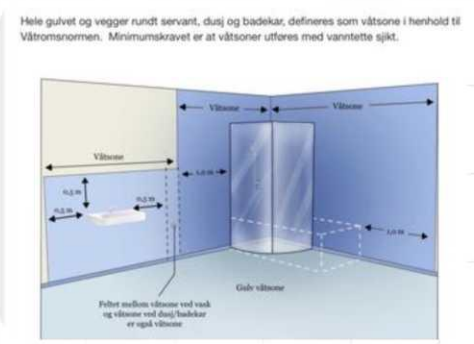
6.26 Membran/tettesjikt







Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Ja**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**



Oppsummering av membran/tettesjikt TG-3

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring og rundt gjennomføringer.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 19år.
Det er ikke etablert tettesjikt i våtsoner.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG3 settes da det ikke er etablert tettesjikt bak/rundt våtsoner på vegg (dusj/servant)

Utbedringskostnader	20.000-100.000

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	Ja

TG-1

Det opplyses om at det foreligger dokumentasjon må membran/tettesjikt.
Dette er ikke fremvist.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak. Manglende tettesjikt i våtsoner rundt dusj/servant
Konsekvens: Manglende tettesjikt rundt dusj/servant øker risikoen for vannlekkasje inn i konstruksjonene. Dette kan føre til fuktskader over tid.
Anbefalte tiltak: Tettesjikt og gjennomføringer bør utbedres eller etableres i henhold til gjeldende våtromsnorm og TEK17. Det er flere løsninger for å enkelt tilfredsstille dagens krav uten vesentlige kostnader.

6.27 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjkabinett.
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.28 Ventilasjon



Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Rommet har tilluft ved luftespalte, samt via spjeld i vindu.

6.29 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**
Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom	

Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt — **TG-IU**

Hulltaking er ikke gjennomført.
Bygget er oppført med laftet tømmer.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.30 Overflater

Gulv, vegg og tak	
Gulv: Flis i entre og bad. Øvrige rom tregulv. Vegg: Laftet tømmer alle rom. Tak: Trepanel alle rom.	

Oppsummering av overflater TG-2

Overflater fremstår generelt i god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det registreres «bom» i større deler av flislagt parti (entre)
Det må alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

TG2 settes med bakgrunn i påvist «bom» i entre.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bom i fliser.
Konsekvens: Risiko for at fliser kan løsne.
Anbefalte tiltak: Ingen behov for tiltak pr.d.d

6.31 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler i entre
- Varmekabler på bad.
- Varmekabler i stue/kjøkken
- Ildsted plassert i stue.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

(Alle varmekabler kan forvarmes via «seaking living» app.)

Beskrivelsen omfatter registrerte oppvarmingskilder. Funksjon og kapasitet er ikke vurdert.

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Bygget er oppført med støpt plate på mark.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600-2025.
Der er utført nivelering med Bosch GCL-50 laser og registreres det følgende:
7 mm høydeforskjell i stue.
4 mm høydeforskjell på soverom
22 mm høydeforskjell i hems.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte skjevheter/høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 tillegg A, punkt A.2.11.1

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-22 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-22mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Våtrom

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført.
Bygget er oppført med laftet tømmer.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 17mm fall fra terskel til sluk. (1:100)
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved

oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Vindu er plassert i våtsone.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 19år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG2 settes da vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Vindu er plassert i våtsone.
Konsekvens: Vindu som er plassert i våtsone har økt risiko for fuktskader og råte i karm og omramming grunnet direkte vannsprut i våtsone.
Anbefalte tiltak: Forbedre fuktbeskyttelse rundt vinduet og utfør jevnlig kontroll av fuger og overflater. Utskifting vurderes ved tegn til skader.

TG-3

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring og rundt gjennomføringer.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 19år.
Det er ikke etablert tettesjikt i våtsoner.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG3 settes da det ikke er etablert tettesjikt bak/rundt våtsoner på vegg (dusj/servant)

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak. Manglende tettesjikt i våtsoner rundt dusj/servant
Konsekvens: Manglende tettesjikt rundt dusj/servant øker risikoen for vannlekkasje inn i konstruksjonene. Dette kan føre til fuktskader over tid.
Anbefalte tiltak: Tettesjikt og gjennomføringer bør utbedres eller etableres i henhold til gjeldende våtromsnorm og TEK17. Det er flere løsninger for å enkelt tilfredsstille dagens krav uten vesentlige kostnader.

Utbedringskostnader 20.000-100.000

Overflater

TG-2

Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår generelt i god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det registreres «bom» i større deler av flislagt parti (entre)
Det må alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring. Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

TG2 settes med bakgrunn i påvist «bom» i entre.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bom i fliser.
Konsekvens: Risiko for at fliser kan løsne.
Anbefalte tiltak: Ingen behov for tiltak pr.d.d

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260325
Addresse	Bekkekollhellinga 10		
Postnr.	3623	Sted	LAMPELAND
Selgers navn	Bente Sørensen		
Selgers navn	Svein Olav Wibe		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Landkreditt

Polise/avtalenr.:

36487356

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

6 år

Når kjøpte du eiendommen?

2020

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tilbakeslag i vår avløpskum pga tilfrosset rørledning fra felles rør som førte til ødelagt kvernpumpe. Ny kvernpumpe installert i 2025, dekket av Landkreditt. Det sentrale rørnettet er i 2026 utbedret m/varmekabler for at dette ikke skal oppstå igjen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Saken ligger med dokumentasjon hos Landkreditt, dokumentasjon kan ettersendes. Installasjon av kvernpumpe ble utført av rørlegger Ole Sønnåsen + ledninger ble skiftet i avløpskum av Alt i EL ved elektriker Ole Haugland.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Kontrollen på det sentrale vann- og avløpssystemet foretas av RAVA AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik nå

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

RAVA AS

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Alt i EL - som også har stått for alt det elektiske ved nøkkel ferdig hytta Norske Fjellhus

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik kun kontroll i 2025 i forbindelse med ny kvernpumpe

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

I følge Norske Fjellhus så ligger det radonsperre under støpen

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	30.09.2026
Signert av	*Bente Sørensen*
Signert av	*Svein Olav Wibe*

Initialer selger:
B S
S O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Flesberg kommune
Postadresse: Lampelandhagan 7, 3623 Lampeland
Telefon: 31 02 20 00
E-post: post@flesberg.kommune.no

Dato: 27.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**18**	Bnr:	**26**	Fnr:	**0**	Snr:	**0**
Adresse:	**Bekkekollhellinga 10, 3623 LAMPELAND**						

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

☒ **Det foreligger ferdigattest for originalt bygg**
☐ **Det foreligger midlertidig brukstillatelse for originalt bygg**
☐ **Det foreligger søknad for originalt bygg**

☐ **Evt. sammendrag av søknader/byggeanmeldelser/melding om mindre byggearbeider på eiendommen:**

Beskrivelse av tiltak	Dato fra godkjenning
-	-

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk. Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

NORSKE FJELLHUS AS 15.12.2020

3620 FLESBERG

Gnr/Bnr 18/26 Bekkekollstubben 10 - Ferdigattest - Fritidsbolig

Teknikk, plan og ressurs - delegert vedtak nr. 597/2020

Viser til søknad om ferdigattest datert 15.12.2020 som gjelder oppføring av fritidsbolig på eiendommen, gnr. 18, bnr. 26, Bekkekollstubben 10, 3623 Lampeland.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

I samsvar med Plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest på oppføring av fritidsbolig på eiendommen, gnr. 18, bnr. 26, Bekkekollstubben 10, 3623 Lampeland.

Ferdigattest gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10 og Forskrift om byggesak (byggesakforskriften), kap. 8, § 8-1.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter.
Eventuelle bruksendringer krever særskilt tillatelse, jfr. plan og bygningslovens § 2-1.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

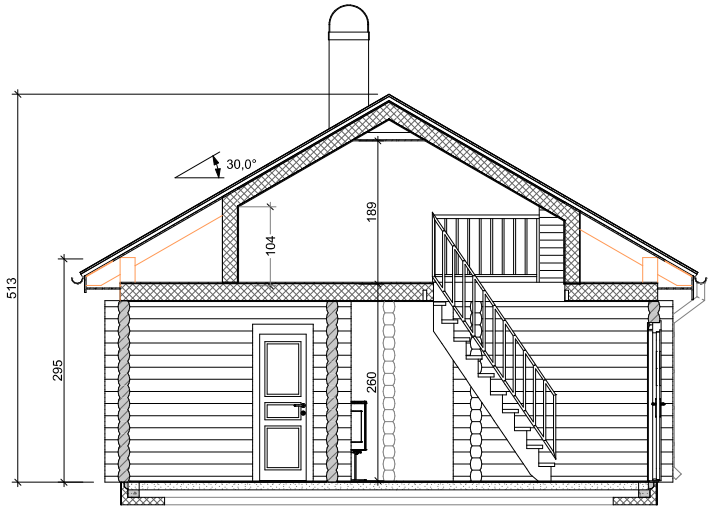
Med vennlig hilsen

Hege Riggenholt
Saksbehandler, Teknikk, plan og ressurs

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Kopi:
Norske Fjellhus AS v/Stine Haug
Bente Sørensen
Svein Olav Wibe

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS TILLATELSE



Alle høydemål er angitt før synking

BIM-verktøy ArchiCAD 18 NOR Filbeskrivelse: Q:\Kunder 2007\632 Fjellstul 2 m bod - Gr 18 Brn 26 - Rustandlia - Bente Sørensen\5-Prosjekt\NGD - Fjellstul 2 m bod -Johansen Thomas_U706[3].pln

Prosjekt: Fjellstul 2 m bod - Bente Sørensen	Eiendom: Rustandlia Gnr18 Brn 26	Kommune: Flesberg	Tegning: Snitt	Fase: Byggemelding	Arkitekt: Norske Fjellhus AS	Tegn.: A.Ruud	Dato: 17.08.20	Tegn. nr.: B30-01 Rev.:
Oppdragsgiver: Norske Fjellhus AS	Utarbeidet av: NORSKE FJELLHUS AS		3620 Flesberg . Tlf. 32 76 00 93 . Fax. 32 76 02 07	Format: A3	Oppdragsnr.: 632	Kontr.: Christiane Moos	Målestokk: 1:50	

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS TILLATELSE



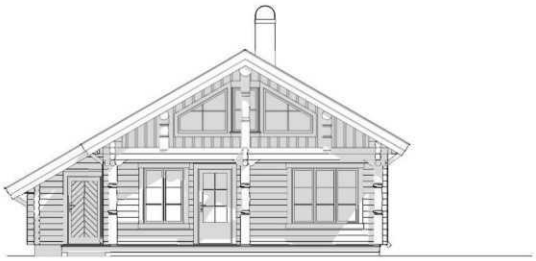
Sør Fasade



Vest Fasade



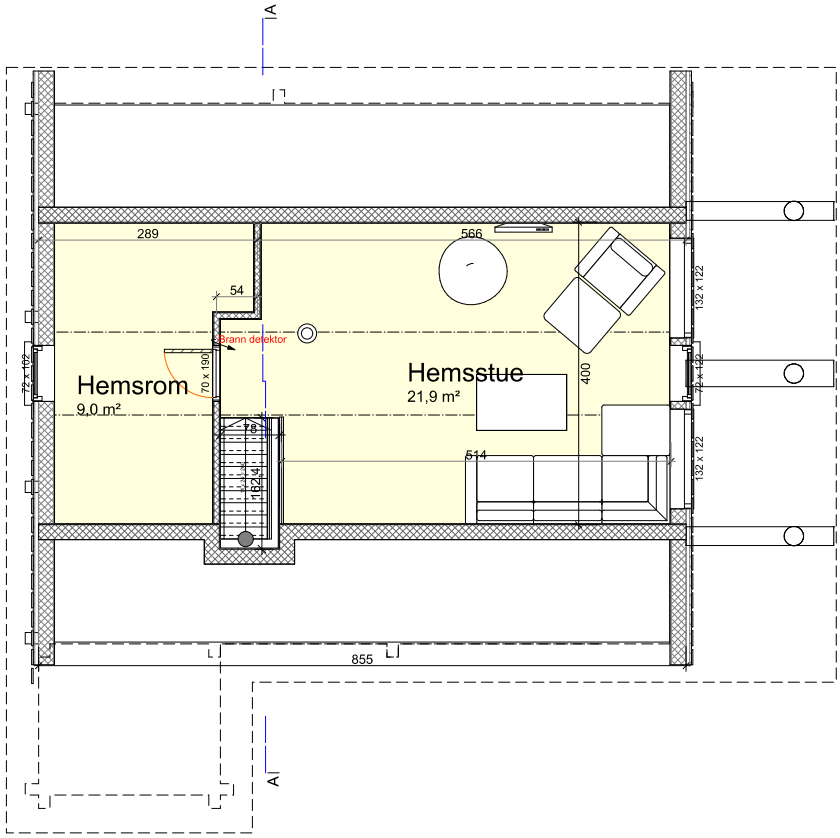
Øst Fasade



Nord Fasade

Prosjekt: **Fjellstul 2 m bod - Bente Sørensen**	Eiendom: Rustandlia Gnr18 Bnr 26	Kommune: Flesberg	Tegning: **Fasader**	Fase: **Byggemelding**	Arkitekt: Norske Fjellhus AS	Tegn.: A.Ruud	Dato: 17.08.20	Tegn. nr.: **B40-01** Rev.:
Oppdragsgiver: **Norske Fjellhus AS**	Utarbeidet av: NORSKE FJELLHUS AS		3620 Flesberg . Tlf. 32 76 00 93 . Fax. 32 76 02 07	Format: A3	Oppdragsnr.: 632	Kontr.: Christiane Moos	Målestokk: 1:100	

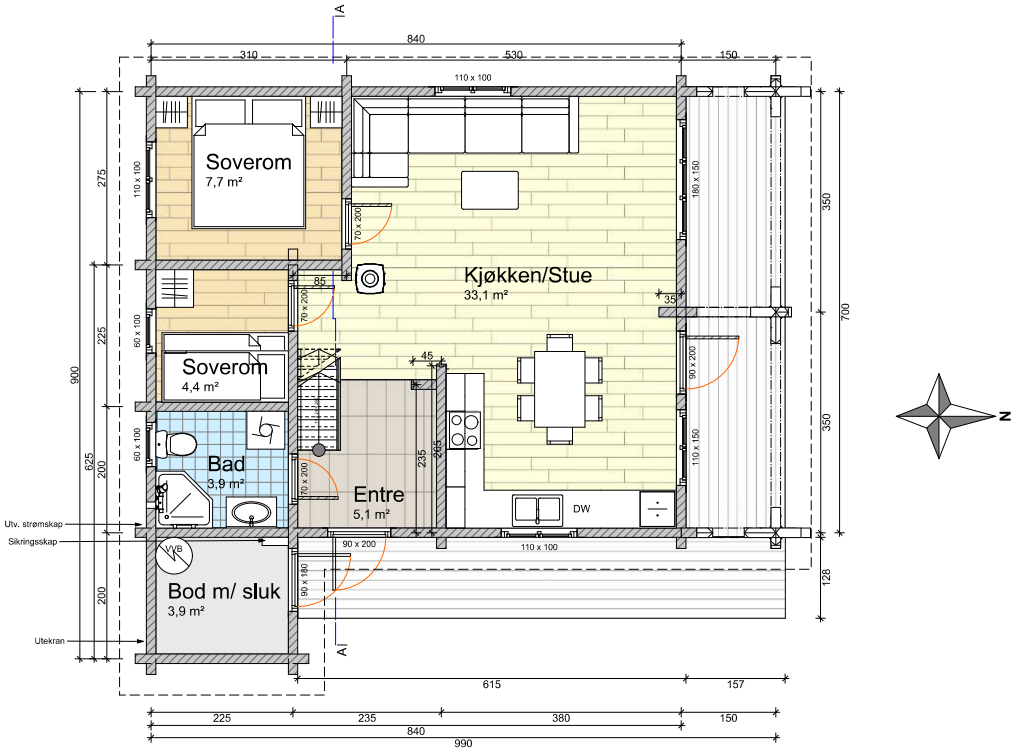
DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS TILLATELSE



BIM-verktøy ArchiCAD 18 NOR Filbeskrivelse: Q:\Kunder 2007\432 Fjellstul 2 m bod - Gr 18 Brn 26 - Rustandlia - Bente Sørensen\64-Prosjekt\NGD - Fjellstul 2 m bod -Johansen Thomas_U706\2d.pln

Prosjekt: **Fjellstul 2 m bod - Bente Sørensen**	Eiendom: Rustandlia Gnr18 Brn 26 / Kommune: Flesberg	Tegning: **Plan Hems**	Fase: **Byggemelding**	Arkitekt: Norske Fjellhus AS	Tegn.: A.Ruud	Dato: 17.08.20	Tegn. nr.: **B20-02** / Rev.:
Oppdragsgiver: **Norske Fjellhus AS**	Utarbeidet av: NORSKE FJELLHUS AS	3620 Flesberg . Tlf. 32 76 00 93 . Fax. 32 76 02 07	Format: A3	Oppdragsnr.: 632	Kontr.: Christiane Moos	Målestokk: 1:50	

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS TILLATELSE



Prosjekt: **Fjellstul 2 m bod - Bente Sørensen**	Eiendom: Rustandlia Gnr18 Bnr 26	Kommune: Flesberg	Tegning: **Grunnplan**	Fase: **Byggemelding**	Arkitekt: Norske Fjellhus AS	Tegn.: A.Ruud	Dato: 17.08.20	Tegn. nr.: **B20-01** Rev.:
Oppdragsgiver: **Norske Fjellhus AS**	Utarbeidet av: NORSKE FJELLHUS AS		3620 Flesberg . Tlf. 32 76 00 93 . Fax. 32 76 02 07	Format: A3	Oppdragsnr.: 632	Kontr.: Christiane Moos	Målestokk: 1:60	

Flesberg kommune
Postadresse: Lampelandhagan 7, 3623 Lampeland
Telefon: 31 02 20 00
E-post: post@flesberg.kommune.no

Dato: 27.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Gnr:	**18**	Bnr:	**26**	Fnr:	**0**	Snr:	**0**
Adresse:	**Bekkekollhellinga 10, 3623 LAMPELAND**						

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Flesberg kommune

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	0	0
Vann - variabel del	0	
Renovasjon	2816,25	2816,25
Branntilsyn, feiing	554	554
Eiendomsskatt	2 009 920	5627

Vannmåler: Nei
Sist avlest dato [dd.mm.åååå]:
Sist avlest målerstand (kubikkmeter):

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk. Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ROLLAG KOMMUNE
Teknisk

FLESBERG KOMMUNE
Teknikk, plan og ressurs

Deres ref.:/deres dato: **Vår ref.:** **Dato:**
05.06.2023

WIBE SVEIN OLAV Gisle Flathus
Rugveien 59
0679 OSLO

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Tilsynsadresse: Bekkekollhellinga 10-H0101
Gårds- og bruksnr: 3050-18/26

Flesberg og Rollag brannvesen gjennomførte brannforebyggende

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

den 05.06.2023 i din bolig. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk.

Hva må du gjøre?

Du må sende en tilbakemelding til oss innen fristen på avvikene som er angitt under.

Vi ønsker at du beskriver:

- hvordan du vil rette avviket
- en dato for når hvert avvik skal være rettet

Tilbakemelding kan sendes på følgende måter:

- Gå inn på Min Eiendom som ligger under kommunens side https://eierinfo.no/9e81985e-d25d-477c-8653-b7a06a7c7f86
- e-post: post@flesberg.kommune.no

- brevpost til Flesberg og Rollag brannvesen, Flesberg kommune, Lampelandhagan 7, 3623 Lampeland

Kravet om tilbakemelding er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven 33 første ledd.

Avvik som du må rette

1.	Røykrør montert for nært brennbart materiale
Dato:	05.06.2023
Frist:	05.07.2023
Gjelder:	Ildsted Jøtul AS - Jøtul 370 serie Plassering: -
Saksbehandler:	Gisle Flathus
Beskrivelse:	Røykrør fra ildsted er for nær brennbart materiale. Avstand fra røykrør til brennbart materiale skal være minimum 30 cm. Må utbedres.

Anmerkninger som du bør følge opp: (0)

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?

Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi

- kreve at du retter avvikene innen en frist som vi fastsetter
- nekte deg å bruke fyringsanlegget

Andre forhold som har betydning for din brannsikkerhet

Tekst tekst fyll inn eventuelle forhold her

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Gisle Flathus på telefon 40905100 eller på e-post til oddgif@flesberg.kommune.no.

Med hilsen
Flesberg og Rollag brannvesen

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

ROLLAG KOMMUNE
Teknisk

FLESBERG KOMMUNE
Teknikk, plan og ressurs

Deres ref.:/deres dato: **Vår ref.:** **Dato:**
05.06.2023

SØRENSEN BENTE Gisle Flathus
RUGVEIEN 59
0679 OSLO

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Tilsynsadresse: Bekkekollhellinga 10-H0101
Gårds- og bruksnr: 3050-18/26

Flesberg og Rollag brannvesen gjennomførte brannforebyggende

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

den 05.06.2023 i din bolig. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk.

Hva må du gjøre?

Du må sende en tilbakemelding til oss innen fristen på avvikene som er angitt under.

Vi ønsker at du beskriver:

- hvordan du vil rette avviket
- en dato for når hvert avvik skal være rettet

Tilbakemelding kan sendes på følgende måter:

- Gå inn på Min Eiendom som ligger under kommunens side https://eierinfo.no/9e81985e-d25d-477c-8653-b7a06a7c7f86
- e-post: post@flesberg.kommune.no

- brevpost til Flesberg og Rollag brannvesen, Flesberg kommune, Lampelandhagan 7, 3623 Lampeland

Kravet om tilbakemelding er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven 33 første ledd.

Avvik som du må rette

1.	Røykrør montert for nært brennbart materiale
Dato:	05.06.2023
Frist:	05.07.2023
Gjelder:	Ildsted Jøtul AS - Jøtul 370 serie Plassering: -
Saksbehandler:	Gisle Flathus
Beskrivelse:	Røykrør fra ildsted er for nær brennbart materiale. Avstand fra røykrør til brennbart materiale skal være minimum 30 cm. Må utbedres.

Anmerkninger som du bør følge opp: (0)

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?

Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi

- kreve at du retter avvikene innen en frist som vi fastsetter
- nekte deg å bruke fyringsanlegget

Andre forhold som har betydning for din brannsikkerhet

Tekst tekst fyll inn eventuelle forhold her

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Gisle Flathus på telefon 40905100 eller på e-post til oddgif@flesberg.kommune.no.

Med hilsen
Flesberg og Rollag brannvesen

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Korrespondanse oversikt avvik: Røykrør montert for nært brennbart materiale

Dette dokumentet viser dialogen mellom eierkontakt og brannvesen for gjeldene avvik.

Fra brannvesenet: Gisle Flathus
Publisert: 16.06.2023

Tilfredsstillende tilbakemelding

Rollag/Flesberg brann og feiervesen har mottatt tilbakemelding om oppfølging av dette påpekte avviket.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende. Prioritering og tidsplan for retting av påpekte avvik og anmerkninger ligger innenfor en akseptabel tidsramme. Avviket lukkes med den forutsetning at avviket lukkes i samsvar med fremdriftsplanen.

Brannvesenet anser denne gangs tiltak for avsluttet.

Fra innbygger: WIBE SVEIN OLAV
Publisert: 15.06.2023
Vi har sendt bestilling til Norske Fjellhus, om at mangelen må utbedres.

Fra innbygger: SØRENSEN BENTE
Publisert: 15.06.2023

Fra innbygger: SØRENSEN BENTE
Publisert: 15.06.2023
Gir beskjed til Norske Fjellhus om utbedring samt skaffer brannsluknings apparat i hytta

---

Fra brannvesenet: Gisle Flathus
Publisert: 05.06.2023
Avvik meldt etter utført tiltak tilsyn. Les beskrivelsen av avviket og besvar innen fristen.

Flesberg kommune
Postadresse: Lampelandhagan 7, 3623 Lampeland
Telefon: 31 02 20 00
E-post: post@flesberg.kommune.no

Dato: 27.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Tilknytning vann og avløp/andre tilknytninger

Gnr:	**18**	Bnr:	**26**	Fnr:	**0**	Snr:	**0**
Adresse:	**Bekkekollhellinga 10, 3623 LAMPELAND**						

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Flesberg kommune

Vann	Eiendommen har ikke vanntilførsel Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet avløp
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei
Pålegg	Tilknytningsforhold ikke vurdert

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk. Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Flesberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3334 - Flesberg kommune	**18**	**26**	**0**	**0**	Bekkekollhellinga 10, 3623 LAMPELAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	KP_Flesberg (25.4.2024)	
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Blefjell (27.6.2005)	817.86m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3334 2018007	18/1 - Rustand (7.5.2020)	Fritidsbebyggelse	817.84m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Flesberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3334 - Flesberg kommune	**18**	**26**	**0**	**0**	Bekkekollhellinga 10, 3623 LAMPELAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	KP_Flesberg (25.4.2024)	
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Blefjell (27.6.2005)	817.86m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3334 2018007	18/1 - Rustand (7.5.2020)	Fritidsbebyggelse	817.84m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

FLESBERG KOMMUNE

Forslag til REGULERINGSBESTEMMELSER til DETLALJREGULERINGSPLAN for **RUSTAND** på Blefjell, Del av GNR. 18 / BNR. 1 m. fl.

Plan ID.: 2018007

Vedtatt av kommunestyret: 07.05.2020

§ 1 AVGRENSING AV OMRÅDET

Det regulerte området er vist på plankart, datert 07.05.2019, med plangrense.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §12-5 og 12-6:

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

a) Fritidsbebyggelse, frittliggende, - eksisterende og nye T1 – T74
b) Skiløype: (BST1- BST2 - BST3 – BST4)
c) Vannforsyningsanlegg: (BVF)
d) Avløpsanlegg - renseanlegg: (BAV1)

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

a) Kjøreveg: (SKV1 – SKV22)
b) Parkeringsplass: (SPA1)

§ 2.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL §12-5 nr. 5):

a) Friluftsformål: (LF1 – LF24)

§ 2.4 Områder med hensynssoner (PBL § 12-6, jf § 11-8

a) Faresone for flom: H320_1, H320_2 og H320_3
b) Faresone høyspenningsanlegg: H370_1

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Vedr. vann og avløp

VA-plan skal godkjennes av kommunen før det gis brukstillatelse. Løsninger for vann og avløp skal etableres i tråd med VA-planen.

§ 4. FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminner

Hvis man under anleggsarbeid avdekker automatisk fredede kulturminner må arbeidet straks opphøre og kulturminnemyndighetene varsles, jf. kulturminnelovens § 8.2.

§ 4.2 Vann og avløp

Grunnvannsbrønner og ledninger for vann- og avløp skal legges i henhold til godkjent vann- og avløpsplan. Det vises for øvrig til § 3 over.

§ 4.3 Behandling av ubebygde arealer

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal helst unngås, og skal i tilfelle bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng.

Eventuelle endringer av terrenget rundt bygningene skal framgå av tegningsmaterialet ved byggesøknad. Planering der det er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygningene skal vises i situasjonsplanen.

§ 4.4 Kabler og ledninger

Kabler for strømforsyning, tele/TV- og datakommunikasjon og liknende skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

I de områdene det må graves egne traseer for framføring av ledninger og kabler skal disse fortløpende ferdigstilles med tildekking av skogsjord eller påføring av opprinnelig vegetasjon, eller tilrettelegges som tursti.

§ 5 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE OG KOMBINERTE FORMÅL

§ 5.1 Utnytting

Størrelse og utnytting for frittliggende fritidsbebyggelse, eksisterende - nye*:*
På hver tomt for frittliggende fritidsbebyggelse kan det føres opp 1 (en) fritidsbolig, samt evt. garasje, anneks eller uthus, innenfor tomten. Totalt inntil 3 bygninger.

Grad av utnytting i tråd med T-1459. Tillatt inntil / maks. BYA = 175 m² totalt for hver tomt.

Det kan det oppføres inntil 2 separate bygg (uthus/anneks/garasje) i tillegg til fritidsboligen, hver på maks BYA = 36 m². Disse skal ligge med maksimalt 6 m avstand til fritidsboligen. Eventuelle separate bygg skal inngå i hver tomts totale BYA på 175 m².

Parkeringsplasser, 2 stk. pr. hyttetomt, regnes ikke med i maks BYA = 175 m².

Der terrenget tilsier at det er naturlig med underetasje eller kjeller, tillates dette.

Utnyttingsgrad for terrasser og parkering:
Fritidsboliger kan ha lave terrasser (maks 0,5 m over bakken) på inntil 30 m². Dette kommer i tillegg til angitt BYA for bebyggelse.

I tillegg til dette kommer nødvendig areal for 2 parkeringsplasser/ evt. garasje på egen tomt, regnet til 36 m².

§ 5.2 Plassering, høyder m.m

Plassering
Situasjonsplanen i byggesøknaden for hver tomt skal vise bebyggelsens plassering, landskapstilpasning og urørt del av tomta.

Bygningene skal plasseres lavest mulig i terrenget/bearbeidet terreng, og store planerte oppfyllinger til hyttegrunn bør unngås.

Der terrenget er skrånende er det tillatt med underetasje/ kjeller.

Oppfylling og nedsenkning i terrenget skal ikke avvike mer enn 2,0 meter fra opprinnelig terrengnivå.

Bygningene skal i størst mulig grad plasseres med møneretning langs høydekotene.

Byggehøyder for fritidsbebyggelse frittliggende: eksisterende og nye:
For alle områder gjelder at hoveddelen av bygningen skal ha maksimal gesimshøyde (for hver enkelt fasade) 3,7 m og maksimal mønehøyde er 5,7 m over gjennomsnittlig planert terreng.
For tomtene T68 – T74 tillates i tillegg bygging av oppløft/ramloft med maksimal gesimshøyde (for hver enkelt fasade) 4,5 m og maksimal mønehøyde 6,4 m. Oppløft kan være inntil 1/3 av takflaten.

Grunnmurshøyde, eller høyde på pilarer, må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,3 m i flatt terreng og 0,6 m i bratt terreng, eller maksimalt 1 m over opprinnelig terreng.

§ 5.3 Utforming, farge og materialbruk

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men slik at det harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger.

Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det brukes naturstein. Det skal benyttes mørke tjære- eller jordfarger.

Bygningene skal ha skråtak/saltak, med takvinkel mellom 18 og 34 grader. Taktekking skal være torv, skifer, tre eller shingel.

Dersom det er behov for forstøtningsmurer, skal dette utføres av naturstein (tørrmur).

§ 5.4 Gjerder og utstyr

Det tillates skigardsgjerde eller lignende, f. eks bakhonsgjerde (avskjær fra gran-/furustokk), på inntil 30 løpemeter.

Det kan ikke settes opp flaggstenger og portaler innenfor området. Oppsetting av parabolantenner skal i størst mulig grad unngås, eventuelt plasseres mest mulig skjermet i forhold til omgivelsene og da gjerne plasseres for felles bruk av flere enheter.

§ 6 SKILØYPE: (BST1 - BST2 - BST3 - BST4)

Arealene skal sikre skiløyper i hytteområdet og i turområder.

I de regulerte skiløypetrasèene skal det gjøres tiltak for å sikre en god løypetrase slik som hogst og terrengbearbeidelser i nødvendig bredde.

BST3 er hovedskiløype. De øvrige er tilbringerløyper.

Løypetrasèene som er inntegnet på plankartet skal kunne justeres/ fravikes på detaljnivå hvis dette vil gi bedre terrengtilpasning når den opparbeides.

§ 7 ENERGIANLEGG: (BE)
Et mindre område under høyspentlinja i nord skal brukes til energianlegg, trafo- og nettstasjon.

§ 8 VANNFORSYNINGSANLEGG: (BVF)
Områdene skal brukes til vannforsyningsanlegg, brønner og vannposter.

§ 9 AVLØPSANLEGG – RENSEANLEGG: (BAV1)
Området BAV1 skal brukes til avløpsanlegg – renseanlegg.

§ 10 KJØREVEGER: (SKV1 – SKV22)
Hovedatkomsten SKV1 reguleres til 8-9 meters bredde, med maks. opparbeidet kjørebane på 6 meters bredde. Byggegrensen fra hovedatkomstveg er 12 meter.

Øvrige atkomster SKV2 – SKV22 reguleres med 8-9 meters bredde med maks. opparbeidet kjørebane inntil 4 meters bredde. Byggegrensen fra disse atkomstene er 8 meter. Mindre stikkveger reguleres med 4 meters bredde.

§ 11 PARKERING: (SPA)
SPA-område skal brukes til parkeringsplasser. Det kan avsettes mindre parkeringsplasser (maks 6 plasser på hver) på egnede plasser langs atkomstveiene, slik at det sikres gjesteparkeringsplasser til alle fritidsboligene.

§ 12 FRILUFTSOMRÅDER
Landbruks-, natur- og friluftsområdene skal drives med tilpasning til friluftsinteressene i området. Innenfor områdene avsatt til friluftsformål er det tillatt å gjøre enkle tiltak for å legge til rette for gangstier og løyper. Turdrag/turstier skal være naturtilpassete stier.

§ 13 HENSYNSSONER – FLOMFARE OG HØYSPENTLINJE: H320 og H370

a) Flomfareområdene langs bekker er regulert 20 side-meter på hver side av bekkene eller 6 høydemeter fra bekk til sideterreng.

Tiltak innenfor sonene må ikke forverre flom- og erosjonsfaren i bekkene. Det tillates ikke tiltak i eller ved vannstrengen som kan til-slamme bekkene i perioden mellom 15. juni til 15. september.

Bru eller kulvert over bekkene skal ha tilfredsstillende dimensjonering for å tåle flom. Det er benyttet 200 års-flom med 20 % klimapåslag vises til NVE sin retningslinje: «Flaum- og skredfare i arealplanar» revidert 22.05.2014. Hensynssonene for flomfare skal være aktsomhetsområder ved tiltak i disse områdene. Innenfor hensynssonen skal byggesaken redegjøre for at det er tatt hensyn til flomfaren.

Det er tillatt å bygge i hensynssonen og det må vurderes avbøtende tiltak langs bekkene. Kantvegetasjonen skal tas vare på.

Hensynssonene langs bekkene skal sikre bygge-områdene i forhold til en 200-års flom med 20 % klimapåslag.

b) Faresone høyspenning. Høyspenningslinja gjennom området er regulert med hensynssone, faresone i en bredde på 20 meter. Høyspenningsledningen skal kunne legges i jordkabel med aktsomhetsområde ved anlegg. Dette er ikke angitt på plankartet. Nettstasjon/trafo-anlegg er ikke vist i plankartet.



DETALJREGULERINGSPLAN FOR Rustand, 18/1 på Blefjell

Plan-ID: 2018007

Flesberg kommune

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse
- BST – Skiløype
- BVF – Vannforsyningsanlegg - vannposter
- BAV – Avløpsanlegg - renseanlegg

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV – Kjøreveg
- Parkering

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

- LF – Friluftsområde

Områder med hensynssone i reguleringsplan (pbl. § 12-6, jf. § 11-8)

- Faresone flom
- Faresone høyspenning

STREKSYMBOLER MV.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje

Kartopplysninger:

Kilde for basiskart:	FKB
Dato for uttak av basiskart:	20.12.2019
Koordinatsystem:	EUREF89 UTM SONE 32
Høydegrunnlag:	NN2000
Ekvidistanse:	1 m
Målestokk:	1:1500

N

0 20 40 60 m

Dato: 07.05.2020

REVISJONER:

DATO:	SIGN:	DATO:	SIGN:
25.06.19	BEB	23.03.20	PML
08.03.20	PML	07.04.20	BEB
20.03.20	PML		

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		09.01.2019	PMO
Førstegangsbehandling i komiteen for PNR		05.11.2019	
Offentlig ettersyn fra 09.12.2019 til 31.01.2020	11/19	05.11.2019	
Andregangsbehandling i komiteen for PNR		21.04.2020	
Kommunestyrets vedtak:	14/2020	07.05.2020	

Forslagstiller:	Plankonsulent:	Prosjektnr:	SAKSBEH.	TEGN.
Roger Rustand	AREAL+ Lillehammer Tlf: 61 24 57 70, Fåvang Tlf: 61 24 57 70, Gjøvik Tlf: 90 97 37 51	12446	PMO	BEB

Kommuneplanens arealdel for Flesberg kommune 2023-2035

Vedtatt av Flesberg kommunestyre 25.04.24 sak PS 28/2024

Veiledning 3

1. Generelle bestemmelser og retningslinjer §11-9 4
   - 1.1. Plankrav (§11-9, nr 1) 4
   - 1.2. Forhold til eksisterende kommunedelplan for Blefjell og reguleringsplaner 4
   - 1.3. Utbyggingsavtaler (§11-9, nr 2) 5
   - 1.4. Vann, avløp og overvann (§11-9, nr 3 og 8) 5
   - 1.5. Byggegrenser (§11-9 nr 5) 5
     - 1.5.1. Mot vassdrag 5
     - 1.5.2. Mot veg 6
     - 1.5.3. Mot jernbane 6
     - 1.5.4. Byggegrenser i reguleringsplan 6
   - 1.6. Universell utforming (§11-9 nr 5) 6
   - 1.7. Skilt og reklame 6
   - 1.8. Parkering 7
   - 1.9. Utforming og terrengbehandling (§11-9 nr 6) 7
   - 1.10. Blågrønn struktur (§11-9 nr 6 og 8) 8
   - 1.11. Støy (§11-9 nr 6) 8
   - 1.12. Friluftsliv 9
   - 1.13. Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (§11-9 nr 7) 9
   - 1.14. Samfunnssikkerhet (§11-9 nr 8) 9
   - 1.15. Krav til dokumentasjon i reguleringsplaner 9
2. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål (§§11-10 og 11-11) 10
   - 2.1. Felles bestemmelser til bebyggelse og anlegg 10
     - 2.1.1. Handel og tjenesteyting med høy besøksfrekvens 10
     - 2.1.2. Omdisponering av arealer til lek og opphold 10
     - 2.1.3. Uteoppholdsarealer, privat og felles 10
     - 2.1.4. Lekeplasser 11
   - 2.2. Boligformål 12
   - 2.3. Fritidsbolig 12
   - 2.4. Utnyttelse av byggeområder for fritidsbebyggelse ved Vatnebrynvatnet 13
   - 2.5. Sentrumsformål 13
   - 2.6. Råstoffutvinning 13
   - 2.7. Næring 13
     - 2.7.1. Moen NÆ3 14
   - 2.8. Idrettsanlegg 14
     - 2.8.1. Stevningsmogen IDR2 14
     - 2.8.2. Sykkelløype IDR3 14
   - 2.9. Kombinerte bygge- og anleggsformål 14
     - 2.9.1. KBA1, KBA4, KBA5 og KBA6 Lyngdal 14
     - 2.9.2. KBA2, Svene 14
     - 2.9.3. KBA3, Stevningsmogen 14

2.9.4. KBA7, Moen/Svene 14
2.9.5. KBA8 og KBA9, Lampeland 14
2.9.6. KBA10, Stevningsmogen 15
2.9.7. KBA11 og KBA12, Flesberg 15
3. Grønnstruktur 15
3.1. Mindre tiltak 15
4. Landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift (§11-11) 15
4.1. Generelt 15
4.2. Lokalisering (§11-11 nr 1) 15
4.3. Tiltak på eksisterende boliger og fritidsboliger (§11-11 nr 2) 15
4.4. Setervoller, husmannsplasser og skogshusvære 16
4.5. Retningslinjer for dispensasjon for spredte boliger eller fritidsboliger 16
4.6. Fellesbestemmelser for LNF spredt områder 16
4.7. Område for spredt boligbebyggelse LSB1 16
4.8. Område for spredt næring LSN1 17
4.9. Område for spredt fritidsbebyggelse LSF1 17
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag 17
6. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner §11-8 17
6.1. Sikrings- støy og faresoner 17
6.1.1. Sikringssoner for grunnvannsforsyning (H120) 17
6.1.2. Støysoner (H210) 17
6.1.3. Fareområde for skred (H310) 18
6.1.4. Faresone for flom (H320) 18
6.1.6 Høyspenningsanlegg (H370) 18
6.2. Sone med særlige hensyn 18
6.2.1. Hensynssone med særlig hensyn til friluftsliv (H530) 18
6.2.2. Hensynssone med særlig hensyn til naturmiljø (H560) 19
6.2.3. Hensynssone med særlig hensyn til kulturmiljø (H570) 19
6.3. Områder som er båndlagt etter annet lovverk 19
6.3.1. Båndlagt etter naturmangfoldloven (H720) 19
6.3.2. Båndlagt etter kulturminneloven (H730) 19
6.3.3. Båndlagt etter energiloven (H740) 19
7. Bestemmelsesområder 19
7.1. Sikring av gangforbindelse Lampeland #1 19
7.2. Kulturminnehensyn Flesberg kirke #2 20
8. Rekkefølgebestemmelser (§11-9 nr 4) 20
8.1. Generelt 20

Veiledning

Kommuneplanens arealdel består av et plankart med tilhørende bestemmelser og retningslinjer, i tillegg til en planbeskrivelse. Dokumentene angir til sammen hovedtrekkene i framtidig arealdisponering og setter rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandling.

Bestemmelsene er strukturert etter inndeling i plan- og bygningsloven (PBL) og lovhjemmel i hvert punkt refererer til PBL 2008:

1. Generelle og tematiske bestemmelser: Føringer av generell og overordnet karakter, jf. PBL § 11-9
2. Bestemmelser knyttet til arealformål: Føringer for ulike arealformål, jf. PBL §§ 11-10 og 11-11
3. Bestemmelser knyttet til hensynssoner: Føringer for ulike hensynssoner, jf. PBL § 11-8

Der det er behov for å konkretisere fagtema ved å gi overordnede føringer, er retningslinjer benyttet. Retningslinjene er ikke juridisk bindende og gir derfor ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. Innholdet er likevel viktig ved at kommunestyret politikk og forventninger utdypes. Retningslinjene skal legges til grunn for planlegging og søknad om tiltak og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner. Retningslinjene er vist med skrift i kursiv.

1. Generelle bestemmelser og retningslinjer §11-9

1.1. Plankrav (§11-9, nr 1)

a) For områder avsatt til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, k, l og m ikke finne sted før det er vedtatt reguleringsplan for området. Kommunen kan stille krav om at planområdet skal omfatte et større areal enn tiltaket omfatter for ivareta en helhetlig utvikling.

b) Unntatt fra plankravet er følgende tiltak, forutsatt at tiltakene er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:

- Tilbygg og påbygg til eksisterende bygg
- Innenfor områder vist som nåværende boligbebyggelse og som ikke berører aktsomhetssoner for naturfare: Utbygging av inntil 3 boenheter med maksimalt 3 daa samlet tomteareal
- Innenfor områder vist som nåværende fritidsbebyggelse og som ikke berører aktsomhetssoner for naturfare: Utbygging av inntil 1 enhet og maksimalt 1 daa tomteareal.
- Tiltak som er unntatt fra krav om søknad og tillatelse jf. pbl § 20-5
- Parkeringsplass for inntil 3 biler
- Stikkveier på inntil 40 m fra regulert vei

1.2. Forhold til eksisterende kommunedelplan for Blefjell og reguleringsplaner

a) Kommunedelplan for Blefjell gjelder foran kommuneplanens arealdel ved motstrid, med unntak av følgende bestemmelser i kommuneplanens arealdel som gjelder foran kommunedelplanen:

- 1.1 om plankrav
- 1.2 d) om reguleringsplaner med manglende risiko- og sårbarhetsanalyse
- 1.3 om utbyggingsavtaler
- 1.4 b) om tilkoplingsplikt til vann- og avløpsanlegg for fritidsboliger
- 1.9 c) om utendørs belysning, dette gjelder også foran gjeldende reguleringsplaner på Blefjell
- 1.9 d) om solceller, dette gjelder også foran gjeldende reguleringsplaner på Blefjell

b) Reguleringsplaner vedtatt før 25.04.24 gjelder foran kommuneplanens arealdel ved motstrid, med unntakene nevnt i dette punktet (1.2).

c) Kommuneplanens bestemmelser gjelder dersom tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplan for Blefjell og reguleringsplanene.

d) Reguleringsplaner som ikke har tilfredsstillende risiko- og sårbarhetsanalyse skal avklare hensyn til risiko før søknad om tiltak etter pbl § 20-1 kan vurderes, uavhengig av vedtaksdato for reguleringsplanen. Dette gjelder også for reguleringsplaner innenfor kommunedelplan for Blefjell.

1.3. Utbyggingsavtaler (§11-9, nr 2)

a) Utbyggingsavtaler for realisering av tiltak innenfor planområdet vil kunne omfatte følgende:
   - Teknisk, grønn og blågrøn infrastruktur som følger av krav om opparbeiding i plan- og bygningsloven og reguleringsplan
   - Veg, vann og avløp
   - Friområde, lekeareal og grøntstruktur
   - Andre forhold som er nødvendige for å gjennomføre planvedtak. Forutsetninger om nødvendighet og forholdsmessighet må være innfridd:
     - Infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbygginga, slik som eksterne veganlegg og vann- og avløpsanlegg, belysning, skilting, turveger, skiløyper/ skibruer
     - Organisatoriske tiltak, slik som etablering av velforening, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold av anlegg
     - Utbyggingstakt/rekkefølge

b) Utbyggingsavtalen kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets avgrensning, men skal stå i sammenheng med regulerte tiltak.

1.4. Vann, avløp og overvann (§11-9, nr 3 og 8)

a) Plan for vann og avløp, som også inkluderer overvann og slukkevann, skal følge forslag til reguleringsplan.

b) Krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsledning etter pbl § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd, gjelder også for fritidsboliger, jf. pbl § 30-6.

c) Overvann skal håndteres lokalt og gjennom naturbaserte løsninger. Ekstreme overvannsmengder skal håndteres i definerte flomveger.

d) Påvirkning av overvann i og i tilknytning til planområdet skal vurderes i reguleringsplaner og løsning for håndtering av overvann skal framgå av planen. Forholdet mellom harde og drenerende flater skal dokumenteres.

e) Bygg og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier og søkk i terrenget blir bevart og det er sikret tilstrekkelig trygghet mot flom og erosjon.

Retningslinje:

- *Vann- og avløpsløsninger skal dersom praktisk mulig tilkoples fellesløsninger.*

1.5. Byggegrenser (§11-9 nr 5)

1.5.1. Mot vassdrag

a) Følgende byggegrenser mot vassdrag gjelder for tiltak etter PBL §§20-1, 20-2 og 20-3:
   - Byggegrense fra Numedalslågen og større vann (Lågen, Haugsjø, Horgsetervatnet, Strandvatnet og Lauvnesvatnet) er 75 m. Langs andre vann og vassdrag er byggegrensa

50 m fra vannkant/elvebredde. I reguleringsplaner for tettstedene Svene, Lampeland og Flesberg kan det fastsettes andre byggegrenser.

b) Følgende tiltak og situasjoner er unntatt for byggegrensene mot vassdrag:
   - Landbruksbygg og -anlegg
   - Der kommunale og fylkeskommunale veier ligger innenfor byggeforbudssonene nevnt ovenfor, er det veien som markerer byggeforbudsgrense på stedet.

1.5.2. Mot veg

a) Følgende byggegrenser mot veg gjelder for tiltak etter PBL §§20-1, 20-2 og 20-3:
   - Fylkesveg: For fylkesveg 40 gjelder de strekningsvise byggegrenser definert i *Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud.* For øvrige fylkesveger er byggegrensen 15 m fra senterlinje veg. Byggegrense langs fylkeskommunal gang- og sykkelveg er 15 m.
   - Kommunal veg: Byggegrensen er 4 m fra ytterkant veiskulder, kant fortau og gang- og sykkelveg. For mindre tiltak er byggegrensen 3 m fra ytterkant vegskulder eller kant fortau og gang- og sykkelveg. Ved garasje eller carport plassert med innkjøringen vinkelrett på veg, skal avstanden økes til 7 m fra ytterkant veiskulder for veger, fortau og gang- og sykkelveg. Ved garasje plassert med innkjøring på skrå for adkomstvei, måles minimumslengden som 7 meter vinkelrett på den del av garasjeport som er nærmest vei.

1.5.3. Mot jernbane

a) Alle byggetiltak nærmere jernbanens spormidt enn 30 m må godkjennes av Bane Nor.

1.5.4. Byggegrenser i reguleringsplan

a) Andre byggegrenser enn de som er angitt over kan fastsettes i reguleringsplaner der dette er naturlig av hensyn til terreng, høydeforskjeller, eksisterende bebyggelse og anlegg osv. I reguleringsplaner for byggeområder som grenser inn mot dyrka mark, skal byggegrense mot dyrka mark fastsettes.

1.6. Universell utforming (§11-9 nr 5)

a) Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for reguleringsplaner og tiltak.

1.7. Skilt og reklame

a) Det er kun tillatt å oppføre skilt og reklame som er nødvendig for å informere offentligheten, eller for å finne frem til virksomhet som profileres. Skilt og reklame skal ha god kvalitet og være tilpasset omgivelsene og bygningene de plasseres på.

b) Det er ikke tillatt med skilt og reklame som:
   - Sammenhengende markering og reklamebånd
   - Blinkende, skiftende eller bevegelig reklame
   - Lyskasser

- Er montert på møne, takflate, gesims, gjerde eller lignende
- Hindrer allmenn ferdsel eller medfører ulempe for bevegelseshemmede eller brøyteredskap
- Ikke tilfredsstiller kravene til trafikksikkerhet

c) Dersom det er flere virksomheter i samme bygning/på samme eiendom, kan kommunen kreve at de lager felles plan for skilt og reklame

d) For kortvarige arrangementer som er tilgjengelig for allmennheten, er det tillatt å plassere festivalbannere langs gatene under arrangementet.

e) Når lokaler står tomme er det kun tillatt å dekke til maksimalt en halvdel av vindusflatene på gatenivå.

1.8. Parkering

a) Ved regulering og søknad om nybygg, tilbygg eller bruksendring gjelder minimumskrav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel som vist under.

	Bil	Sykkel
Bolig	2,0 for boliger over 75 m^2 1,0 for boliger under 75 m^2	Gjelder boliger med flere enn to boenheter: - 2,0 for boliger over 75 m^2 - 1,0 for boliger under 75 m^2
Fritidsbolig	2,0 pr fritidsbolig	-
Kontor	1,0 pr. 100 m^2 BRA	1,0 pr 100 m^2 BRA
Næring		1,0 pr 100 m^2 BRA
Forretning	1,5 pr. 100 m^2 BRA	1,0 pr 100 m^2 BRA

b) Ved søknad om tiltak etter pbl §20-1 skal parkeringsplasser vises på situasjonsplan.

c) Sykkelparkering skal legges nær hovedinngang.

Retningslinje:
Normalt areal pr. p-plass er 18 m^2. Normalt areal for sykkelparkering er 2 m x 0,7 m pr. sykkel. Kravet til parkering kan reduseres dersom virksomheter inngår langsiktige avtaler om parkering med andre virksomheter som har aktivitet på andre tider av døgnet

1.9. Utforming og terrengbehandling (§11-9 nr 6)

a) Ny bebyggelse skal gis en arkitektonisk god utforming og tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargebruk.

b) Bygg skal i størst mulig grad tilpasses landskapet og eksisterende terreng.

c) Utendørs belysning som kun har som formål å lyse opp fasade tillates ikke. Armatur skal rettes nedover.
d) Ikke konsesjonspliktige solfangere og solceller til produksjon av energi og varme er tillatt med unntak der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser, naturverdier eller landbruksinteresser. Innenfor byggeområder for fritidsbolig, bolig, kombinert formål og sentrumsformål skal disse være mørke og ikke-reflekterende.
e) Ved fortetting med ny bebyggelse skal det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur, landskap, barn og unges interesser, vassdrag og terreng.
f) Terrenginngrep for veier, vann- og avløpsanlegg og andre tiltak skal utformes på en skånsom måte. Fyllinger skal sås til og beplantes eller steinsettes og tilpasses omgivelsene. Maksimal høyde på tillatt skjæring og fylling er 1,5 m dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan.

Retningslinjer:

- *Bygningene bør ha hovedmøneretning og lengderetning parallelt med høydekotene*
- *Elektrisitetsforsyning og andre kabler bør føres fram i jordkabler*
- *Ved fortetting forutsettes tett dialog med etablerte bolig- eller hytteeiere i området som skal fortettes. I reguleringsplanens beskrivelse skal det redegjøres for hvordan fortettingen er tilpasset andre hensyn, samt hvordan dialogen med berørte parter er gjennomført.*
- *Kommunen kan også stille krav om at solfangere og solceller skal være mørke og ikke reflekterende i andre områder enn nevnt i punkt d) av hensyn til omgivelsene*

1.10. Blågrønn struktur (§11-9 nr 6 og 8)

a) Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte på 10 m på hver side som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.
b) Lukking av bekker og elver er ikke tillatt. Det kan settes krav i reguleringsplan om at lukkede bekker skal åpnes.
c) Sammenhengende grønstrukturer og vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal ivaretas.
d) Naturverdier skal sikres i reguleringsplan.

Retningslinjer:

- *Myrdrag, sammenhengende kantsoner og koller er særlig viktige elementer i grøntstrukturen.*
- *Snarveger og turstier som knytter boliger til sentrumsfunksjoner og friluftsområder sammen bør inngå i grøntstrukturen.*

1.11. Støy (§11-9 nr 6)

a) Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere støy, skal det følge en støyfaglig utredning som kartfester støysoner, beskriver hvordan støyen påvirker støyømfintlig bruk i nærheten og foreslå avbøtende tiltak.
b) Ved regulering eller søknad om tiltak som omfatter støyømfintlig bebyggelse, skal støysituasjonen og håndtering av støyproblematikk beskrives.

Retningslinjer:

- *De til enhver tid gjeldende nasjonale retningslinjene for støy i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging og for tiltak etter §20-1.*

1.12. Friluftsliv

Retningslinjer:

- *Ved etablering av nye veier skal kryssing av skiløyper så langt som mulig unngås. Der kryssing er nødvendig, skal sikkerhet for skiløpere tillegges stor vekt.*

1.13. Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (§11-9 nr 7)

a) Kulturminneverdier skal sikres i reguleringsplan.

b) Dersom det ved arbeider i marken dukker opp fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone. Melding skal straks sendes Fylkeskommunen,jfr. Lov om kulturminner av 9. juli 1978 § 8.

1.14. Samfunnssikkerhet (§11-9 nr 8)

a) Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom. Reell flom- og skredfare skal avklares i reguleringsplan.

Retningslinjer:

- *Dokumentasjonen av flom- og skredfare skal vurderes opp mot krav og sikkerhetsklasse i TEK17.*

1.15. Krav til dokumentasjon i reguleringsplaner

a) Følgende dokumentasjon skal følge forslag til reguleringsplan
   - Redegjørelse for hvordan fellesbestemmelsene i kap. 1 er fulgt opp
   - Plan for vann og avløp, som også inkluderer overvann og slukkevann
   - Kartlegging av naturmangfold dersom dette ikke er tilfredsstillende kartlagt fra før
   - Vurdering av vannmiljø
   - Illustrasjonsplan som viser lekeareal, veger, interne gangforbindelser o.s.v. dersom dette ikke går fram av plankart
   - Plan- og profiltegning av atkomstveier, samt skråningsutslag
   - Terrengsnitt som viser eiendomsgrenser, planlagte bygg og andre anlegg samt veger og grøntformål. Nødvendige terrengendinger skal framgå.
   - I områder som er brattere enn 1:5: Planløsningen skal vises på helningskart som viser bratthet i ulike intervaller og hvordan hensynet til terreng er ivaretatt i planen
   - Plan for massehåndtering og eventuelt ombruk av masser
   - Andre krav til dokumentasjon som følger av gjeldende lov- og regelverk

b) Følgende skal avklares i reguleringsplan
   - Byggegrense mot dyrka mark for byggeområder som grenser mot dyrka mark
   - Byggegrense mot skogsareal som buffersone mot skogbrann for byggeområder som grenser mot skogsareal.

2. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål (§§11-10 og 11-11)

2.1. Felles bestemmelser til bebyggelse og anlegg

2.1.1. Handel og tjenesteyting med høy besøksfrekvens

Retningslinjer:

a) *Detaljhandel, volumvarer og publikumsintensiv offentlig og privat virksomhet skal lokaliseres innenfor kommunesenter eller lokalsenter etter følgende prinsipper:*
   - *Kjøpesentre og andre handels-/servicebygg over 3000 m² BRA skal lokaliseres innenfor kommunesentret*
   - *Innenfor lokalsentra kan detaljhandel for et lokalt marked utvikles med inntil 3000 m² BRA.*

   Lampeland er kommunesenter. Flesberg, Svene og Lyngdal er lokalsentra. Sentra er avgrenset av sentrumsformål i Lampeland, Flesberg og Svene og med kombinert formål (KBA1, KBA4, KBA5 og KBA6) i Lyngdal.

b) *Tjenesteyting med høy besøksfrekvens eller høyt antall arbeidsplasser er kun tillatt innenfor kommunesenter og lokalsenter.*

2.1.2. Omdisponering av arealer til lek og opphold

a) Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler eller barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.

2.1.3. Uteoppholdsarealer, privat og felles

a) Ved fortetting i eksisterende boligområder og ved etablering av nye boliger skal det etableres tilstrekkelige utearealer og lekeplasser i henhold til følgende kvalitetskrav for uteoppholdsarealer, arealet skal:
   - Være variert og tilpasset utbyggingens størrelse
   - Framstå som et samlet hagerom. Restarealer rundt bygningen(e) skal ikke medregnes
   - Kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning, grillplass og liknende
   - Gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet
   - Være skjermet fra trafikkfare
   - Tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning

b) <u>Privat uteoppholdsareal</u>
   Minimumskrav til privat uteoppholdsareal følger av tabellen under. Ved ombygging/ bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse.

	MUA, m2/bolig (boenhet)	**Minste stille areal m2/bolig (boenhet)** (arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB)
Leilighetsbygg og blokk	20	10
Småhusbebyggelse	50	25
Enebolig	100	50

Inntil 50 % av privat uteoppholdsareal kan løses på takterrasser og balkonger dersom disse er universelt tilgjengelige.

Retningslinje:

- *For definisjon av boligtyper legges veileder om grad av utnytting til grunn. H-2300 utgitt i 2014 av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, eventuelt senere oppdatert versjon.*

c) Felles uteoppholdsareal

Minimumskrav til felles uteoppholdsareal følger av tabellen under.

	MUA m2/bolig (boenhet)	**Minste stille areal m2/bolig (boenhet)** (arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB)
Boligbebyggelse med 6 boenheter eller flere	10	5

Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.1500, vårjevndøgn. Inntil 50 % av felles uteoppholdsareal kan løses på takterrasser og balkonger dersom disse er universelt tilgjengelige.
Godkjent utomhusplan skal foreligge når rammetillatelse gis.

2.1.4. Lekeplasser

a) Ved etablering av nye boenheter, skal følgende lekeplasser være tilgjengelige for boenheten:

Lekeplass	**Maksimal gangavstand fra boenheten**	**Minimum krav til areal**
Småbarnslekeplass	50 m	50 m^2
Nærlekeplass	250 m	500 m^2
Strøkslekeplass/ballplass	500 m	1500 m^2

b) Krav til avstand og areal kan fravikes ved alternative løsninger som gir like gode muligheter for lek og rekreasjon.
c) For strøkslekeplasser/ballpasser skal det opparbeides en flerbruksflate på minst 20 x 30 m med gress, kunstgress eller asfalt.
d) Det skal sendes inn en plan som viser at lekeplassen oppfyller de gjeldende krav, før lekeplassen kan godkjennes og opparbeides.
e) Lekeplasser skal:
   - opparbeides med god kvalitet
   - ha en helning som i hovedsak er mindre enn 1:5, unntatt arealer avsatt som akebakke

- oppfylle kravene til støy i retningslinje T-1442/2021
- ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt, og ha gode solforhold
- være fysisk adskilt fra private områder med gjerde eller hekk
- tilfredsstille krav til universell utforming for atkomsten og for minst 50 % av arealkravet
- plasseres lett tilgjengelig og med trafikksikker adkomst fra boligene
- møbleres så de gir mulighet for ulike aktiviteter - lekeplassene må ses i sammenheng med lekeplasser innenfor samme område

2.2. Boligformål

a) Bestemmelser om størrelse, høyde på bygninger, grad av utnytting med mer, fastsettes i hver enkelt reguleringsplan.
b) Dersom grad av utnytting ikke er angitt i annen plan, skal maksimalt tillatt bebygd areal, inkludert garasje og parkeringsareal, ikke overstige 40 % BYA.
c) Utforming: På tomter med skrått terreng (helning over 1:5) skal boligene ha underetasje/avtrappes i terrenget.

2.3. Fritidsbolig

a) Bestemmelser om størrelse, høyde på bygninger, grad av utnytting med mer, fastsettes i hver enkelt reguleringsplan. Det kan tillates hytter med varierende størrelse tilpasset situasjonen i de enkelte områdene.
b) Dersom grad av utnytting ikke er angitt i annen plan, gjelder:
    i. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA 220 m^2, hvorav:
        - inntil 150 m^2 BYA for hovedhytte
        - inntil 40 m^2 BYA for biloppstillingsplass
        - inntil 30 m^2 BYA for uthus/anneks forutsatt plassering nær eksisterende hytte slik at det det dannes tun
    i. Maksimal tillatt høyde for grunnmur/pilar er 1,0 m
    ii. For bygg med underetasje eller avtrapping i terrenget (halvetasje) er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 7,5 m. For bygg med plate på mark er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 6,5 m.
    iii. Det tillates lave terrasser på inntil 40 m2 og maks 0,5 m over bakken
c) Grønnstruktur: Gjennomgående grønne korridorer for ferdsel, vilt og bevaring av naturlandskap skal bevares. Tilsvarende gjelder myrområder, koller og andre naturområder som er visuelt utsatt eller utgjør viktige elementer i naturlandskapet.
d) Ved fortetting i områder for fritidsbebyggelse skal tettheten tilpasses etter en vurdering av om landskap og eksisterende utbyggingsstruktur er egnet for mer feltmessig fortetting eller forsiktig innfylling av enkeltbygg.

Retningslinjer:

I reguleringsplaner for fritidsbebyggelse skal faren for lysforurensning fra planlagt bebyggelse vurderes og følges opp med føringer for å begrense utendørs belysning.

2.4. Utnyttelse av byggeområder for fritidsbebyggelse ved Vatnebrynvatnet

a) Innenfor byggeområdene tillates følgende utnyttelse:

Område FB1:	8 tomter
Område FB2:	6 tomter
Område FB3:	6 tomter
Område FB4:	6 tomter
Område FB5:	6 tomter

2.5. Sentrumsformål

a) Nye bygg og anlegg og endringer av eksisterende bygg, skal utformes i samspill med omgivelsenes form og karakter. Bygningene skal ha form, volum, høyder, material- og fargevalg, takform og proporsjoner som harmonerer med strøket. Lange fasader skal deles opp, og/eller ha en variasjon i høyde
b) For publikumsrettede virksomheter skal fasaden i første etasje være vendt mot veien med vinduer og inngang. Tildekking av vinduer tillates ikke.
c) I reguleringsplaner for sentrumsformål skal plassering av bygg i forhold til terrengkoter, gateløp og utnytting av tomta av vurderes.

2.6. Råstoffutvinning

a) Ny drift eller utvidelse av eksisterende drift kan ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.
b) Landskapsmessige og andre relevante miljøkonsekvenser skal utredes og vurderes i reguleringsplanen. Reguleringsplanen skal ivareta andre brukerinteresser i og nær uttaksområdet.
c) Tilstrekkelig randsone mot vassdrag forutsettes sikret ved regulering.

2.7. Næring

a) For større og/eller eksponerte næringsområder skal det etableres skjermbelte på minimum 10 m mot hovedveg og andre arealer som vil bli uheldig eksponert. Skjermsonen skal være beplantet og kan ikke bebygges eller benyttes til utstilling, reklame, kjøring eller parkering.
b) Plasthaller og brakker er kun tillatt for avgrensede tidsrom
c) Containere skal bygges inn. Utendørslagring skal være skjermet for innsyn og tillates kun når det kan dokumenteres at dette er nødvendig for virksomhetens funksjon

2.7.1. Moen NÆ3

a) Før området kan tas i bruk til næringsformål skal det gjøres en kartlegging og vurdering av gjenværende mineralressurs. Reguleringsplan skal avklare om det skal stilles krav om utnyttelse av gjenværende mineralressurs før området tas i bruk til næring.

2.8. Idrettsanlegg

a) Det kan tillates etablering av parkeringsplasser for allmennheten i tilknytning til formålet.
b) Det kan tillates oppføring av mindre bygninger i tilknytning til formålet, som sanitæranlegg, garderober og kiosk/servering. Bygningene skal være tilpasset omgivelsene og sin funksjon.

2.8.1. Stevningsmogen IDR2

a) Kantsone mot vassdrag skal bevares.

2.8.2. Sykkelløype IDR3

a) Innenfor området kan det etableres sykkelløype.

2.9. Kombinerte bygge- og anleggsformål

2.9.1. KBA1, KBA4, KBA5 og KBA6 Lyngdal

a) Områdene kan brukes til bolig, næring, handel og offentlig/privat tjenesteyting hver for seg, eller i kombinasjon.

2.9.2. KBA2, Svene

a) Området kan brukes til bolig og næring hver for seg, eller i kombinasjon.

2.9.3. KBA3, Stevningsmogen

a) Området kan brukes til næring, offentlig/privat tjenesteyting og handel hver for seg, eller i kombinasjon.
   Retningslinje:
   Handel skal være for plasskrevende varer.
b) Tilkomst til området for gående og syklende og trafikksikkerhet for gående og syklende langs Toskjeveien skal være tema i planarbeidet.

2.9.4. KBA7, Moen/Svene

a) Området kan brukes til næring, offentlig/privat tjenesteyting og bolig hver for seg, eller i kombinasjon.

2.9.5. KBA8 og KBA9, Lampeland

a) Områdene kan brukes til næring og offentlig/privat tjenesteyting hver for seg, eller i kombinasjon

2.9.6. KBA10, Stevningsmogen

a) Området kan brukes til offentlig/privat tjenesteyting og idrett

2.9.7. KBA11 og KBA12, Flesberg

a) Områdene kan brukes til næring, offentlig/privat tjenesteyting, kontor og handel. Områdene kan brukes til hvert av formålene alene, eller i kombinasjon.
Retningslinje:
Handel skal være knyttet til produksjons- eller håndverksbedrifter som er lokalisert innenfor området.

3. Grønnstruktur

3.1. Mindre tiltak

a) Det tillates oppføring av mindre tiltak innenfor områder for grønnstruktur dersom de bidrar til allmennhetens tilgang til natur- og friluftsliv (f.eks. gapahuker, fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.) og ikke kommer i konflikt med natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap, naturfare, eller andre allmenne interesser.

4. Landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift (§11-11)

4.1. Generelt

a) Kun tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk, gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på ressursgrunnlaget til gården og tilretteleggingstiltak for friluftsliv er tillatt.

4.2. Lokalisering (§11-11 nr 1)

a) Nye landbruksbygg tillates ikke i viktige naturområder jf. avgrensning av hensynssone naturverdier, med mindre det kan dokumenteres at det ikke er alternative lokaliseringer på eiendommen.

Retningslinjer:

- *I reguleringsplaner, søknad om tiltak og ved landbruksdrift skal hensynet til kulturlandskapsverdier ivaretas. Skogbryn, kantsoner, åkerholmer og andre restarealer mot innmark bør ikke fjernes eller dyrkes opp, steingjerder bør ikke fjernes, og jordbruksarealer bør ikke planeres.*

4.3. Tiltak på eksisterende boliger og fritidsboliger (§11-11 nr 2)

a) Påbygg, rehabilitering og tiltak etter §20-5 knyttet til eksisterende bolig eller fritidsbolig er tillatt forutsatt at ikke antall boenheter økes eller at tiltaket kommer i konflikt med hensyn

til landskap, tilgjengelig strandsone, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturvern, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet og at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

4.4. Setervoller, husmannsplasser og skogshusvære

a) Bygg i tilknytning til setervoller, husmannsplasser og skogshusvære tillates restaurert og gjenreist selv om de ikke lenger har tilknytning til tradisjonell landbruksdrift under forutsetning av at de tilpasses kulturlandskapet og bygningsmiljø med hensyn til utforming, farge og materialbruk og ikke kommer i konflikt med natur-, miljø- og friluftsinteresser.

4.5. Retningslinjer for dispensasjon for spredte boliger eller fritidsboliger

a) Dispensasjon fra pkt. 4.1 for spredte boliger eller fritidsboliger kan innvilges dersom følgende kriterier er innfridd og tiltaket ellers er i samsvar med fellesbestemmelsene i kap 1:

- *Tiltaket ligger i tilknytning til eksisterende grender*
- *Tiltaket ikke er i konflikt med viktige friluftslivsområder, verdifulle naturtyper og arter, kulturminner og -miljøer herunder kulturlandskap, dyrka eller dyrkbar mark, myr, drikkevannskilder eller verdifulle løsmasseressurser.*
- *Trafikksikker atkomst er dokumentert. For boliger må trafikksikkerhet for skolebarn på skoleveg, eventuelt fram til skolebuss, være dokumentert*
- *Tomter er maks 2000 m^2 og tomteutnyttelsen maks 40 % BYA*
- *Bygninger og andre tiltak er tilpasset terreng og eksisterende bygninger*
- *Krav i støyretningslinjen T-1442 er innfridd*
- *Krav til avkjøring, vann og avløp og naturfare jf. PBL §§27 og 28 er dokumentert*
- *Søknad om fradeling er sendt til uttalelse til regionale myndigheter*

Dokumentasjon av at kriteriene over er innfridd skal følge søknad om dispensasjon. Situasjonsplan skal sendes inn sammen med byggesøknaden. Planen skal omfatte hele tomten i målestokk 1:1000 eller større, og vise aktuell utbygging. Kommunen kan stille krav om reguleringsplan dersom dette er nødvendig for arealavklaringer. Vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd må være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges.

4.6. Fellesbestemmelser for LNF spredt områder

a) Ny bebyggelse ikke skal legges på dyrka og dyrkbar mark og ta hensyn til verdifullt kulturlandskap. Minimum avstand mellom bolig og dyrka mark skal være 30 meter.

b) For LNF spredt områder kan byggesaker behandles direkte på grunnlag av KPA, det er ikke krav om reguleringsplan.

4.7. Område for spredt boligbebyggelse LSB1

a) Innenfor områder tillates inntil tre boliger. I byggesøknaden for den første boligen, skal det redegjøres for plasseringen av de øvrige tomtene.

b) I byggesaken må følgende vurderes
   - forsyningssikkerhet for vann

- avstand fra nye bygg til skogsareal for tilstrekkelig buffersone ved skogbrann
- plassering av bygg i forhold til bekken

c) Bestemmelsene i punkt 2.2 gjelder

4.8. Område for spredt næring LSN1

a) Innenfor området tillates oppføring av nye bygninger for reiselivsrettet næring med samlet maksimalt BYA 500 m^2.
b) I byggesaken må forsyningssikkerhet for vann vurderes.

4.9. Område for spredt fritidsbebyggelse LSF1

a) Innenfor området tillates inntil tre nye fritidsboliger. I byggesøknaden for den første fritidsboligen, skal det redegjøres for plasseringen av de øvrige tomtene.
b) I byggesaken må forsyningssikkerhet for vann vurderes.
c) Bestemmelsene i punkt 2.3 gjelder

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Retningslinje:

- *Det skal tas hensyn til at Numedalslågen er leveområde for elvemusling som er en sårbart art og en ansvarsart for Norge. Særlig viktige strekninger er vist på plankartet med hensynssone med særlige hensyn til naturmiljø, se punkt 6.2.2.*

6. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner §11-8

6.1. Sikrings- støy og faresoner

6.1.1. Sikringssoner for grunnvannsforsyning (H120)

a) Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak og aktivitet.
b) Detaljerte restriksjoner skal avklares ved klausulering. Eventuelle restriksjoner for allmennheten, slik som bading og ferdsel, skal gjøres kjent gjennom skilting ved den enkelte grunnvannskilden.

6.1.2. Støysoner (H210)

a) I reguleringsplaner som legger til rette for oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse innenfor sonen skal det foreligge støyfaglig utredning som dokumenterer at krav i den til enhver tid gjeldende støyretningslinje for støy er ivaretatt.
Retningslinje:

Ved enkeltsøknader om oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse innenfor sonen skal det foreligge støyfaglig utredning som dokumenterer at krav i den til enhver tid gjeldende støyretningslinje for støy er ivaretatt.

b) Rød støysone: Innenfor sonen skal det ikke åpnes for støyfølsom arealbruk. Nye boliger kan likevel vurderes innenfor sentrumsformål dersom boenhetene er gjennomgående, har en stille side med uteoppholdsareal og det etableres støyreduserende tiltak i aktuell(e) fasade(r). Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

c) Gul støysone: I sentrumsområdene kan det etableres støyfølsom arealbruk innenfor sonen dersom bygningene har en stille side med støynivå under 55 dB og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå under 55 dB. For boliger må boenhetene være gjennomgående og uterom plassert på stille side.

6.1.3. Fareområde for skred (H310)

a) Sonen viser aktsomhetsområde for snøskred, steinsprang, jord- og flomskred og kvikkleireskred. I reguleringsplaner innenfor sonen skal reell skredfare dokumenteres. For alle planer under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Retningslinje:
Ved søknad om tiltak innenfor sonen skal reell skredfare dokumenteres.

6.1.4. Faresone for flom (H320)

a) Sonen viser aktsomhetsområde for flom. I reguleringsplaner innenfor sonen, skal reell flomfare dokumenteres. Innenfor dokumenterte flomsoner skal tiltak være sikret i tråd med sikkerhetsklasser i teknisk forskrift.

Retningslinje:
Ved søknad om tiltak innenfor sonen skal reell flomfare dokumenteres.

b) Tiltak som kan forverre en flomsituasjon er ikke tillatt, for eksempel oppdemming.

6.1.6 Høyspenningsanlegg (H370)

a) Bygninger innenfor hensynssonen må sikre forskriftsmessig avstand til kraftledningene.
b) Felles lekeplasser er ikke tillatt innenfor fareområdet

6.2. Sone med særlige hensyn

6.2.1. Hensynssone med særlig hensyn til friluftsliv (H530)

Retningslinje:

- *Innenfor området skal hensynet til friluftsliv prioriteres. Det bør tas særlig hensyn til at atkomst og tilgang til områda ikke blir svekket.*
- *Det kan legges til rette for turvei i enkel standard innenfor område H530_19, langs Lågen. Før igangsetting skal trasévalg for den samlede strekningen dokumenteres.*

6.2.2. Hensynssone med særlig hensyn til naturmiljø (H560)

Retningslinje:

- *Tiltak og nødvendig skjøtsel innenfor hensynssona bør ikke komme i konflikt med verdier knyttet til biologisk mangfold. Før det blir gitt tillatelse til eventuelle tiltak og endret bruk innenfor sonen, bør naturverdiene i området kartlegges nærmere.*

6.2.3. Hensynssone med særlig hensyn til kulturmiljø (H570)

Retningslinjer H570_1 (Lyngdal):

- *Naturgitte og kulturskapte nøkkelelementer som fungerer som blikkfang og er særlig historiebærende elementer skal tas vare på og forvaltes slik at kvalitetene i landskapet blir holdt ved like og styrket. Ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende bebyggelse og stedlig byggeskikk.*

Retningslinjer H570_2 (Flesberg):

a) Hensynssonen skal ivareta landskapet og de historiske verdiene ved stavkirke, prestegård og gravfelt. Formålet er å ivareta og holde jordbrukslandskapet åpent slik at innsyn og utsyn mellom kulturminnene ivaretas.

Ved oppføring av nye tiltak vurderes virkninger på kulturlandskapet.

6.3. Områder som er båndlagt etter annet lovverk

6.3.1. Båndlagt etter naturmangfoldloven (H720)

a) Vangestadmyra naturreservat er vernet i forskrift om fredning for Vangestadmyra naturreservat (FOR-1986-06-20-1356).

6.3.2. Båndlagt etter kulturminneloven (H730)

a) Kulturminner og kulturmiljø innenfor sonen er fredet etter lov om kulturminner (LOV-1971978-06-09-50).

6.3.3. Båndlagt etter energiloven (H740)

a) Det er ikke tillatt med nye bygninger innenfor sonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget skal avklares med ledningseier.

7. Bestemmelsesområder

7.1. Sikring av gangforbindelse Lampeland #1

a) Det skal sikres forbindelse mellom de etablerte gangvegene gjennom bestemmelsesområdet ved regulering og utbygging.

7.2. Kulturminnehensyn Flesberg kirke #2

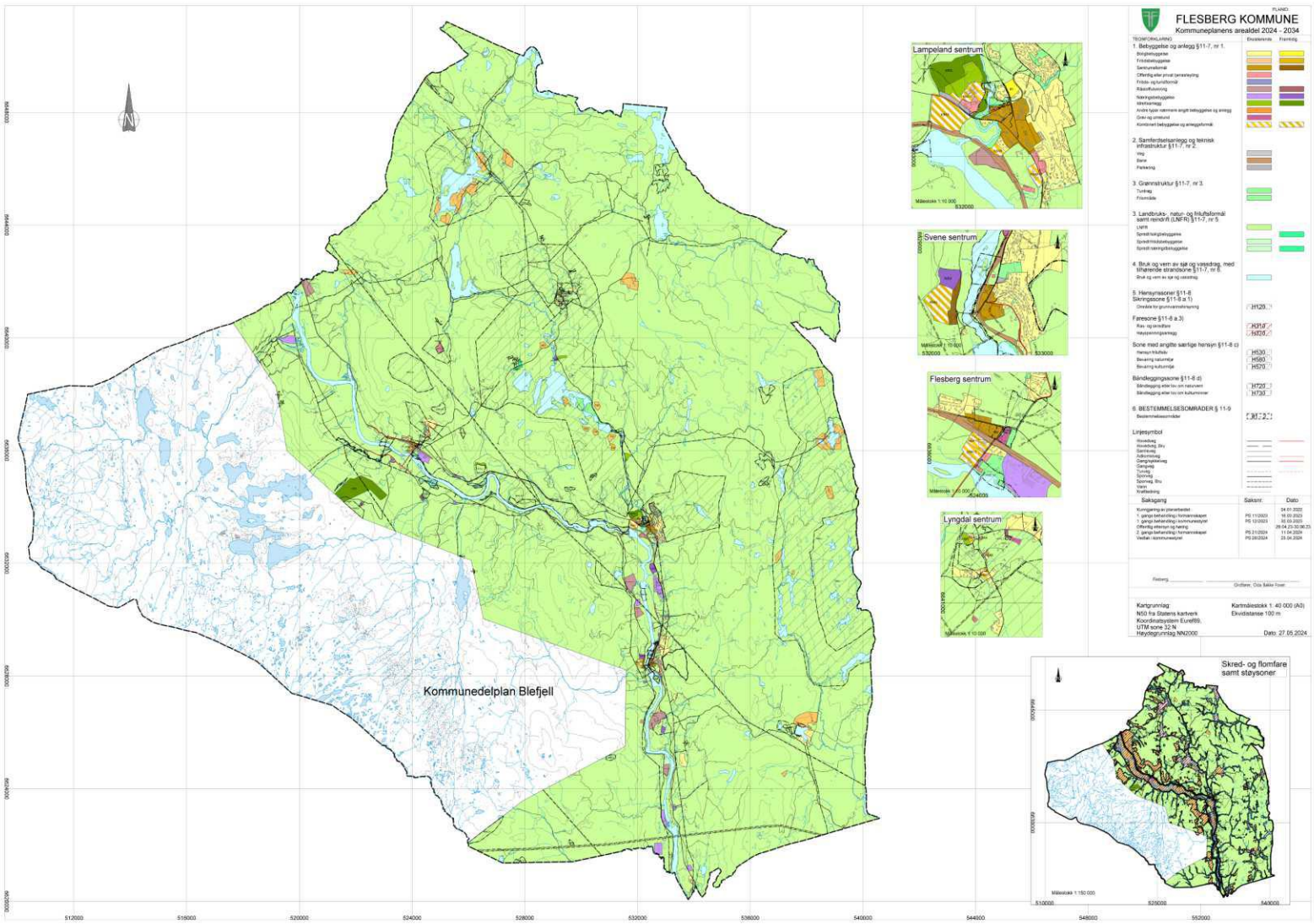
a) Ved regulering av tiltak som utløser plankrav innenfor bestemmelsesområdet, skal det gjøres en særskilt vurdering av forholdet til kulturminneinteressene Flesberg kirke og middelalderkirkegård og tas særskilt hensyn til disse interessene ved utforming av planen, herunder grad av utnyttelse for bebyggelse, maksimale byggehøyder, utforming, plassering, materialvalg samt hvilken type bebyggelse som tillates tett opptil stavkirken.

Søknadspliktige tiltak innenfor bestemmelsesområdet som ikke utløser plankrav, skal kommunen sende regional kulturminneforvaltning til uttale før det gis tillatelse.

8. Rekkefølgebestemmelser (§11-9 nr 4)

8.1. Generelt

a) Utbyggingsområder kan ikke tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg og grøntstruktur er etablert. Dette gjelder blant annet energiforsyning, vann og avløp, overvannshåndtering, veg og lekeplasser. Nødvendige tiltak og rekkefølgekrav skal vurderes i nye reguleringsplaner.


Kommunedelplan Blefjell
Lampeland sentrum
Svene sentrum
Flesberg sentrum
Lyngdal sentrum
Skred- og flomfare
samt støysoner
FLESBERG KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel 2024 - 2034
Saksgang
Kartgrunnlag:
N50 fra Statens kartverk
Koordinatsystem Euref89,
UTM sone 32 N
Høydegrunnlag NN2000
Kartmålestokk 1: 40 000 (A0)
Ekvidistanse 100 m
Dato: 27.05.2024

Vedtatt av Flesberg kommunestyre 27.06.05

Revidert 28.06.05, 20.09.05, 11.12.08 og 25.04.24

Enkelte bestemmelser i kommuneplanens arealdel, vedtatt av Flesberg kommunestyre 25.04.24 sak PS 28/2024, overstyrer og/eller utfyller bestemmelsene i kommunedelplan for Blefjell. Se kommuneplanens bestemmelser punkt 1.2.

KOMMUNEDELPLAN BLEFJELL 2004-2025
UTFYLLENDE BESTEMMELSER TIL AREALDELEN

Bestemmelser til planen gitt med hjemmel i § 20-4.

Rettslig bindende bestemmelser er vist i ramme.

§ 1 FELLES BESTEMMELSER

§ 1.1 Lokalisering av bebyggelse (jf. Pbl. § 20-4, b)

Kommunedelplanen gir følgende hovedføringer for lokalisering av bebyggelse:
- Områdesentre med flere funksjoner
- Områder for fritidsbebyggelse der videre utbygging skal tilpasses dagens utbyggingsmønster og naturforhold
- Områder for spredt naturtilpasset fritidsbebyggelse.

Plandokumentet beskriver utviklingsmulighetene i de enkelte områdene nærmere.

Bebyggelsen skal følge hovedføringer som er lagt i kommunedelplanen for de enkelte delområdene, tilpasses eksisterende utbyggingssituasjon og gi en god funksjonell løsning i forhold til atkomstveier, stier og skiløyper.

§ 1.2 Bygningers utforming og terrengbehandling (jf. Pbl. § 20-4, b)

All ny bebyggelse skal gis en arkitektonisk sett god utforming, tilpasset tradisjon og/eller eksisterende bebyggelse mht. material- og fargebruk, stilutrykk, vindussetting, byggehøyder med mer, samt tilpasses det landskap den inngår i.

Terrenginngrep for veier, vann- og avløpsanlegg og andre tiltak skal utformes på en skånsom måte. Veiskjæringer skal så langt som mulig unngås. Atkomstveier skal reguleres med en maksimal bredde på 3 meter fra veiskulder til veiskulder.

Utbyggingsområdenes naturlige vegetasjon skal så langt mulig bevares.

Andre forhold som av hensyn til landskap og terreng skal ivaretas:
- Bygningene bør ha hovedmøneretning og lengderetning parallelt med høydekotene.
- Elektrisitetsforsyning bør føres fram i jordkabler.
- Skjøtselstiltak med sikte på å opprettholde dagens vegetasjonsbilde bør skje i samråd mellom grunneiere og hytteeiere.

§ 1.3 Bebyggelsens størrelse (jf. Pbl. § 20-4, b)

Størrelse på hytter skal fastsettes i reguleringsplan. Det kan tillates hytter med varierende størrelse tilpasset situasjonen i de enkelte områdene. Uthus/anneks kan tillates opp til maks. BYA = 30 m² på eiendommen/tomta.

Hytter som utvides med direkte hjemmel i kommunedelplanen kan ha følgende størrelser:

- maks. BYA = 100 m² for hovedbygning når dette ikke kommer i konflikt med frilufts- og miljøinteresser
- grunnmur/pilarhøyde inntil 1,0 meter
- maksimal gesimshøyde inntil 3,5 meter på den enkelte fasade og maksimal mønehøyde 5,5 meter (over gjennomsnittlig planert terreng)
- uthus/anneks maks. BYA = 15 m² kan bygges forutsatt BYA = 100 m² på tomten ikke overskrides og forutsatt at det plasseres nær eksisterende hytte, maksimalt 10 meter fra denne. Maksimal gesimshøyde skal være 2,5 meter, maksimal mønehøyde 3,0 meter.
- lave terrasser (maks 0,5 m over bakken) inntil 20 m².

§ 1.4 Byggegrense mot vassdrag (jf. Pbl. § 20-4, f)

Ny nærings- eller fritidsbebyggelse eller andre vesentlige terrenginngrep (vei, parkering, massetak) er ikke tillatt i 75-meters beltet langs vann og vassdrag (definert som vannflater og elver).

Eksisterende hytter i byggeområder og i LNF Sone 3 og 4 kan utvides i samsvar med bestemmelsene i §§ 1.2 og 1.3 forutsatt at dette ikke kommer i konflikt med landskapshensyn, og natur- og friluftsinteresser.

§ 1.5 Kulturvernhensyn

Alle forslag til planer innenfor området må sendes fylkeskommunen til uttalelse, jfr. Lov om kulturminner §§ 9 og 22.

Det er ønskelig å ta vare på alle eksisterende setervoller i planområdet. Setervoller i fjellet har egne bestemmelser om dette (§ 3.2). Kulturlandskap og bygninger på setervoller ellers i planområdet bør også vedlikeholdes. Setervoller som inngår i reguleringsplaner, skal reguleres til dette formålet.

§ 1.6 Risiko og sårbarhet

Ved regulering skal forslagstiller vurdere om området kan være utsatt for ras, skred og/eller flom. Nødvendige hensyn og tiltak skal inngå i reguleringsplanen.

§ 1.7 Trafikksikkerhet

Ved regulering skal trafikksikkerhet for skiløpere, syklende og gående ivaretas.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

§ 2.1 Plankrav (jf. Pbl. § 20-4, a)

I områder avsatt til byggeområder kan det ikke utføres bygge- og anleggstiltak som nevnt i § 93 a), h), i) og j) før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Unntatt fra plankravet er:

a) Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder uten reguleringsplan, forutsatt at det skjer i samsvar med kommuneplanens øvrige bestemmelser.

b) Etablering av
- atkomstveier vist i kommunedelplanen,
- stikkveier (inntil 40 m lengde) fra regulert vei, fra eksisterende byggegodkjent vei eller fra hovedveisystemet til enkelthytter, samt
- mindre parkeringsplasser (2-3 plasser).

Det forutsettes at dette ikke medfører konflikt med naboer, nærings- og miljøinteresser og gjennomføres etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

c) Utbygging på enkelttomter som er godkjent i eldre disposisjonsplaner, forutsatt at planen har maksimalt 3 ledige tomter. Ved flere tomter kreves reguleringsplan. Tiltaket forutsettes å skje i samsvar med kommunedelplanens øvrige bestemmelser. Tomter som er lokalisert i konflikt med landskapshensyn, natur- og friluftsinteresser og/eller i 75-metersbeltet ved vassdrag kan først bebygges etter omlokalisering godkjent av kommunen.

d) Enkelttomter innenfor byggeområder som er kjøpt eller festet med sikte på bygging, men hittil ikke realisert. Tiltaket forutsettes å skje i samsvar med kommunedelplanens øvrige bestemmelser.

Kommunen vil legge vekt på samordning med naboeiendommer når det tas stilling til behovet for regulering jf § 30 i plan- og bygningsloven.

§ 2.2 Fortetting (jf. Pbl. § 20-4, b)

Ved fortetting med ny bebyggelse skal det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur, landskap, vassdrag og terreng. Tetthet skal tilpasses om landskap og eksisterende utbyggingsstruktur er egnet for mer feltmessig fortetting eller forsiktig innfylling av enkeltbygg.

Det forutsettes tett dialog med etablerte hytteeiere i området. I reguleringsplanens beskrivelse skal det redegjøres for hvordan fortettingen er tilpasset andre hensyn, samt hvordan dialog med berørte parter er gjennomført.

§ 2.3 Grøntstruktur (jf. Pbl. § 20-4, b)

I områder avsatt til byggeområder for hytter skal det innreguleres grønne strukturer. Grøntstrukturen skal omfatte:
- Gjennomgående grønne korridorer for ferdsel, vilt og bevaring av naturlandskapet.
- Myrområder, koller og andre naturområder som er visuelt utsatt eller utgjør viktige elementer i naturlandskapet.
- 75 meters beltet langs vann og vassdrag skal være grøntområde tilgjengelig for allmennheten.

Grøntstrukturer skal kartlegges før nye utbyggingstiltak planlegges. Kartleggingen skal omfatte både selve reguleringsområdet og naturlig tilgrensende områder for å gi oversikt over sammenhengende grønne strukturer. Bl.a. myrdrag, sammenhengende kantsoner og koller er viktige elementer. Det skal i reguleringsplanens beskrivelse redegjøres for hvordan grøntstrukturen er ivaretatt.

§ 2.4 Vann og avløp, rekkefølgebestemmelse for felles vannforsyning (jf. Pbl. §20-4, b)

Vannforsyning og avløp skal etableres i henhold til lokal forskrift. Det skal kreves serviceavtale for alle anlegg med utslippstillatelse.

Valg av løsning for vannforsyning og avløp skal tilpasses resipientforholdene. Valg av løsning for vann og avløp skal avklares når utbyggingsområder reguleres.

I områder som ligger innenfor sone for felles vannforsyning tillates ikke innlegging av vann eller godkjenning av nye enkeltutslipp fra enkelthytter før behovet for felles vannforsyning er avklart og/eller det er etablert felles vannforsyning godkjent etter drikkevannsforskriften.

Berørte grunneiere og næringsdrivende, innenfor de enkelte soner for felles vannforsyning, må gjennomføre disse vurderingene i løpet av et år etter kommunedelplanens sluttbehandling.

§ 2.5 Områdesentre (jf. Pbl. § 20-4, b)

Områdesentrene er områder med flere funksjoner. Det tillates her oppføring av bygg- og anlegg for service, camping, private hytter, utleieenheter, trafikkarealer og aktivitetsområder. Områdesentrene skal planlegges slik at allmennheten sikres gode utfartskorridorer og at eksisterende korridorer ikke innsnevres eller blokkeres av bebyggelse.

Det er ikke tillatt å etablere nye caravanplasser (med caravanplasser menes både områder og oppstillingsplasser). Eksisterende caravanplasser kan flyttes og relokaliseres for å gi området en bedre funksjon og estetisk tilpasning.

Som ledd i videre planlegging og utvikling av områdesentrene, skal det utarbeides forskrifter for den enkelte caravanplass. Disse skal godkjennes av kommunen.

§ 3 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

I alle LNF-områder er bygg og anlegg som er nødvendig for landbrukets drift tillatt. Kun veier for landbruksformål er tillatt. Tiltakene forutsettes å skje etter de rammer landbrukslovgivningen og plan- og bygningsloven gir.

§ 3.1 LNF Sone 1: (jf. Pbl. § 20-4, c)

I LNF-områder, som ikke inngår i LNF-områder der friluftsliv og naturvern skal være dominerende, kan det som ledd i gårdstilknyttet næringsutvikling tillates inntil 10 enkle husvære på inntil maks. BYA = 50 m² for utleie ved jakt. Nærmere lokalisering avgjøres ved søknadsbehandling. Husværene forutsettes etablert nær eksisterende veg og de skal ikke være i konflikt med natur- og friluftsinteresser. For øvrig gjelder kommunedelplanens bestemmelser.

§ 3.2 LNF Sone 2: Område for spredt eksisterende ervervsbebyggelse på setervoller (jf. Pbl. § 20-4, c)

Unntatt rettsvirkning, jf. vedtak 11.12.08

På setervoller i sone 2 tillates restaurering og gjenreising av eldre bygninger. Restaurering skal ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø og kulturlandskap mht arkitektur, farge- og materialbruk. Det forutsettes at restaurering og gjenreising skjer som ledd i gårdstilknyttet reiselivsrettet næringsvirksomhet med inntil 15 senger pr. seter. Det kan tillates mindre påbygg og

tilpasninger for å utøve virksomheten. Tiltakene må ikke medføre nye veier eller andre varige terrenginngrep og for øvrig være i tråd med retningslinjene for fylkesdelplanen for Blefjell. Det kreves bebyggelsesplan før tiltak kan gjennomføres. Ved utarbeidelse av planer skal det vurderes om tiltakene vil gi negative konsekvenser for villrein, øvrig vilt, fisk, friluftsliv, kulturminner og kulturlandskap.

Ved søknad om påbygg som ledd i gårdstilknyttet næringsvirksomhet skal det foreligge dokumentasjon om næringsvirksomheten. Når tilbygg utgjør mer enn 50 % av eksisterende areal (BYA) regnes tilbygget som nybygg. Mindre påbygg regnes som inntil 25 % av eksisterende areal (BYA).

§ 3.3 LNF Sone 3: Områder med egne bestemmelser for utvidelse og påbygg av eksisterende bebyggelse (jf. Pbl. § 20-4, c)

Eksisterende fritidsbebyggelse kan påbygges og rehabiliteres i samsvar med bestemmelsene i §§ 1.2 og 1.3. Det tillates ikke nye hytter.

I byggesøknad om utvidelse skal det foreligge en illustrasjon/redegjørelse for de forholdene som er beskrevet i planbestemmelsene.

§ 3.4 LNF Sone 4: LNF-områder hvor det tillates spredt hyttebygging (jf. Pbl. §20-4, c)

Dette er områder med fradelte, men ikke bebygde tomter, eller godkjente, påbegynte disposisjonsplaner som kan utbygges etter kommunedelplanens bestemmelser.

I disse områdene skal det gjennomføres en mer spredt og tradisjonell utbyggingsstruktur. Dette innebærer hytter med relativt enkel standard, god avstand mellom hyttene, samt lavere andel med vei helt fram til hyttene. Det skal legges meget stor vekt på terrengtilpasning og minimalisering av terrenginngrep. Ny fritidsbebyggelse må plasseres nær eksisterende vei, maks 100 meter og ikke komme i konflikt med grøntdrag, landskapshensyn, biologisk mangfold eller skiløyper. Tomter som er lokalisert i konflikt med landskapshensyn, natur- og friluftsinteresser og/eller i 75-metersbeltet ved vassdrag kan først bebygges etter omlokalisering godkjent av kommunen, jf. § 2.1.c.

Eksisterende fritidsbebyggelse kan påbygges og rehabiliteres i samsvar med bestemmelsene i §§ 1.2 og 1.3.

Ny utbygging tillates i henhold til følgende:

SH1:	Gnr/bnr 142/2:	4 tomter
	Gnr/bnr 144/2:	3 tomter
	Gnr/bnr 145/1:	15 tomter
	Gnr/bnr 146/1:	1 tomt
SH2:	Gnr/bnr 10/1:	1 tomt
SH3:	*Utgått i henhold til brev fra Miljøverndepartementet datert 14. juli 2006*	
SH4:	Gnr/bnr 5/1:	5 tomter
SH5:	Gnr./bnr 138/7:	3 tomter
SH6:	Gnr/bnr 6/4	4 tomter
	Gnr/bnr 7/1	3 tomter
SH7:	Gnr/bnr 4/1:	2 tomter
SH8:	Gnr/bnr 6/2:	2 tomter
SH9:	Gnr/bnr 6/2:	2 tomter
	Gnr/bnr 6/1:	2 tomter
SH10:	Gnr/bnr 2/1:	10 tomter

Plankravet i § 2.1 gjelder for områdene SH6 (gnr 6/4 der tidligere reguleringsplan må revideres) og SH10. Øvrige tomter kan bebygges direkte etter kommunedelplanens bestemmelser. I byggesøknaden knyttet til den første hytta på den enkelte eiendom skal det redegjøres for plasseringen av øvrige tomer innenfor SH-området.

I tillegg tillates utbygging etter tidligere godkjente reguleringsplaner og bebyggelsesplaner i området (gjelder eiendommene 6/4 og 5/29,30).

§ 3.5 Motorisert ferdsel i LNF-områdene

Generelt gjelder lov om motorisert ferdsel i utmark. I tillegg gjelder følgende retningslinjer:

- Motorisert ferdsel knyttet til oppkjøring/preparering av skiløyper merket på plankartet er tillatt for løypeansvarlige uten særskilte dispensasjoner.
- Innenfor LNF-sone naturvern skal det ikke gis dispensasjoner fra lov om motorferdsel i utmark. Unntatt fra dette er at det etter spesifisert søknad kan tillates en tur per år for tilsyn/vedlikehold av husvære i fjellet.
- Nødvendig kjøring som ledd i forvaltning av villreinstammen, drift av turistforeningens hytter og redningstjenestens arbeid er tillatt i medhold av "nasjonal forskrift for bruk av motorkjøretøy i utmark" § 3. Nødvendig kjøring i øvelses- og utdanningsvirksomhet forutsettes å skje i henhold til organisasjonens øvelsesprogram.

4. OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING.

4.1 Plankrav (jf. Pbl § 20-4, 2. ledd, bokstav a).

I område avsatt til råstoffutvinning kan ny, eller utvidelse av eksisterende drift, ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan. Som del av reguleringsplanen skal landskapsmessige og andre relevante miljøkonsekvenser utredes og vurderes. Reguleringsplanen skal ivareta andre brukerinteresser i og nær uttaksområdet. Tilstrekkelig randsone mot vassdrag forutsettes sikret ved regulering.
Unntatt fra plankravet er pågående uttak på eiendom 17/7 i Ådalen som kan gjennomføres og avsluttes i henhold til delegasjonsvedtak 114/04.

5. STIER OG LØYPER

Sti- og løypetraseene vist på plankartet er retningsgivende, mindre korrigeringer kan foretas når dette ikke kommer i konflikt med andre hensyn. Endring av trasé for nedre stamløype gjennom byggeområdene må eventuelt skje gjennom regulering.

Enkel sykkelsti kan etableres i nedre stamløype.

Sti med høy tilretteleggingsgrad kan opparbeides med påfyll av noe drenerende masse. All tilrettelegging av stier og løype- og sykkeltraseer forutsettes å skje med landskapsmessig og terrengmessig god behandling. Ved tilrettelegging i kulturlandskapsområder og/eller åpne områder skal det vises særlig varsomhet.

Ved regulering av nye atkomstveier skal kryssing av skiløyper så langt mulig unngås. Der kryssing er nødvendig, skal sikkerhet for skiløpere tillegges stor vekt.

6. ANDRE PLANER

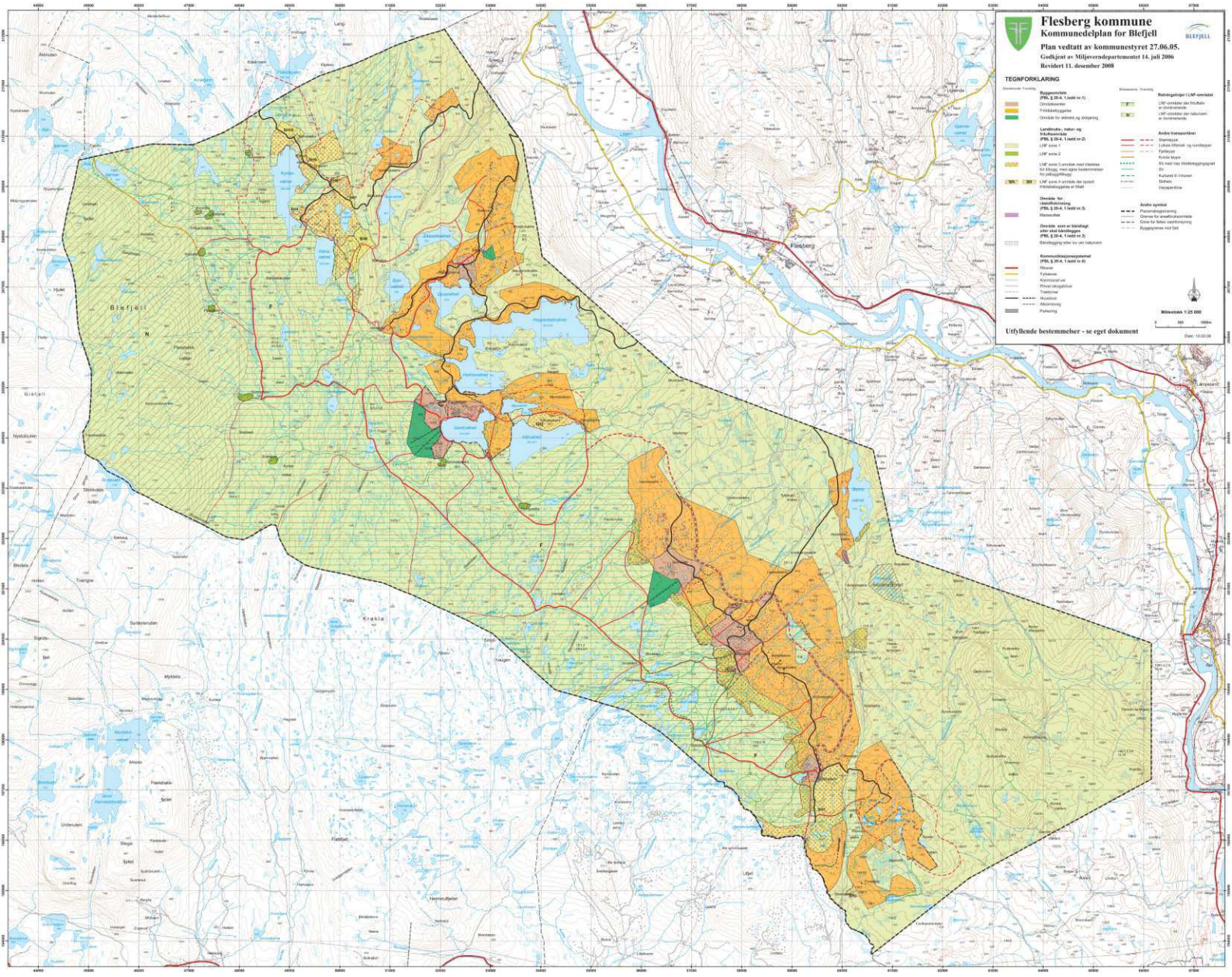
6.1 Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som skal gjelde (§ 20-6, 3 ledd)

Nedenstående reguleringsplaner skal fortsatt gjelde, og gjelder foran kommunedelplanen. Bestemmelsene i kommunedelplanen skal gjelde når reguleringsplanene ikke har fastsatt andre bestemmelser om de samme forhold.

Gnr/bnr:	Planområde:	Vedtatt:	Plantype:*
5/29, 5/30	Belbakken	1998	B
6/4	Søndre Juveli	2003	R
7/2	Haukeli	2007	R
7/3	Hølsetra	1986	R
7/5	Brekke	2003	R
9/3, 10/3	Fagerfjell turistsenter	1994	R
9/30, 10,35	Fagerfjell	1998	B
11/4	Væråssetra hyttegrend	1995	R
11/4	Væråssetra hyttegrend	1995	B
12/1	Gvelven feriegrend	1998	R + B
12/2	Sjuvasslia Feriesenter	1985	R
13/3	Sjuvasslia-Beinsvann	1987	R
14/3	Nordre Underberget	2003	R

15/1	Bjøråsen-caravan	1986	R
16/1, 16/2, 16/3, 17/1,2, 17/3,7	Huslende m.fl.	2003	R
17/4 og 17/6	Vestre og Nordre Åsland	2003	R
138/47	Sølvseter, Strand seterskog	2007	R
141/1	Nipeto	2003	R
140/1, 140/2, 140/7, 140/9, 141/1, 142/2	Nipeto-Gampeflå	2008	R
144/2, 146/3-4	Blestølen turistsenter/Østre Garaas	1993	R

* R - reguleringsplan, B – bebyggelsesplan


Flesberg kommune
Kommunedelplan for Blefjell
Plan vedtatt av kommunestyret 27.06.05.
Godkjent av Miljøverndepartementet 14. juli 2006
Revidert 11. desember 2008
TEGNFORKLARING
Utfyllende bestemmelser - se eget dokument
Målestokk 1:25 000
Blefjell
Flesberg
Krokla

Flesberg kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 18	Bnr: 26	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bekkekollhellinga 10 3623 LAMPELAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kanal og grøft
- Elv og bekk
- Veg
- Bru
- Elv
- RpFareGrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Fritidsbebyggelse
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Veg
- Parkering
- Friluftsformål
- Privatveg gatenavn_
- Skogsbilveg gatenavn_

Energiattest



Adresse **Bekkekollhellinga 10, 3623 LAMPELAND**	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362020**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300822677**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **26**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2000**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **197,10**

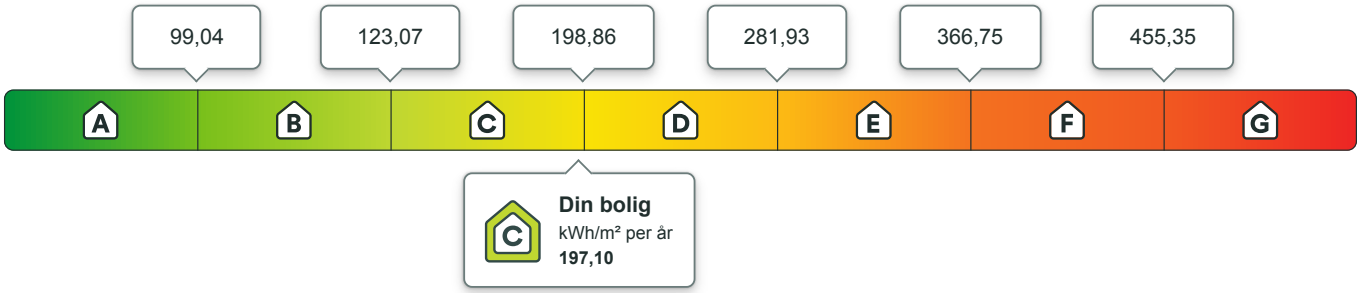
Bekkekollhellinga 10, 3623 LAMPELAND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 657,74	**222,07**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bekkekollhellinga 10, 3623 LAMPELAND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Bekkekollhellinga 10, 3623 LAMPELAND

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bekkekollhellinga 10, 3623 Lampeland
Gnr. 18, Bnr. 26, Flesberg kommune.

Oppdragsnummer:
83260325

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Vetle Haug Kristensen

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 955 27 320

E-post: vetle.haug.kristensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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