PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

GULSVIKSETERVEGEN 1184

Vedlegg

Tilstandsrapport



Fritidsbolig

Gulsviksetervegen 1184, 3539 FLÅ

FLÅ kommune

gnr. 28, bnr. 186

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 13.01.2026 **Rapportdato:** 19.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12239-1777 **Referansenummer:** HT1116

Foretak: Tømrermester Gjert Faye Aaby **Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** 981462734



TAKST SENTERET

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

TAKSTSENTERET
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.

Rapportansvarlig

Gjert Faye Aaby
Uavhengig Takstingeniør
gfa@takstsenteret.no
900 79 551



Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 2010, bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett som fra byggeår. Bygningens referansenivå er fra TEK. 97. Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1-2. De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

Fritidsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Betongplate på mark, yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning, og saltak tekket med torv.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdør i malt profilert trevirke med felt med 2-lags glass.
Terrassedører i malt trevirke med 2-lag glass.
Boddør i malt og profilert trevirke.
Terrasse i impregnert trevirke med rekkverk i beiset trevirke.
Helt overbygd veranda i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord og rekkverk beiset trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av bambus, skifer og fliser.
Veggoverflater av panel.
Himlinger av panel.
Eelementpipe.
Peisovn plassert i stue.
Trerapp mellom etasjer.
Furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad med flislagt gulv, malt panel på vegger, med wc, dusjkabinett, dobbel servant integrert i skuffeinnredning, speilskap med lys og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning mwd profilerte lakkerte fronter, heltre benkeplate, en del med stein og nedfelt kum i porselen.
Integrert oppvaskmaskin.
Avsatt plass for komfyr og kjøle/fryseskap.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Badstue med flislagt gulv og panel på vegger og i himling.

Toalettrom med bambus gulv, vegger av panel med wc og servant.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er godkjent å oppføre garasje på eiendommen, men foreligger ikke tegninger eller godkjenning fra kommunen.

Anneks

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

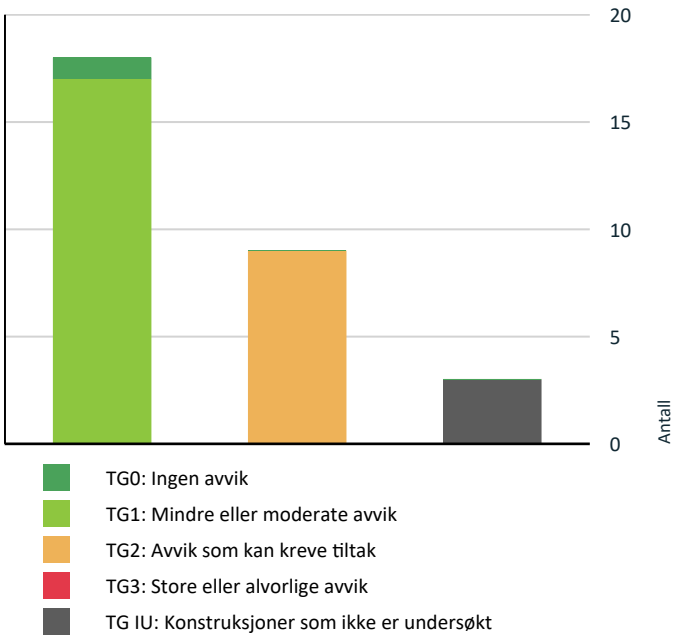
Gulsviksetervegen 1184, 3539 FLÅ
Gnr 28 - Bnr 186
3320 FLÅ

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2010

Kommentar
I hht. Eiendomsverdi

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normat vedlikeholdt

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner av tre, beslag i stål og nedløp av kjetting.

Vurdering av avvik:
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



TG 1 Veggkonstruksjon

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



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i sperrekonstruksjon med undertak av rupanel.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Tilstandsrapport





TG 1 Dører

Ytterdør i malt profilert trevirke med felt med 2-lags glass.
Terrassedører i malt trevirke med 2-lag glass.
Boddør i malt og profilert trevirke.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i impregnert trevirke med rekkverk i beiset trevirke.
Helt overbygd veranda i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord og rekkverk beiset trevirke.
Terrasse og veranda var dekket av snø på befaringsdagen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater av bambus, skifer og fliser.
Veggoverflater av panel.
Himlinger av panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt såle mot grunn.

TG 1 Pipe og ildsted

Eelementpipe.
Peisovn plassert i stue.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Trerapp mellom etasjer.



TG 2 Innvendige dører

Furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med flislagt gulv, malt panel på vegger, med wc, dusjkabinett, dobbel servant integrert i skuffeinnredning, speilskap med lys og opplegg for vaskemaskin.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt panel. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Wc, dusjkabinett, dobbel servant integrert i skuffeinnredning,speilskap med lys og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført fordi badet har alltid hatt dusjkabinett, og hulktakung er da uhensiktsmessig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning mwd profilerte lakkerte fronter, heltre benkeplate, en del med stein ognedfelt kum i porselen.
Integrert oppvaskmaskin.
Avsatt plass for komfyr og kjøle/fryseskap.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med flislagt gulv og panel på vegger og i himling.
Elektrisk ovn.





2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med bambus gulv, veggef av panel med wc og servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

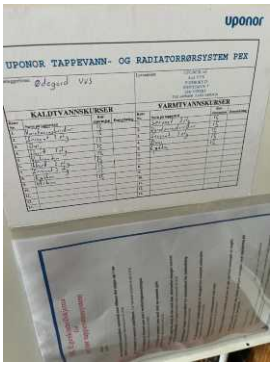
TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i teknisk rom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-kontroll da takstingeniøren ikke har kompetanse innenfor el.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Hytta edr etsblert på betongplate på mark og det er ikke etablert drenering som på bygg med kjeller/underetasje.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpr såle på mark.

TG 0 Terrengforhold

Bytta ligger på flatt terreng.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløp til privat rebseanlegg.
Vann fra privat borrevann for hytteområdet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/oppbevaring

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Beskrivelse
Garasje med støpt gulv, vegger i bindingsverk med stående kledning og saltak tekket med underliggende og overliggere i tre. Sidedør i malt trevirke, vinduer i tre og leddport i lakkert aluminium med automatisk åpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Anneks



Anvendelse
Oppbevaring/lekestue

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse
Anneks/ uthus fundamentert på gruspute med isopor, trebjelkelag, vegger i bindingsverk med stående kledning og saltak i trekonstruksjon tekket med underliggende og overliggere.
Dør inaktiv trevirke og vinduer i tre.
Det er benyttet materialrester og overflater innvendig bærer noe preg av dette.
Isopor på gruspute er noe eksponert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

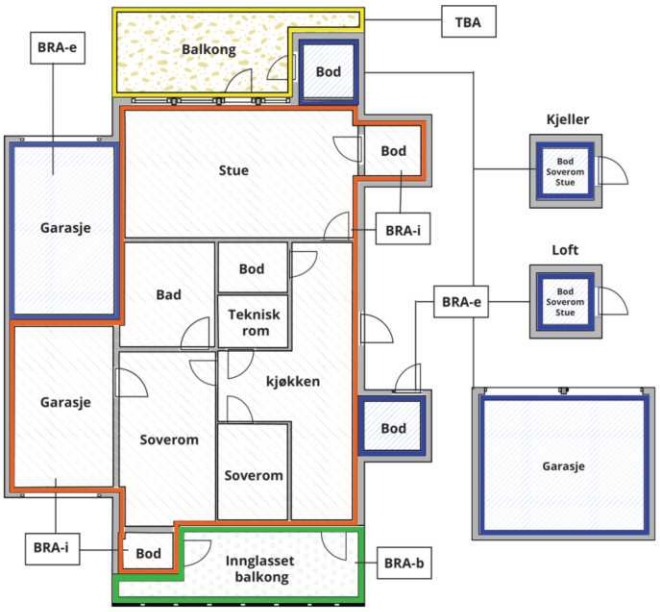
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	85	4		89	62		89
2. Etasje	29			29	8	8	37
SUM	**114**	**4**			**70**	**8**	**126**
SUM BRA	**118**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, badstue, kjøkken, stue	Teknisk rom/bod	
2. Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Lovlighet



Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er godkjent å oppføre garasje på eiendommen, men foreligger ikke tegninger eller godkjenning fra kommunen.

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lekerom/bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	114	4
Garasje	0	27
Anneks	0	8

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Mette Wittussen	Kunde
	Torbjørn Omland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3320 FLÅ	28	186		0	2902.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gulsviksetervegen 1184

Hjemmelshaver
Wittussen Mette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytte på fjellet med gode turmuligheter sommer og vinter, med preparerte skiløyper i umiddelbar nærhet, og kort vei til alpinbakke.

Adkomstvei

Privat bomvei.

Tilknytning vann

Vannforsyning fra privat grunnboret brønn for hytteområde.

Tilknytning avløp

Privat kloakkrenseanlegg for hytteområde.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi		Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	
2	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE



Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

Utskrift fra Grunnboken er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og rapporten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her. Tilstandsvurderingen er avholdt etter beste skjønn. Konklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på befaringsdagen. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.

NB: Eier/rekvirent skal lese igjennom taksten og gi tilbakemelding til Takstmann hvis takstdokumentet inneholder feil.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260005

Selger 1 navn
Mette Wittussen

Gateadresse
Gulsviksetervegen 1184

Poststed	Postnr
FLÅ	3539

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 16

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260005

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rød industrikontrakt i garasjen

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260005

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260005

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18260005

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Wittussen	55efc0fc8eda6b8ec83b0c11a732cc5b1e040f9b	07.01.2026 15:11:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260005

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse	
Gulsviksetervegen 1184, 3539 FLÅ	
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248147**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300138747**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **186**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **153,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
155,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
165,18 kWh/m²	**19 790 kWh**

Gulsviksetervegen 1184, 3539 FLÅ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Agnes Gulsvik

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: tirsdag 6. januar 2026 13:39
Til: Flå kommune Postmottak
Emne: Bestilling fra Infoland 8918327

Infoland
fra ambita

Hei

Vi ønsker å bestille meglerinformasjon for denne eiendommen

- Kommunenummer: 3320
- Gårdsnummer: 28
- Bruksnummer: 186
- Festenummer: 0
- Seksjonsnummer: 0
- Adresse: Gulsviksetervegen 1184, 3539 FLÅ
- Referanse: 18260005
- Ordrenummer: 8918327

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

- WI33200010 Eiendomsmeglerpakke

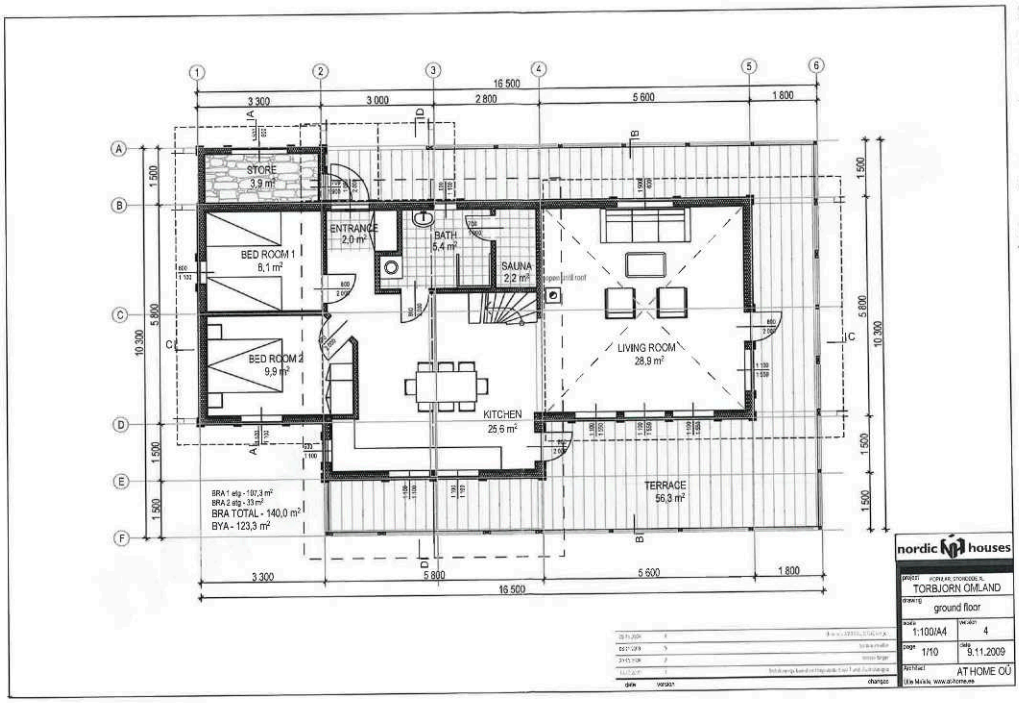
I en eiendomsmeglerpakke ønsker vi oss alle tilgjengelige dokumenter for eiendommen som f.eks.

- Kartutsnitt
- Eiendomsopplysninger / ~~Matrikkelbrev~~ MÅLEBREV
- Godkjente bygningstegninger
- Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
- ~~Restanser~~ og legalpant 0
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
- Gjeldende regulering med bestemmelser
- Vei, vannforsyning og avløpsforhold PRIVAT
- Tilsyn pipe/ildsted

Årlige gebyr for Gnr. 28 Bnr. 186 – Gulsviksetervegen 1184

Eiendomsskatt	kr.	7.168,00
Renovasjon	kr.	2.664,00 + mva
Co2-avgift renovasjon	kr.	134,00 + mva
Branntilsyn 1/8 år	kr.	202,50
Feiing 1/6 år	kr.	91,33

Årlige avgifter er betalt tom 31.12.2025

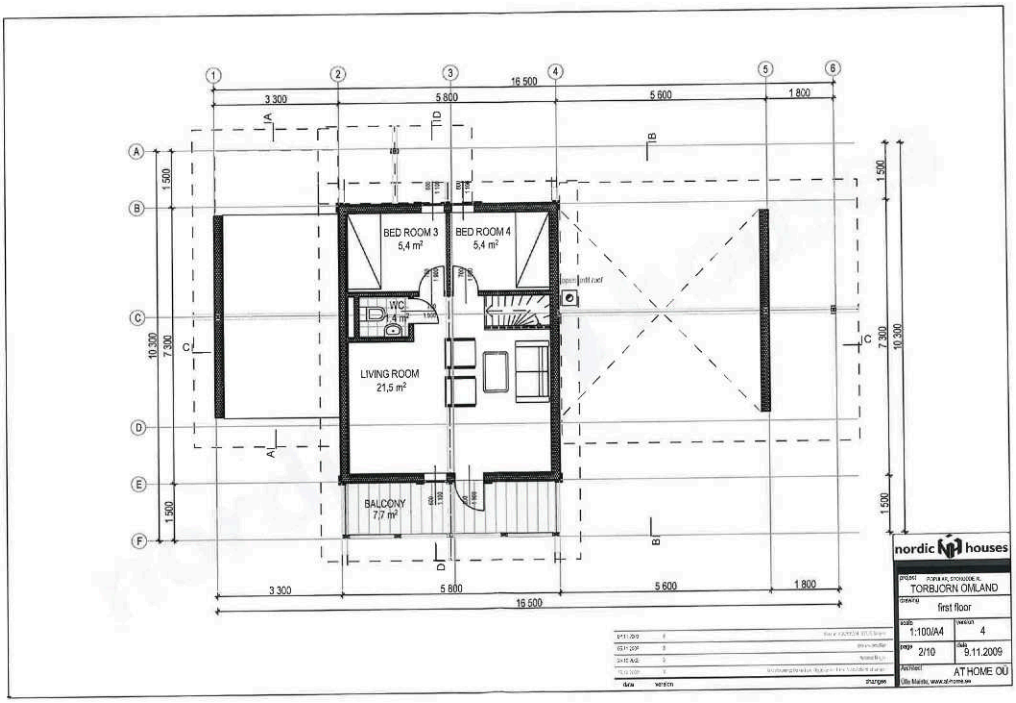


nordic houses

project	TORBJORN ØMLAND
drawing	ground floor
scale	1:100/A4
revision	4
page	1/10
date	9.11.2009
architect	AT HOME OÜ

BYA ca 122 m² – ok
BRA$_{1e}$ 94 m² – ok
BRA$_{1k}$ 86 m² – ok
BRA$_{2}$ 122 m² – ok
Takvinkel – 27° – ok
Anvisvett – ok
Nabovarsling – ok
Mønehøyde – (6,0) - 5,8 – ok
Gesimshøyde – 2,6 m – ok
Plassering – ok; Presiser
Terrengprofiler – Mangler
MSH – 576 moh – 577,1 moh – ok
Planen

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 24/5-2010
Journalnr.: 10/181
Sign: AL



nordic houses

TORBJORN OMLAND

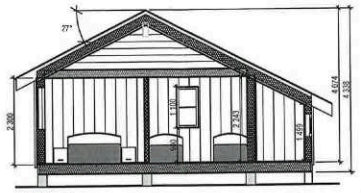
first floor

1:100/A4 | 4

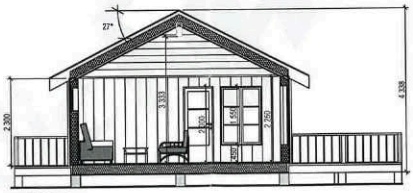
2/10 | 8.11.2009

AT HOME OÜ

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 29/5 - 2010
Journalnr.: 10/181
Sign:



SECTION A-A



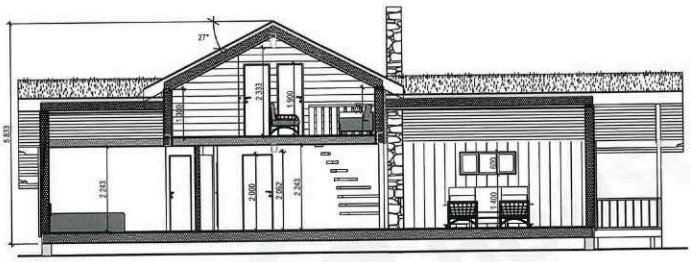
SECTION B-B

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 29/5 - 2010
Journalnr.: 10/181
Sign:

nordic houses

project	POPULAR, STOCCOLM XL TORBJORN OMLAND
drawing	sections
scale	1:100/A4
version	4
page	3/10
date	9.11.2009
Architect	AT HOME OÜ
Site Module: www.athome.ee	

date	version	changes
29.01.2009	5	
30.01.2009	4	
29.01.2009	3	
27.01.2009	2	



SECTION C-C



SECTION D-D

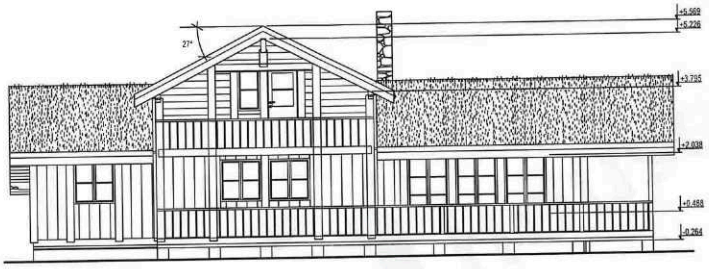
date	version	changes	

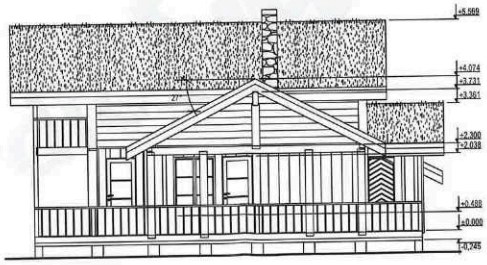
nordic houses

project: RIDGE 6X, STANDARD 1 XL	TORBJORN ÖMLAND
drawing:	sections
scale: 1:100/A4	version: 4
page: 4/10	date: 8.11.2009
author:	AT HOME OÜ

Liisi Mardla, www.athome.ee

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 20/5-2010
Journalnr.: 10/181
Sign: SP





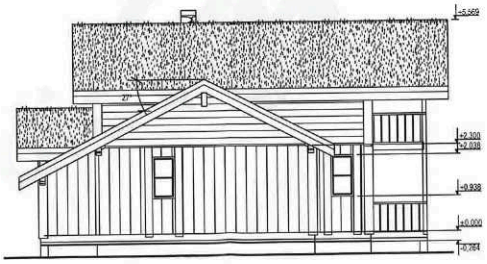
date	remark	change
07.11.2009	4	Roof slope 27°
05.11.2009	3	Entrance door
22.10.2009	2	Terrace door
9.10.2009	1	Full drawings issued and Engineering Technical drawings

nordic houses

project	TORBJORN OMLAND
drawing	elevations
scale	1:100/A4
version	4
page	5/10
date	9.11.2009
Architect	AT HOME OÜ
	Ülle Mänttäri, www.at-home.ee

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 29/5 - 2010
Journalnr.: 10/181
Sign.: GJ



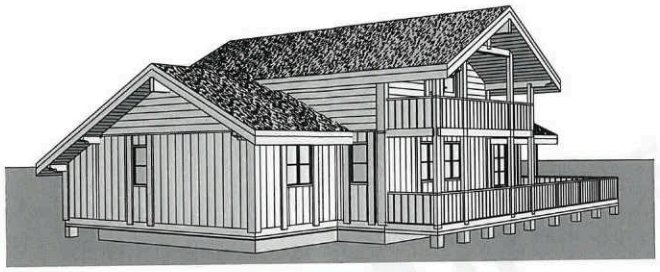


date	version	changes

nordic houses

project: TORBJORN OMLAND	
drawing: elevations	
scale: 1:100/A4	version: 4
page: 6/10	date: 9.11.2009
architect: AT HOME OÜ	
Riia Mäeste, www.e-kross.ee	

FLÄ KOMMUNE
Greifgjend dato: 29/5-2016
Journalnr.: 16/181
Sign:

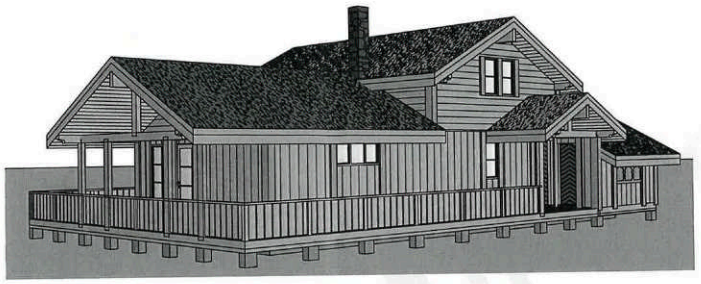




nordic houses

project	TORBJORN OMLAND
drawing	3d 1
scale	1:100/A4
version	4
page	7/10
date	9.11.2009
authored	AT HOME OÜ

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 29/5 - 2010
Journalnr.: 10/181
Sign:



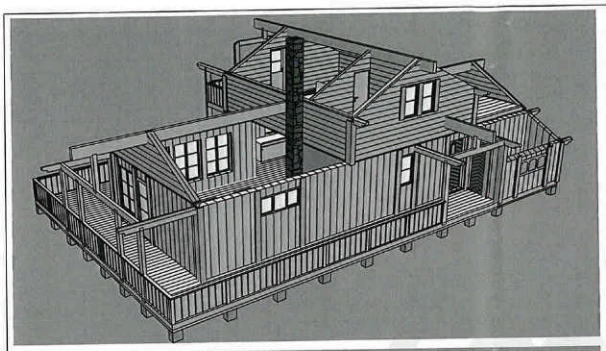


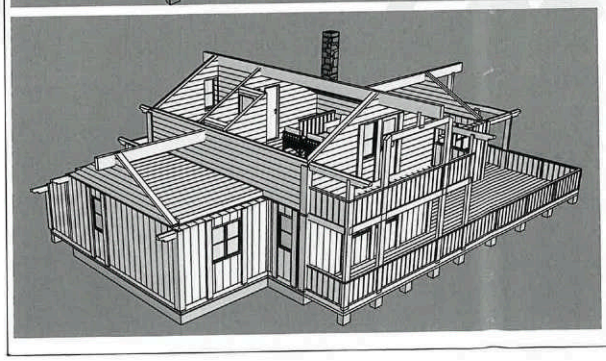
30.11.2009	4	new wall 4054 STL - hinges	
03.11.2009	3	house shifted	
30.10.2009	2	fenestration	
15.10.2009	1	first drawings based on Bergmann Log Technical manual	
date	version	changes	

nordic houses

project: NORDIC HOUSES AS TORBJORN OMLAND	
drawing: 3d 2	
scale: 1:100/A4	version: 4
page: 8/10	date: 9.11.2009
architect: AT HOME OU Ülle Mänttä, www.at-home.ee	

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 29/5 - 2010
Journalnr.: 10/181
Sign:





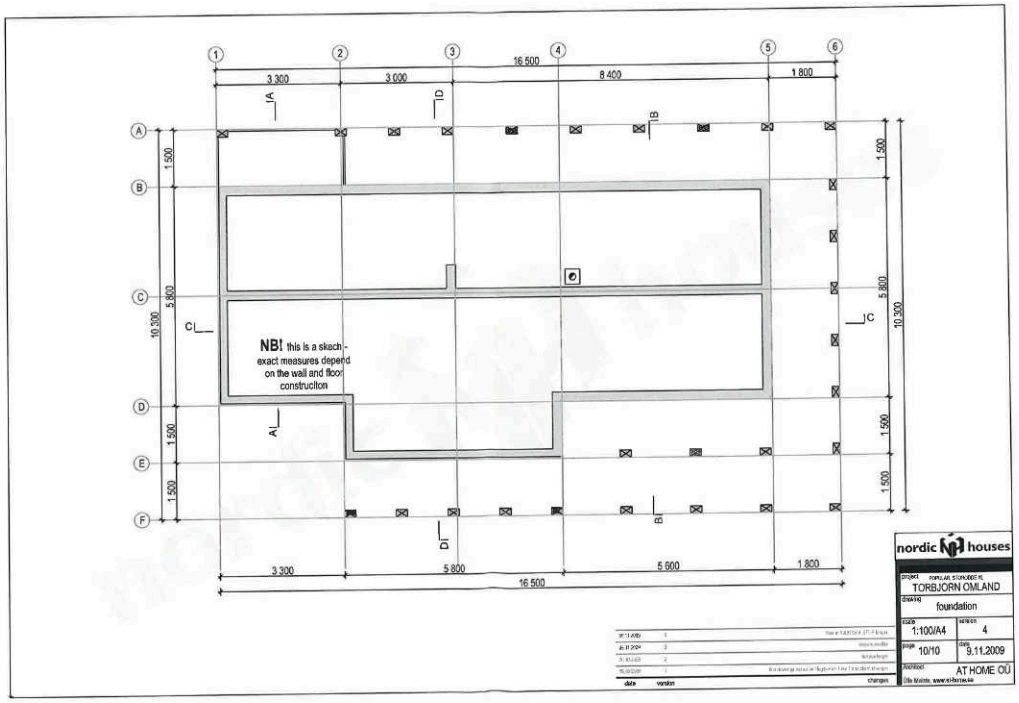
nordic houses

project: POHJALA, STORDØ KL	TORBJØRN ØMLAND
drawing	3d 3
scale	1:100/A4
version	4
page	9/10
date	9.11.2009
Author!	AT HOME OÜ

Tõnismäe, www.athome.ee

date	version	changes
07.11.2009	4	
03.11.2009	3	
24.10.2009	2	
19.10.2009	1	

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 23/5-2010
Journalnr: 10/181
Sign:

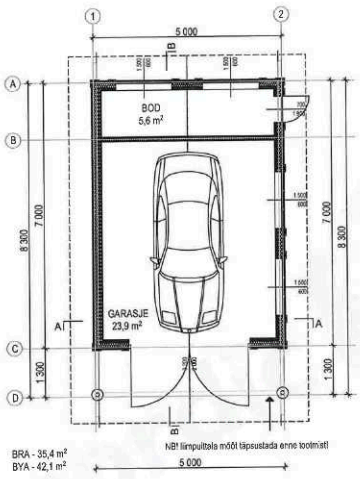


nordic houses

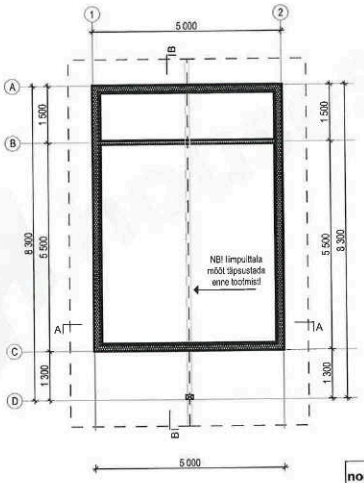
project	TORBJORN OMLAND
drawing	foundation
scale	1:100/A4
version	4
page	10/10
date	9.11.2009
developed	AT HOME OÜ

date	version	changes

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 29/5-2010
Journalnr: 10/181
Sign:



BRA - 35,4 m²
BYA - 42,1 m²

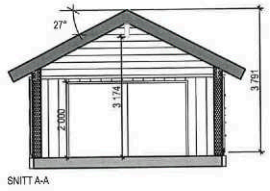


nordic houses

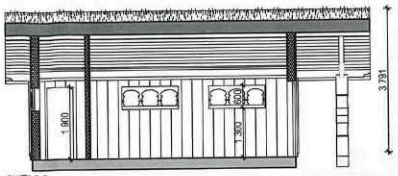
projekt:	GARASJE DELUX 42
tüüpne:	plan 1 elg, tak
mõõtkava: 1:100/A4	revisjon: 1
leht: 1/6	kuup: 9.07.2009
autorid:	AT HOME OÜ

Ülle Maleta, www.at-home.ee

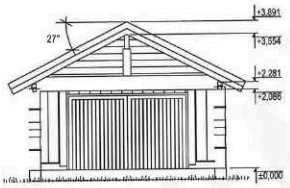
FLÄ KOMMUNE
Ehitusjuhtdata: 20/5 - 2016
Kooskõlastaja: 18/181
Sign:

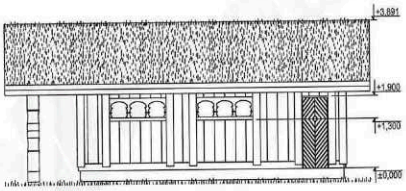


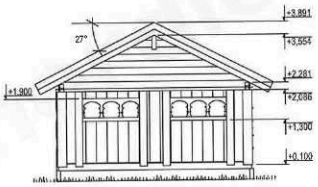
SNITT A-A

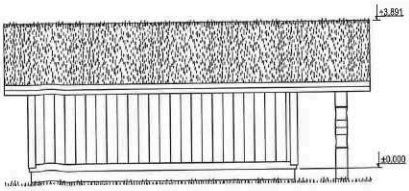


SNITT B-B







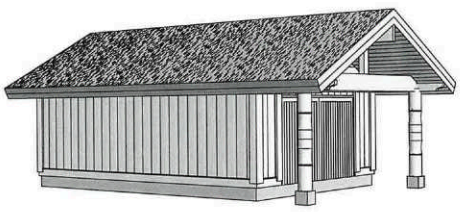


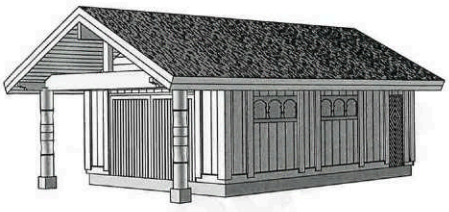
nordic houses

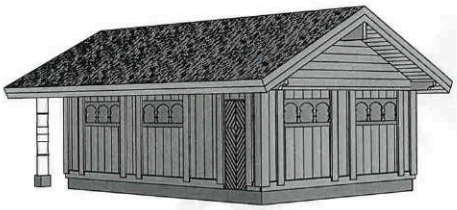
projekt: GARASJE DELUX 42	
tegning: snitt, fasade	
målestokk: 1:100/A4	revisjon: 1
side: 2/6	dato: 9.07.2009
ANSVAR: AT HOME OÜ	

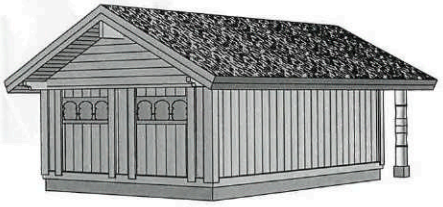
Tõe Mänts, www.athome.ee

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 29/5 - 2012
kvalitetsnr: 10/181
sign: Q







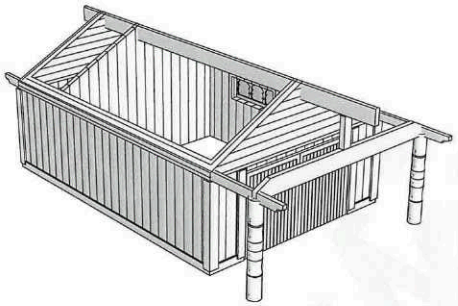


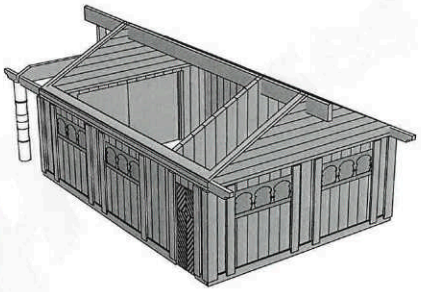
nordic houses

projekt: GARASJE DELUX 42	
regulering: 3d 1	
målestokk: 1:100/A4	tegning nr: 1
side: 3/6	dato: 9.07.2009
ansvarlig: AT HOME OÜ	

data tegnet kvalifisering

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 30/5 - 2010
Journalnr: 10/161
Sign: [illegible]





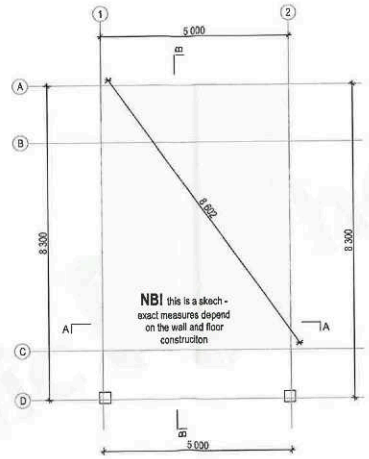
nordic houses

projekt:	GARASJE DELUX 42
regning	3d 2
målestokk: 1:100/A4	revisjon: 1
side: 4/6	dato: 9.07.2009
tegnet:	AT HOME OÜ

Ole Mokke, www.athome.ee

dato	revisjon	forandring

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 29/5-2010
Journalnr: 10/181
Sign:

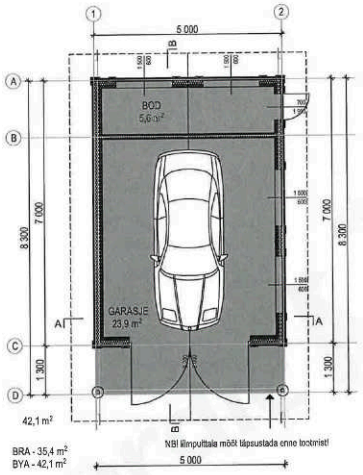


nordic houses

projekt: POPULAR	GARASJE DELUX 42
regning	grunnmur
målestokk: 1:100/A4	revisjon: 1
side: 5/6	dato: 9.07.2009
arkitekt: AT HOME OÜ	Ole Maiste, www.at-home.ee

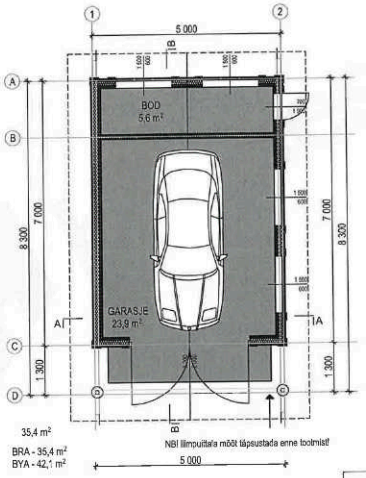
15.07.2009	1	Informatsioon teostest ei kasutata ehitusprojektis, konstruktsioonides ega ehitusjoonistel
dato	revisjon	forandring

FLÅ KOMMUNE
Godkjent dato: 29/5-2010
Journalnr: 10/181
Sign:



BRA - 35,4 m²
BYA - 42,1 m²

NB! Ilmpuitlala mõõt täpsustada enne tootmist!



BRA - 35,4 m²
BYA - 42,1 m²

NB! Ilmpuitlala mõõt täpsustada enne tootmist!

nordic houses

projekt	GARASJE DELUX 42
sisu/nr	Plan 1 elg - BYA, BRA
mõõtkava: 1:100/A4	reakiri: 1
leht: 6/6	kuup: 9.07.2009
Arhitekt:	AT HOME OÜ
Ülle Mänds, www.at-home.ee	

kuup	reakiri	kommentaar

Flå kommune

Planbestemmelser

Arealdel av kommuneplan for Flå, 2015 - 2027

Vedtatt av kommunestyret den 26.5.2016, sak 41/16

Utfyllende planbestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er utformet etter plan- og bygningslovens (PBL) paragrafer §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11. Inndeling i arealformål er gjort med hjemmel i § 11-7

Planområdet

Planområdet omfatter hele Flå kommune, unntatt Flå tettsted og Gulsvik. For disse områdene utarbeides det egne kommunedelplaner som er mer detaljerte.

Plankartet

Plankartet er utarbeidet for målestokk 1:40000

1 PBL § 11-8 Hensynssoner

1.1 Hensynssone kraftlinje (§11-8, bokstav a)

Innenfor området avmerket som hensynssone H307- kraftledning, må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

1.2 Hensynssone skred og ras (§11-8, bokstav a)

Det er utarbeidet egne juridisk bindende temakart for snøskred, steinsprang og jord- og flomskred. Disse er laga med utgangspunkt i NVE sine aktsomhetskart.

1.2.1 Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i PBL. §§ 20-2 b og 20-1 a, d., k, l og m uten at skred-, ras- og flomfaren er utredet og hensynstatt. Dette gjelder også i tidligere godkjente byggeområder.

1.2.2 Nye skogsbilveger og utvidelse av eksisterende samt flatehogst skal ikke kunne skje før muligheten for skred-, ras- og flomfare er utredet og hensynstatt.

1.3 Områder som er båndlagt, (§11-8, bokstav d)

Disse områda er båndlagte etter annet lovverk:

Område	Områdenavn	Vedtaksdato	Lovverk *
H720-1	Flenten naturreservat	24.09.1993	FOR-1993-09-24-979
H720-2	Stavnselva naturreservat	13.12.2002	FOR-2002-12-13-1538
H720-3	Haverstingen naturreservat	16.12.2011	FOR-2011-12-16-1282
H720-4	Bukollen naturreservat	28.06.1985	FOR-1985-06-28-1360
H720-5	Vassfaret og Vidalen landskapsvernområde	28.06.1985	FOR-1985-06-28-1358
H720-6	Festingen naturreservat	28.06.1985	FOR-1985-06-28-1365
H720-7	Indre Vassfaret landskapsvernområde	28.06.1985	FOR-1985-06-28-1359
H720-8	Bringen naturreservat	28.06.1985	FOR-1985-06-28-1368

*Forskrift-år-mnd.-dato-nr.

1.4 Hensynssone drikkevasskilde (§11-8, bokstav d)

Området er båndlagt til vannforsyning H110, jfr. vedtak av 29.1.1990.

1.5 Reguleringsplaner som fremdeles skal gjelde (§11-8, bokstav f)

Innenfor områder skravert som hensynssone «Gjeldende reguleringsplan», skal følgende reguleringsplaner fortsatt gjelde i sin helhet framfor kommuneplanen (angitt med nasjonal planid. på plankartet):

Plan ID	Plannavn	Godkjent dato
2016002	Mellomseter Fjelltak - M2	17.03.2016
2016001	Dollhus Fjelltak – M1	17.03.2016
2015004	Område N1 – Brennåsen HV1	17.03.2016
2015003	Høgevarde HV6-b Fyrisjø	03.12.2015
2015002	Høgevarde HV3-b Fjellseterhaugen	18.06.2015
2014001*	Områdereguleringsplan for Gulsvikfjellet	19.02.2015
2012003	Solheimseter	06.12.2012
2010004	Olauglia	13.02.2012
2011002	Høgevarde HV2	31.01.2012
2012001	F/H1 og F/H2 i Høgevarde HV7	20.09.2012
2009003	Veneli v/ Tollefsrud	28.10.2009
2009002	Skibakke - Høgevarde	22.04.2010
2008001	Boligfelt Sørbygda	19.11.2009
2007003	Bebyggelsesplan for massetak FS1 – Høgevarde	13.06.2007
2007002	Hangen hytteområde	21.08.2008
2007001	Høgevarde HV 6-9	25.10.2007
2006006	Østre Svarteli	25.04.2007
2006004	Solheimseter vest	28.03.2007
2006002	Avløpsanlegg Høgevarde	29.11.2006
2006001	Høgevarde HV4-5	31.05.2006
2005003	Reguleringsplan for Sørbølseter	30.08.2006
2005002	Høgevarde HV3	27.04.2005
2005001	Damtjernhallin hyttefelt	29.03.2006

2003001	Veneliskogen hytteområde	30.06.2004
2002001	Brennåsen - Høgevarde HV1	26.06.2002
2001003	Flatvollen hyttefelt	29.05.2003
2001002	Trøgaset	29.05.2002
2001001	Reinsjøfjell hytteområde	24.04.2002
2000002	Bebyggelsesplan felt H8 – Skardsdalen	12.05.2000
2000001	Reinsjøfjell øvre	28.03.2001
1999002	Tungun	24.04.2002
1999001	Bebyggelsesplan H12 Skardsdalen	16.03.1999
1998002	Kollen vest	16.12.1998
1995001	Styrmannstjern	05.04.1995
1992001	Dagali seter	20.03.1995
1988001	Del av gnr. 18/30 Trøgaset	21.04.1988
1987003	Rimenatten	16.12.1987
1987002	Raubekken	16.12.1987

*Byggeområder som er tegnet inn på plankartet innenfor hensynsone 2014001 (områdereguleringsplan for Gulsvikfjellet) er kun ment som illustrasjon og er således ikke juridisk bindende i denne arealplanen.

Grå skravering: Detaljreguleringsplaner innenfor områdereguleringsplanen for Gulsvikfjellet, planID 2014001 og som ikke ligger inne på kommuneplankartet/ikke er detaljert, har bestemmelser i områdeplanen som sier at disse fremdeles skal gjelde.

2 PBL § 11-9 Generelle bestemmelser

2.1 Plassering av bygninger og anlegg (§11-9 nr. 6 og 7)

2.1.1 Utbygging skal ikke komme i konflikt med viktige landbruksområder, kulturlandskap, kulturminner, naturområder, områder med viktige viltinteresser og områder som er viktig for almen friluftsliv og ferdsel.

2.1.2 I spesielle kulturlandskap og naturområder skal ny utbygging tilpasses eksisterende bygningsmiljø.

2.1.3 Område N1 kan kun benyttes til telekommunikasjonsanlegg for datalagring med tilhørende bygg og installasjoner.

2.1.4 Det er et 30 meters generelt byggeforbud mot jernbanen målt fra nærmeste spors midtlinje, jfr. Jernbanelovens § 10, så sant ikke annet følger av reguleringsplan.

2.2 PBL § 11-9 nr. 6 generelle bestemmelser vedr. miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg (bestemmelsene 2.2.1 til 2.2.3 gjelder for område H710_5 Turufjell)

2.2.1 Landskapstilpasning og terrenginngrep:

a) Ved utbygging skal det legges vekt på god tilpasning til landskap og terreng. Områder med snaufjell skal holdes fri for hytter.

b) Skjøtsel av arealer som ikke er bebyggelsesområder skal skje etter bestemmelsene i skogloven.

c) Det skal ikke gjøres endringer i terreng utover det som er nødvendig for grunn- og terrengarbeid for infrastruktur, bebygd del av tomter, alpinanlegg, tilkomst og parkering.

d) Det skal legges vekt på best mulig terrengtilpassing ved plassering av bygg innenfor byggegrensen.

e) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeiding av vei, teknisk infrastruktur og parkering skal gjøres så skånsomt som mulig. Veier skal følge og tilpasses terrenget. Teknisk infrastruktur skal primært legges i kjørevei for å redusere terrenginngrep.

f) Masseuttak skal legges slik at terrenginngrep reduseres.

2.2.2 Grønne og blå strukturer:

a) Sammenhengende grønnstruktur skal sikres ved etablering av korridorer gjennom området og ut til de større sammenhengende naturområdene. Bekker, tjern og myrdrag skal sikres i disse korridorene. Byggegrense til Olaseterbekken er 50 m. Byggeavstand til andre vassdrag med årssikker vannføring er 20 m.

b) Naturlig flomveier skal i størst mulig grad bevares, ved behov må arealer avsettes til etablering av nye flomveier.

c) Økologisk tilstand i tjern, bekker og elver skal ikke forringes jf. miljømålet for disse i «Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021»

d) Truede arter og områder med rikt biologisk mangfold skal ikke bygges ned.

2.2.3 Utredningskrav:

Forhold som fører til endringer av våtmarker og naturlig drenering.

2.3 Byggeforbud langs vassdrag (§11-9 nr. 5)

2.3.1 I områder målt 100 m fra strandlinja (målt i horisontalplanet og ved gjennomsnittlig flomvannstand) langs vann over 100 daa og vassdraget Hallingdalselva/Krøderen, kan det ikke bygges eller settes i verk ny utbygging av bygninger eller anlegg før arbeidet er i samsvar med godkjent reguleringsplan. For mindre bekker og elver er grensa 50 m.

2.4 Utforming og plassering av bygninger og anlegg på tomter som er godkjent eller ligger i LNF_2 områdene for spredt fritidsbebyggelse (§11-9 nr. 1 og nr.5, 11-10 nr.1)

Om det ikke er vedtatt egne bestemmelser gjennom godkjent reguleringsplan skal bestemmelsene under også brukes ved nybygg på eksisterende tomter og tilbygg til eksisterende bygg.

2.4.1 Hver tomt kan ha en bruksenhet (ett kjøkken). Hver tomt kan ha inntil tre bygg, dvs. ett fritidshus, ett anneks og ett uthus.

2.4.2 Utnyttingsgraden i områder uten reguleringsplan kan være maksimalt 186 m^2 BYA pr. tomt. Innenfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks være på inntil 120 m^2. Annekset kan ikke være større enn 30 m^2. Uthus kan være inntil 50 m^2. Det er krav om to parkeringsplasser à 18 m^2 pr. bruksenhet. Avstand mellom fritidshus og anneks skal være maks. 3 meter. Mønehøyden kan være inntil 5.0 meter.

2.4.3 Bygninger skal ligge mest mulig i balanse mellom skjæring og fylling. Fyllingshøyden skal ikke overstige 1,0 meter over opprinnelig terreng og kan ikke strekke seg lenger enn 3,0 meter fra yttervegg.

2.4.4 Mønehøyde, form og materialbruk skal samsvare med omkringliggende bygg. Som hovedregel skal det nyttes naturmateriale og mørke jordfarger i fasader.

2.4.5 Det er ikke tillatt med flaggstang, spir eller klokketårn.

2.4.6 Det er tillatt å gjerde inn inntil 400 m^2 av tomta, inklusiv bygga, under forutsetning av at det blir nytta sauesikkert gjerde. Grind skal svinge utover.

2.4.7 Det kan framføres infrastruktur som veg, strøm, bredbånd, vann, avløp osv. Det er en forutsetning at dette blir planlagt og utført med tanke på minst mulig terrenginngrep og hogst av skog. Veglengde kan være maksimalt 100 m.

2.4.8 Det kan stilles krav om reguleringsplan dersom framføring av infrastruktur medfører større inngrep enn beskrevet i pkt. 2.4.7 ovenfor.

2.5 Krav om regulering, PBL §11-9 nr. 1

2.5.1 Det er krav om reguleringsplan for nye tiltak i alle områder etter pbl §20-1 bokstav a.

2.5.2 I område H710_5 (Turufjell), kan det ikke gis tillatelse til nye tiltak etter pbl §20-1 bokstav a) (evnt. flere) før det foreligger godkjent områdereguleringsplan (§11-9 nr 1).

2.5.3 I tilknytning til veg eller byggeområder for fritidshus kan det etableres masseuttak eller massedeponi for lokale byggeområder etter godkjent reguleringsplan.

2.6 Unntak fra plankravet, jf. §11-10, nr. 1 og 2

I byggeområder for fritidshus og boliger, gjelder ikke kravet om reguleringsplan for fradelte, bebygde og ubebygde eiendommer mellom 1 og 3 daa.

3 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

I reguleringsplanarbeidet for H710_5, Turufjell skal disse forhold undersøkes nærmere, (§11-9 nr. 8):

a. Skred og rasfare
b. Kulturminner
c. Infrastruktur fram til og gjennom området
d. Vann og avløpsforhold
e. Håndtering av overflatevann (spesielt forholdet til vanntilsig til Vesleåni kraftverk)
f. Forhold som fører til endringer av våtmarker og naturlig drenering.
g. Vurdering av krysningspunkt under jernbanen ved Heimoen
h. Skiheis og traseer fra Turufjell
i. Lokalt masseuttak og masselagringsplass
j. Vurdering av trafikkbelastning og trafikkavvikling

4 PBL § 11-9 nr. 4 - Rekkefølgekrav

4.1 Områdereguleringsplan for H710_5, Turufjell, skal spesifisere en trinnvis utbygging for byggeområdene hvor arealene rundt og i base/næringsområdet detaljreguleres først og som sikrer at deler av alpinanlegg blir bygd samtidig
Teknisk infrastruktur til område H710_5 Turufjell skal være etablert til området før utbygging.

4.2 Gangveg langs Fv. 203 fra Flå st. til kryss Heivegen skal være bygd før igangsettingstillatelse for fritidsenhet nr. 100 blir gitt innenfor områdereguleringsplan for H710_5, Turufjell eller H29 Veneliskogen.

4.3 Omlegging av veg forbi Heimoen boligfelt skal være ferdigstilt før anleggsarbeid i området H710_5 - Turufjell eller H29 - Veneliskogen settes i gang.

4.4-a) Når antall hytter med ferdigattest/brukstillatelse innenfor områdereguleringsplanen for Gulsvikfjellet overstiger 380, og/eller turistanlegg tas i bruk, skal Fv. 202 være utbedret med hensyn på bredde og bæreevne fra kryss med Rv. 7 til avkjøringen til Gulsvikfjellet. Vegens bredde kan utvides ved en generell breddeutvidelse på 1m på nevnte strekning eller ved etablering av tilstrekkelig antall møteplasser eller en kombinasjon av dette.

b) Når antall igangsettingstillatelser for hytter innenfor områdereguleringsplanen for Gulsvikfjellet overstiger 500, og/eller turistanlegg tas i bruk, skal det være gjennomført fullkanalisering med venstresvingefelt i krysset mellom Rv. 7 og Fv. 202. Ny atkomstveg til Gulsvikfjellet skal også være etablert slik kommunedelplanen for Gulsvik viser, dvs. ny avkjøring fra Fv.202 ved Store Gandrud, gbnr. 30/1.

4.5 Avkjørsel fra Rv.7 til næringsområde N1 skal være opparbeidet i tråd med gjeldende vegnormaler før tiltak innenfor næringsområdet igangsettes.

5 Strenghetsklasse for veg, jf. §11-10 nr. 4)

Før byggetillatelse gis skal det foreligge tillatelse fra vegmyndigheten om utvidet/endret bruk av avkjørsel. Det skal være svært streng holdning til etablering av nye avkjørsler fra Rv. 7.

6 PBL § 11-7, nr 5 - Landbruk-, natur og friluftsformål (LNF)

6.1 LNF_1: Område der spredt utbygging ikke er tillatt

Det er ikke tillatt med nye enheter for fritidshus, boliger, turistanlegg eller næringsområder eller fradeling av tomter til dette.

6.2 LNF_2: Område der spredt utbygging for fritidshus er tillatt (§11-11 nr. 2)

I områdene merket som LNF_2 kan det i planperioden, gjennom byggesøknad, bygges spredte fritidshus i antall som følger av tabell under:

Område nr	Område	Totalt antall/Eksisterende tomter	Nye tomter
LNF_2-1	Bruhaug/Sevrelia	27/27	0
LNF_2-2	Trøgaset	20/20	0
LNF_2-3	Lien seter syd	12/12	0
LNF_2-4	Vieran seter	4/0	4
LNF_2-5	Damhaug	2/0	2
LNF_2-6	Tollefsrudseter	14/14	0
LNF_2-7	Åvestrudseter	3/0	3
LNF_2-8	Trøstheimsetra	3/0	3
LNF_2-9	Trytetjern	3/0	3
LNF_2-10	Rudsheimseter	7/0	7
LNF_2-11	Langvatnet N	5/0	5
LNF_2-12	Kvitjern	3/1	2
LNF_2-13	Bødalsvatnet	8/4	4
LNF_2-14	Huldrebu	8/4	4
LNF_2-15	Grønli/Kuluset	39/31	8
LNF_2-16	Raudfjell	38/34	4
LNF_2-17	Sørstølen øst/ Svartelien	22/20	2
LNF_2-18	Sørstølen	35/33	2
LNF_2-19	Vassfarmoen	6/6	0
LNF_2-20	Lien seter nord	8/8	0
LNF_2-21	Veneli v/Tollefsrudseter	4/0	4
LNF_2-22	Hangsfoss	7/2	5
LNF_2-23	Sørbølseter S	8/8	0
LNF_2-24	Sørbølseter N	11/11	0
LNF_2-25	Buvasslien	4/0	4
LNF_2-26	Olaseter	7/7	0

(Områder merka med skravur er nye områder i forhold til forrige arealplan.)*

6.3 LNF_3: Område der spredt utbygging for boliger og næringsbygg er tillatt (§11-11 nr. 2)

I områdene merket som LNF_3 kan det i planperioden, gjennom byggesøknad, oppføres nye spredte boliger og næringsbygg i antall som vist i tabell under.

Område nr.	Områdenavn	Nye boliger	Nye næringsbygg
LNF_3-1	Kolsrud	2	2
LNF_3-2	Stavn	3	2
LNF_3-3	Austvoll	3	2
LNF_3-4	Kvi	2	0
LNF_3-5	Sørbygda	4	2
LNF_3-6	Trommald	2	0

(Områder merka med skravur er nye områder i forhold til forrige arealplan.)*

6.3.1 Tilfredsstillende løsning for atkomst, vann og avløp skal dokumenteres ved søknad om byggetillatelse. (§11-9, nr. 3).

6.3.2 Jordlovas § 9 og §12 skal gjelde i LNF_2 og 3 områdene.

6.3.3 Veg skal ha stigningskrav til vegklasse III for skogsbilveg. (§11-9 nr. 5).

6.3.4 Det kan ikke bygges på dyrket eller dyrkbar mark eller i konflikt med viktige natur-, vilt-, landskap-, friluftsliv- og kulturlandskapsinteresser og kulturminne. (§11-9, nr. 6 og 7).

6.3.5 Før byggetillatelse gis skal det foreligge tillatelse fra vegmyndigheten om utvidet/endret bruk av avkjørsel.

6.3.6 For områder omfattet av sone med fare for jord – og flomskred, skal dette avklares på et mer detaljert nivå før utbyggingsløyve kan gis (§11-9, nr. 8).

6.3.7 Nye bolighus skal ha tilfredsstillende støyforhold, jf. MD retningslinje T-1442. (§11-9, nr. 6).

6.3.8 Næringsbygg skal ikke overstige 350 m^2 (§11-11, nr. 2).

6.3.9 Nye næringstiltak skal ikke medføre fare for helseskader eller helsemessig ulempe for de som bor eller oppholder seg i området. (§11-9, nr. 6).

FLÅ KOMMUNE

Reguleringsplan for HØGEVARDE HV3 i Flå kommune.

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

Flå, 24.03.2006

Hans Bekken
ordfører

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HØGEVARDE HV-3

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

Journalnr. 04/01019

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

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

Vedtatt av KOMMUNESTYRET den 27.04.2005, sak 0012/05

§ 1 HENSIKT

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

§ 2 AVGRENSNING

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

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

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

§ 4 FELLES BESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE.

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.2 Plassering, utforming.

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

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

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

§ 5.2.2 Energibruk.

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

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

§ 5.3 Materialbruk

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

§ 5.4 Farger.

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

§ 5.5 Belysning.

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

Fargetemperatur skal være tilnærmet lik glødelys.

§ 5.6 Grunnarbeider og utomhus.

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

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

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

Planeringer utover byggegrensene er ikke tillatt.

§ 5.7 Kjøreadkomst til hyttetomt.

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

§ 5.8 Gjerder.

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

§ 5.9 Ledninger, kabler og antenner.

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

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

§ 5.10 Parkering

Hver hytte skal opparbeide plass for 2 biler utenfor garasje.

§ 6 BYGGEOMRÅDE FOR TURISTANLEGG N1 – N2

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

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

§ 6.1 Størrelse, utnytting

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

§ 6.2 Plassering, utforming

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

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

§ 6.3 Materialbruk.

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

§ 6.4 Farger.

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

§ 6.5 Grunnarbeider og utomhus.

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

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

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

Planeringer utover byggegrensene er ikke tillatt.

§ 6.6 Ledninger, kabler og antenner.

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

Det er ikke tillatt å montere utvendig parabolantenne på enkeltenheter.

§ 6.7 Parkering

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

§ 7 OMRÅDE FOR JORD- OG SKOGBRUK J1 – J3

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

Jordlovens § 12 gjelder innenfor området.

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

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

§ 8 SPESIALOMRÅDER.

§ 8.1 Friluftsområde. FR1 – FR9

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

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

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

§ 8.2 Vann og avløpsanlegg. FVA1 – FVA14

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

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

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

§ 9 FELLESOMRÅDER

§ 9.1 Felles avkjørsel FT1 – FT14

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tillates ikke parkering langs felles avkjørsler.

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

§ 9.2 Felles parkering FP1 – FP3

FP1 - FP3 er parkering for allmenn benyttelse.

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

§10 Rekkefølgebestemmelser

a):

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

b):

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

c):

Byggeområde for turistvirksomhet og områdene B24-B26:

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

d):

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

VEDLEGG 1 TIL REGULERINGSBESTEMMELSENE FOR HØGEVARDE HV-3.

Det vises til reguleringsbestemmelsenes § 5.1.1.

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

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

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

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

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 28 /186 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
28	186	0	0	Grunneiendom	14.11.2008	2902,5	0	Målebrev	Fritidseiendom	Tomt 113 - Høgevarde HV3	Ja	09.09.2025

KOMMENTARER TIL EIENDOMMEN

TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
	Tomt nr. 113 - Høgevarde HV3		18.06.2010

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
	WITTUSSEN METTE	Kirkeveien 185, U0103	1384 ASKER	1/1	Bosatt	Hjemmelshaver	13.11.2009	

EIERHISTORIKK (1)

ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERVET	AVGITT
Hjemmelshaver	1	1/1	GUNNERUD TROND	19.11.1992	13.11.2009

TIDLIGERE IKKE TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	FRADATO	TILDATO
	GUNNERUD TROND	HALLINGDALSVEGEN 1217	3539 FLÅ	/	Bosatt		25.11.2008

Utskilt fra: 28/1

FORRETNINGER (3) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M^2)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NAVN	L.NR
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0		14.11.2008	14.11.2008	20050664	0615sev	28/185 28/1					
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	2902,5		14.11.2008	14.11.2008	20050664	0615sev	28/1					
Oppmålingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0		14.11.2022	28.03.2023	20221773	knutaave	28/1 28/235	Tinglyst	18.04.2023		Bjørn Kolsrud	000027

TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD INFO	EIENDOMMER
221831659	22	6687996	526879	2902,5			
Ant.Teiger	1						

REFERANSER

KODE	REFERANSE
J	2005031
M	2008068

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	300138748	182 - Garasjeuth.anneks til fritidb	Igangsettingstillatelse	Annet som ikke er næring	0	1	0	32	32	42	01.01.2024	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H01	0	0	32	32	0	0	0	0	0
sum	0	0	32	32	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		28/186/0/0	01.01.2024		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Igangsettingstillatelse	29.05.2010				29.05.2010	

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Journalnummer	20100181

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	300138747	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	0	2	0	122	122	122	01.01.2024	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H02	0	0	28	28	0	0	0	0	0
H01	0	0	94	94	0	0	0	0	0
sum	0	0	122	122	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

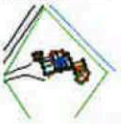
ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
332005008 Gulsviksetervegen 1184	H0101	122	1	1	4	Fritidsbolig	Kjøkken	28/186/0/0	01.01.2024		Nei		

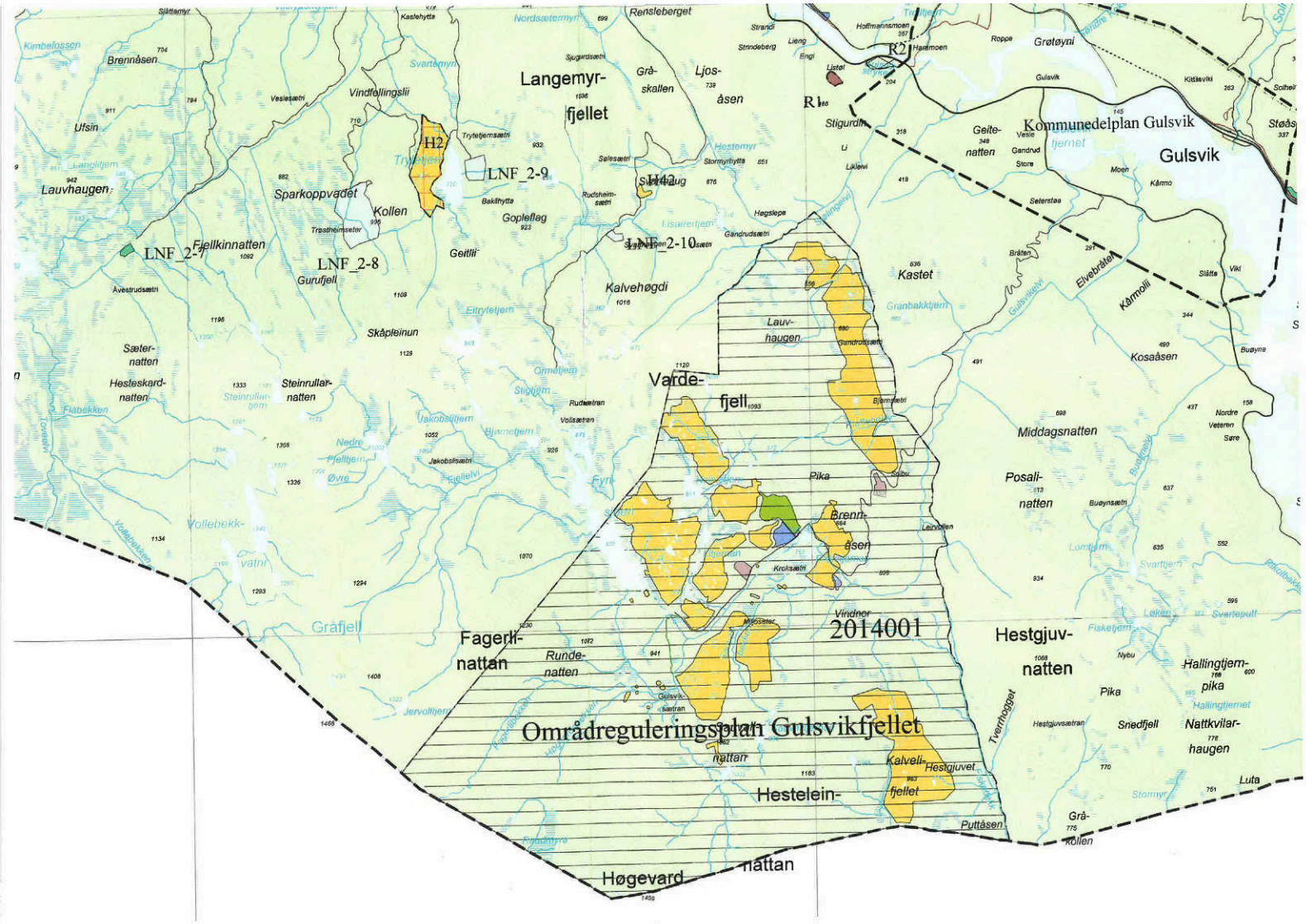
REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

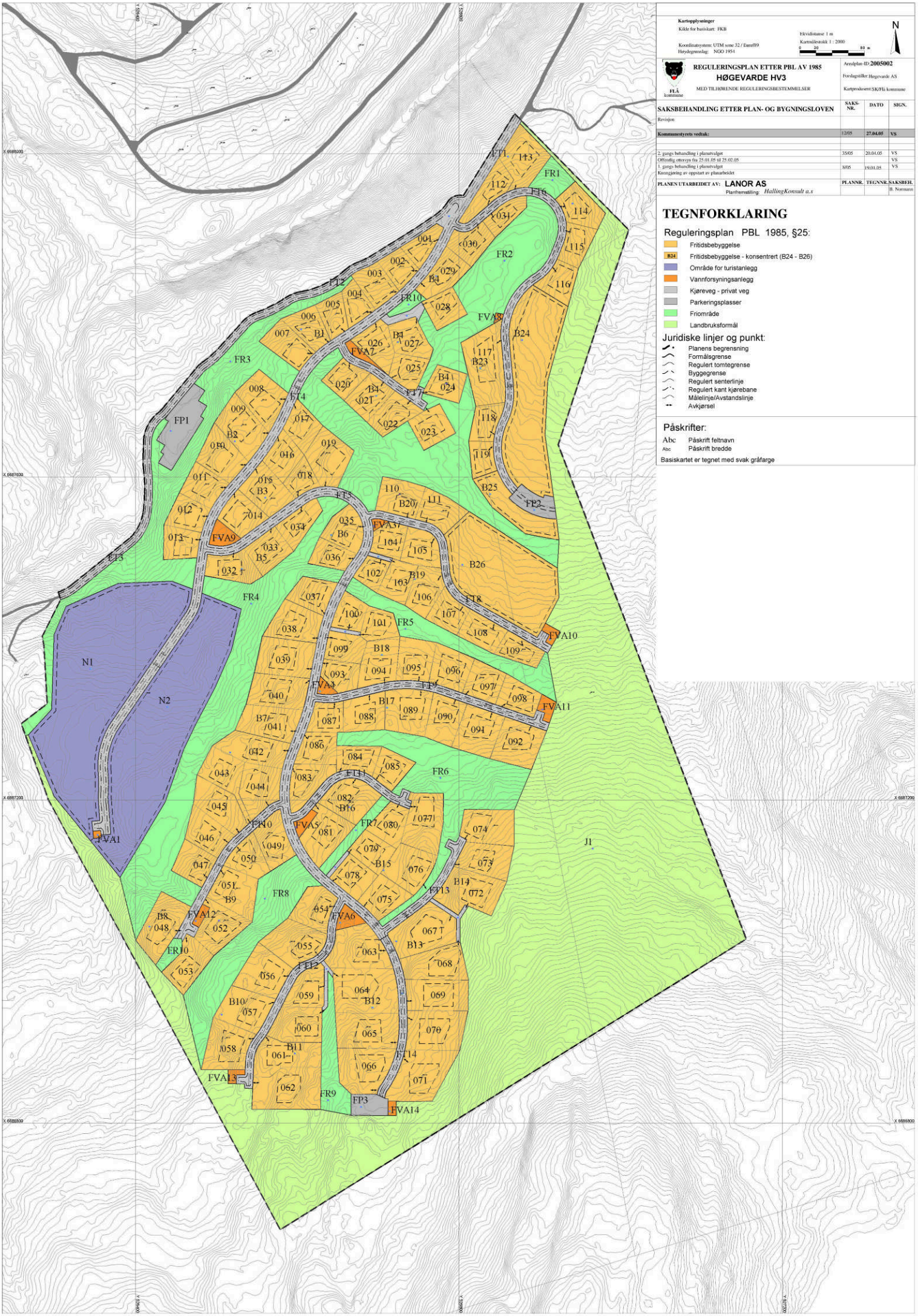
STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Igangsettingstillatelse	29.05.2010				29.05.2010	
Ferdigattest	26.11.2010				26.11.2010	

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Journalnummer	20100181
Bygningsrådsvedtak	130/10

ADRESSE VEGADRESSE	ADR.TIL.NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	REFERANSE	VIS
332005008 Gulsviksetervegen 1184		3539 FLÅ			Detaljer


Områdereguleringsplan Gulsvikfjellet
Kommunedelplan Gulsvik
2014001
Langemyr-fjellet
Grå-skallen
Ljos-åsen
Varde-fjell
Kalvehøgdi
Kastet
Lauv-haugen
Middagsnatten
Posali-natten
Brenn-åsen
Pika
Hestgjuv-natten
Hallingtjern-pika
Nattkvilar-haugen
Kalveli-fjellet
Hestgjuvet
Hestelein-nattan
Høgevard
Puttåsen
Fagerli-nattan
Runde-natten
Gulsvik
Geite-natten
Gulsvik-fjernet
Sæter-natten
Hesteskard-natten
Steinrullar-natten
Sparkoppvadet
Kollen
Fjellkinnatten
Gurufjell
Skåpfeinun
Lauvhaugen
Brennåsen
Ufsin
Kimbefossen
Vindfellingslii
Svartemyr
Renslebergeet
Grøtøyni
Kosaåsen
Gräfjell
Vollebekk-vatni
Jervolltjern
Fiskebekken
Merkedalen
Elvebråten
Kårmoli
Gulsvikelvi
Hestgjuvsætran
Sniedfjell
Tverrhogget
Stigurdlia
Liklelvi
Hestemyr
Stormyrlyftta
Gandrudsætri
Seterstøa
Granbakktjern
Bjørnsætri
Leirvollen
Krokssætri
Fiskebekken
Nybu
Buøynsætri
Buøyma
Kårmo
Moen
Gandrud Store
Gandrud Vestre
Kittåsvika
Roppe
Strandi
Strindeberg
Lieng
Engi
Listøl
Hoffmannsmoen
Haarmoen
Nordsætermyr
Kastehytta
Sjugurdsætri
Vesleætri
Tryteljernsætri
Trysteljern
Rudsheim-sætri
Bakliftytta
Goplefleg
Trestheimsæter
Avestrudsætri
Eltrytetjern
Omtjern
Stigtjern
Rudsætran
Volisætran
Jakobsbjørnstjern
Jakobsbjørnsætri
Nedre Fjelltjern
Øvre Fjelltjern
Fjellelvi
Fyrtjern
Flabekken
Merkedalen
Lisæterbekken
Lisæterbekken
Lisæterbekken



Kartopplysninger
Kilde for basiskart: FKB
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NGO 1954
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1 : 2000
0 20 80 m
N

FLÅ kommune

REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 1985
HØGEVARDE HV3
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Arealplan-ID: **2005002**
Forslagsstiller: Høgevarde AS
Kartprodusent: SK/Flå kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:	12/05	**27.04.05**	**VS**
2. gangs behandling i planutvalget	35/05	20.04.05	VS
Offentlig ettersyn fra 25.01.05 til 25.02.05			VS
1. gangs behandling i planutvalget	8/05	19.01.05	VS
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

PLANEN UTARBEIDET AV:	PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
LANOR AS Planfremstilling: *HallingKonsult a.s*			B. Normann

TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 1985, §25:

- Fritidsbebyggelse
- B24 Fritidsbebyggelse - konsentrert (B24 - B26)
- Område for turistanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Kjøreveg - privat veg
- Parkeringsplasser
- Friområde
- Landbruksformål

Juridiske linjer og punkt:

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel

Påskrifter:

Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift bredde

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

MÅLEBREV

[X] Uten grensejust.
[ ] Med grensejust.

0615 Flå kommune
3539 Flå
Org.nr.: 964951462

J.nr.	31/05
Målebrev nr.	68/08
Evet.midl.forr.,dato	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	28	**186**	
	Bruksnavn: Tomt nr. 113 – Høgevarde HV3		
Areal	2902,6 m^2		

Dagbokstempel

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

Dato for forretningen	14.11.2008
Rekvirent	Høgevarde AS
Bestyrer	HallingKonsult AS
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.28, bnr.1 i Flå kommune. Parsellen omfatter tomt nr. 113 i godkjent reg.plan for Høgevarde HV3 i Flå kommune.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Flå	17.11.2008	V. Seterstøen	FLÅ KOMMUNE 3539 FLÅ

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	20/11-08 9c/2785

Påtegninger (rettelser og lignende)

HØGEVARDE AS
samtykker til tinglysing
Org.no. NO 988 810 037

Gnr	Bnr	Festenr
28	186	

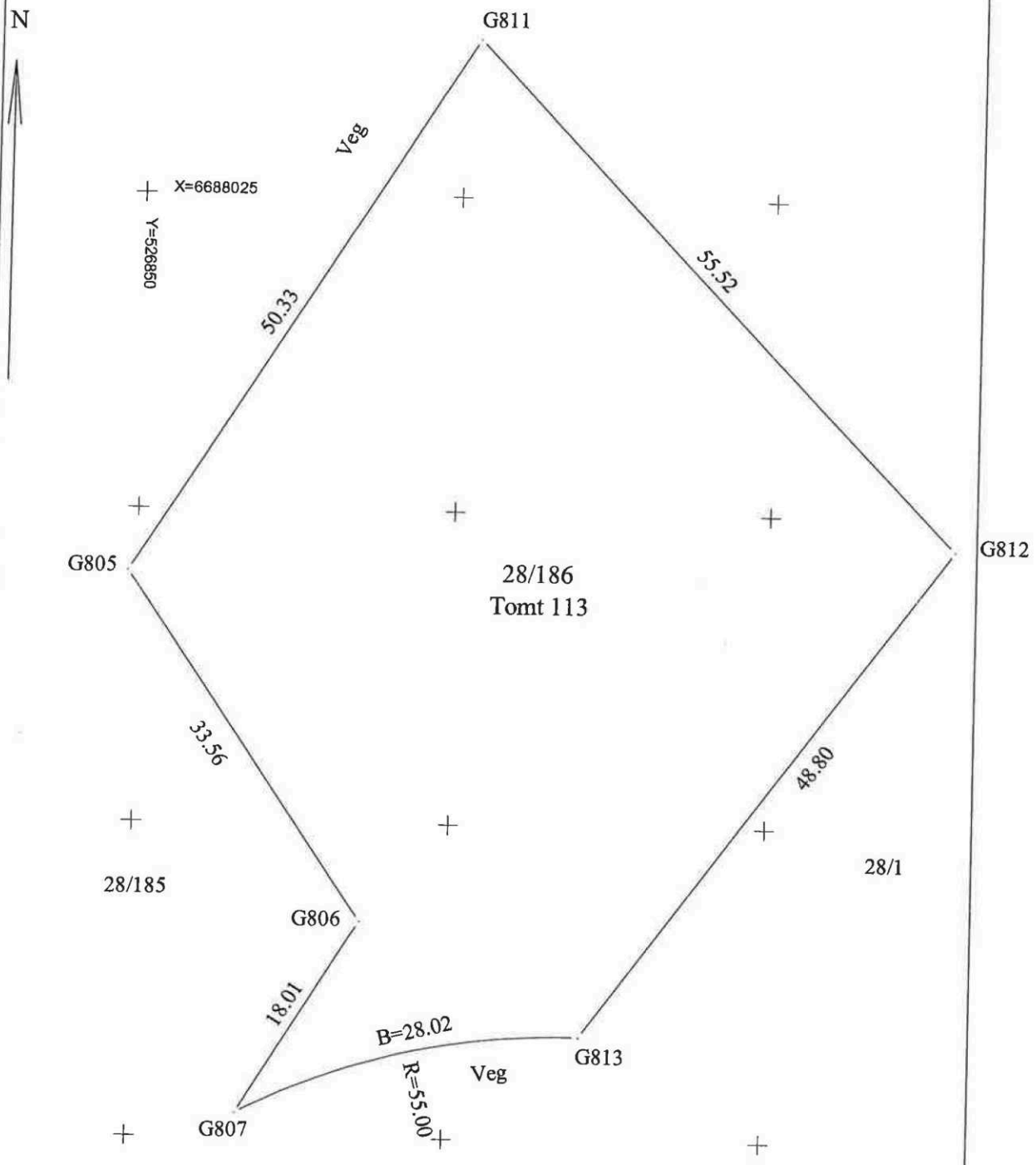
Representasjonspunkt
X 6687995 Y 526882 Z

Kartblad	X	Landsnett
		EU89 sone 32

Målestokk	Areal
1:500	2902.6 M 2

MÅLEBREVKART

Jnr	Målebrev nr
31/05	2008068



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
G807	Off.gkj. grensemerke	6687951.90	526858.64	18.01	
G806	Off.gkj. grensemerke	6687967.20	526868.14	33.56	
G805	Off.gkj. grensemerke	6687994.98	526849.31	50.33	
G811	Off.gkj. grensemerke	6688037.54	526876.17	55.52	
G812	Off.gkj. grensemerke	6687997.50	526914.62	48.80	
G813	Off.gkj. grensemerke	6687958.26	526885.61	28.02	-55.00

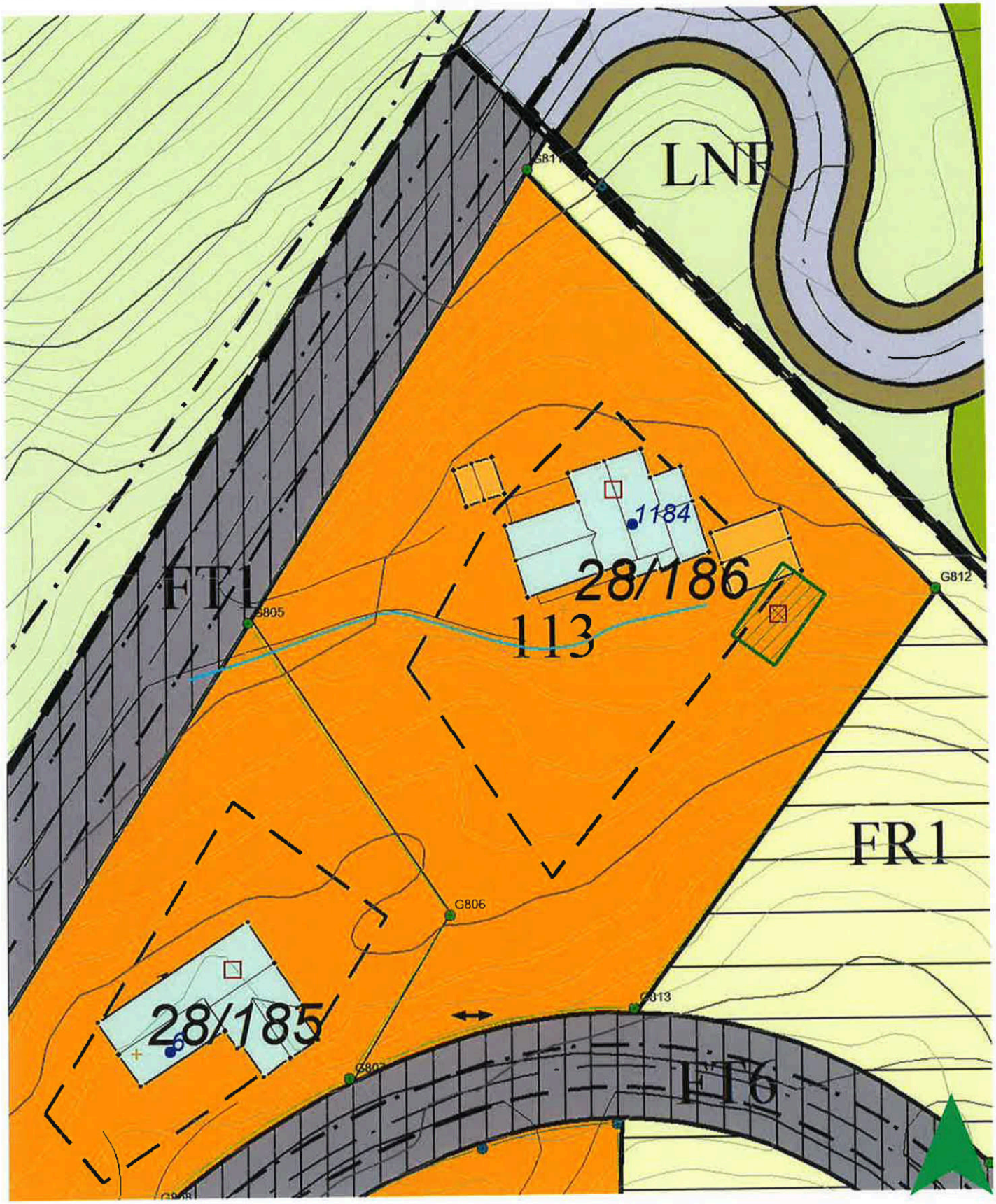
SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: Situasjonskart gbnr 28-186

Dato: 08.01.2026 Målestokk:1:500

0 5 10 15 20 m

FLÅ KOMMUNE
www.flaa.kommune.no



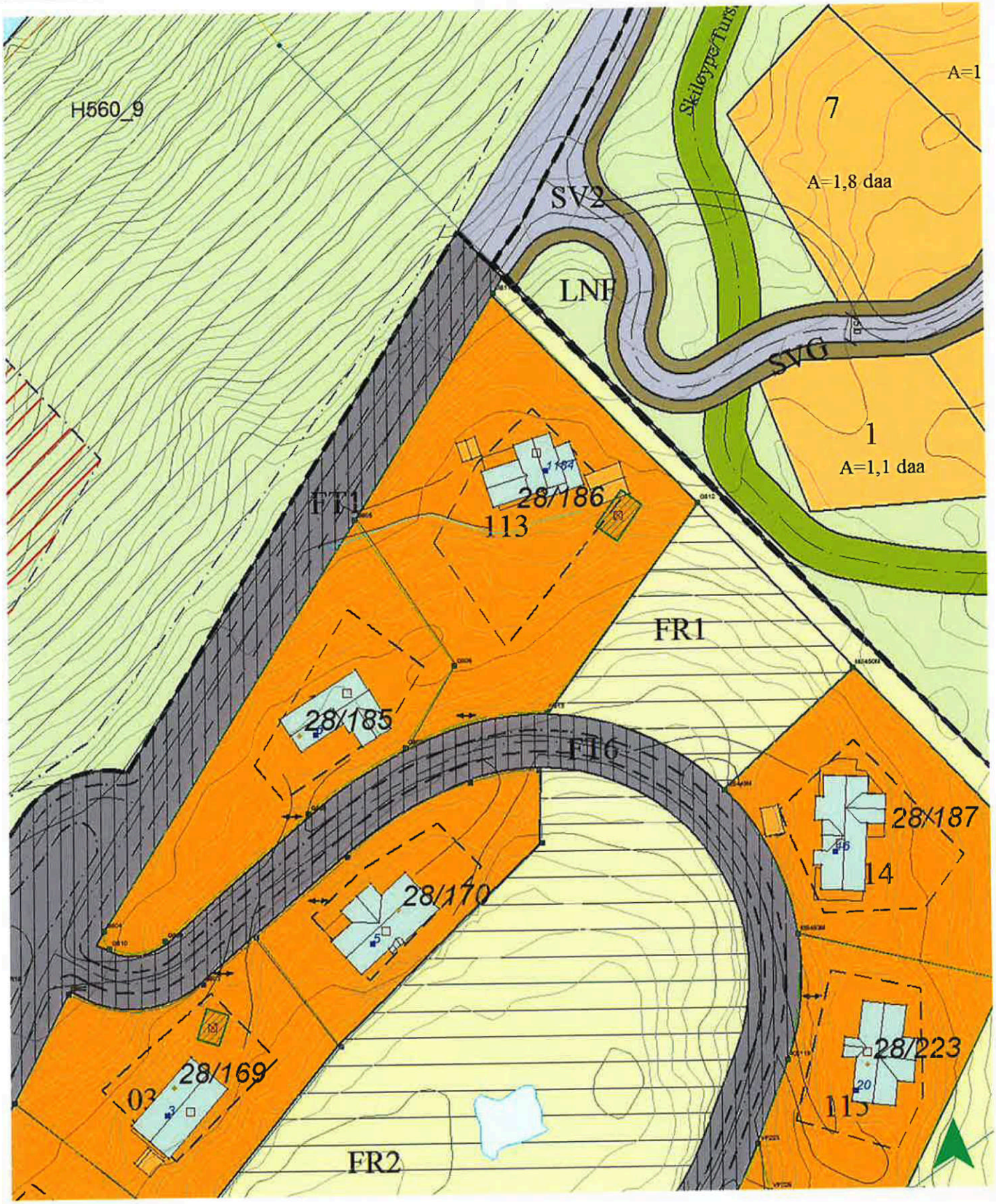
SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: Situasjonskart gbnr 28-186

Dato: 08.01.2026 Målestokk:1:1000

0 10 20 30 40 m

FLÅ KOMMUNE
www.flaa.kommune.no



Flå kommune

WKI Bygg as
Skjærdalen 2

3533 TYRISTRAND

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 28/186	10/181 - SHN		26.11.2010

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

Ansvarlig KUT (navn og adresse):	**Tiltakshaver (navn og adresse):**		
WKI Bygg AS Stasjonsvn. 40 3533 TYRISTRAND	Mette Wittussen Ånnerudskogen 42 1383 ASKER		
Eiendom/byggested: Tomt 113 HV 3 3539 Flå	**Kommune:** 0615 Flå	**Gbnr.:** 28/186	**Merknader:**
Tiltak: Nybygg Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)	**Tillatelsesdato:** 29.05.2010	**Sak nr.:** 130/10	

Sluttkontroll er utført:		
Dato	**Kontrollansvarlig**	**Øvrige deltagere**
21.02.2010	Ødegård VVS AS	
22.11.2010	Høgevarde Hytteservice AS	
22.11.2010	WKI Bygg AS	

Merknader:	
Nr.	**Merknad**
	Vilkår nr.3 skal etterkommes.

Underskrift:		
Sted	**Dato**	**Underskrift/stempel**
Flå	26.11.2010	FLÅ KOMMUNE 3539 FLÅ Sven Harald Ness

Kopi til: Mary-Ann Sævre, Økonomikontoret, her
Mette Wittussen, Ånnerudskogen 42, 1383 ASKER

Flå kommune

Mette Wittussen
Ånnerudskogen 42

1383 ASKER

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 28/186	10/181 - SHN		29.05.2010

MELDING OM DELEGERT VEDTAK.

Saken er behandlet som saksnr. 130/10 etter delegert myndighet fra kommunestyret, sak nr 0037/03, og etter videredelegering fra rådmannen, jfr. saksnr. 0004/05.

IGANGSETTINGSTILLATELSE - FOR OPPFØRING AV HYTTE OG GARASJE PÅ EIEND. GBNR. 28/186 TOMT 113 HV 3 PÅ HØGEDVARDE

Ansvarlig søker (navn og adresse): WKI Bygg AS Stasjonsvn. 40 3533 TYRISTRAND		**Tiltakshaver (navn og adresse):** Mette Wittussen Ånnerudskogen 42 1383 ASKER			
Eiendom/byggested: Tomt 113 HV 3 3539 Flå		**Kommune:** 0615 Flå	**Gbnr.:** 28/186	**Søknad dato:**	**Mottatt dato:** 30.03.2010
Tiltak: Nybygg Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)	**Bebygd areal:** 122 m^2	**Bruksareal:** 122 m^2	**Andre opplysninger:**		

IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

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

2. Byggets utførelse:
Bygget skal oppføres i samsvar med den godkjente plan og gjeldende reg.bestemmelser for området. Ved eventuelle avvik/endringer, skal Bygningsavdelingen varsles for ny vurdering/behandling av saken.
Byggets farge: Bygget skal males/beises med mørke jordfarger og ha en takfarge som ikke er skjemmende for omgivelsene.

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

Det er oppgitt i søknaden at det kan være aktuelt å søke om dispensasjon fra planbestemmelsene for høyde. Søker har innsendt terrengprofiler som viser at 1. etasje gulv plasseres på kote 876.0 moh, og ikke på 877.1 moh som planen tilsier er mulig. Mønehøyden er også innenfor reguleringsplanens bestemmelser.

Hvis det er aktuelt å søke om dispensasjon, må søker/tiltakshaver presisere dette mer nøyaktig. Slik kommunen ser det, er det ingen grunn til at tiltaket bør overskride planbestemmelsene.

Kommunen kan ikke se at det foreligger fasadetegninger påført eksisterende og fremtidige terrenglinjer. Dette skal innsendes kommunen for gjennomgang/tilsyn.

Søker har vedlagt en situasjonsplan som viser at hytta plasseres utenfor regulert byggegrense. Men samtidig har søker notert ned på situasjonsplanen at det ikke er aktuelt å plassere hytta utenfor regulert byggegrense.
Av hensyn til dette skal det innsendes revidert og målsatt situasjonsplan som viser den korrekte plasseringen av hytta.

GENERELLE KRAV TIL UTFØRELSE:

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

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

3. Det skal innsendes kommunen reviderte og målsatte fasadetegninger påført eksisterende og fremtidige terrenglinjer. ok !

4. Det skal også innsendes revidert og målsatt situasjonsplan som viser at hytta plasseres innenfor regulert byggegrense. Ok - 26/4-10

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

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

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

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

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

10. Hytta skal ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (Ev. midlertidig brukstillatelse) og kan ikke tas i bruk til andre formål enn det som var forutsetning for denne tillatelsen. Jfr. Pbl §93.

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

SAKSOPPLYSNINGER / VURDERINGER:

Godkjenninger og ansvarsrett:	Ansvar, tiltaksklasse og kontrollform godkjennes i samsvar med ansvarssøknadene. **WKI Bygg AS** – ansvarlig for søker, prosjekterende, kontrollerende for prosjekterende, utførende og kontrollerende for utførende for tømrerarbeidene i tiltaksklasse 1. **Buen Fossheim Eiendom** – ansvarlig for prosjekterende og kontrollerende for prosjekterende for arbeider i tiltaksklasse 1. **Ødegård VVS AS** – ansvarlig for rørleggerarbeider i tiltaksklasse 1. **Høgevarde Hytteservice AS** – ansvarlig for utvendig vann, avløp og grunnarbeider i tiltaksklasse 1.
Estetikk / forhold til miljøet:	Ingen merknader
Naboer:	Naboer er varslet. Det er ikke mottatt merknader til omsøkte byggeplaner.

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

Med hilsen

Sven-Harald Ness

Sven Harald Ness
Avd. ingeniør

Kopi til: WKI Bygg AS, Stasjonsvn. 40, 3533 TYRISTRAND
Høgevarde Hytteservice AS, 3539 FLÅ

10/0/10 TEKN SHW

30.03.2010

10/181 1

GBNR 28/186 + 113

Kommunens saksnr

Søknad om tillatelse t

etter plan- og bygningsloven § 93

☒ Enkle tiltak
☐ Ett-trinns søknadsbehandli
☐ Rammetillatelse

fylles ut og leveres i 1 eksemplar, nunen)

Søknad om ansvarsr ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning ☒ Ja ☐ Nei

net.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
28	186				

Adresse: fomt 113 HV3 — Postnr: 3539 — Poststed: FLÅ

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)

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

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelshaver underskriver som tiltakshaver

Ansvar og kontroll

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

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 -	☐
Dispensasjonssøknader	B	1 -	☒
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester Sendt 19/3-10	C	1 - 8	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 6	☐
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 16	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 4	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	1 - 2	☐
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☐
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak: WRI BYGG AS	Navn: METTE WITTUSSEN
Adresse: Stasjonsvn. 40	Adresse: ÅNNEKVOSKOGEN 42
Postnr: 3533 Poststed: TYRISTRAND	Postnr: 1383 Poststed: ASKER
Organisasjonsnr: 991538238 Telefon: 92083737	Organisasjonsnr: Telefon (dagtid): 41 69 52 93
Kontaktperson: WARNY JENSEN Mobiltelefon:	☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet
E-postadresse: post@buen-hytte.no Telefaks: 32122979	E-postadresse: mette.wittussen@nesbru.vgs.no
Dato: Underskrift: Warny Jensen	Dato: 13/3-10 Underskrift: Mette Wittussen
Gjentas med blokkbokstaver: WARNY JENSEN	Gjentas med blokkbokstaver: METTE WITTUSSEN

© NBR nr 5174 Juli-2003

Vedlegg nr A- 1 | Kommunens saksnr

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

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

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr 28 | Bnr 186 | Festenr | Seksjonsnr | Signering - ansvarlig søker

Adresse tomt 113 HV3 | Postnr 3539 | Poststed FLÅ

Senterpunkt for tiltaket

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

Forhåndskonferanse

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

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

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

Estetikk

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

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv | Tillatt grad av utnytting 35%

Beregningsregler i reguleringsplan
☒ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
☐ Prosent tomteutnyttelse (%TU) ☐ Annet

Planlagt bruk/formål

☐ Bolig ☐ Garasje ☒ Annet beskriv HYTTE

Oppmålt tomt

☐ Ja ☒ Nei stipulert — Tomteareal 2,8 da

Bebyg-gelsen - størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)		2	
Antall bruksenheter (NS 3940)		1	1
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	140,0 m²	140,0 m²
Bebygd areal (NS 3940)	m²	123,3 m²	123,3 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket: 4,4%

Vis beregning av grad av utnytting

$$\frac{2800 \cdot X\%}{100} = 123{,}3$$

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til: Nabogrense 15 m. | Vegmidte | Annen bygning

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand m — ☒ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand m — ☒ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e) — Vedlegg nr I -

© NBR nr 5175 Juli-2003

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

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

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

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst
vegloven
pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? [ ] Ja [X] Nei

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

[ ] Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei
[ ] Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei
[X] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[X] Ja	[ ] Nei

Vann-forsyning
pbl §§ 65, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

- [ ] - offentlig vannverk
- [X] Privat vannverk
- [ ] Annen privat vannforsyning, innlagt vann
- [ ] Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei

Avløp
pbl §§ 66, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

- [ ] Offentlig avløpsanlegg
- [X] Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? [X] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [X] Ja [ ] Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? [X] Ja [ ] Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

Næringsgruppe

Næringsgruppekode

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

Næringsgrupper - gyldige koder

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

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer
Bolig	Annet	Totalt	
		1400	2

Er det heis i bygningen? [ ] Ja [X] Nei

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

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

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

Bygningstype

Bygningstypekode: 161

Se side 3 for valg av bygningstypekode.

© NBR nr 5175 Juli-2003

Bygningstypekoder

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig
111 Enebolig
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
113 Våningshus

Tomannsbolig
121 Tomannsbolig, vertikaldelt
122 Tomannsbolig, horisontaldelt
123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus
131 Rekkehus
133 Kjede/atriumhus
135 Terrassehus
136 Andre småhus med 3–4 boliger

Stor boligbygning
141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap
151 Bo- og servicesenter
152 Studenthjem/studentboliger
159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbygning
161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning

Koie, seterhus og lignende
171 Seterhus, sel, rorbu og liknende
172 Skogs- og utmarkskoie , gamme

Garasje og uthus til bolig
181 Garasje, uthus, anneks til bolig
182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning
193 Boligbrakker
199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER

Industribygning
211 Fabrikkbygning
212 Verkstedsbygning
214 Bygning for renseanlegg
216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning
231 Lagerhall
232 Kjøle- og fryselager
233 Silobygning
239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
243 Veksthus
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
245 Naust/redskapshus for fiske
248 Annen fiskeri- og fangstbygning
249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING

Kontorbygning
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
312 Bankbygning, posthus
313 Mediabygning
319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning
321 Kjøpesenter, varehus
322 Butikk/foretningsbygning
323 Bensinstasjon
329 Annen forretningsbygning *
330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON

Ekspedisjonsbygning, terminal
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
412 Jernbane- og T-banestasjon
415 Godsterminal
416 Postterminal
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning
429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning
431 Parkeringshus
439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning
441 Trafikktilsynsbygning
449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT

Hotellbygning
511 Hotellbygning
512 Motellbygning
519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting
521 Hospits, pensjonat
522 Vandrer-, feriehjem
523 Appartement
524 Camping-/utleiehytte
529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning
531 Restaurantbygning, kafébygning
532 Sentralkjøkken, kantinebygning
533 Gatekjøkken, kioskbygning
539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING

Skolebygning
611 Lekepark
612 Barnehage
613 Barneskole
614 Ungdomsskole
615 Kombinert barne- og ungdomsskole
616 Videregående skole
619 Annen skolebygning *

Universitets-, høgskole og forskning
621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv.
623 Laboratoriebygning
629 Annen universitets-, høgskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning
641 Museum, kunstgalleri
642 Bibliotek/mediatek
643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
649 Annen museum-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger

Idrettsbygning
651 Idrettshall
652 Ishall
653 Svømmehall
654 Tribune og idrettsgarderobe
655 Helsestudio
659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus
661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
662 Samfunnshus, grendehus
663 Diskotek
669 Annet kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter
671 Kirke, kapell
672 Bedehus, menighetshus
673 Krematorium/gravkapell/bårehus
674 Synagoge, moske
675 Kloster
679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE

Sykehus
719 Sykehus *

Sykehjem
721 Sykehjem
722 Bo- og behandlingssenter
723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
729 Annet sykehjem *

Primærhelsebygning
731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.

Fengselsbygning
819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning
821 Politistasjon
822 Brannstasjon, ambulansestasjon
823 Fyrstasjon, losstasjon
824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
825 Tilfluktsrom/bunker
829 Annen beredskapsbygning *
830 Monument
840 Offentlig toalett

© NBR nr 5175 Juli-2003

FLÅ kommune

Arealplan etter PBL av 2008

Kommuneplanens arealdel 2015-2027

Forslag til kommunestyrets sluttbehandling

Nasjonal arealplan-ID
2014002

Plantype:
Arealplan PBL 2008

Forslagsstiller:
Flå kommune

Saksnummer:
14/00116

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak: 9.6.2016 Dato for siste revisjon av plankart: 13.4.2016	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:	Kommunestyret	41/16	26.5.2016	VS
Ny 2. gangs høring og offentlig ettersyn fra/til: 19/2 - 1/4 2016	Kommunestyret	16/16	18.2.2016	VS
2. gangs høring og offentlig ettersyn fra/til: 7/1 - 26/2 2016	Kommunestyret	2/16	7.1.2016	VS
1. gangs høring og offentlig ettersyn fra/til: 13/6 - 18/9 2015	Kommunestyret	69/15	2.7.2015	VS
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:	Kommunestyret	35/14	28.5.2014	VS
PLANEN ER UTARBEIDET AV FLÅ KOMMUNE				

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: FKB

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Høydegrunnlag: NN 2000

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Ekvidistanse 20 m

Kartmålestokk 1 : 40000 (A0)

0 500 1000 1500 m

N

TEGNFORKLARING

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nødslagsfelt drikkevann
- Båndleggingggrense
- Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - fremtidig
- Fritids- og turistformål - nåværende
- Fritids- og turistformål - fremtidig
- Råstoffutvinning - nåværende
- Råstoffutvinning - fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Idrettsanlegg - fremtidig
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reindrift - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse - fremtidig
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtidig
- LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - fremtidig
- Arealformål-Videreutvikling av nåværende (tegneregler ikke definert av MD)

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Hallingdal brann- og redningsteneste iks

WITTUSSEN METTE
Kirkeveien 185
1384 ASKER

16.10.2025

Rapport etter feiing

Adresse: Gulsviksetervegen 1184-H0101

Gårds- og bruksnr: 3320-28/186

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Anmerkninger som du må rette 0:

Anmerkninger på fyringsanlegget er eiers plikt å utbedre.

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

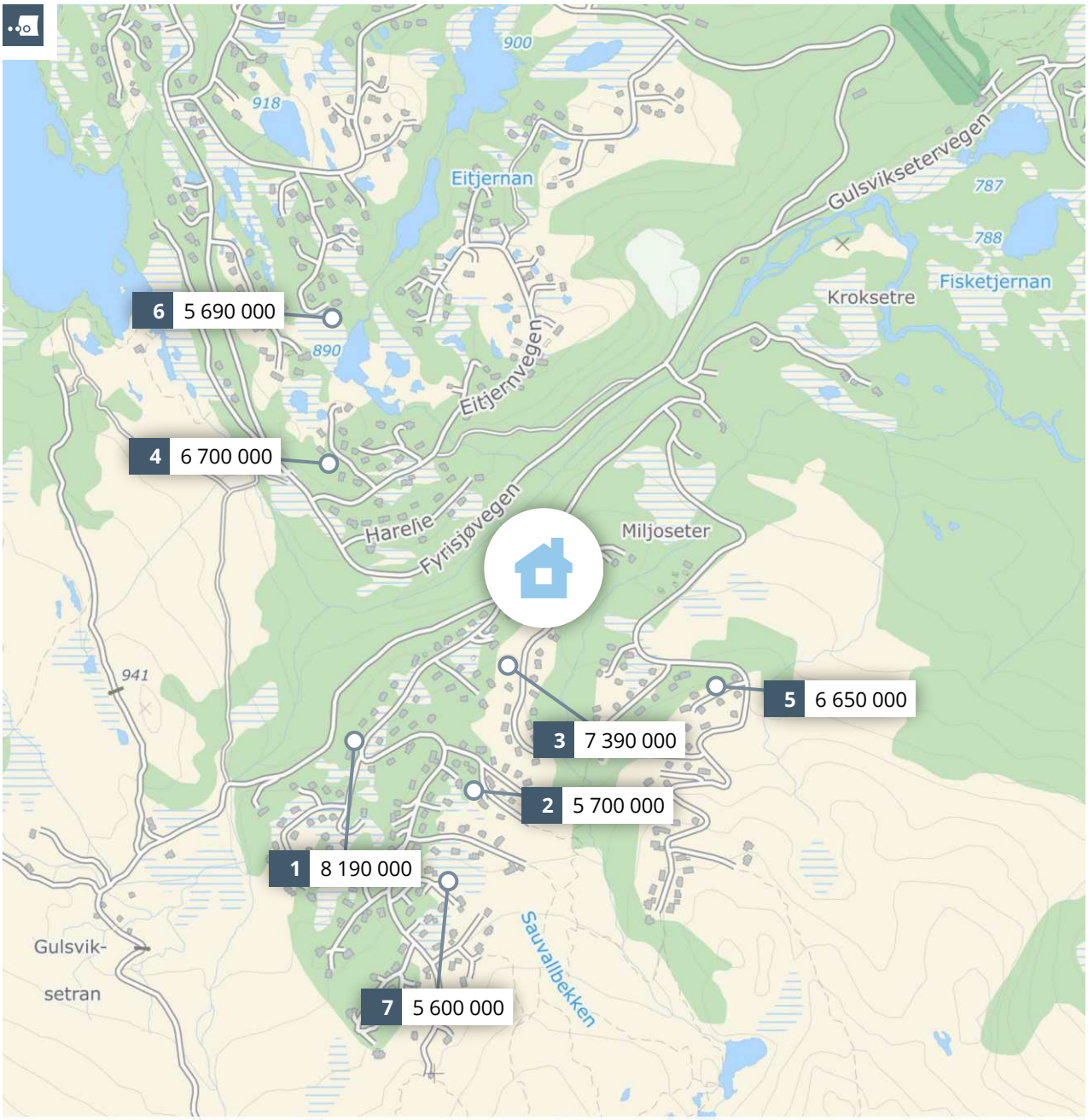
Har du spørsmål?

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

Med hilsen

Hallingdal brann- og redningsteneste IKS

feier@hbr.no



Meglers verdivurdering

GULSVIKSETERVEGEN 1184

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 22.01.2026

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: Stein Lyseng Østad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gulsviksetervegen 1184, 3539 FLÅ

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 28 BNR 186 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3320 FLÅ GRUNNKRETS GRÅFJELL

Verdivurdert til

6 300 000

-	6 300 000	55 263
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	114 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 905 m²	
Byggeår					2010	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

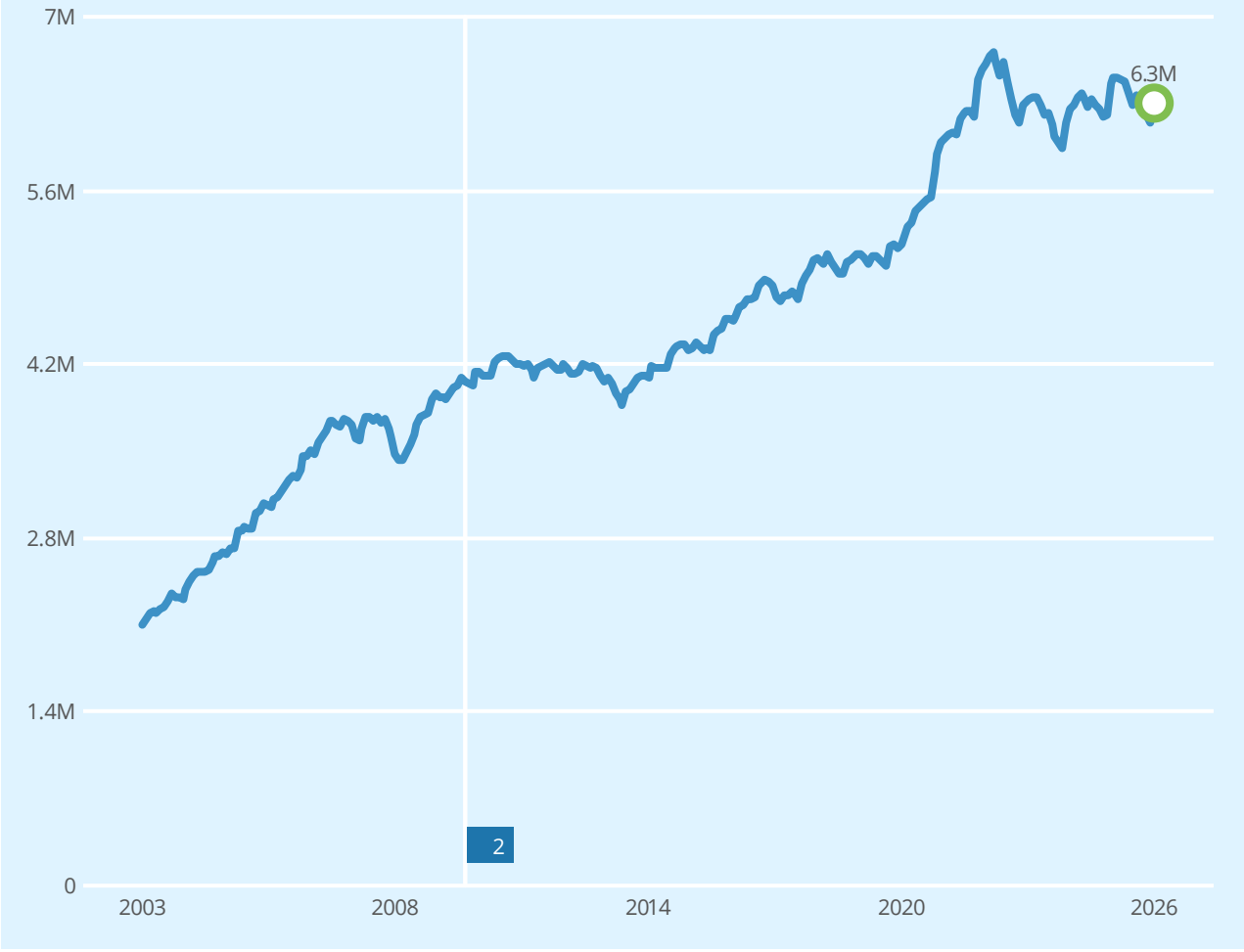
	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjellseterhaugen 49 180 m² 2008 1 674 m² 5 sov	26.09.2023	8 190 000	**8 190 000**	0	8 190 000	**45 500**
2	Bekkefaret 15 103 m² 2009 2 046 m² 4 sov	20.10.2023	5 950 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**55 340**
3	Moltelie 35 143 m² 2020 2 059 m² 5 sov	13.01.2026	7 390 000	**7 390 000**	0	7 390 000	**51 678**
4	Ørnefaret 12 142 m² 2008 1 527 m² 5 sov	21.02.2022	6 090 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**47 183**
5	Bamsefaret 7 142 m² 2013 1 681 m² 4 sov	12.02.2024	7 190 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**46 831**
6	Vardestigen 41 102 m² 2009 2 402 m² 3 sov	20.09.2025	5 650 000	**5 690 000**	0	5 690 000	**55 784**
7	Røsslynglie 12 120 m² 2007 1 628 m² 4 sov	17.04.2023	5 750 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**46 667**

Dette er en flott, innbydende hytte fra 2010 beliggende på stor, usjenert tomt. Hytta går over 2 plan med blant annet 4 soverom, bad med badstue, toalettrom, samt stue med peis og romslig spisekjøkken. Det er utgang til terrasse som strekker seg langs tre sider av hytta. Flott beliggenhet og god standard.

Salgssummen på din eiendom er avgjørende også for oss. Derfor bruker vi mye tid på å avklare hvor mye kjøpere er villig til å betale for den aktuelle eiendommen. Vi skal presentere et hjem til alle de som kan være interessert i å kjøpe det. Derfor er det avgjørende for oss å ha grunnleggende kunnskap og tilgang til informasjon som vil kunne bidra til høyest oppnåelig salgssum. PrivatMegleren utarbeider etakst som verdivurdering/takst. Etakst er en samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Produktet er utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av din eiendom

reflekteres ut ifra samlingen av ulik informasjon i etakst dokumentet. I tillegg til standardisert verktøy, har PrivatMegleren flere nyvinnende løsninger. Vi har enerett på teknologien KLiKK, som finner veien til potensielle kjøpere i sosiale medier. Vi har også sikret oss en digital medhjelper – et verktøy som gir oss full kontroll på alle potensielle kjøpere til din eiendom i vår database, som oppdateres i sanntid. Ikke legg eiendommen din ut for salg før du har blitt presentert hvordan den vil fremstå gjennom PrivatMegleren. PrivatMegleren er heleid av Nordea. Dette gjør at vi kan bistå med hele prosessen, blant annet kjøp, salg, lån og økonomisk rådgivning.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

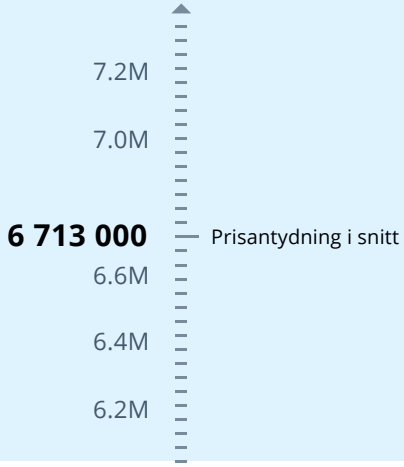
1 Fritidsbygg
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.11.2009		13.11.2009	-	450 000	-	450 000	3

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

Fritidsboliger til salgs i GRÅFJELL grunnkrets nå

10
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
77
dager

Fritidsboliger solgt i GRÅFJELL grunnkrets siste 6 mnd

12
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
116
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Erklæring

Som hjemmelshaver til eiendommene gnr 28, bnr 186 i Flå kommune har jeg bestemt at følgende bestemmelser skal tinglyses som servitutt på eiendommen og medfølge som heftelse på hver enkelt hyttetomt som senere blir utskilt fra eiendommene:

1. Eierne av de hyttetomter som blir utskilt fra mine eiendommer, er pliktig til å betale bomavgift og årlig brøyteavgift fastsatt av Høgevarde AS eller av Veglaget Gulsvikseterveien for bruk av privat helårsvei fra fylkesvei 202 og frem til hyttetomtene.
2. Tomteeierne plikter videre å betale andel av årlige drifts- og vedlikeholdsutgifter i anledning opparbeidet felles vann- og kloakkledninger samt andel av kommunal renovasjonsavgift og eventuelle andre kommunale avgifter.
3. Tomteeierne plikter å betale tilknytningsavgift (engangsavgift) for elektrisk strøm.
4. Tomteeierne plikter å dekke en forholdsmessig andel av årlige utgifter til vedlikehold og preparering av stier og skiløyper for turbruk i området.
5. Tomteeierne plikter å være medlem av den velforening som blir etablert av tomteeierne i området. Tomteeierne plikter å overholde og respektere velforeningens vedtekter slik at disse til enhver tid er fastsatt.
6. Det er ikke anledning til å drive ervervsmessig virksomhet av noen art på tomten.

Som hjemmelshaver til gnr 28, bnr 186 samtykker jeg ved nåværende underskrift at denne erklæringen kan tinglyses på nevnte eiendommer.

Asker 19/11- 2009

Mette Wittussen

Mette Wittussen - 050153 [redacted]

Eier av gnr 28 bnr 186 i Flå kommune

Oslo, 6 11 10
Rett kopi bekreftes.
Fullmakten gjelder fortsatt.
NORDVIK & PARTNERS EIENDOMSMEGLING AS

Beate K. Jopke
Eiendomsmegler MNEF

Doknr: 33123 Tinglyst: 15.01.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Du har søkt på: Knr.: 3320 Gnr.: 28 Bnr.: 186 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Gulsviksetervegen 1184
Gatenr:	5008
Kommune:	FLÅ
Postkrets:	3539 FLÅ
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:21.01.2026 kl. 13.15

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2009/869130-1/200 13.11.2009 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 450 000
Omsetningstype: Fritt salg
WITTUSSEN METTE
F.NR:

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/15743-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1870/900015-1/22 16.07.1870 FREDNINGSVEDTAK

	SKOG OG FISKEVANN GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3320 GNR: 28 BNR: 1
2010/33123-1/200 15.01.2010	FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.
2012/397218-1/200 22.05.2012	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324
2013/380632-1/200 13.05.2013	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324
2026/15743-1/200 06.01.2026 14:53	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 7 875 000 Panthaver: SOLLI & PARTNERE AS ORG.NR: 888 622 152 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/15743-2/200 06.01.2026 14:53	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: SOLLI & PARTNERE AS ORG.NR: 888 622 152 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2010/33123-2/200	15.01.2010	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om diverse årlige avgifter Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

2008/942785-1/200	20.11.2008	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3320 GNR: 28 BNR: 1
2020/769566-1/200	01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0615 GNR: 28 BNR: 186
2024/277508-1/200	01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3039 GNR: 28 BNR: 186

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Gulsviksetervegen 1184

HØYDE OVER HAVET

871 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 81 m
- 506 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 3 min
- Skitrekk i anlegget: 2

DAGLIGVARE

Rema 1000 Flå	27 min
Kiwi Flå	27 min

AVSTAND TIL BYER

Hønefoss	1 t 6 min
Sandvika	1 t 42 min
Oslo	1 t 53 min
Drammen	2 t

AKTIVITETER

Hallingporten Sandvolleyballbane	22 min
Flå stadion	26 min
Flå skole	27 min
Tunnellen nærmiljøanlegg	29 min
Bjørneparken	29 min
Norefjell Golfklubb	46 min

SPORT

Hallingporten Sandvolleyballbane	22 min
Flå stadion	26 min

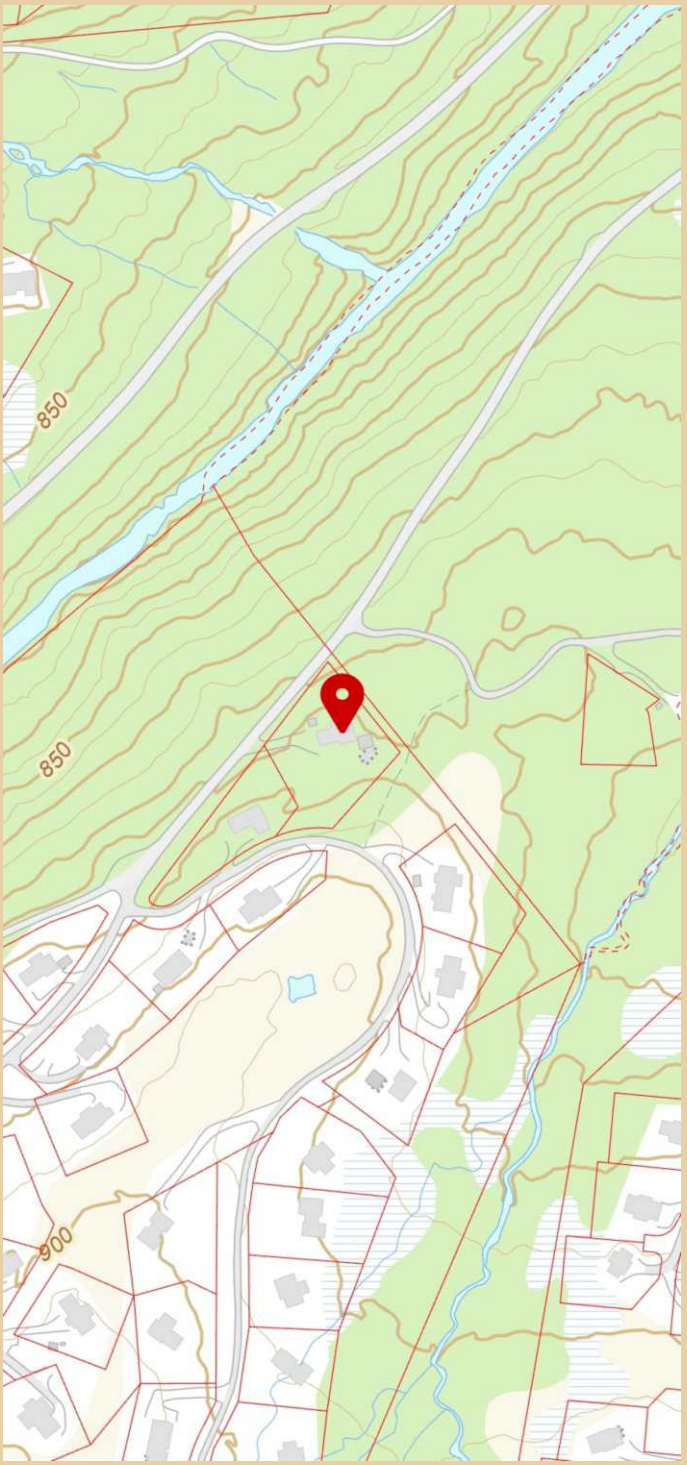
OFFENTLIG TRANSPORT

Flå stasjon Linje F4	27 min 21.6 km
Vetervegen Linje 302	19 min 12.6 km
Gamle sentralen Linje VY170, VY175, 302, 307	19 min 12.7 km
Oslo Gardermoen	2 t 5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Gulsviksetervegen 1184, 3539 Flå
Gnr. 28, Bnr. 186, Flå kommune.

Oppdragsnummer:
18260005

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Stein Lyseng Østad

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 997 06 336

E-post: stein.lyseng.ostad@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.
